



**OBEC RAKÚSY**  
Rakúsy č. 35, 059 76 Rakúsy

---

VZN vyvesené na úradnej tabuli v obci a zverejnené na webovom sídle obce dňa: 17.04.2020  
*VZN nadobúda účinnosť dňom: 04.05.2020*

*Obec Rakúsy podľa § 6 ods. 1, ods. 2, ods. 8 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení  
v znení neskorších predpisov*

*v y d á v a*  
*pre územie obce Rakúsy*

**VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE**  
**č. 2/2020**

**o pridelovaní a prenájme obecných bytov  
v podmienkach obce Rakúsy**

VZN zvesené z úradnej tabule v obci dňa:

Obecné zastupiteľstvo v Rakúsoch v súlade s ustanovením § 6 ods. 1, § 11 ods. 4 písm. g) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, v súlade so zákonom č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov a v súlade s ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „občiansky zákonník“) sa uznieslo na tomto všeobecne záväznom nariadení (ďalej len „VZN“) pre obec Rakúsy (alebo len „obec“).

## **Článok 1**

### **Úvodné ustanovenie**

- 1.1. VZN upravuje podmienky prijímania žiadostí, postup pri výbere nájomníkov do nájomných bytov a postup pri schvaľovaní a realizovaní ich prenájmu.
- 1.2. VZN upravuje spôsob pridelenia, užívania bytov v bytovom dome pod súpisným číslom 261 a 262.
- 1.3. Obec Rakúsy je vlastníkom 27 nájomných bytov v bytovom dome:
  - Pod súp. č. 261, na pozemku C-KN par. č. 1054/34 sa nachádza 6 pôvodných nájomných bytov a 3 byty sú postavené v nadstavbe s dotáciou štátu a zo zdrojov obce s využitím úveru zo ŠFRB.
  - Pod súp. č. 262 (s dvoma vchodmi) na pozemku C-KN par. č. 1054/35 sa nachádza 12 pôvodných bytov a 6 nových bytov postavených v nadstavbe s dotáciou štátu a zo zdrojov obce využitím úveru zo ŠFRB.
- 1.3. Vlastníctvo obce Rakúsy je zapísané na liste vlastníctva číslo 1 – obec Rakúsy a správu obecných bytových domov vykonáva obec Rakúsy.

## **Článok 2**

### **Žiadosť o nájom bytu**

- 2.1. Žiadosť o pridelenie nájomného bytu musí mať písomnú formu a predkladá sa na Obecnom úrade v Rakúsoch.
- 2.2. Žiadosť o pridelenie nájomného bytu musí obsahovať údaje o žiadateľovi, jeho manželke, nezaopatrených deťoch žiadateľa, adresu trvalého pobytu a popis súčasnej bytovej situácie.
- 2.3. K žiadosti o pridelenie nájomného bytu treba doložiť:
  - a) potvrdenie o výške mesačného príjmu žiadateľa a spoločne posudzovaných osôb,
  - b) súhlas so spracovaním a zverejnením osobných údajov v informačnom systéme obce Rakúsy pre účely v súlade s týmto VZN.

## **Článok 3**

### **Podmienky pridelenia obecných nájomných bytov**

- 3.1. Pre zaradenie do zoznamu žiadateľov musí žiadateľ spĺňať tieto podmienky:
  - a) trvalý pobyt v obci Rakúsy aspoň 2 roky,
  - b) nie je vlastníkom bytu alebo rodinného domu,
  - c) nemá záväzky voči obci Rakúsy.
- 3.2. Určenie poradia v zozname žiadateľov:
  - 3.2.1. Výber a poradie žiadateľov vykoná a schvaľuje obecné zastupiteľstvo.
  - 3.2.2. Okrem žiadosti a jej príloh obecné zastupiteľstvo pri výbere žiadosti zohľadní aj:
    - a) naliehavosť bytovej potreby,

- b) zdravotné dôvody,
- c) sociálne pomery,
- d) trvalý pobyt v obci najmenej 2 roky,
- e) majetkové pomery,
- f) včasne plnenie záväzkov voči obci.

#### **Článok 4**

##### **Podmienky nájmu obecných nájomných bytov**

- 4.1. Obecné nájomné byty je možné užívať len v rámci nájomného vzťahu.
- 4.2. Obec ako prenajímateľ bytu uzatvorí nájomnú zmluvu podľa § 685 v znení ďalších ustanovení Občianskeho zákonníka.
- 4.3. Nájomná zmluva sa uzatvára vždy na dobu jedného roka.
- 4.4. Opätovné uzavretie nájomnej zmluvy má nájomca právo (nie nárok) požiadať o predĺženie tejto doby nájmu.
- 4.5. Splatnosť nájomného a úhrada za plnenie a poskytovanie služieb spojených s užívaním bytu je mesačne, vždy do 25. dňa bežného mesiaca.
- 4.6. Nájom bytu môže byť ukončený v súlade s § 710 a § 711 Občianskeho zákonníka. Nájomca je vedomý, že po ukončení nájomného vzťahu mu prenajímateľ neposkytne žiadny náhradný byt, prístrešok, nakoľko sa jedná o nájom na dobu určitú.
- 4.7. K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný byt uvoľniť a odovzdať ho prenajímateľovi v stave primeranom dobe užívania pričom nesie zodpovednosť za prípadné spôsobené škody.
- 4.8. Nájomca sa v zmluve o prenájme bytu zaviazuje, že umožní vstup do bytu zamestnancom obce a iným kontrolným orgánom.
- 4.9. Do nájomných bytov sa prihlasujú na pobyt iba nájomcovia, manžel-manželka a ich deti, ktoré s nimi žijú v spoločnej domácnosti.

#### **Článok 5**

##### **Nájomné a úhrada za plnenie s užívaním bytu**

Obec Rakúsy ustanovuje spôsob určenia úhrady a výšky úhrady za nájom bytov určených na nájomné bývanie vypočítané podľa kategórie bytu nasledovným spôsobom:

- 5.1. Nájomné určené pre existujúce staršie byty (/18 bj.) III. kategórie sa vypočítava z obstarávacej ceny započítaním ceny stavby, projektovej dokumentácie a ceny inžinierskych činností a podľa veľkosti obytnej plochy bytu mesačne 0,40€/m<sup>2</sup>, ročne 4,80 €/m<sup>2</sup> obytnej plochy. Pre užívanie nájomných bytov sa vytvára fond správy a opráv ako plnenie poskytované v súvislosti s užívaním bytu v mesačnej sume 6,64 € za jeden prenajatý nájomný byt.
- 5.2. Nájomné v nových 9 bytoch III. kategórie postavených s dotáciou štátu a zo zdrojov obce s využitím úveru zo ŠFRB s premetnutím do nájmu obstarávacej ceny bytu, vybavenia bytu, vybavenia sociálneho zariadenia, projektovej dokumentácie a ceny inžinierskych činností s prípravou a zhotovením bytu sa započítava podľa plochy bytu mesačne 0,43€/m<sup>2</sup> obytnej plochy a ročne 5,16 €/m<sup>2</sup> obytnej plochy.
- 5.3. Pri podpísaní nájomnej zmluvy sa nájomníkovi ukladá povinnosť vyplatenia finančnej zábezpeky jednorazovo v sume 250 € do pokladne obce.

- 5.4. V zmysle § 11, ods. 1, písm. a) bod 4 a zákona 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní zachováva obec charakter nájomných bytov obstaraných podľa toho zákona.
- 5.5. Nájomný charakter obec môže zmeniť po úplnom splatení obstarávacej ceny bytu, so súhlasom obecného zastupiteľstva.
- 5.6. Vypočítané mesačne nájomne nájomca platí zálohovo mesačne, aj za služby za vodu, energie spoločných priestorov. Obec podľa vykazanej spotreby vody v jednotlivých bytoch v prípade nedoplatku môže pôvodnú sumu zvýšiť na ďalšie obdobie prenájmu bytu po zúčtovaní zaplatených záloh.
- 5.7. Prenajímateľ obec Rakúsy každoročne do 30 apríla vykoná vyúčtovanie skutočných nákladov za plnenie (služby) spojené s užívaním bytu a písomne vyúčtovanie doručí nájomcovi.

## **Článok 6**

### **Práva a povinnosti nájomcu z nájmu bytu**

- 6.1. Nájomca za všetky drobné opravy v byte, súvisiace s jeho užívaním zabezpečí na vlastne náklady v prípade, že suma nákladov neprevyšuje sumu 50 € na 1 byt, tieto náklady prenajímateľ neprepláca. ( § 5 NARIADENIA VLÁDY SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka)
- 6.2. Nájomca v prenajatom byte nesmie vykonávať žiadne stavebné úpravy a zmeny bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.
- 6.3. Nájomca nesmie dať predmetný byt do podnájmu iným osobám ako uvedených na evidenčnom liste tvoriacej prílohu nájomnej zmluvy.
- 6.4. Nájomca je povinný umožniť prístup prenajímateľovi do predmetného bytu za účelom kontroly technického stavu bytu, dodržiavaním zmluvných a zákonných podmienok tohto nájmu.
- 6.5. Nájomca poskytne súhlas pre prenajímateľa využiť inštitút osobitného príjemcu v prípade vykázania nezaplateného nájomného po dobu dvoch mesiacov po sebe.
- 6.6. Zaplatená finančná zábezpeka sa využije u nájomníka, ktorý neuhradí 2 splátky nájmu s písomným upozornením a v prípade neuhradenia 3 splátok nájmu dochádza k ukončeniu nájomnej zmluvy.

## **Článok 7**

### **Práva a povinnosti prenajímateľa bytu**

- 7.1. Prenajímateľ zabezpečuje nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.
- 7.2. Prenajímateľ zabezpečuje nutné stavebné úpravy a iné podstatné zmeny v byte ak to vyžaduje bezpečnosť bývania vzniknuté havarijnou situáciou, nespôsobené nájomníkom.

## **Článok 8**

### **Ukončenie nájmu bytu**

- 8.1. Nájom bytu sa ukončí uplynutím doby nájmu, ak nedôjde k predĺženiu doby nájmu.
- 8.2. Predčasne ukončiť nájom je možné:
  - a) výpoveďou z dôvodu uvedených v § 711 občianskeho zákonníka,
  - b) ak neplatí pravidelne mesačne nájomné.

- 8.3. Prenajímateľ odstúpi od zmluvy z nasledovných dôvodov:
- a) nájomca uskutoční v byte stavebné úpravy bez súhlasu prenajímateľa - obce,
  - b) nájomca neumožní prenajímateľovi vstup do bytu za účelom kontroly užívania bytu a jeho zariadenia,
  - c) nájomca odmietne uhradiť spôsobenú škodu na bytovom zariadení,
  - d) nájomca poruší povinnosť nahlásiť osoby, ktoré sa zdržujú v byte dlhšiu dobu ako 14 dní.

## **Článok 9**

### **Postup prenajímateľa pri porušovaní povinnosti nájomcom**

- 9.1. Prenajímateľ v prípade opakovaného neplatenia mesačného nájomného za užívanie bytu viac ako 2 mesiace uplatní voči nájomníkovi inštitút osobitného príjemcu za účelom vymoženía nedoplatku na nájomnom, zabezpečením splátkového kalendára s podpisom nájomníka.
- 9.2. Ak nájomca poškodzuje obecný majetok, vznikne krádež na bytových zariadeniach, dôjde k zničeniu spoločných priestorov, prenajímateľ uplatní nasledovne sankcie:
- a) neobnovenie nájomnej zmluvy,
  - b) výpoveď z nájmu bytu po uplynutí výpovednej lehoty žalobou o vypratání bytu,
  - c) nájomca musí prenajímateľovi zaplatiť náklady vynaložené na opravu bytu,
  - d) vypratanie bytu.

## **Článok 10**

### **Hrubé porušenie nájomnej zmluvy**

- 10.1. Za hrubé porušenie nájomnej zmluvy zo strany nájomníka sa považuje:
- a) neplatenie nájomného a úhrady za plnenie poskytované s užívaním bytu,
  - b) opakované spôsobenie škôd v byte,
  - c) opakované vykonávanie stavebných úprav v byte bez vedomia prenajímateľa,
  - d) opakované porušovanie domového poriadku,
  - e) nedodržiavanie čistoty a hygienických návykov.

## **Článok 11**

### **Osobitné ustanovenia**

- 11.1. Nájomca poskytne informácie podľa zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov, ako aj so spracovaním osobných údajov podľa zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
- 11.2. Podpísaná nájomná zmluva medzi prenajímateľom a nájomcom nadobúda účinnosť po jej zverejnení v zmysle § 47a zákona č. 40/1964 Zb. občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov.

## **Článok 12**

### **Záverčné ustanovenia**

- 12.1 VZN č. 2/2020 o pridelovaní a prenájme obecných bytov v podmienkach obce Rakúsy schválené obecným zastupiteľstvom uznesením č.103 zo dňa 16.4. 2020.

- 12.2 VZN č. 2/2020 o pridelovaní a prenájme obecných bytov v podmienkach obce Rakúsy nadobúda účinnosť dňom 4. mája 2020.
- 12.3 Uznesením č.103 zo dňa 16.4.2020 sa ruší
- VZN č. 1/2012 Všeobecné záväzné nariadenie obce Rakúsy č. 1/2012, ktoré upravuje nájom bytov zo dňa 11.1.2012,
  - dodatok č. 1 k VZN č. 1/2012 zo dňa 27.3.2013, ktoré upravovalo nájomné v starých bytoch (18 bj.),
  - dodatok č.2 k VZN č. 1/2012 zo dňa 27.5.2013, ktoré upravovalo nájomné v nových bytoch (nadstavbe 9 bj),
- 12.4 Toto VZN môže obecné zastupiteľstvo kedykoľvek meniť formou dodatku k tomuto VZN alebo schválením nového VZN.

Mgr. Lenka Fedáková, v. r.  
starostka obce