



## Obec Plavnica, 065 45 Plavnica 121

Obec Plavnica v súlade s článkom 68 Ústavy Slovenskej republiky a podľa § 6 ods. 1 a § 11 ods. 4 písm. g) zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších zmien, zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a v zmysle zákona NR SR č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní **vydáva**

### **Všeobecne záväzné nariadenie obce Plavnica č. 2/2023 o podmienkach pridelovania obecných bytov a spôsobe nájmu**

#### **Článok I. Úvodné ustanovenie**

1. Toto VZN upravuje podmienky pridelovania nájomných bytov nachádzajúcich sa v bytových domoch súpisné č. 503, 504, 505 vo vlastníctve obce Plavnica, kritéria pre zaradenie do evidencie žiadateľov o pridelenie nájomného bytu a určuje výšku finančnej zábezpeky za užívanie bytov.
2. Obec Plavnica môže obecné nájomné byty ponechať do nájmu za podmienok ustanovených v tomto všeobecne záväznom nariadení. Obec zabezpečuje právnu stránku pridelovania bytov a určenie nájomníkov.
3. Správcom bytov vo vlastníctve obce je spoločnosť SLOBYTERM, spol. s r.o., Levočská č. 20, 064 01 Stará Ľubovňa.
4. Obec Plavnica ako vlastník bytov hospodári s bytmi, prijíma žiadosti o pridelenie nájomného bytu, vedie evidenciu žiadateľov o pridelenie nájomného bytu, uzatvára nájomné zmluvy.

#### **Článok II. Evidencia žiadateľov o byt vo vlastníctve obce**

1. Žiadateľ starší ako 18 rokov si za účelom riešenia svojej bytovej otázky môže podať písomnú žiadosť o pridelenie bytu vo vlastníctve obce na obecnom úrade v Plavnici: Obec Plavnica, 065 45 Plavnica 121, alebo na e-mailovej adrese: [starosta@plavnica.sk](mailto:starosta@plavnica.sk).
2. V žiadosti musia byť uvedené nasledovné údaje:
  - meno, priezvisko a podpis žiadateľa
  - dátum narodenia žiadateľa
  - miesto trvalého pobytu, resp. prechodného pobytu
  - rodinný stav žiadateľa
  - počet členov domácnosti
  - stručný opis súčasnej bytovej situácie
  - izbovosť požadovaného bytu (3-izbový, 1-izbový)
  - telefónny kontakt žiadateľa
    - mesačný príjem domácnosti
3. K žiadosti o pridelenie nájomného bytu treba doložiť:
  - a) potvrdenie o výške mesačného príjmu žiadateľa a spoločne posudzovaných osôb, vrátane rozhodnutí o dôchodkov a iných dávok zo Sociálnej poisťovne a iných štátnych dávok
  - b) súhlas so správou, spracovaním a uchovaním osobných údajov pre účely v súlade s týmto VZN (tvorí prílohu č. 1 tohto VZN)

4. Žiadateľ nesmie byť dlžníkom na miestnych daniach a poplatkoch.
5. O zaradení alebo nezaradení do evidencie o pridelenie bytu bude žiadateľ o byt vyrozumieť písomnou formou. Žiadosť o pridelenie nájomného bytu je v evidencii zaradená po dobu troch rokov. Po skončení tejto doby je takáto žiadosť vyradená z evidencie a Obec na ňu neprihliada. Ak žiadateľ má naďalej záujem o pridelenie obecného bytu, musí podať žiadosť znova.

### **Článok III.**

#### **Pridelenie bytov vo vlastníctve obce a finančná zábezpeka**

1. Pridelenie bytu schvaľuje starosta obce, po predchádzajúcom prerokovaní a schválení Obecnou radou. Výber a poradie žiadateľov vykonáva a schvaľuje Obecná rada. Starosta obce o pridelení bytu informuje na najbližšom zasadnutí obecného zastupiteľstva.
2. Okrem žiadosti a jej príloh Obecná rada pri výbere žiadosti zohľadní aj:
  - a) naliehavosť bytovej potreby,
  - b) zdravotné dôvody,
  - c) sociálne pomery,
  - d) aktívnu činnosť na prácach a službách nevyhnutých pre obec,
  - e) trvalý pobyt v obci a skutočnosť, že sa občania na udanej adrese zdržiavajú,
  - f) majetkové pomery žiadateľa a osôb s ním bývajúcich,
  - g) včasné plnenie záväzkov voči obci
3. O pridelení bytu vo vlastníctve obce je žiadateľ informovaný písomne vyzvaním k uzatvoreniu nájomnej zmluvy na dobu určitú, ktorá neprevyšuje 3 roky s možnosťou opakovaného predĺženia pri dodržaní podmienok uvedených v tomto VZN a nájomnej zmluve.
4. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy prenajímateľ informuje nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu. Záujem opakovane uzavrieť nájomnú zmluvu je nájomca povinný oznámiť prenajímateľovi najneskôr 30 dní odo dňa doručenia písomného oznámenia o možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy. Opakované uzavretie nájomnej zmluvy je v kompetencii starostu obce, ak nájomca plní podmienky zmluvy (platobnú disciplínu, dodržiavanie domového poriadku a povinnosti z nájomnej zmluvy).
5. Podmienkou uzavretia zmluvy o nájme bytu a opakovaného uzavretia zmluvy o nájme bytu je skutočnosť, že nájomník má vyrovnané všetky záväzky voči obci. Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy môže prenajímateľ uzavrieť nájomnú zmluvu aj s fyzickou osobou, ktorej mesačný príjem spolu s mesačným príjmom ostatných osôb žijúcich v byte nepresahuje hranicu stanovenú v §12 ods. 4 zákona 443/2010 Z.z. k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku opakovaného prenájmu nájomného bytu.
6. U nájomných bytov v bytových domoch 503, 504 a 505 nemožno realizovať prevod vlastníckych práv na nájomcu.
7. Nájomný charakter bytu musí obec zachovať najmenej 30 rokov od kolaudácie bytového domu.
8. Nájomca nájomného bytu nemá v prípade akéhokoľvek spôsobu ukončenia nájmu bytu nárok na poskytnutie žiadnej bytovej náhrady.
9. K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný byt uvoľniť a odovzdať ho obci Plavnica, v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody.
10. Všetky ďalšie podmienky nájmu budú bližšie špecifikované v Zmluve o nájme bytu.
11. Nájomca uhradí obci finančnú zábezpeku vo výške 6 mesačného nájmu. Lehota na úhradu finančnej zábezpeky nájomcom nebude dlhšia ako 10 dní pred podpísaním nájomnej zmluvy. Zábezpeka môže byť použitá na úhradu nedoplatku nájomného a úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu a na úhradu vyčíslenej prípadnej

vzniknutej škody spôsobenej nájomcom v nájomnom byte a bude vyúčtovaná po ukončení nájmu. Výška finančných zábezpek pre jednotlivé bytové domy je uvedená v prílohe č. 2 tohto VZN.

#### **Článok IV.** **Nájomné, správa bytov a bytové fondy**

1. Za užívanie nájomného bytu je nájomca povinný platiť nájomné a úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu v lehotách a spôsobom dojednaných v nájomnej zmluve.
2. Platenie nájomného a tvorbu osobitného rezervného fondu určujú Zásady výkonu správy bytových domov v obci Plavnica, ktoré sú Prílohou č. 4 k VZN č. 2/2023.  
Z tvorby osobitného rezervného fondu sa tvorí fond prevádzky, údržby a opráv tvorený podľa osobitného predpisu v minimálnej výške 0,5 % nákladov na obstaranie bytu ročne. Fond prevádzky, údržby a opráv tvorený podľa osobitného predpisu sleduje a spravuje správca bytov SLOBYTERM, spol. s r.o., Levočská č. 20, 064 01 Stará Ľubovňa.
3. Vo výške nájmu nie sú zahrnuté poplatky za odvoz TKO a odvádzanie odpadovej vody verejnou kanalizáciou.
4. Fond prevádzky, údržby a opráv sa tvorí z prostriedkov získaných v rámci úhrad za užívanie bytov od nájomcov bytov a eviduje sa v každom bytovom dome samostatne.
5. Fond opráv možno použiť na údržbu nájomných bytov, nebytových priestorov ako aj na ich reprodukciu a veci alebo činnosti napomáhajúce, resp. úzko spojené s touto údržbou. Čerpanie je možné použiť aj na vylepšenie technického a estetického stavu objektov a blízkeho okolia ohraničeného hranicou zastavaného pozemku, príp. bližším okrajom najbližšieho verejného chodníka, resp. komunikácie.
6. K údržbe bytových domov, ktorá je hradená z fondu opráv, patria pravidelné odborné prehliadky a odborné kontroly podľa platnej legislatívy a to: revízia prenosných hasiacich prístrojov a požiarneho vodovodu, revízia komínov, bleskozvodov, revízia elektrickej inštalácie a elektrických zariadení a revízia plynových kotlov a domového plynovodu.
7. Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním ako to špecifikuje Príloha nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z. si hradí nájomca z vlastných zdrojov (Príloha č. 3 tohto VZN).

#### **Článok V.** **Nájomná zmluva**

1. Na práva a povinnosti, ktoré vzniknú na základe nájomnej zmluvy sa vzťahujú ustanovenia občianskeho zákonníka. Nájomná zmluva musí mať písomnú formu a musí obsahovať najmä:
  - a) predmet zmluvy,
  - b) popis prenajímaného bytu a jeho príslušenstva,
  - c) dobu nájmu,
  - d) zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu,
  - e) nájomné a úhradu za plnenie spojené s užívaním bytu,
  - f) práva a povinnosti nájomcu vyplývajúce z nájmu bytu,
  - g) práva a povinnosti prenajímateľa vyplývajúce z nájmu bytu,
  - h) zánik nájmu bytu,
  - i) spoločné a záverečné ustanovenia.
2. Doba nájmu dohodnutá v nájomnej zmluve môže byť najviac tri roky okrem prípadov ak nájomcom je osoba so zdravotným postihnutím, ktorému sa prenajíma nájomný byt spĺňajúci podmienky ustanovené osobitným predpisom, pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac desať rokov.
3. V nájomnej zmluve sa upraví právo nájomcu na opakované uzavretie zmluvy o nájme nájomného bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a v tomto VZN.

4. Uzavretím nájomnej zmluvy je prenajíateľ povinný umožniť nájomcovi prehliadku nájomného bytu.
5. Nájomná zmluva na užívanie nájomného bytu sa v prípade dlhodobých neplatičov uzatvára na dobu 12 mesiacov. Dlhodobým neplatičom sa rozumie nájomca, ktorému počas trvania poslednej nájomnej zmluvy bola opakovane tzn. viac ako dva krát zaslaná Upomienka č. 2 (viď článok VI. odsek 4). Po uplynutí nájomnej zmluvy na dobu 12 mesiacov je možné predĺžiť nájomnú zmluvu len v prípade, ak tento nájomca platil nájomné v príslušnom mesiaci, v ktorom mu z nájomnej zmluvy vyplýva povinnosť zaplatiť nájom, tzn. ak ani raz nemeškal s úhradou nájomu. Ak takýto nájomca spĺňa podmienky na predĺženie nájomnej zmluvy je možné mu nájomnú zmluvu predĺžiť na dobu stanovenú v článku V. odseku 2 tohto VZN.

## **Článok VI.**

### **Práva a povinnosti spojené s nájomom bytu vo vlastníctve obce**

1. Obec Plavnica ako vlastník je povinný odovzdať byt nájomcom v stave spôsobilom na riadne užívanie s rešpektujúcim opotrebovaním.
2. Vlastník je oprávnený:
  - a) vykonávať prehliadky predmetu nájmu, najmä z dôvodu kontroly spôsobu a rozsahu užívania bytu nájomcami, kontroly technického zariadenia a príslušenstva v nevyhnutnom rozsahu, ako aj z dôvodu vykonania opráv a odstránenia škôd, vykonania dezinfekcie bytu,
  - b) vymáhať náhradu škody od nájomcov, ktorí poškodia majetok prenajíateľa, vnútorné vybavenie predmetu nájmu alebo spoločné priestory bytového domu,
  - c) pristúpiť k výpovedi z nájmu z dôvodu hrubého porušenia nájomnej zmluvy.
3. Nájomcom je odporúčané uzatvoriť si poistenie zodpovednosti za škodu na vnesených veciach, inak budú prípadnú vzniknutú škodu hradieť v plnej výške.
4. Nájom bytu vo vlastníctve obce zaniká v zmysle Občianskeho zákonníka písomnou dohodou medzi vlastníkom bytu a nájomcom, alebo písomnou výpoveďou.
5. Nájom bytu vo vlastníctve obce na dobu určitú končí uplynutím tejto doby, ak nebola táto doba predĺžená.
6. Nájom bytu končí aj uplynutím výpovednej lehoty, ktorá je 3 mesiace a začína plynúť 1. dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
7. Za hrubé porušenie povinností vyplývajúcich z nájmu bytu, ktoré má za následok výpoveď z nájmu bytu zo strany prenajíateľa, sa považuje v zmysle ust. § 711 ods. 1 písm. c), d) a g) Občianskeho zákonníka najmä:
  - a) § 711 ods. 1 písm. c) ak nájomca, alebo ten, kto je členom jeho domácnosti hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v dome, alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov alebo vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
  - b) 711 ods. 1 písm. d) neplatenie nájomného a preddavkov za plnenia poskytované s užívaním bytu po dobu dlhšiu ako 3 mesiace,
  - c) porušovanie povinností vyplývajúcich z nájomnej zmluvy,
  - d) opakované obmedzovanie výkonu práv ostatných nájomcov,
  - e) vykonávanie stavebných úprav alebo iných podstatných zmien v byte bez predchádzajúceho súhlasu prenajíateľa,
  - f) prenechanie bytu alebo jeho časti inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajíateľa.
  - g) § 711 ods. 1 písm. g) ak nájomca využíva byt bez súhlasu prenajíateľa na iné účely ako na bývanie.

8. Nájomcovia sú povinní dňom skončenia nájmu protokolárne odovzdať prenajímateľovi byt v stave, v akom ho prevzali s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie:
- sú povinní vykonať na vlastné náklady hygienickú maľbu bielou farbou všetkých stien v predmete nájmu,
  - nájomcovia sú ďalej povinní hygienicky vyčistiť a dezinfikovať predmety a zariadenia v byte, vrátane kuchynskej linky, vstavaných skriň, plynového resp. elektrického sporáka, sprchovacej vane, vodovodných batérií, umývadla, WC a podláh,
  - v prípade, že do uplynutia doby nájmu v zmysle nájomnej zmluvy nedôjde k jej predĺženiu a nájomcovia byt naďalej užívajú, sú povinní mesačne uhrádzať prenajímateľovi úhradu za neoprávnené užívanie bytu z titulu bezdôvodného obohatenia za užívanie bytu vo výške zodpovedajúcej aktuálnemu nájomnému a službám najneskôr do 25. dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca, a to až do jeho protokolárneho odovzdania prenajímateľovi alebo do právoplatného rozhodnutia súdu o vypratání,
  - v prípade, ak nájomcovia protokolárne neodovzdajú priestory, nájomcovia súhlasia, že prenajímateľ je oprávnený vykonať všetky opatrenia (i komisionálne otvorenie a prevzatie priestorov), aby tieto priestory mal vypratane a uvoľnené na náklady nájomcov v obvyklej výške, v opačnom prípade sú nájomcovia povinní uhradiť prenajímateľovi náklady na tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu, v akom ho nájomcovia prevzali.
  - nájomcovia zodpovedajú v celom rozsahu za škodu na byte, ktoré spôsobili porušením povinnosti počas trvania nájomného pomeru,
  - nájomcovia berú na vedomie, že v prípade im vzniknutých nákladov na opravu a úpravu prenajatého bytu, nie sú oprávnení si tieto náklady uplatňovať voči prenajímateľovi po skončení doby nájmu (napr. výmena sanity, podláh, kuchyne a iné).

## **Článok VII.**

### **Osobitné ustanovenia**

1. Nájomca nemôže vykonávať žiadne stavebné úpravy v nájomnom byte bez súhlasu vlastníka bytu.
2. Nájomca bytu vo vlastníctve obce nemôže prenajať byt alebo jeho časť inej osobe.
3. Vykonávanie podnikateľskej činnosti v bytoch vo vlastníctve obce na účely ubytovania je zakázané.
4. Nájomca nájomného bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu z akéhokolvek dôvodu.
5. Nájomca nemôže brať iné osoby do podnájmu.

## **Článok VIII.**

### **Záverečné ustanovenia**

1. Nájomné vzťahy neupravené týmto VZN sa riadia podľa ustanovení Občianskeho zákonníka.
2. Bližšie podmienky a povinnosti súvisiace s užívaním bytu a so správou bytových domov domu sú uvedené v „Zásadách výkonu správy bytových domov v obci Plavnica“, ktoré tvoria neoddeliteľnú súčasť tohto VZN (Príloha č. 4) a Pravidlách a zásadách bývania v nájomnom dome (Príloha č. 5)
3. Toto všeobecne záväzné nariadenie bolo schválené Obecným zastupiteľstvom v Plavnici dňa 19. 04. 2023, uznesením číslo 42/2023 a nadobúda účinnosť 05. 05. 2023.

4. Týmto VZN č. 2/2023 sa ruší VZN č. 1/2019 spolu s Dodatkom č. 1, ktoré upravuje podmienky prideľovania obecných bytov a spôsob nájmu.

V Plavnici dňa 20. 04. 2023

v. r.  
Rastislav Grich  
starosta obce

Návrh vyvesený dňa: 05. 04. 2023  
Návrh zvesený dňa: 19. 04. 2023  
Návrh schválený dňa: 19. 04. 2023  
Vyvesené po schválení dňa: 20. 04. 2023  
Nadobúda účinnosť dňa: 05. 05. 2023