

**Všeobecne záväzné nariadenie obce**  
**Markušovce**  
**č. 2**  
**zo dňa 5. 9. 2006**  
**o pridelovaní bytov a podmienkach prenajímania bytov**  
**v obytných domoch vo vlastníctve obce Markušovce**

---

Obecné zastupiteľstvo obce Markušovce v zmysle ustanovení zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších zmien a doplnkov, Občianskeho zákonníka č. 40/1964 Zb. v znení neskorších zmien a doplnkov a zákona č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a bytovými náhradami v znení neskorších zmien a doplnkov a Výnosu Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky č. V-1/2004 z 23.12.2004 v y d á v a toto všeobecne záväzné nariadenie o pridelovaní bytov a podmienkach nájmu bytov v obytných domoch vo vlastníctve obce Markušovciach (ďalej len VZN)

§ 1  
Úvodné ustanovenie

1. Toto všeobecne záväzné nariadenie sa vzťahuje na byty vo vlastníctve obce postavené za pomoci dotácií z MVaRR SR a podpory zo ŠFRB a primerane na ostatné byty vo vlastníctve obce.
2. Účelom tohto nariadenia je stanoviť
  - a) spôsob evidencie žiadateľov o byt
  - b) postup pridelovania bytov
  - c) podmienky prenajímania bytov
3. Obec ako vlastník bytov zabezpečuje správu bytov a právnu stránku pridelovania a prenájmu bytov.

§ 2  
Evidencia žiadateľov

- 1) Evidenciu žiadateľov o nájom bytu vedie obecný úrad v Markušovciach.
- 2) Občan za účelom riešenia svojich bytových problémov si môže podať písomnú žiadosť o pridelenie bytu vo vlastníctve obce na Obecnom úrade.
- 3) Žiadateľ k žiadosti vyplní dotazník, ktorý mu Obecný úrad zašle pred aktuálnym pridelovaním bytov s určeným termínom vrátenia. Vzor dotazníka s náležitosťami, ktoré musí dotazník obsahovať, je uvedený v prílohe č. 1. Žiadateľ, ktorý v určenom termíne, nie kratšom ako 15 dní, nevráti vyplnený dotazník, sa vyradí z evidencie žiadateľov.  
Obecný úrad vyradí z evidencie žiadosť žiadateľa, ak
  - osoby zahrnuté v žiadosti alebo sám žiadateľ má voči obci záväzky po lehote splatnosti ku dňu predloženia dotazníka
  - hrubo porušuje dobré mravy vo svojom bydlisku (domový poriadok, susedské spolunažívanie a pod.)
  - bol nájomcom akéhokoľvek bytu a prenajímateľ mu vypovedal nájom bytu podľa § 711 ods. 1 písm. c), d) a g) Občianskeho zákonníka
  - protiprávne obsadil alebo obsadzuje obecný byt
  - odmietol primeraný byt bez dôvodu hodného zreteľa
- 4) Obecný úrad na základe prejednávania žiadosti a vyhodnotenia vyčiarkne z evidencie žiadateľa, ktorý nespĺňa kritéria na pridelenie bytu uvedené v § 4 tohto VZN.
- 5) O vyradení z evidencie, prípadne o vyčiarknutí z evidencie žiadateľov Obecný úrad žiadateľa oboznámi písomnou formou s uvedením dôvodov vyčiarknutia.

- 6) Žiadosť je evidovaná po dobu dvoch rokov od podania žiadosti, žiadateľ je povinný bez vyzvania žiadosť zaktualizovať, v opačnom prípade sa žiadosť považuje za neaktuálnu a vyradí sa z evidencie. O tejto skutočnosti sa žiadateľ neupovedomuje. Žiadateľ môže žiadosť podať opätovne.

### § 3

#### Pridelovanie bytov

- 1) V súlade s § 5 ods. 1 písm. b) výnosu Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR V-1/2004 o poskytovaní dotácií na rozvoj bývania Obecné zastupiteľstvo vyčlení byt resp. byty pre fyzické osoby, ktoré zabezpečujú spoločenské, kultúrne, zdravotnícke, ekonomické a sociálne potreby obce pri každom obstaraní nájomných bytov formou Zmluvy o poskytnutí dotácie na obstaranie nájomných bytov.
- 2) O pridelení bytov podľa ods. 1) rozhodne obecné zastupiteľstvo obce bez ohľadu na výšku príjmu žiadateľa.
- 3) Starosta obce po prejednaní a schválení v Obcej rade môže prednostne prideliť byty nižšieho štandardu obyvateľom s trvalým pobytom v obci ako bytovú náhradu za obývané priestory vo vlastníctve obce, ktoré nie je možné užívať z dôvodu ohrozenia zdravia a života.
- 4) Pridelenie zostávajúcich bytov bude realizované podľa bodov 5, 6, 7 a 8 bytovou komisiou, ktorú schváli obecné zastupiteľstvo.
- 5) Byty uvedené v ods. 4 sa pridelujú žiadateľom zo zoznamu žiadateľov o pridelenie bytu
  - podľa druhu (napr.: 1. byty určené pre užívanie osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu – byty osobitného určenia, 2. byty bežného štandardu a 3. byty nižšieho štandardu, ....),
  - veľkosti bytu,za podmienky, že splnili kritéria pridelovania bytov. Jednotlivé byty sa žrebujú.
- 6) V prípade, ak kritéria pre pridelenie bytu podľa druhu a veľkosti bytov splní viac žiadateľov ako je počet pridelovaných bytov, nájomca bytu sa určí žrebom.
- 7) Žrebovanie je verejné. Termín a kritéria žrebovania stanovené komisiou obecného zastupiteľstva obecný úrad zverejní na úradnej tabuli Obce Markušovce najmenej tri dni pred žrebovaním.
- 8) Ak je počet žiadateľov, ktorí spĺňajú kritéria, menší ako počet pridelovaných bytov, starosta obce pridelí predmetné byty záujemcom na základe odporúčania bytovej komisie.

### § 4

#### Kritéria pridelovania bytov

- 1) Mesačný príjem žiadateľa a osôb, ktoré s ním budú bývať a ktorých príjmy sa budú posudzovať spoločne podľa osobitného predpisu<sup>1)</sup> (ďalej len „nájomca“) pri žiadosti o byt bežného štandardu neprevyšuje 3 násobok životného minima<sup>2)</sup> platného k 31. decembru predchádzajúceho kalendárneho roka, vypočítaného pre nájomcu a osoby, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne; pritom mesačný príjem<sup>3)</sup> sa vypočíta z príjmu za predchádzajúci kalendárny rok ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal;
- 2) Mesačný príjem žiadateľa a osôb, ktoré s ním budú v byte bežného štandardu bývať a ktorých príjmy sa budú posudzovať spoločne podľa osobitného predpisu<sup>1)</sup>, musí byť v takej výške, aby žiadateľ bol schopný platiť mesačne úhradu za nájomné a úhradu za služby spojené s nájomom bytu a prípadné splátky úverov, pôžičiek a iné splátky a zároveň, aby zostatok takéhoto príjmu postačoval na živobytie najmenej vo výške životného minima pre žiadateľa a osoby, ktoré s ním budú v byte bývať a ktorých príjmy sa budú posudzovať spoločne podľa osobitného predpisu<sup>1)</sup>. Splnenie kritéria preukáže žiadateľ písomným potvrdením o mesačnom príjme nie starším ako 1 mesiac a písomným čestným prehlásením žiadateľa o výške mesačných splátok úverov, pôžičiek a iných splátok žiadateľa ako aj osôb, ktoré s ním budú v byte spoločne bývať nie starším ako 1 mesiac.

<sup>1)</sup> § 3 zákona č. 601/2003 Z.z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

<sup>2)</sup> § 2 zákona č. 601/2003 Z.z. v znení neskorších predpisov

<sup>3)</sup> § 4 zákona č. 601/2003 Z.z. v znení neskorších predpisov

- 3) Mesačný príjem žiadateľa a osôb, ktoré s ním budú v byte nižšieho štandardu bývať a ktorých príjmy sa budú posudzovať spoločne podľa osobitného predpisu musí byť v takej výške, aby žiadateľ mal nárok na poberanie príspevku na bývanie.
- 4) Žiadateľ a osoby, ktoré s ním budú v byte bývať nevlastnia byt, rodinný dom a nie sú stavebníkom bytu, alebo rodinného domu. Splnenie kritéria preukáže žiadateľ písomným čestným prehlásením nie starším ako 1 mesiac.
- 5) Žiadateľ predloží písomné prehlásenie nie staršie ako 1 mesiac, že pred podpisom nájomnej zmluvy zloží na účet Obce Markušovce pre zabezpečenie splácania nájomného a nákladov za prípadné poškodenie bytu finančnú zábezpeku
  - pri žiadosti o byt bežného štandardu vo výške 10 mesačných splátok nájomného,
  - pri žiadosti o byt nižšieho štandardu vo výške 5 mesačných splátok nájomného.Finančnú zábezpeku poníženú o nedoplatky na nájomnom a náklady za prípadne poškodenia bytu Obecný úrad vráti pri skončení nájmu.

## § 5

### Uzatváranie nájomných zmlúv

- 1) Byty vo vlastníctve obce je možné užívať len v rámci nájomného vzťahu
- 2) Byty je možné prenechávať do nájmu len osobám za podmienok určených týmto nariadením.
- 3) Obec Markušovce, ako prenajímateľ bytu, uzatvorí s nájomcom nájomnú zmluvu podľa § 685 Občianskeho zákonníka.
- 4) Nájomná zmluva sa uzatvorí vždy na dobu určitú – na tri roky počítajúc dňom uzatvorenia nájomnej zmluvy s výnimkou, ak nájomcom je občan so zdravotným postihnutím<sup>4)</sup> nájomná zmluva sa uzatvorí na dobu určitú na 10 rokov počítajúc dňom uzatvorenia nájomnej zmluvy.
- 5) Nájomná zmluva na užívanie bytu, ktorý spĺňa podmienky ustanovené osobitným predpisom<sup>5)</sup> pre užívanie bytu osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu, sa uzatvorí len s občanom so zdravotným postihnutím<sup>4)</sup>; ak takýto občan nepožiadala o uzavretie nájomnej zmluvy, možno uzavrieť nájomnú zmluvu s iným občanom na dobu určitú na 1 rok počítajúc dňom uzatvorenia nájomnej zmluvy.
- 6) Pri prvom uzatvorení nájomnej zmluvy nájomná zmluva sa uzatvorí na jeden rok počítajúc dňom uzatvorenia nájomnej zmluvy.
- 7) V nájomnej zmluve sa upraví právo nájomcu na opakované uzatvorenie nájmu bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a nenaplnení ustanovení osobitného predpisu;<sup>6)</sup> opakovane uzatvoriť zmluvu o nájme bytu možno aj s nájomcom, ktorý nespĺňa podmienku podľa § 4 ods. 1, ak o nájom nepožiadala fyzická osoba, ktorá spĺňa túto podmienku, v tomto prípade sa doba nájmu dohodne na jeden rok.
- 8) Nájomnú zmluvu možno s nájomcom opätovne dohodnúť ak:
  - a/ nájomca požiadala prenajímateľa o opätovné uzatvorenie nájomnej zmluvy najneskôr tri mesiace pred uplynutím dohodnutej doby nájmu.
  - b/ nájomca a osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti nemajú vlastný byt.
  - c/ naďalej spĺňa podmienky nájomcu určené v tomto VZN.
  - d/ nie je dôvod na vypovedanie nájmu bytu zo strany prenajímateľa podľa § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka.
- 9) Splnenie podmienok pre opätovné uzatvorenie nájomnej zmluvy podľa bodu 8 skúma prenajímateľ bytu ku dňu opakovaného uzatvorenia nájomnej zmluvy. V prípade, že nájomca nepreukáže splnenie podmienok, prenajímateľ s ním opätovne nájomnú zmluvu neuzatvorí.
- 10) Ak budúci nájomník, ktorému bolo zaslané oznámenie o pridelení bytu bezdôvodne neuzavrie zmluvu o nájme do 14 dní po doručení oznámenia o pridelení bytu, nemá právo na ďalší byt a zároveň bude takýto žiadateľ vyčiarknutý zo zoznamu žiadateľov o byt.

<sup>4</sup> § 5 ods. 1 písm. d) Výnosu MVaRR SR č. V-1/2004 o poskytovaní dotácií na rozvoj bývania

<sup>5</sup> Vyhláška MŽP SR č. 532/2002, ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu

<sup>6</sup> § 711 ods. 1 písm. c), d) a g) občianskeho zákonníka

§ 6  
Výmena bytu vo vlastníctve obce

- 1) Výmenu bytov je možné uskutočniť len po predchádzajúcom písomnom súhlase vlastníka bytu – obce Markušovce.
- 2) Výmena bytov je dobrovoľnou dohodou nájomníkov. Súhlas s výmenou bytov musia žiadatelia o výmenu vyjadriť svojimi podpismi (overené podpisy, resp. podpísať priamo pred pracovníkom Obecného úradu).
- 3) Obec ako vlastník bytov nemusí dať súhlas k výmene pokiaľ je to v rozpore so záujmami obce.
- 4) Vzájomná výmena bytu vo vlastníctve obce a bytu v osobnom vlastníctve je zakázaná.

§ 7  
Podnájom bytu

Nájomca bytu nemôže prenajať byt, alebo jeho časť, inému občanovi.

§ 8  
Zlučovanie bytov

- 1) Byt alebo jeho časť možno rozdeliť, alebo zlúčiť so susedným bytom len s písomným súhlasom vlastníka bytu.
- 2) Pri stavebných úpravách súvisiacich s rozdelením alebo zlúčením bytov je potrebné vyjadrenie od príslušných orgánov (napr. stavebný úrad).

§ 9  
Spoločný nájom bytu

- 1) Byt môže byť v spoločnom nájme viacerých osôb. Spoloční nájomcovia majú rovnaké práva a povinnosti.
- 2) Spoločný nájom vzniká tiež dohodou medzi doterajším nájomcom, ďalšou osobou a prenajímateľom.
- 3) Žiadosť o spoločný nájom musí mať písomnú formu. Zo žiadosti musí byť zrejmé kto je nájomcom bytu a kto žiada o spoločný nájom. V prípade vylúčenia ďalších nájomcov žijúcich v byte zo spoločného nájmu je potrebný ich písomný súhlas pre žiadateľa o spoločný nájom. Podpis na súhlase musí byť overený, resp. súhlas musí byť podpísaný priamo pred pracovníkom Obecného úradu).
- 4) O ďalších možnostiach spoločného nájmu hovoria ustanovenia § 700 – 705 Občianskeho zákonníka v znení neskorších zmien a doplnkov.

§ 10  
Prechod nájmu bytu

- 1) Ak nájomca zomrie a ak nejde o byt v spoločnom nájme manželov, stávajú sa nájomcami (spoločnými nájomcami) jeho deti, vnuci, rodičia, súrodenci, zať a nevesta, ktorí s ním žili v deň jeho smrti v spoločnej domácnosti a nemajú vlastný byt. Nájomcami (spoločnými nájomcami) sa stávajú aj tí, ktorí sa starali o spoločnú domácnosť zomretého nájomcu alebo na neho boli odkázaní výživou, ak s ním žili v spoločnej domácnosti aspoň tri roky pred jeho smrťou a nemajú vlastný byt.
- 2) Ak zomrie jeden z manželov, ktorí boli spoločnými nájomcami bytu, stane sa jediným nájomcom pozostalý manžel. Ak zomrie jeden zo spoločných nájomcov, prechádza jeho právo na ostatných spoločných nájomcov.
- 3) Predchádzajúce ustanovenia v bode 1 a 2 platia aj v prípade, ak nájomca opustí trvale spoločnú domácnosť.
- 4) Žiadosť o vydanie potvrdenia o prechode nájmu bytu musí mať písomnú formu. Žiadateľ k žiadosti je povinný predložiť doklady o počte bývajúcich osôb v byte a údaje dokazujúce oprávnenosť prechodu nájmu.

§ 11  
Zánik nájmu bytu

- 1) Nájom bytu zanikne písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom alebo písomnou výpoveďou.
- 2) V prípade, že nájom bytu bol dohodnutý na dobu určitú, skončí sa tiež uplynutím tejto doby.
- 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.
- 4) Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu z dôvodov uvedených v ustanovení § 711 Občianskeho zákonníka v znení neskorších zmien a doplnkov.
- 5) Starosta obce má právo udeliť súhlas na otvorenie bytu v prípade, ak nájomca zomrel a nešlo o byt v spoločnom nájme iných osôb resp. nájomca dostal náhradný byt, ktorý prevzal a pôvodný byt nevrátil zápisnične vlastníkovi. Rovnakým súhlasom na otvorenie bytu môže byť neoprávnené obsadenie bytu.

§ 12  
Bytové náhrady

Pri zániku nájmu dohodnutého na dobu určitú nájomca nemá právo na bytovú náhradu, okrem prípadu, ak nájom bytu skončil pred uplynutím dohodnutej doby z dôvodu, že byt bez zavinenia nájomcu nie je možné ďalej užívať alebo ak ide o služobný byt alebo o byt osobitného určenia a nájomca pred jeho užívaním ukončil užívanie iného bytu (§ 4 zák. 189/1992)

Bytovými náhradami sú náhradný byt, náhradné ubytovanie alebo prístrešie. Bližšia špecifikácia bytových náhrad je v ustanoveniach § 712 - 714 Občianskeho zákonníka v znení neskorších zmien a doplnkov.

§ 13  
Neoprávnené obsadenie bytu

- 1) Neoprávneným obsadením bytu je obsadenie bytu bez určenia nájomníka vlastníkom bytu a bez uzavretia nájomnej zmluvy s obcou.
- 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., v znení neskorších zmien a doplnkov a náprava bude vykonaná uložením pokuty 5.000,- Sk a vysťahovaním z bytu, bez nároku na bytovú náhradu.

§ 14  
Záverečné ustanovenie

- 1) Práva a povinnosti, vzťahy, postupy a podmienky pri pridelení bytov, ich užívaní a ukončení nájmu neupravené týmto VZN sa riadia ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi a nariadeniami v znení neskorších zmien a doplnkov<sup>7)</sup>.
- 2) Všeobecne záväzné nariadenie bolo zverejnené na pripomienkovanie od 14.8.2006 a zvesené dňa 30.8.2006 bez pripomienok občanov.
- 3) Všeobecne záväzné nariadenie bolo schválené Obecným zastupiteľstvom Obce Markušovce dňa 5. 9. 2006 uznesením č. 254.
- 4) VZN nadobúda účinnosť 15. dňom od dňa vyvesenia, t.j. 21.9.2006.

Vyvesené dňa: 6.9.2006  
Zvesené dňa: 22.9.2006

Ing. Ján Šofranko  
starosta obce

<sup>7</sup> napr. zákon 189/1992 o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami, Občiansky zákonník 40/1964 Zb., Výnos MVaRR SR č. V.1/2004 o poskytovaní dotácií na rozvoj bývania