



Obec Kočovce podľa ustanovení § 6 odst.1 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov s použitím zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov, ako i § 12 odst.1 a 2 zákona č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami v znení neskorších predpisov

vydáva

toto Všeobecne záväzne nariadenie obce č. 04 / 2012

Článok I Úvodné ustanovenia

- 1) Toto Všeobecne záväzné nariadenie obce (ďalej len VZN) sa vydáva s cieľom:
 - a) určiť postup pri pridelovaní obecných nájomných bytov,
 - b) ustanoviť podrobnosti pri posudzovaní žiadateľov o pridelenie obecných nájomných bytov,
 - c) vymedziť práva a povinnosti správcu a nájomcov obecných nájomných bytov.
- 2) Pridelovanie obecných nájomných bytov vychádza z ustanovení zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov, siedma hlava, štvrtý až šiesty oddiel a ustanovení zákona č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami v znení neskorších predpisov.

Článok II Vymedzenie základných pojmov

- 1) Vlastníkom obecných nájomných bytov je Obec Kočovce (ďalej len obec).
- 2) Správcom obecných nájomných bytov (ďalej len správca bytov), resp. prenajímateľom je obec.
- 3) Správa bytov je činnosť súvisiaca so zabezpečením využitia obecných nájomných bytov najmä:
 - a) príjem a evidencia žiadostí,
 - b) uzatváranie, rušenie a zánik nájomných zmlúv,
 - c) zabezpečenie služieb súvisiacich s nájmom bytov,
 - d) údržba a opravy v rozsahu, ktoré ustanovuje príslušný predpis,
 - e) účtovanie, evidencia, vyberanie, vymáhanie poplatkov, platieb a služieb súvisiacich s nájmom bytov, zhotovovanie koncoročného vyúčtovania podľa ustanovení príslušných predpisov.
- 4) Komisia pre pridelovanie nájomných bytov pre občanov je komisia zložená na návrh starostu obce, resp. poslancov OZ, minimálne z troch členov. Členov komisie určuje a odvoláva starosta obce po prerokovaní v obecnom zastupiteľstve.
- 5) Evidencia žiadateľov o byt je chronologicky usporiadané poradie žiadostí o obecný nájomný byt.

Článok III Evidencia žiadateľov o byt

- 1) Obec vedie evidenciu žiadateľov o obecný nájomný byt. Žiadosť je evidovaná jeden kalendárny rok v poradovníku žiadateľov o pridelenie nájomného bytu. Po uplynutí uvedenej lehoty je žiadateľ z poradovníka žiadateľov vyradený. Žiadateľ k žiadosti

poskytuje aj čestné prehlásenie. (príloha č. 1 – Čestné prehlásenie k žiadosti o pridelenie obecného nájomného bytu).

- 2) Obec preverí v rámci svojich možností oprávnenosť každej žiadosti a túto zaradí do evidencie a navrhne do poradovníka v zmysle stanovených kritérií uvedených v čl. IV.
- 3) V naliehavých prípadoch, ktorými sa rozumie:
 - a) zabezpečenie bytu v mimoriadne tiesnivých a havarijných situáciách,
 - b) zabezpečenie bytu pre osobu, ktorá sa významným spôsobom alebo v záujme obce podieľa na jej rozvoji v rozhodujúcich oblastiach života obce,môže obecné zastupiteľstvo na návrh starostu uprednostniť uchádzača mimo poradovníka.

Článok IV

Podmienky pre pridelovanie obecných bytov

- 1) Žiadateľ o pridelenie obecného bytu musí spĺňať tieto podmienky:
 - a) trvalý pobyt na území Slovenskej republiky a žiadateľ dovŕšil 18-ty rok svojho života,
 - b) nemá vlastný byt, rodinný dom alebo iné ubytovanie,
 - c) nie je väčšinovým vlastníkom bytu, rodinného domu alebo iného ubytovania,
 - d) nemá možnosť riešenia bytovej situácie iným spôsobom,
 - e) spĺňa finančné možnosti na uhrádzanie poplatkov za užívanie bytu v čase podpisu nájomnej zmluvy, preukáže sa príjmom z podnikania, resp. zo závislej činnosti alebo príjmom podľa osobitných predpisov,
 - f) nemá záväzkov voči obci a spoločnostiam, v ktorých má obec účasť, resp. boli obcou založené a to z titulu nezaplatenia daní, poplatkov a iných finančných záväzkov,
 - g) nebol mu v minulosti zo strany obce čiastočne alebo úplne odpísaný záväzok za prenájom obecného nájomného bytu a služby spojené s prenájomom obecného nájomného bytu.
- 2) Podmienky posudzuje komisia pre výber nájomníkov obecných nájomných bytov vo vzájomnej súvislosti a to pri spracovaní návrhu na pridelenie bytu a definitívnom rozhodovaní o pridelení bytu.
- 3) Mesačný príjem žiadateľa a osôb s ním bývajúcich, vypočítaný ako súčet príjmov osôb, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu, je vyšší ako životné minimum vypočítané z príjmu za posledný kalendárny rok, ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberá, zvýšený o výšku nájomného.
- 4) Pred podaním žiadosti je žiadateľ samostatne zárobkovo činnou osobou alebo je v trvalom pracovnom pomere. Toto platí v čase jej podania i podpisu nájomnej zmluvy.

Článok V

Určenie nájomníka

- 1) Pri uvoľnení obecného nájomného bytu, komisia pre výber nájomníkov obecných nájomných bytov určí nájomcu podľa podmienok v súlade s čl. IV tohto VZN.
- 2) Komisia vyžiada a overí úplnosť nasledovných údajov predložených žiadateľom:
 - a) meno, priezvisko, prípadne rodné priezvisko žiadateľa a osôb s ním bývajúcich,
 - b) dátum narodenia, trvalé bydlisko, rodinný stav,
 - c) čestné prehlásenie o majetkových pomeroch, z ktorých bude zrejmý vlastnícky alebo nájomný vzťah k bytu, bytovému alebo rodinnému domu,
 - d) potvrdenie zamestnávateľa žiadateľa a osôb s ním bývajúcich o dobe zamestnania, dĺžke uzavretej pracovnej zmluvy a výške priemerného mesačného príjmu za posledný kalendárny rok pred podaním žiadosti, v prípade dôchodcov sa preukáže výška dôchodku dokladom zo Sociálnej poisťovne.
- 3) Žiadatelia sú evidovaní na Obecnom úrade v Kočovciach a žiadosti budú posudzované postupne v poradí tak, ako boli doručené a podľa stupňa naliehavosti.

- 4) Komisia ako prvé prerokuje a odporučí obecnému zastupiteľstvu schváliť žiadosti žiadateľov, ktorí splnili kritériá v čl. IV tohto VZN, majú na území obce trvalý pobyt alebo majú deti do 15 rokov, prípadne žijú v nevyhovujúcich podmienkach.
- 5) Ak navrhnutý nájomník bezdôvodne odmietne ponúkaný byt, prípadne do 5 pracovných dní od doručenia oznámenia o pridelení bytu neuzavrie s obcou nájomnú zmluvu, navrhnutý nájomník nemá právo na ďalší byt a zároveň bude vyškrtnutý z evidencie žiadateľov.

Článok VI

Záloha, nájomný vzťah a ostatné platby spojené s užívaním bytu

- 1) Nájomca je povinný do troch dní od prvého podpísania zmluvy o nájme bytu uhradiť trvalú zálohu, ktorá predstavuje trojmesačný nájom za užívanie najväčšieho bytu, t. j. 555,00 €.
- 2) Trvalá záloha bude s nájomcom bytu vysporiadaná po ukončení nájmu v „Konečnom vyúčtovaní nákladov spojených s užívaním a správou bytu“ za rok, v ktorom bol nájom ukončený.
- 3) Výšku mesačnej platby nájomného a zálohové platby za služby a plnenia za užívanie bytov stanoví správca v zmysle platných predpisov v „Rozpise preddavku za služby a plnenia za užívanie bytu“.
- 4) Nájomca uhradí platbu nájomného a zálohové platby prenajímateľovi na základe „Rozpisu preddavku za služby a plnenia za užívanie bytu“ za prvý mesiac do 7 dní od podpisu nájomnej zmluvy a potom vždy do 25. dňa príslušného kalendárneho mesiaca.
- 5) Vyúčtovanie za plnenia spojené s užívaním bytu sa bude vykonávať raz ročne. Prenajímateľ je povinný predložiť ho nájomcovi do 31. mája kalendárneho roku nasledujúceho po roku, za ktorý bolo spracované.
- 6) Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú – 3 (tri) roky s možnosťou predĺženia jej platnosti obecným zastupiteľstvom na návrh starostu obce vždy o ďalšie 3 roky s výnimkou, ak nájomcom je občan so zdravotným postihnutím, u ktorého doba nájmu neprevýši 10 rokov, pokiaľ si nájomca plní všetky povinnosti plynúce z nájomnej zmluvy.
- 7) Nájomnú zmluvu so žiadateľom uzatvára štatutárny zástupca obce na základe uznesenia obecného zastupiteľstva, ktorým bol nájom schválený.
- 8) V nájomných bytoch posudzovaných podľa tohto VZN nemožno:
 - a) prihlásiť na trvalý pobyt inú osobu, ako nájomcu (nájomcov) a ich deti žijúce s nimi v spoločnej domácnosti,
 - b) realizovať prechod nájmu v zmysle § 706 Občianskeho zákonníka-ak nájomca zomrie,
 - c) realizovať prevod vlastníckych práv.
- 9) Nájomca nájomného bytu nemá po ukončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady.
- 10) K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný vypratáním a vymaľovaním byt uvoľniť a odovzdať správcovi v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody.
- 11) V prípade, že sa nájomca k termínu ukončenia nájomnej zmluvy z uvedeného bytu neodstahuje, správca zabezpečí vypratanie nájomného bytu na náklady predmetného nájomcu.

Článok VII

Priebeh nájmu

- 1) Správca nájomných bytov ustanoví po dohode s nájomcami ich samosprávu, ktorá správcovi zodpovedá za prevádzku spoločných priestorov.

- 2) Ak sa správca nájomných bytov nedohodne s nájomníkmi na samospráve, prevádzku a údržbu spoločných priestorov zabezpečí na náklady nájomníkov.
- 3) Nájomca nemôže v nájomnom byte vykonávať bez súhlasu správcu podnikateľskú činnosť.

Článok VIII Výmena bytov

- 1) Výmenu bytu môžu uskutočňovať nájomníci na základe písomnej žiadosti len po predchádzajúcom súhlase obecného zastupiteľstva (ďalej OZ). Súhlas aj dohoda nájomníkov o výmene musia mať písomnú formu.
- 2) Výmena bytov je dobrovoľnou dohodou nájomníkov.

Článok IX Podnájom bytov

- 1) Nájomca bytu nemôže byť alebo jeho časť prenajať alebo dať do podnájmu na dočasné užívanie inej osobe. V prípade, ak tak urobí, ide o hrubé porušenie povinností s následkom vypovedania nájmu bytu podľa ustanovení Občianskeho zákonníka.

Článok X Stavebné úpravy v byte

- 1) Stavebné úpravy v byte možno uskutočniť iba so súhlasom vlastníka a po vyjadrení stavebného úradu.

Článok XI Zánik nájmu bytu

- 1) Nájom bytu zanikne písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom alebo písomnou výpoveďou.
- 2) Ak bol nájom bytu dohodnutý na dobu určitú, zanikne uplynutím tohto času.
- 3) Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu len zo zákonných dôvodov, ak:
 - a) nájomca alebo ten, kto je členom domácnosti hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov alebo vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
 - b) nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenie poskytovaných služieb s užívaním bytu za čas dlhší, ako dva mesiace alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu,
 - c) je potrebné z dôvodu verejného záujmu s bytom alebo domom naložiť tak, že byt nemožno užívať alebo, ak byt alebo dom vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní nemožno byt alebo dom najmenej počas šiestich mesiacov užívať,
 - d) nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely, ako na bývanie,
 - e) nájomca využíva prenajatý byt bez súhlasu vlastníka na iné účely ako na bývanie alebo, ak nájomca alebo ten, kto s ním býva, sústavne porušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
 - f) neužíva byt bez vážnych dôvodov viac ako jeden mesiac,
 - g) bez súhlasu vlastníka v predmetnom byte ubytuje osoby, ktoré nie sú na evidenčnom liste k tomuto bytu (do tohto sa nezarátavajú návštevy kratšie ako 15 dní).
- 4) Nájom bytu sa končí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená nájomcovi.

Článok XII Neoprávnené obsadenie bytu, vypratanie bytu

- 1) Neoprávneným obsadením bytu je obsadenie bytu bez uzavretej nájomnej zmluvy s prenajímateľom bytu alebo neuvolenie bytu po skončení alebo zániku nájmu bytu.
- 2) Neoprávnené obsadenie bytu v obci bude kvalifikované, ako priestupok na úseku hospodárenia s bytmi v zmysle zákona č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v platnom znení.
- 3) Vypratanie bytu pri neoprávnenom obsadení, pri skončení alebo zániku nájmu bytu sa uskutoční:
 - a) dobrovoľným vystaňovaním,
 - b) samotným vypratáním.
- 4) Samotné vypratanie, po odsúhlasení vlastníkom, vykoná vlastník bytu alebo na základe písomného splnomocnenia osoba poskytujúca tieto služby na základe príslušného oprávnenia. Náklady spojené so samotným vypratáním znáša osoba, ktorá je z neoprávnené obsadeného bytu vyprataná.

Článok XIII Prechodné a záverečné ustanovenia

- 1) Otázky, ktoré neboli podrobnejšie upravené týmto VZN, sa riadia podľa príslušných ustanovení zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.
- 2) Zostatok z finančnej záruky uhradenej nájomcom pri prvom nájme v zmysle VZN č. XIX/2006 bude vysporiadaný a rozdiel do sumy 555,00 € uhradený nájomcovi do 31.12.2012.
- 3) Na tomto VZN sa uznieslo OZ v Kočovciach dňa 25. októbra 2012 uznesením OZ č. 82/2012.
- 4) Toto Všeobecne záväzné nariadenie obce nadobúda účinnosť 15 dňom od vyvesenia na úradnej tabuli obce, t. j. dňom 12. 11. 2012.
- 5) Dňom účinnosti tohto VZN sa ruší platnosť VZN č. XIX/2006 o nakladaní s nájomnými bytmi pre občanov.



Ing. Ján Tupý
starosta obce

VZN vyvesené dňa: 26.10.2012
VZN zvesené dňa: 12.11.2012