

# Všeobecné záväzné nariadenie obce Oravská Lesná č. 1/2021, ktoré upravuje nájom bytov

Obec Oravská Lesná v súlade s ustanovením § 6 ods. 1 a § 11 ods. 4 písm. g) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších zmien a doplnkov a zákona č. 607/2003 o štátnom fonde rozvoja bývania

## v y d á v a všeobecné záväzné nariadenie obce Oravská Lesná, ktoré upravuje nájom bytov

### Článok I. Úvodné ustanovenie

Týmto všeobecne záväzným nariadením (ďalej len VZN) sa ustanovuje spôsob určenia úhrady a výšky úhrady za nájom 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 plochy bytu takto:

Bytová jednotka	EUR/m <sup>2</sup> podlahovej plochy bytu (mesačne)	EUR/m <sup>2</sup> podlahovej plochy bytu (ročne)
1094	2,35,-	28,20,-
1137	2,35,-	28,20,-

2. Pre zabezpečenie riadnej prevádzky a užívania nájomných bytov sa vytvára fond správy a opráv ako plnenie poskytované v súvislosti s užívaním bytu, ktoré sa určuje podľa veľkosti podlahovej plochy bytu:

Fond správy a opráv bytový: 0,20 Eur/m<sup>2</sup>

Finančné prostriedky fondu údržby a opráv budú v rozpočte obce účelovo viazané na úhrady 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, odvoz smetí, vybavenie bytu spoločnou televíznou a rozhlasovou anténou, dodávka tepla na vykurovanie a teplej úžitkovej vody, dodávka pitnej a úžitkovej vody pre domácnosť, odvádzanie odpadovej vody z domácností a ďalších služieb, na poskytovaní ktorých sa dohodne 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.
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 ak 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. Nájomná zmluva<sup>1</sup> sa so žiadateľom uzatvára na dobu určitú, ktorá neprevyší 3 roky s výnimkou, ak žiadateľ o nájomný byt je občan so zdravotným postihnutím<sup>2</sup>, u ktorého doba nájmu neprevyší 10 rokov.
3. 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 nepožiadala o uzatvorenie nájomnej zmluvy, možno uzavrieť nájomnú zmluvu s iným občanom na dobu, ktorá neprevyší 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 1 roka.
4. V nájomnej zmluve zakotví prenajímateľ právo nájomcu na opakované uzatvorenie nájmu bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve.
5. Cena ročného nájmu sa určí podľa výnosu max. 5 % z obstarávacej ceny.
6. Pre zabezpečenie splácania nájmu a úhrad za prípadné poškodenie bytu sa bude požadovať pred uzatvorením zmluvy čiastka 829,84 EUR, ktorá bude po troch rokoch vrátená, ak sa ukončí nájom s nájomcom, ktorý riadne platil nájom a nebude po troch rokoch byt poškodený alebo sa započíta nájomcovi, ktorému bol predĺžený nájom. Pri garsónke to bude 497,90 EUR.

### **Článok V.**

#### **Zánik nájmu bytu**

1. Nájomná zmluva zaniká:
  - a) uplynutím doby nájmu, ak nebola táto doba 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 plnenia 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 porušuje dobré mravy v dome
  - e) ubytuje bez súhlasu vlastníka bytu inej osoby
  - f) porušuje domový poriadok
3. Nájom bytu sa končí aj uplynutím výpovednej lehoty, ktorá je 3 mesiace a začína plynúť 1. 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 § 5 ods. 1, písm. g) Výnosu Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja zo dňa 7. decembra 2006, č. V-1/2006 o poskytovaní dotácií na rozvoj bývania, zachová obec nájomný charakter bytov po dobu najmenej tridsať rokov. Počas uvedenej lehoty umožní vstup do bytov zamestnancom ministerstva, príslušného krajského 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 môže obec zmeniť až po úplnom splatení obstarávacej ceny bytu.

## **Článok VII.**

### **Účinnosť**

1. Návrh tohto VZN bolo zverejnené na pripomienkovanie dňa 8.3.2021 a zvesené dňa 25.3.2021 bez pripomienok.
2. Toto všeobecne záväzné nariadenie bolo schválené Obecným zastupiteľstvom v Oravskej Lesnej dňa 26.3. 2021 uznesením č. 15/2021.
3. Toto VZN obce Oravská Lesná bolo vyvesené od 31.3.2021 do 15.4.2021.
4. Toto VZN obce Oravská Lesná č. 1 /2021, ktoré upravuje nájom bytov, nadobúda účinnosť . 15. dňom od vyvesenia na úradnej tabuli, t. j. 16.4.2021.
5. Účinnosťou tohto VZN sa ruší VZN č. 1/2009 k nájomným bytom zo dňa 1.1.2009.

V Oravskej Lesnej dňa .....

JUDr. Marek Majdiš, PhD., starosta obce

---

<sup>1</sup> § 685 Občianskeho zákonníka

<sup>2</sup> príloha č. 2 Výnosu MV ARR SR č. V-1/2006