Návrh VZN zverejnený na **vyhláškovej tabuli** a internetovej stránke **Obce Komjatice** dňom 27.5.2025 **po dobu najmenej 15 dní.**
Dňom vyvesenia návrhu VZN začína plynúť **10-dňová** lehota počas, ktorej môžu **FO a PO** uplatniť pripomienku k návrhu v písomnej podobe, elektronicky alebo ústne do zápisnice na **Obecnom úrade Komjatice** v kancelárii prednostu OCÚ.

Návrh VZN zvesený z vývesnej tabuli **dňa 19.6.2025**

# Všeobecne záväzné nariadenie

# obce Komjatice č. 1/2025

# o nájme bytov

Obecné zastupiteľstvo obce Komjatice na základe § 6 ods. 1 zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov v spojení s § 9 ods. 1 písm. c) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov vydáva s cieľom stanovenia podmienok, za ktorých budú obcou Komjatice prenechávane byty do nájmu, toto všeobecné záväzné nariadenie:

# Všeobecne záväzné nariadenie obce Komjatice číslo 1/2025 o nájme bytov

## § 1
## Úvodné ustanovenie

Účelom tohoto všeobecne záväzného nariadenia /ďalej len „VZN“/ je stanovenie podmienok prijímania žiadostí, postupu pri výbere nájomníkov nájomných bytov a postupu pri ich schvaľovaní a realizovaní ich prenájmu .

1. Nájomné byty sú byty vo vlastníctve Obce Komjatice s osobitným režimom , ktorý vymedzuje toto VZN.

## § 2
## Režim nakladania so štandardnými nájomnými bytmi

Nájomné byty sú určené pre občanov, ktorí spĺňajú tieto podmienky :

1. Mesačný príjem žiadateľa a mesačný príjem osôb s nim bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu neprevyšuje trojnásobok životného minima platného k 31.decembru predchádzajúceho kalendárneho roka, vypočítaného pre nájomcu a osoby, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne, pritom mesačný príjem sa vypočíta z príjmu za predchádzajúci rok ako podiel tohoto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal.

2. Nájomná zmluva so žiadateľom bude uzavretá na dobu určitú, ktorá neprevýši 3 roky s výnimkou, ak žiadateľ je občan so zdravotným postihnutím, u ktorého doba nájmu neprevýši 5 rokov. V nájomnej zmluve bude upravené právo žiadateľa na opakované uzatvorenie nájmu bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve.

3. Žiadateľ je občan Slovenskej republiky, s trvalým a prechodným pobytom v obci Komjatice, tiež iný žiadateľ, ktorý sa po podpísaní nájomnej zmluvy chce stať občanom obce Komjatice. Žiadateľ, ktorý má trvalý pobyt v obci má prednosť pre ostatnými žiadateľmi. 1 nájomný byt bude vyčlenený pre žiadateľa so ZŤP, ktorý má trvalý pobyt v obci Komjatice.

4. Žiadateľ v čase podania žiadosti bol minimálne 1 rok pred podaním žiadosti samostatne zárobkovo činnou osobou, alebo mal trvalý pracovný pomer, alebo je poberateľom starobného prípadne invalidného dôchodku.

## § 3
## Posudzovanie žiadostí

1. Podané žiadosti prerokuje obecné zastupiteľstvo.

2. **Každý žiadateľ obdrží dotazník, ktorý musí obsahovať /v prípade osôb, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu/:**

   a/ meno, priezvisko, prípadne rodné meno žiadateľa
   b/ dátum a mesiac narodenia , trvalé bydlisko, rodinný stav
   c/ čestné prehlásenie o majetkových pomeroch, z ktorého bude zrejmý vlastnícky alebo nájomný vzťah k bytu, bytovému alebo rodinnému domu.

   **Prílohou dotazníka zaslaného späť je:**
   d/ potvrdenie zamestnávateľa o dobe zamestnania, dĺžke uzavretej pracovnej zmluvy a výške priemerného mesačného príjmu za predchádzajúci kalendárny rok pred posudzovaním žiadostí v prípade dôchodcov sa preukáže výška dôchodku dokladom zo Sociálnej poisťovne
   e/ doklad o zdroji finančných prostriedkov podľa § 2 ods. 4 tohoto VZN.

   Žiadateľ zdravotne postihnutý predloží doklad o diagnóze a rozsahu zdravotného postihnutia.

3. Žiadatelia sú evidovaní v poradovníku, ktorý začína číslom 1 a žiadatelia sú v ňom zoradení vzostupne podľa dátumu podania žiadosti.

4. Obecné zastupiteľstvo prerokuje a schváli žiadosti žiadateľov, ktorí splnili kritériá v § 2 tohoto VZN. Ak je žiadateľov viac ako bytov, poradie sa určí podľa dátumu podania žiadosti.

5. Žiadateľ, ktorý nezašle späť vyplnený dotazník s prílohami podľa ods. 2, uvedie nepravdivé údaje alebo údaje sfalšuje, nedostaví sa k podpisu nájomnej zmluvy, alebo ju nepodpíše , alebo má dlhy voči obci sa tiež považuje sa uspokojeného. Takto uspokojení žiadatelia sa vyradia z poradovníka .

6. Pri splnení jednej z výnimočných okolností je možné na návrh starostu a schválení obecným zastupiteľstvom prideliť byt a uzatvoriť nájomnú zmluvu s uchádzačom mimo poradia v evidencii, ak ide najmä o:
   a/ naliehavosť bytovej potreby žiadateľa, ktorý sa nečakane a nie svojím pričinením dostal do ťažkej životnej situácie, ide o okolnosti spôsobené najmä živelnými zásahmi, nutnosťou zabezpečiť ubytovanie pre maloleté deti a pod. alebo
   b/ preukázateľné zdravotné potreby žiadateľa.

7. Žiadosť o uzatvorenie nájomnej zmluvy mimo poradia podľa odseku 6 musí žiadateľ riadne odôvodniť, najmä pokiaľ ide o osobitné dôvody tohto postupu. Obecné zastupiteľstvo je oprávnené žiadateľom uvedené okolnosti preveriť a zaujať k nim stanovisko.

8. Ak žiadateľ odmietne pridelený byt alebo neuzavrie nájomnú zmluvu do 15 dní odo dňa doručenia výzvy na jej uzatvorenie, stráca nárok na byt a bude z evidencie

vyradený. Ak prenajímateľ počas uvedenia žiadateľa v evidencii zistí, že ním uvedené údaje sú nepravdivé a žiadateľ nespĺňa podmienky zaradenia do evidencie, toho z nej vyradí a upovedomí ho o tejto skutočnosti písomne.

9. Obec môže nájomný byt prenajať aj tomu žiadateľovi, ktorý nespĺňa podmienky v § 2 len ak si to vyžaduje dôležitý záujem obce. Posúdenie skutkového stavu vykoná obecné zastupiteľstvo schválením príslušného uznesenia na návrh starostu obce.

## § 4
## Nájomný vzťah

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú, ktorá neprevýši 3 roky s prednostnou možnosťou predĺženia jej platnosti obecným zastupiteľstvom na návrh starostu obce. V prípade občana so ZŤP sa zmluva upraví podľa § 2 ods. 2 tohto VZN .

2. Nájomnú zmluvu so žiadateľom uzatvára štatutárny zástupca obce na základe uznesenia obecného zastupiteľstva, ktorým bol nájom schválený.

3. Nájomca uhradí obci zábezpeku vo výške 6 mesačného nájmu príslušného bytu. Výšku nájmu bytu a výšku nákladov na tvorbu fondu prevádzky, údržby a opravy stanoví správca v zmysle platných právnych predpisov. Zábezpeka bude zúčtovaná po ukončení nájmu .

4. Nájomné na nájomné byty sa uhrádza 1 mesiac vopred vždy do 25.dňa predchádzajúceho mesiaca na účet správcu - **OBEC KOMJATICE číslo účtu SK75 0200 0000 0001 7032 8172 VÚB Nové Zámky.**

5. V nájomných bytoch posudzovaných podľa tohto VZN nemožno:
   a/ prihlásiť na trvalý pobyt inú osobu ako nájomcu /nájomcov/ a ich deti žijúce s nimi v spoločnej domácnosti,
   b/ realizovať prechod nájmu v zmysle § 706 Občianskeho zákonníka.

6. Nájomca nájomných bytov nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu.

7. K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný byt uvoľniť a odovzdať ho správcovi v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody.

## § 5
## Priebeh nájmu

1. Vlastník nájomných bytov dohodne s nájomcami ich samosprávu, ktorá mu zodpovedá za prevádzku spoločných priestorov a okolia.

2. Ak sa vlastník nájomných bytov nedohodne s nájomníkmi na samospráve, prevádzku a údržbu spoločných priestorov zabezpečí na náklady nájomníkov.

3. Nájomca nemôže vykonávať žiadne stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu /ďalej len úpravy/ v nájomných bytoch bez písomného súhlasu vlastníka. V prípade, ak vlastník nájomného bytu dovolí nájomcovi vykonať úpravy v nájomnom byte, musia

sa dohodnúť na spôsobe hradenia nákladov na úpravy. V prípade, ak nájomca bez súhlasu vlastníka vykoná úpravu v nájomnom byte znáša náklady na jej vykonanie zo svojho a po skončení nájmu je povinný uviesť nájomný byt na svoje náklady do pôvodného stavu, ak sa s vlastníkom nedohodne inak. Ak by takouto úpravou mohla byť spôsobená škoda, je povinný nájomca úpravu na vlastné náklady odstrániť a vlastník má právo odstúpiť od zmluvy. Vykonanie úprav v nájomnom byte je dôvodom na nepredĺženie nájomnej zmluvy.

4. Nájomca nemôže nájomný byt alebo jeho časť dať do podnájmu tretej osobe bez písomného súhlasu vlastníka.

5. Nájomca nemôže v nájomnom byte vykonávať podnikateľskú činnosť bez súhlasu vlastníka nájomných bytov.

## § 6
## Zánik nájmu

1. Uplynutím doby nájmu, ak nebola táto doba v zmysle § 4 ods. 1 tohoto VZN predlžená.

2. Písomnou dohodou medzi správcom a nájomcom.

3. Písomnou výpoveďou nájomcu. Nájom bytu sa končí posledným dňom 3 mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená správcovi.

4. **So súhlasom starostu obce písomnou výpoveďou nájmu správcom, ak nájomca:**

   a/ nespĺňa podmienky v § 2 ods. 1 až 6 tohoto VZN,
   b/ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že neplatí včas nájomné alebo úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 3 mesiace,
   c/ alebo ten, kto s ním býva, napriek písomnej výstrahe 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, alebo ak nájomca alebo ten, kto s ním býva, sústavne porušuje pokojné bývanie ostatným nájomcom, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
   e/ neužíva byt bez vážnych dôvodov,
   f/ bez súhlasu vlastníka, v predmetnom byte ubytuje osoby, ktoré nie sú uvedené na evidenčnom liste k tomuto bytu /do tohoto sa nezaratávajú návštevy kratšie ako 15 dní/.

5. Nájom bytu končí posledným dňom 3 mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená nájomcovi. Za dátum doručenia zásielky o výpovedi sa považuje aj posledný deň možnosti vyzdvihnutia uvedenej zásielky určenej príslušným doručovacím úradom.

## § 7
## Osobitné ustanovenia

1. Žiadatelia schválení obecným zastupiteľstvom v zmysle § 3 tohoto VZN musia do 15 dní od oznámenia, že im bol byt pridelený zložiť na účet obce vedený vo VÚB Nové Zámky číslo účtu SK75 0200 0000 0001 7032 8172 resp. v pokladni obecného úradu finančnú čiastku vo výške rovnajúcej sa 6 mesačným splátkam nájomného, ktorá bude použitá ako finančná záruka na zabezpečenie splácania nájomného, úhrad za plnenie poskytované s užívaním bytu a úhrad za prípadné poškodenie bytu.

2. V prípade, že nájomca alebo osoby s ním bývajúce spôsobia neúmyselnú škodu na nájomnom byte alebo jeho zariadení, ktoré patrí vlastníkovi, môže sa so súhlasom vlastníka použiť finančná záruka uvedená v ods. 1 § 7 /ďalej len finančná záruka/ alebo jej časť vo výške spôsobenej škody na úhradu tejto škody. V prípade úhrady škody, alebo jej časti z finančnej záruky je nájomca povinný zložiť túto finančnú záruku v pôvodnej výške, resp. doplatiť rozdiel do pôvodnej výšky najneskoršie do 30 dní od použitia tejto finančnej záruky alebo jej časti na úhradu škody. Ak nájomca nesplní túto povinnosť, je to dôvod na nepredlženie nájomnej zmluvy. Pri skončení nájomného vzťahu vráti vlastník nájomníkovi finančnú záruku uvedenú v odseku 1 § 7. V prípade nedoplatkov na nájomnom, úhradách za plnenie poskytované s užívaním bytu, a spôsobenej škody na nájomnom byte vráti vlastník nájomcovi uvedenú čiastku zníženú o dlžnú sumu resp. výšku škody .

3. Nájomné byty sa budú využívať na nájom a nemôžu sa previesť do vlastníctva najmenej 30 rokov od vydania kolaudačného rozhodnutia. Vlastník bytu po 30-tich rokoch od kolaudácie môže rozhodnúť v súlade s podmienkami ŠFRB a smerníc MV RR SR o ďalšom naložení s bytmi.

## § 8
## Záverečné ustanovenia

1. Obec Komjatice zverejní zoznam nájomcov na informačnej tabuli obce v budove obecného úradu.

2. Podmienky určené týmto VZN sú nutnou súčasťou nájomnej zmluvy.

3. Týmto VZN sa zrušuje Všeobecne záväzné nariadenie obce Komjatice č. 2/2014 o prideľovaní bytov a podmienkach nájmu bytov v nájomných obytných domoch v Komjaticiach zo dňa 6.3.2014.

4. Obecné zastupiteľstvo obce Komjatice sa uznieslo na vydaní tohto VZN obce Komjatice č. 1/2025 o nájme bytov na svojom zasadnutí dňa 19.06.2025 uznesením č. 207/19062025 a toto VZN nadobúda účinnosť pätnástym dňom od vyvesenia po schválení OZ.

Peter Hlavatý, starosta obce

Vyvesené po schválení: 20.6.2025
Zvesené po schválení: 7.7.2025