

N á v r h

# OBEC DRAHOVCE



**VZN č. 1/2022**

## **o podmienkach pridelovania nájomných bytov a o nakladaní s nájomnými bytmi, obstaraných z verejných prostriedkov**

Návrh VZN:

- vyvesený na úradnej tabuli obce dňa: 27.04.2022
- zverejnený na elektronickej úradnej tabuli obce dňa: 27.04.2022
- lehota na predloženie pripomienok k návrhu VZN do (včítane):
- doručené pripomienky v počte:
- vyhodnotenie pripomienok k návrhu VZN uskutočnené dňa:
- vyhodnotenie pripomienok k návrhu VZN doručené poslancom dňa:

VZN schválené obecným zastupiteľstvom v Drahovciach dňa ..... uznesením č. ....

VZN vyvesené na úradnej tabuli obce dňa ....., zvesený z úradnej tabule dňa .....

VZN zverejnené na internetovej adrese obce dňa: .....

VZN nadobúda účinnosť dňom .....

Miroslav Ledecký  
starosta obce

# Všeobecne záväzné nariadenie Obce Drahovce

č. 1/2022

## o podmienkach pridelovania nájomných bytov a o nakladaní s nájomnými bytmi, obstaraných z verejných prostriedkov

Obec Drahovce na základe samostatnej pôsobnosti podľa § 4 ods. 1 a ods. 3 písm. a), a podľa § 6 ods. 1 a § 11 ods. 4 písm. g) zákona 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v.z.n.p., podľa zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v.z.n.p.

vydáva toto

**všeobecne záväzné nariadenie:**

### Čl. 1

#### Úvodné ustanovenia

1. Účelom tohto všeobecne záväzného nariadenia (ďalej len *VZN*) je stanovenie podmienok prijímania žiadostí, postupu pri výbere nájomníkov a postupu pri schvaľovaní, pridelovaní a realizovaní prenájomu bytov vo vlastníctve Obce Drahovce (ďalej tiež ako *Prenajímateľ*) určených na nájom v osobitnom režime (za podmienok stanovených zákonom č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v.z.n.p.), postavených s podporou štátu (ďalej len *byty*, prípadne jednotlivo byt alebo *nájomné byty*, prípadne jednotlivo *nájomný byt*), kde podporou zo strany štátu sa rozumejú príspevky Ministerstva dopravy a výstavby SR a úvery Štátneho fondu rozvoja bývania pri spolufinancovaní Obcou Drahovce z vlastných zdrojov (ďalej len *ŠFRB*).
2. Na pridelenie bytu nemá konkrétny žiadateľ právny nárok; o pridelení bytu rozhoduje Obec Drahovce v súlade so zákonom a *VZN*, vždy len na základe doručenej žiadosti žiadateľa (t.j. nie *ex offio*).
3. Byty sa využívajú na nájom a nemôžu byť prevedené do osobného vlastníctva (či už žiadateľ/nájomcu alebo inej fyzickej alebo právnickej osoby), najmenej po dobu 30 rokov odo dňa vydania kolaudačného rozhodnutia (§ 10 ods. 11 písm. b) bod 1 zákona č. 150/2013 Z.z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v.z.n.p.), byty nemôžu byť žiadateľom prenechané do podnájmu.
4. Na zachovanie nájomného charakteru bytov obstaraných podľa zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v.z.n.p. Obec Drahovce zriadila záložné právo v prospech Ministerstva dopravy a výstavby SR a *ŠFRB*.
5. Pri uzatváraní nájomnej zmluvy o nájme bytu Obec Drahovce dodržiava podmienky ustanovené zákonom č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom

bývaní v.z.n.p., zákonom č. 150/2013 Z.z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v.z.n.p. či inými všeobecne záväznými právnymi predpismi platnými a účinnými na území SR

## Čl. 2 Žiadateľ o byt

1. Žiadateľom o prenájom bytu za podmienok podľa VZN môže byť každý, kto je občanom Slovenskej republiky, prednostne však obyvateľ Obce Drahovce, a spĺňa nasledovné podmienky:

- a) podal si písomnú žiadosť o prenájom bytu,
- b) v čase podania žiadosti dovŕšil vek najmenej 18 rokov,
- c) v čase podania žiadosti a počas celej doby nájmu bytu, rovnako pri opakovanom uzavretí nájmovej zmluvy nie je vlastníkom (či už výlučným alebo podielovým s väčšinovým spoluvlastníckym podielom) iného bytu, alebo rodinného domu,
- d) v čase podania žiadosti preukáže pravidelný mesačný príjem, ktorým je schopný platiť nájomné a odplatu za služby spojené s užívaním nájmoveho bytu, čím sa rozumie stav, keď minimálny mesačný príjem žiadateľa spolu s mesačným príjmom ostatných osôb žijúcich s ním v spoločnej domácnosti je rovný alebo vyšší ako životné minimum zistené podľa zákona č. 601/2003 Z. z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov v.z.n.p.
- e) v čase podania žiadosti má splnené všetky záväzky voči Obci Drahovce (t.j. Obec Drahovce neeviduje akékoľvek pohľadávky voči žiadateľovi) **a súčasne**

aa) mesačný príjem žiadateľa spolu s mesačným príjmom ostatných osôb žijúcich s ním v spoločnej domácnosti je najviac vo výške **trojnásobku** životného minima alebo

ab) mesačný príjem žiadateľa spolu s mesačným príjmom ostatných osôb žijúcich s ním v spoločnej domácnosti je najviac vo výške **päťnásobku** životného minima, ak

- osoba žijúca v byte je osoba s ťažkým zdravotným postihnutím,
- ide o osamelého rodiča s nezaopatreným dieťaťom,
- aspoň jedna z osôb žijúcich v byte zabezpečuje zdravotnú starostlivosť, sociálne a ďalšie služby vo verejnom záujme, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu obyvateľov Obce Drahovce (žiadateľom podľa tejto odrážky Obec Drahovce prenájíma maximálne 10 % z celkového počtu obstarávaných nájomných bytov) alebo

ac) mesačný príjem žiadateľa, ktorý žije v byte sám, je najviac vo výške **štvornásobku** životného minima,

2. Žiadateľom o prenájom bytu podľa VZN môže byť aj:

- a) osoba, ktorá nepresiahla vek 30 rokov a
  - ktorej sa skončilo poskytovanie starostlivosti v zariadení na základe rozhodnutia súdu o neodkladnom opatrení, výchovnom opatrení alebo ústavnej starostlivosti alebo
  - ktorej zanikla náhradná osobná starostlivosť, pestúnska starostlivosť alebo osobná starostlivosť poručníka podľa zákona č. 36/2005 Z.z. o rodine a o zmene a doplnení niektorých zákonov v.z.n.p. alebo
  - ktorá bola zverená do starostlivosti inej fyzickej osoby ako rodiča na základe neodkladného opatrenia a pred dovŕšením jej plnoletosti bol podaný návrh na zverenie tejto osoby do náhradnej osobnej starostlivosti, pestúnskej

starostlivosti alebo na ustanovenie poručníka tejto osobe podľa zákona č. 36/2005 Z.z. o rodine a o zmene a doplnení niektorých zákonov v.z.n.p.

b) osoba, ktorej sa poskytuje bytová náhrada za byt vydaný podľa zákona č. 403/1990 Zb. o zmiernení následkov niektorých majetkových krívd v.z.n.p..

c) osoba, ktorej sa poskytuje bývanie z dôvodov hodných osobitného zreteľa, o ktorých rozhodne zastupiteľstvo obce Drahovce ad hoc na základe konkrétnych životných situácií (žiadateľom podľa tohto písmena tohto odseku tohto článku VZN môže Obec Drahovce prenajať najviac 20 % z počtu celkovo pridelených bytov vo vlastníctve Obce Drahovce realizačne podporených z verejných zdrojov)

3. Každý žiadateľ je povinný vyplniť žiadosť o pridelenie nájomného bytu (viď formulárový vzor podľa prílohy č. 1 VZN) ktorá obsahuje:

- a) meno a priezvisko (aj rodné priezvisko) žiadateľa a osôb s ním bývajúcich (v prípade schválenia žiadosti),
- b) dátum a miesto narodenia, trvalé bydlisko, rodinný stav,
- c) čestné vyhlásenie o majetkových pomeroch - vyhlásenie o tom, že nie je vlastníkom (či už výlučným alebo podielovým s väčšinovým spoluvlastníckym podielom) bytu alebo rodinného domu,
- d) kontaktnú adresu, na ktorej sa žiadateľ zaväzuje preberať zásielky mu adresované zo strany Obce Drahovce,
- e) vyhlásenie, že žiadateľ sa pred podaním žiadosti oboznámil s VZN a je si vedomý práv a povinností z neho vyplývajúcich,
- f) fotokópie rodných listov detí, ktoré budú v byte v prípade schválenia žiadosti so žiadateľom bývať.

4. Prílohou žiadosti je potvrdenie zamestnávateľa o dobe zamestnania, dĺžke uzavretej pracovnej zmluvy a výške príjmu za predchádzajúci kalendárny rok pred podaním žiadosti, v prípade dôchodcov sa preukáže výška dôchodkovej dávky potvrdením zo Sociálnej poisťovne alebo od iného subjektu (najmä v prípade dôchodkov vyplácaných zo zahraničia), resp. daňové priznanie za predchádzajúci kalendárny rok. V prípade spoločnej žiadosti sa potvrdenie podľa tohto odseku tohto článku VZN vzťahuje na každého žiadateľa.

5. V prípade, ak žiadosť žiadateľa vrátane príloh neobsahuje údaje uvedené v ods. 3 alebo prílohy uvedené v ods. 4 tohto článku VZN, poverený pracovník Obce Drahovce vyzve žiadateľa, aby tieto údaje doplnil v lehote 5 dní odo dňa doručenia výzvy. Ak žiadateľ napriek výzve v určenej lehote požadované údaje nedoplní, jeho žiadosť o pridelenie nájomného bytu bude zamietnutá, nakoľko žiadosť nie je úplná (kvalifikovaná).

6. Žiadatelia o nájomný byt sú evidovaní v zozname podľa dátumu prijatia úplných žiadosti na Obecným úradom Obce Drahovce v súlade s registratúrnym denníkom.

7. Žiadosť o nájomný byt Obec Drahovce eviduje po dobu 2 rokov od jej prijatia. Žiadateľ je povinný v lehote minimálne tri mesiace pred uplynutím tejto doby žiadosť aktualizovať, v opačnom prípade bude žiadosť vyradená zo zoznamu žiadateľov o pridelenie nájomného bytu. V prípade zmeny kontaktnej adresy počas tejto lehoty je žiadateľ povinný túto adresu aktualizovať do 5 dní, odkedy zmena nastala.

8. Obec Drahovce vedie osobitný zoznam bytov určených pre žiadateľov s ťažkým zdravotným postihnutím (uvedeným v doklade o diagnóze žiadateľa). Byty podľa tohto odseku tohto článku VZN spĺňajú podmienky podľa § 143 písm. d) zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a

stavebnom poriadku (stavebný zákon) v.z.n.p. Zoznam relevantných diagnóz je prílohou č. 2 VZN. Žiadatelia podľa tohto odseku tohto článku VZN musia spĺňať tieto podmienky:

- a) Minimálny mesačný čistý príjem žiadateľa a osôb žijúcich so žiadateľom v spoločnej domácnosti je za posledný kalendárny rok rovný alebo vyšší ako životné minimum určené podľa zákona č. 601/2003 Z. z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov v.z.n.p. a najviac vo výške **trojnásobku** takto zisteného životného minima.
- b) podmienky podľa ods. 1 písm. a) - c) a e) VZN

Žiadateľ o byt podľa tohto odseku tohto článku VZN predloží nad rámec údajov podľa ods.3 a dokladov podľa ods. 4 tohto článku VZN aj doklad o diagnóze a rozsahu zdravotného postihnutia.

### Čl. 3

#### Postup pri vytváraní poradovníka žiadateľov o pridelenie bytu a pridelovanie bytov

1. Komisia Obce Drahovce, na základe preskúmania úplnosti a pravdivosti všetkých žiadostí oprávnených žiadateľov s prílohami, zostaví po uzávierke termínu (termín bude určený na základe zváženia Obce Drahovce a zverejnený na úradnej tabuli alebo ako sa uzná za vhodné...) predkladania žiadostí návrh poradovníka žiadateľov v súlade s VZN a v súlade s týmto poradovníkom odporučí Obecnému zastupiteľstvu Obce Drahovce schváliť žiadosti oprávnených žiadateľov o pridelenie bytu do nájmu (v relácii na kapacitné možnosti pridelenia bytov vo vlastníctve Obce Drahovce).

2. Žiadatelia sú (v nadväznosti na čl. 2 ods. 6 VZN) evidovaní na Obecnom úrade Drahovce (a ich žiadosti posudzované) postupne podľa času doručenia úplných (kompletných - kvalifikovaných) žiadostí podľa tohto VZN (v rámci skupín vymedzených nižšie).

3. Komisia ako prvé prerokuje a Obecnému zastupiteľstvu Obce Drahovce odporučí schváliť úplné žiadosti žiadateľov, ktorí majú na území Obce Drahovce trvalý pobyt alebo majú deti do 15 rokov (**skupina 1**), a to v poradí podľa času doručenia žiadostí žiadateľov z tejto skupiny. Po uspokojení žiadateľov o pridelenie bytu zo skupiny 1, za predpokladu existencie neobsadených bytov pridelovaných podľa VZN, komisia prerokuje úplné žiadosti tých žiadateľov, ktorí v čase podania žiadosti nemajú trvalý pobyt v Obci Drahovce (**skupina 2**), a to v poradí podľa času doručenia žiadostí žiadateľov z tejto skupiny. V postupnosti podľa tohto odseku tohto článku VZN, pri zohľadnení počtu bytov určených na pridelenie podľa VZN, odporučí komisia schváliť žiadosti žiadateľov Obecnému zastupiteľstvu Obce Drahovce.

4. Žiadateľovi, ktorého žiadosť je neúplná, nemôže byť pridelený byt podľa VZN. Žiadateľ, ktorý uvedie v žiadosti nepravdivé informácie alebo predloží sfaľované doklady v rámci príloh žiadosti, je vylúčený z procesu pridelovania bytov a nemôže mu byť byt pridelovaný podľa VZN pridelený. Žiadateľ, ktorý sa nedostaví k podpisu nájmovej zmluvy v určenom termíne alebo ju odmietne podpísať, považuje sa za uspokojeného. Uspokojení žiadatelia sa vyradia z evidencie žiadostí o pridelenie bytu podľa VZN.

5. Žiadatelia s ťažkým zdravotným postihnutím o pridelenie bytu (v rámci samostatne vyčlenenej skupiny bytov vhodných pre tieto osoby) sa posudzujú primerane podľa ods. 2-4 tohto článku VZN. Ak nie je pre túto samostatne vyčlenenú skupinu bytov evidovaná žiadna žiadosť oprávnených žiadateľov, alebo ak po uspokojení všetkých oprávnených žiadateľov o tieto byty zostáva byt alebo byty z tejto kategórie voľné (neobsadené/nepridelené), bude byt

prenajatý žiadateľovi spadajúcemu pod skupinu 1 alebo skupinu 2 podľa ods. 3 tohto článku VZN (s jeho výslovným súhlasom). Po zaradení žiadosti občana s ťažkým zdravotným postihnutím do evidencie (poradovníka), má táto žiadosť prednosť a súčasný nájomca (žiadateľ z kategórie skupiny 1 alebo 2 podľa ods. 3 tohto článku VZN) stráca nárok na predĺženie nájomnej zmluvy k bytu spĺňajúcemu podmienky podľa § 143 písm. d) zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v.z.n.p.

6. Pridelovanie konkrétneho bytu konkrétnemu žiadateľovi, ktorého žiadosť bola schválená Obecným úradom Obce Drahovce, sa bude realizovať na základe vlastného výberu žiadateľa z aktuálne dostupných bytov v schválenej kategórii, pričom uchádzači budú pozývaní na výber bytu v poradí určenom podľa tohto článku VZN. Obec Drahovce je oprávnená rozhodnúť, že pridelenie sa zrealizuje žrebovaním, pričom výmena rovnocenného bytu pred podpisom prvej nájomnej zmluvy k pridelenému bytu sa môže vykonať medzi nájomcami iba s ich súhlasom za súčasného súhlasu starostu Obce Drahovce, pričom nájomcovia nie sú oprávnení za zámenu požadovať alebo poskytovať si akékoľvek finančné či nefinančné plnenia a ak tak urobia, strácajú nárok na pridelenie bytu a do Obecného zastupiteľstva Obce Drahovce sa predloží návrh na zrušenie príslušného uznesenia o pridelení bytu danému alebo daným žiadateľom.

7. Pokiaľ sa žiadateľ, ktorého žiadosť bola schválená Obecným úradom Obce Drahovce, nedostaví v určenom termíne a čase na výber bytu, o výbere bytu rozhodne starosta Obce Drahovce.

8. Osoba pôsobiaca v rámci komisie Obce Drahovce, posudzujúca doručené žiadosti žiadateľov, nesmie byť žiadateľom o poskytnutie bytu podľa VZN, ani nesmie byť zaujatá vo vzťahu k žiadateľovi a pridelené žiadosti sa posudzujú nezávisle.

#### **Čl. 4**

##### **Zásady správy nájomných bytov a uzatvárania nájomnej zmluvy**

1. Na základe uznesenia obecného zastupiteľstva Obce Drahovce, ktorým bolo žiadosti žiadateľa o pridelenie nájomného bytu vyhovie, uzatvorí Obec Drahovce so žiadateľom nájomnú zmluvu (§ 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v.z.n.p.).

2. Ak žiadateľ odmietne uzavrieť nájomnú zmluvu k pridelenému bytu na podklade schválenia jeho žiadosti, nemá nárok na pridelenie ďalšieho bytu a bude vyradený z poradovníka a do Obecného zastupiteľstva Obce Drahovce sa predloží návrh na zrušenie príslušného uznesenia o pridelení bytu danému alebo daným žiadateľom.

3. Na práva a povinnosti, ktoré vznikajú na základe nájomnej zmluvy a nie sú upravené zákonom č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní sa vzťahujú ustanovenia zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v.z.n.p.

4. Nájomná zmluva musí mať písomnú formu a musí obsahovať najmä:

- a) termín začiatku nájmu
- b) dobu nájmu
- c) výšku mesačného nájomného
- d) podmienky opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy

- e) výšku úhrady za plnenia spojené s užívaním nájomného bytu s osobitným režimom alebo spôsobom ich výpočtu
- f) opis stavu nájomného bytu a opis príslušenstva nájomného bytu
- g) podmienky na zachovanie pôvodného stavu a vybavenia bytu
- h) podmienky (spôsoby) skončenia nájmu
- i) spôsob a lehotu vysporiadania finančnej zábezpeky, ak je dohoda o finančnej zábezpeke súčasťou nájomnej zmluvy,
- j) zoznam osôb žijúcich v byte spolu s nájomcom (zoznam oprávnených užívateľov bytu),
- k) vyhlásenie nájomcu, že nájomný byt alebo jeho časť nie je oprávnený prenechať do podnájmu tretej osobe
- l) zmluvné sankcie pre prípad porušenia ustanovení nájomnej zmluvy, najmä porušenia zákazu prenechať byt do podnájmu inej osobe

5. Nájomná zmluva sa uzatvára **na dobu určitú najviac na tri roky**.

6. V nájomnej zmluve sa upraví právo na opakované uzavretie zmluvy o nájme bytu vždy najviac na dobu troch rokov, pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a vo VZN. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude prenajímateľ informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu. Stratenie nároku na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy podľa čl. 3 ods. 5 VZN nie je týmto ustanovením dotknuté.

7. Nájomná zmluva môže obsahovať dohodu o finančnej zábezpeke, ktorá je stanovená zákonom č.443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v.z.n.p. (§ 12 ods. 7) vo výške najviac šesť násobku mesačného nájomného (podľa uváženia prenajímateľa) a príspevku do fondu údržby a opráv (ako súčasťi hradeného nájomného), bez odplaty za služby spojené s užívaním bytu. Finančnú zábezpeku je nájomca povinný zložiť najneskôr v deň podpisu nájomnej zmluvy. Ak nedôjde k uzavretiu nájomnej zmluvy, je prenajímateľ povinný už zloženú finančnú zábezpeku bezodkladne vrátiť, najneskôr do 7 dní od prejavenia vôle neakceptovať predloženú nájomnú zmluvu.

8. Zábezpeka môže byť použitá :

- a) na úhradu alebo náhradu nákladov spojených s poškodením prideleného bytu nájomcom alebo osobami užívajúcimi dotknutý byt, zisteným do 30 dní po vyst'ahovaní nájomcu,
- b) na úhradu nákladov spojených s prípadným vyst'ahovaním nájomcu (alebo jeho vecí) a na úhradu dlžného nájomného v prípade vyst'ahovania,
- c) na úhradu zmluvných pokút či zákonných sankcií, na ktoré vznikol Obci Drahovce právny nárok.

Zostatok nepoužitej zábezpeky bude vrátený nájomcovi do 60 dní po uplynutí doby nájmu.

9. Pred uzavretím nájomnej zmluvy je Obec Drahovce v pozícii prenajímateľa povinná umožniť nájomcovi prehliadku nájomného bytu.

10. Nájomca nájomného bytu, ktorým sa na účely VZN rozumie oprávnený žiadateľ, s ktorým bola po schválení žiadosti Obecným zastupiteľstvom Obce Drahovce uzatvorená nájomná zmluva, nemá nárok na pridelenie náhradného bytu, alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu, čo je povinný výslovne vyhlásiť v uzatvárajúcej nájomnej zmluve alebo inej listine priloženej ku nájomnej zmluve.

11. K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný byt uvoľniť a odovzdať správcovi bytového domu v stave primeranom užívaniu, pričom nájomca nesie zodpovednosť za spôsobené škody; to neplatí v prípade, ak nepožiadá o ďalšie predĺženie nájmu a táto žiadosť je schválená. Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy (predĺžení doby nájmu) môže prenajímateľ uzavrieť nájomnú zmluvu aj s fyzickou osobou žijúcou v domácnosti s nájomcom, ktorá spĺňa podmienky stanovené pre žiadateľa podľa VZN, najmä z hľadiska príjmu v rámci stanovených príjmových pásiem pre dotknuté kategórie žiadateľov.

12. Súčasťou nájomnej zmluvy je notárska zápisnica, v ktorej žiadateľ vyjadří súhlas s podmienkami stanovenými týmto VZN a určí sa miesto, na ktoré bude nájomca vyprataný v prípade ukončenia nájmu a uplatnenia tohto VZN. Notárska zápisnica bude slúžiť pre výkon ako podklad rozhodnutia.

13. V prípade, že sa nájomca k termínu ukončenia zmluvy z nájomného bytu neodstáhuje, správca bytového domu alebo prenajímateľ zabezpečí vypratanie nájomného bytu na náklady nájomcu na miesto určené v notárskej zápisnici.

14. Nájomné za byt (zahŕňajúce aj príspevok na tvorbu fondu údržby a opráv) sa hradí mesačne vopred, v prípade prvého mesiaca trvania nájomného vzťahu sa uhrádza ku dňu účinnosti nájomnej zmluvy, ktorou sa byt prenecháva do užívania. Výšku nájmu bytu v danom bytovom dome stanovuje vo forme predpisu správca bytového domu v zmysle účinných právnych predpisov (najmä zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v.z.n.p.) a uzatvorenej zmluvy o výkone správy, ktorej nájomca nie je zmluvnou stranou..

## **čl. 5**

### **Priebeh nájmu v nájomných bytoch**

1. Prenajímateľ nájomného bytu obstaraného podľa zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní je povinný umožniť po predchádzajúcom oznámení, na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do nájomných bytov zamestnancom ministerstva, príslušného úradu a iných kontrolných orgánov verejnej moci s cieľom výkonu kontroly technického stavu nájomného bytu; to nájomca berie na vedomie a zaväzuje sa umožniť bezproblémový výkon kontroly zo strany kontrolných orgánov, inak nesie zodpovednosť za spôsobenú škodu, vrátane uložených sankcií.
2. Nájomca nemôže vykonávať žiadne stavebné úpravy v nájomnom byte bez súhlasu prenajímateľa. Nájomca nesie nad mieru primeranú pomerom obťažovať iných vlastníkov bytov v danom bytovom dome alebo vážne ohrozovať výkon ich práv.



3. V prípade úmrtia nájomcu, ďalší nájom bude posudzovať individuálne prenajímateľ nájomného bytu.
4. K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný byt uvoľniť a odovzdať alebo prenajímateľovi v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobné škody. Pri ukončení nájmu zabezpečuje nájomca na vlastné náklady vymaľovanie bytu alebo nahradí prenajímateľovi tieto náklady, s čím výslovne súhlasí.

## **čl. 6**

### **Zánik nájmu nájomného bytu**

1. Nájomný vzťah založený nájomnou zmluvou medzi prenajímateľom a nájomcom zaniká:
  - Uplynutím doby nájmu, ak nebola doba nájmu podľa tohto VZN predĺžená.
  - Písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom.
  - Písomnou výpoveďou zo strany nájomcu, pričom výpovedná lehota sú dva mesiace a nájom bytu sa skončí uplynutím tejto lehoty. Výpovedná lehota začne plynúť prvým dňom v mesiaci nasledujúcom po mesiaci, v ktorom bola prenajímateľovi výpoveď doručená.
  - Písomnou výpoveďou zo strany prenajímateľa, ak nájomca:
    - a) nespĺňa alebo prestane spĺňať podmienky tohto VZN (najmä ak sa stane výlučným vlastníkom alebo vlastníkom s väčšinovým spoluvlastníckym podielom bytu alebo rodinného domu alebo jeho príjmy nebudú spadať do príjmových pásiem stanovených VZN alebo zákonom,
    - b) porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájomnej zmluvy, najmä tým, že nezaplatil včas nájomné alebo úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 2 mesiace,
    - c) ten, kto s ním býva v spoločnej domácnosti, napriek písomnej výzve poškodzuje nájomný byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v dome,
    - d) využíva nájomný byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie, alebo ak nájomca, alebo ten, kto s ním býva v spoločnej domácnosti, opakovane narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov či vlastníkov bytov v bytovom dome, ohrozuje bezpečnosť iných, alebo porušuje dobré mravy v bytovom dome,
    - e) neužíva byt bez vážnych dôvodov,
    - f) bez súhlasu prenajímateľa ubytuje v nájomnom byte iné osoby, ako tie ktoré sú uvedené na evidenčnom liste, ktorý je súčasťou nájomnej zmluvy,
    - g) porušuje domový poriadok, ak je tento schválený vlastníkami bytov a nebytových priestorov v bytovom dome.

h) smrťou nájomcu; Obecné zastupiteľstvo Obce Drahovce môže schváliť uzatvorenie nájomnej zmluvy k danému bytu prednostne s oprávnenými spolubývajúcimi zomrelého nájomcu.

## **Čl. 7** **Záverečné ustanovenia**

1. Obec Drahovce zverejní zoznam nájomcov schválených obecným zastupiteľstvom na informačnej tabuli obce v budove obecného úradu, prípadne na svojom webovom sídle. Podmienky určené VZN sú súčasťou nájomnej zmluvy s každým nájomcom.
2. Dňom nadobudnutia účinnosti VZN č. 1/2022 sa ruší Všeobecne záväzné nariadenie Obce Drahovce č. 1/2014 o podmienkach pridelenia a správy nájomných bytov v bytových domoch vrátane dodatku č. 1/2014 k VZN č. 1/2014.
3. Obecné zastupiteľstvo Obce Drahovce schválilo VZN dňa ..... a VZN nadobúda účinnosť dňom .....
4. Zmeny a doplnenia tohto VZN schvaľuje Obecné zastupiteľstvo Obce Drahovce.
5. Za účelom vylúčenia možného porušenia zákona platí, že v prípade terajšieho či budúceho nesúladu medzi VZN a ustanoveniami zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v.z.n.p. alebo zákona č. 150/2013 Z.z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v.z.n.p. majú aplikačnú prednosť ustanovenia citovaných právnych predpisov, ktoré sa vzťahujú aj na otázky alebo vzťahy neupravené VZN.

Miroslav Ledecký  
starosta Obce Drahovce

Prílohy: Príloha č. 1 - Žiadosť o pridelenie nájomného bytu  
Príloha č. 2 - Zoznam relevantných diagnóz