

**VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE  
OBCE SMIŽANY  
č. 72/2008**

**ktorým sa stanovujú zásady prenájmania obecných bytov v obci Smižany**

Obecné zastupiteľstvo Smižany v súlade s ustanoveniami zák. č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení, zákona č. 509/1991, ktorým sa mení a dopĺňa občiansky zákonník, zákona č. 47/1992 Zb. a 189/92 Zb. a všeobecným záväzným nariadením č. 36 o hospodárení a nakladaní s majetkom obce, vydáva pre obec Smižany toto všeobecne záväzné nariadenie.

**Článok 1**

1. Vlastníkom obecných bytov je obec Smižany. Obec Smižany zveruje obecné byty do správy bytovému hospodárstvu /ďalej iba „správca bytového fondu“/
2. Vlastník obecných bytov zabezpečuje právnu stránku prenájmu bytov /zmluva o nájme bytu/.

**Článok 2**

1. Správca bytového fondu je povinný vlastníčkovi písomne ohlásiť bez odkladu:
  - a/ uvoľnenie bytu
  - b/ nový byt
  - c/ novozriadený byt vytvorený z iných než bytových priestorov
  - d/ byt, ktorý sa neužíva z akéhokoľvek dôvodu po dobu dlhšiu než 3 mesiace
  - e/ byt, kde nájomca zomrel
  - f/ protiprávne obsadenie bytu
  - g/ byt, ktorý navrhuje vypratať z akéhokoľvek dôvodu
  - h/ byt, kde bez súhlasu vlastníka bol nast'ahovaný podnájomník
  - i/ byty, ktoré by sa mali vymeniť
  - j/ byt, ktorý sa nedá užívať
  - k/ byt, kde nájomca neuzavrel dohodu o prevzatí bytu
  - l/ byt, ktorý chce nájomník ponechať inému, dočasne
  - m/ byt, kde správca navrhuje z dôvodu porušovania domového poriadku jeho odňatie

**Článok 3**

**Evidencia žiadateľov o nájom bytu a kritéria pre zaradenie do evidencie.**

1. Obec vedie evidenciu žiadateľov o nájom bytu.
2. Písomná žiadosť sa zapíše do evidencie ak:
  - a/ žiadateľ je invalidný a nemá vlastný byt a má trvalý pobyt v obci minimálne 3 roky
  - b/ žiadateľ a jeho manželka nemá vlastný byt, rodinný dom a má trvalý pobyt v obci minimálne 3 roky a jeden zo žiadateľov je rodákom zo Smižian
3. Príslušná komisia OZ posúdi opodstatnenosť jednotlivých žiadostí podľa kritérií uvedených v tomto nariadení.
4. Obec, na základe odporúčania komisie, oznámi žiadateľovi zaradenie resp. nezaradenie do evidencie žiadateľov o nájom bytu, ako aj dôvody nezaradenia do evidencie.
5. Zaradenie do evidencie je na dobu dvoch rokov. Opätovné zaradenie do evidencie pri zachovaní postupu podľa bodov 3 a 4 je možné na základe novej žiadosti. Žiadosť sa vyradí z evidencie aj po zistení a overení neaktuálnosti údajov uvedených v žiadosti.
6. Vyradený zo zoznamu môže byť žiadateľ, ktorý:
  - a/ odmietol priradený byt bez dôvodu hodného zreteľa
  - b/ protiprávne obsadzuje obecný byt

7. Výnimku z podmienok uvedených v bode 2 a/, b/ povoľuje starosta obce písomnou formou.

#### **Článok 4**

##### **Predpoklady zaradenia žiadateľa do poradia pre prenájom bytu**

1. Každá žiadosť je posúdená príslušnou komisiou OZ.

#### **Článok 5**

##### **Určenie nájomcu**

1. Nájomcu obecného bytu určuje starosta obce na základe odporúčania príslušnej komisie OZ, obecnej rady a OZ. Záväzné stanovisko k uzavretiu nájomnej zmluvy obdrží po jednom vyhotovení nájomca a správcu bytového fondu.
2. Správca bytového fondu uzavrie nájomnú zmluvu a fyzicky odovzdá prenajatý byt nájomníkovi.
3. Ak navrhnutý nájomník bezdôvodne odmietne ponúkaný byt, prípadne do 15 dní neuzavrie nájomnú zmluvu so správcom bytového fondu, navrhnutý nájomník nemá právo na ďalší byt a zároveň bude vyradený z evidencie.
4. V prípade uvoľnenia bytu, ktorý bol prenajatý ako služobný a nebol odpredaný, môže tento byt po dohode s príslušnou organizáciou prenajatý tej istej organizácii po predložení návrhu a po prerokovaní v komisii OZ a v OZ.

#### **Článok 6**

##### **Výmena bytov**

1. Výmenu bytov môžu uskutočňovať nájomcovia len po predchádzajúcom súhlase obce a správcu bytového fondu. Súhlas aj dohoda nájomcov o výmene bytov musia mať písomnú formu s doložením rozhodnutia o určení nájomcu.
2. Výmena bytu je dobrovoľnou dohodou nájomníkov. Súhlas s výmenou bytov musia žiadatelia o výmenu vyjadriť svojimi podpismi.
3. Obec ako vlastníka bytov nemusí dať súhlas k výmene, pokiaľ je to v rozpore so záujmami obce, a pri zistení vážnych dôvodov, kde nie je možné súhlas udeliť.

#### **Článok 7**

##### **Podnájom bytu**

1. Nájomca bytu môže prenajatý byt alebo jeho časť prenajať inému občanovi iba so súhlasom OZ.
2. O tomto podnájme musí byť uzatvorená písomná zmluva v zmysle § 719 zákona č. 40/1964 Zb. v znení neskorších zmien a doplnkov.

#### **Článok 8**

##### **Zlučovanie bytov a užívanie bytov k iným účelom ako je bývanie**

Byt alebo jeho časť možno rozdeliť alebo zlúčiť so susedným bytom len s písomným súhlasom vlastníka bytov.

1. Užívanie bytov na iné účely ako na bývanie je možné len s písomným súhlasom vlastníka bytov.

## Článok 9 Zánik nájmu bytu

1. Nájom bytu zanikne písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom alebo písomnou výpoveďou.
2. Ak bol nájom bytu dohodnutý na určitý čas, zanikne tiež uplynutím tohto času.
3. Ak bola daná písomná výpoveď, skončí sa nájom bytu uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď. Prenajímateľ môže nájomcovi písomne určiť dlhšiu výpovednú lehodu.
4. Ak bola daná výpoveď z dôvodu podľa článku 9 ods. 5 písm. d/ tohto VZN, že nájomca nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s živaním bytu, a preukáže, že ku dňu doručenia výpovede bol v hmotnej núdzi z objektívnych dôvodov, výpovedná lehota sa predlžuje o ochrannú lehodu, ktorá trvá šesť mesiacov.
5. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu, ak:
  - a/ prenajímateľ potrebuje byt pre seba, manžela, pre svoje deti, vnukov, zaťa alebo nevestu, svojich rodičov alebo súrodencov
  - b/ nájomca prestal vykonávať prácu, na ktorú je nájom služobného bytu viazaný
  - c/ nájomca alebo ten, kto je členom jeho 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 a domový poriadok
  - d/ nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa
  - e/ je potrebné z dôvodu verejného záujmu s bytom alebo s 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
  - f/ nájomca prestal spĺňať predpoklady užívania bytu osobitného určenia alebo predpoklady užívania bytu vyplývajúce z osobitného určenia domu
  - g/ nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie
6. Dôvod výpovede sa musí vo výpovedi skutkovo vymedziť tak, aby ho nebolo možné zameniť s iným dôvodom, inak je výpoveď neplatná.
7. Výpoveď z dôvodov uvedených v odseku 5 písm. b/, e/ a f/ je neplatná, ak prenajímateľ nepriložil k výpovedi listinu, ktorá preukazuje dôvod výpovede.
8. Ak ide o byt osobitného určenia alebo o byt v dome osobitného určenia, možno vypovedať nájom podľa odseku 5 len po predchádzajúcom súhlase toho, kto svojím nákladom takýto byt zriadil, alebo jeho právneho nástupcu, alebo príslušného orgánu, ktorý uzavretie zmluvy o jeho nájme odporučil.
9. Ak nájomca, ktorý je v hmotnej núdzi z objektívnych dôvodov, pred uplynutím ochrannej lehoty zaplatí prenajímateľovi dlžné nájomné alebo sa písomne dohodne s prenajímateľom o spôsobe úhrady, rozumie sa tým, že dôvod výpovede nájmu bytu zanikol.
10. Neplatnosť výpovede môže nájomca uplatniť na súde do troch mesiacov odo dňa doručenia výpovede. Účinky výpovede nastanú až po nadobudnutí právoplatnosti rozhodnutia súdu, ktorým sa zamietne návrh na určenie neplatnosti výpovede nájmu bytu.

## **Článok 10**

### **Bytové náhrady**

1. Bytovými náhradami sú náhradný byt, náhradné ubytovanie a prístrešie.
2. Náhradným bytom je byt, ktorý svojou veľkosťou a vybavením zabezpečuje ľudsky dôstojné bývanie nájomcu a členov jeho domácnosti.
3. Náhradným ubytovaním je byt s jednou obytnou miestnosťou alebo obytná miestnosť v slobodárni, ubytovni alebo v iných zariadeniach určených na trvalé bývanie alebo podnájom v zariadenej alebo nezariadenej časti bytu u iného nájomcu. Byt alebo obytnú miestnosť môžu užívať viacerí nájomcovia.
4. Prístreším je prechodné ubytovanie, najmä v spoločnej nočľahárni alebo iných zariadeniach na to určených, a priestor na uskladnenie bytového zariadenia a ostatných vecí domácej a osobnej potreby.
5. Ak sa nájomný pomer skončil z dôvodov podľa článku 9 ods. 5 písm. a/, e/ alebo f/ alebo z dôvodu podľa písm. b/ nájomcovi, ktorý prestal vykonávať prácu, na ktorú je nájom služobného bytu viazaný, z dôvodu na strane zamestnávateľa alebo z dôvodu, za ktorý zamestnávateľ zodpovedá podľa osobitných predpisov, nájomca má právo na náhradný byt. V iných prípadoch skončenia vykonávania práce, na ktorú je nájom služobného bytu viazaný, nemá nájomca, ktorému bola daná výpoveď z dôvodu podľa článku 9 ods. 5 písm. b/, právo na bytovú náhradu.
6. Ak sa nájomný pomer skončil z dôvodu podľa článku 9 ods. 5 písm. c/, nájomca nemá právo na bytovú náhradu.
7. Ak sa nájomný pomer skončil z dôvodu podľa článku 9 ods. 5 písm. d/ nájomcovi, ktorý preukáže, že je v hmotnej núdzi z objektívnych dôvodov, nájomca má právo len na náhradné ubytovanie. V iných prípadoch skončenia nájomného pomeru z dôvodu podľa článku 9 ods. 5 písm. d/, nájomca nemá právo na bytovú náhradu.
8. Ak sa nájomný pomer skončil z dôvodov uvedených v odseku 7 nájomcovi, ktorý sa stará o maloleté dieťa alebo o bezvládnú osobu, ktorí sú členmi jeho domácnosti, a ak to pomery prenajímateľa umožňujú, poskytne sa mu namiesto náhradného ubytovania náhradný byt.
9. Ak sa nájomný pomer skončil opätovne z dôvodu podľa článku 9 ods. 5 písm. d/ nájomcovi, ktorý preukáže, že je v hmotnej núdzi z objektívnych dôvodov, poskytne sa nájomcovi namiesto náhradného ubytovania iba prístrešie.
10. Ak sa nájomný pomer skončil z dôvodu podľa článku 9 ods. 5 písm. g/, nájomca nemá právo na bytovú náhradu.
11. Pri zániku nájmu dohodnutého na určitý čas nemá nájomca právo na bytovú náhradu.

## **Článok 11**

### **Neoprávnené obsadenie bytu**

1. Neoprávneným obsadením bytu je obsadenie bytu bez vydania záväzného stanoviska k uzatvoreniu nájomnej zmluvy obcou a bez uzavretia nájomnej resp. podnájomnej zmluvy.
2. Úmyselné a protiprávne získanie, obsadenie alebo užívanie bytu sa považuje za priestupok na úseku hospodárenia s bytmi v zmysle zákona č. 372/1990 Zb. a náprava bude vykonaná uložením pokuty do 5 000,- Sk/165,97 € a vystaňovaním z bytu bez nároku na bytovú náhradu.

**Článok 12**  
**Záverečné ustanovenie**

1. Toto všeobecne záväzné nariadenie sa môže meniť a dopĺňať obecným zastupiteľstvom podľa potrieb obce a podľa právnych noriem schválených po účinnosti tohto nariadenia.
2. VZN bolo schválené OZ v Smižanoch dňa 23.10.2008 uznesením č. Toto nariadenie nadobúda účinnosť dňom 08.11.2008.
3. Dňom účinnosti tohto všeobecne záväzného nariadenia sa ruší VZN č. 39/2001 prijaté uznesením č. 191/19/2001.

V Smižanoch dňa 23.10.2008

**Ing. Michal Kotrady**  
**starosta obce**

---

**Vyvesené dňa: 7.10.2008**  
**Zvesené dňa : 10.11.2008**