

**Všeobecne**  
**záväzné nariadenie obce Malá Domaša č. 02/2021,**  
**ktoré upravuje nájom nájomných bytov**  
**Bytového domu I - novostavba**

---

Obec Malá Domaša v súlade s ustanovením § 6 ods. 4 ods. 1 a § 11 ods. 4 písm. g) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších zmien a doplnkov, zák. č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení, Výnosom MVaRR SR z 22. 12. 2003 č. V-1/2003 – o regulácii cien nájmu bytov a v súlade so Zákonom č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní zo dňa 26.10.2010

**v y d á v a**  
**všeobecné záväzné nariadenie obce Malá Domaša,**  
**ktoré upravuje nájom nájomných bytov**  
**Bytového domu – I – novostavba obecné nájomné byty**

**Článok I.**  
**Úvodné ustanovenie**

Týmto všeobecne záväzným nariadením (ďalej len VZN) sa stanovuje spôsob určenia úhrady a výšky úhrady za nájom nájomných bytov určených na nájomné bývanie postavených s podporou štátu.

**Článok II.**  
**Nájom za byty**

1. Cena mesačného a ročného nájmu predmetných nájomných bytov je určená z obstarávacej ceny bytu. Do obstarávacej ceny bytu sa na účely tohto VZN započítava cena stavby, projektovej dokumentácie a cena inžinierskych činností súvisiacich s prípravou a zhotovením stavby. Určuje sa podľa veľkosti podlahovej bytu takto:

Kategória bytu	Eur/m <sup>2</sup> podlahovej plochy bytu (mesačne)	Eur/m <sup>2</sup> podlahovej plochy bytu (ročne)
I.	1,9654,-	23,4768,-
II.	Obec nevlastní	Nie je stanovená cena
III.	Obec nevlastní	Nie je stanovená cena
IV.	Obec nevlastní	Nie je stanovená cena

2. Pre zabezpečenie riadnej prevádzky a užívania nájomných bytov sa vytvára fond správy a opráv ako plnenie poskytované v súvislosti s užívaním bytu, ktorý sa skladá z týchto častí:

Fond opráv bytový:	0,10 Eur/m <sup>2</sup>
Fond opráv spoločný:	0,08 Eur/m <sup>2</sup>
Správa bytov (odpisy, správa účtov a agendy bytov)	0,10 Eur/m <sup>2</sup>

Finančné prostriedky fondu údržby a opráv budú v rozpočte obce účelovo viazané na úhradu nákladov súvisiacich s opravami a správou bytov.

3. Do maximálnych cien nie sú zahrnuté ceny služieb vo všeobecnosti spojených s užívaním bytu, napr. osvetlenie a upratovanie spoločných priestorov v dome, kontrola a čistenie komínov, odvoz smeti a splaškov, vybavenie bytu spoločnou televíznou a rozhlasovou anténou, dodávka tepla na vykurovanie a teplej úžitkovej vody pre domácnosť, odvádzanie odpadovej vody z domácnosti a ďalších služieb na ktorých sa dojedná prenajímateľ s nájomcom.

### **Článok III.**

#### **Spôsob určenia úhrady za nájom a zánik nájmu**

1. Nájomné sa bude platiť na základe nájomnej zmluvy uzatvorenej v zmysle Občianskeho zákonníka medzi nájomcom a prenajímateľom mesačne do posledného dňa kalendárneho mesiaca. Úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu ( fond správy a oprav sa budú) sa bude splácať formou mesačných zálohových platieb vždy do posledného dňa kalendárneho mesiaca.

2. Prenajímateľ môže vypovedať nájom, ak nájomca nezaplatí nájomné alebo úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu (fond správy a opráv) za dlhší čas ako tri mesiace, ak prenechá byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa alebo ako nájomca využíva byt na iné účely ako na bývanie.

### **Článok IV.**

#### **Zásady správy nájomných bytov**

1. Byty v bytovom dome je možné užívať len v rámci nájomných vzťahov.

2. Obec Malá Domaša ako prenajímateľ bytu uzatvorí s nájomcom nájomnú zmluvu podľa § 685 a násl. Občianskeho zákonníka.

3. Nájomná zmluva sa so žiadateľom uzatvára na dobu určitú, ktorá neprevýši 3 roky s výnimkou, ak žiadateľ o nájomný byt je občan so zdravotným postihnutím, u ktorého doba nájmu neprevýši 10 rokov.

4. Nájomná zmluva na užívanie bytu, ktorý spĺňa podmienky ustanovené osobitným predpisom bude uzatvorená len s občanom so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe osobitného predpisu. Ak takýto občan nepožiadal o uzatvorenie nájomnej zmluvy,

možno uzavrieť nájomnú zmluvu s iným občanom na dobu ktorá neprevýši jeden rok. Po jej uplynutí, v prípade, že zo strany občana so zdravotným postihnutím o tento byt stále nie je záujem, možno zmluvu predĺžiť vždy len na dobu jedného roka.

5. V nájomnej zmluve zakotví prenajímateľ právo nájomcu na opakované uzatvorenie nájmu bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a nespĺňaní ustanovení osobitného predpisu, opakovane uzatvoriť zmluvu o nájme bytu možno aj s nájomcom, ktorý nespĺňa podmienku čl. II. ak o nájom nepožiadala fyzická osoba, ktorá spĺňa túto podmienku, v tom prípade so doba nájmu dohodne na jeden rok.

6. O predĺženie nájomnej zmluvy je nájomca povinný požiadať písomne prenajímateľa minimálne 2 mesiace pred uplynutím doby nájmu a predložiť doklady o tom, že spĺňa podmienky určené týmto VZN.

7. Ak žiadateľ odmietne pridelený byt, nemá nárok na pridelenie ďalšieho a bude vyradený zo zoznamu žiadateľov.

8. V nájomných bytoch nemožno realizovať prechod nájmu v zmysle § 706 OZ.

9. V nájomných bytoch nemožno realizovať prevod vlastníckych práv na nájomcu.

10. K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný byt uvoľniť a odovzdať ho v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobenú škodu.

11. Nahlásiť prenajímateľovi bezodkladne akúkoľvek zmenu počtu osôb v nájomnom byte, ktoré mali pri posudzovaní žiadosti a kritérií pre hodnotenie bytovej naliehavosti. Vplyvu na pridelenie bytu (boli uvedení v žiadosti alebo ostatných dokladoch ako manžel, manželka, druh, družka a pod.).

12. Súhlas na predĺženie nájmu schvaľuje obecné zastupiteľstvo.

## **Článok V. Zánik nájmu bytu**

1. Nájomná zmluva zaniká:

- a) uplynutím doby nájmu, ak nebola táto doba nájmu podľa tohto VZN predĺžená
- b) písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom

2. Obec v zastúpení starostom obce je oprávnená vypovedať nájomnú zmluvu, ak nájomca:

- a) nespĺňa ustanovenia tohto VZN
- b) hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä ak nezaplatil včas nájomné alebo úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako 3 mesiace
- c) alebo ten, kto s ním býva v spoločnej domácnosti, napriek výstrahe prenajímateľa hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v dome
- d) využíva prenajatý byt bez súhlasu vlastníka na iné účely ako na bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo dobré mravy v dome
- e) ubytuje bez súhlasu vlastníka bytu iné osoby

f) porušuje domový poriadok

3. Nájom bytu sa končí aj uplynutím výpovednej lehoty, ktorá je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.

## **Článok VI. Spoločné záverečné ustanovenia**

1. U nájomných bytov nie je možné realizovať podnájom bytu, výmeny bytov a prevod vlastníckych práv.

2. Nájomca nájomného bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu ani bytovej náhrady pri skončení nájmu uplynutím doby nájmu ani pri skončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu.

3. Obec môže vypovedať nájom bytu pred ukončením doby určitej podľa osobitných predpisov.

4. Zmeny a doplnky nájomnej zmluvy sa môžu vykonať len písomnou formou a so súhlasom zmluvných strán.

5. V zmysle § 11 ods. 1 v súlade so Zákonom č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní zo dňa 26.10.2010, zachová obec nájomný charakter bytov počas celej životnosti bytovej budovy. Počas tohto umožní vstup do bytov zamestnancom ministerstva, príslušného okresného stavebného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu a tento záväzok premietne aj do nájomnej zmluvy.

6. Nájomný charakter bytu musí byť zachovaný počas celej životnosti bytovej budovy.

## **Článok VII. Účinnosť**

1. Návrh tohto VZN bolo zverejnené na pripomienkovanie dňa 13.01.2021 a zvesené dňa 29.01.2021 bez pripomienok.

2. Toto všeobecne záväzné nariadenie bolo schválené Obecným zastupiteľstvom v Malej Domaši dňa 29.01.2021 uznesením číslo 108/2021.

3. Toto VZN obce Malá Domaša bolo vyvesené od 29.01.2021 do 13.02.2021.

4. Toto VZN obce Malá Domaša č. 02/2021, ktoré upravuje nájom nájomných bytov, nadobúda účinnosť 15.- tým dňom od vyvesenia na úradnej tabuli, t.j. dňom 13.02.2021.

PhDr. Jaroslav Makatúra, v.r.  
starosta obce