

PRVÁ HLAVA **Všeobecné ustanovenia**

§1

Úvodné ustanovenie

- (1) Účelom tohto všeobecne záväzného nariadenia (ďalej len „VZN“) je stanovenie podmienok a postupu pri pridelení a užívaní nájomných bytov a opakovanom nájme nájomných bytov vo vlastníctve Obce Hronské Kosihy (ďalej len „obec“).
- (2) Toto VZN upravuje:
 - a) postup pri podávaní žiadostí o pridelenie mestského nájomného bytu (ďalej len „nájomný byt“),
 - b) kritériá pre zaradenie do evidencie žiadateľov o pridelenie nájomného bytu,
 - c) kritériá, ktoré musí žiadateľ o pridelenie nájomného bytu spĺňať,
 - d) posudzovanie žiadostí o pridelenie nájomného bytu,
 - e) postup pri pridelení nájomných bytov,
 - f) podnájom nájomného bytu a výmenu nájomných bytov,
 - g) zánik nájmu bytu.
- (3) Bytový fond obce, na ktorý sa vzťahuje toto VZN, tvoria nájomné byty:
 - a) nájomné byty vo vlastníctve Obce,
 - b) nájomné byty v bytových domoch postavených s podporou dotácie od Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky a prostriedkov Štátneho fondu rozvoja bývania vo vlastníctve Obce, (ďalej len „nájomný byt bežného štandardu“)
- (4) Správu nájomných bytov určených v bode 3 písm. a) a b) vykonáva obec Hronské Kosihy.
- (5) Za nájomné byty nižšieho štandardu a nájomné byty bežného štandardu sa považujú byty vymedzené v zákone č. 443/2010 Z. z., ktoré boli postavené s podporou Štátneho fondu rozvoja bývania (ďalej len „ŠFRB“) a obce. Tieto byty sú určené na zabezpečenie sociálneho bývania pre ľudí, ktorí si nemôžu obstaráť bývanie vlastným pričinením najmä z dôvodu nízkeho príjmu alebo sociálneho vylúčenia a ktorí spĺňajú podmienky stanovené zákonom č. 443/2010 Z. z..
- (6) Bytmi osobitného určenia sú byty vo vlastníctve obce, ktoré stavebným usporiadaním, umiestnením, vybavením alebo spôsobom užívania sú určené na bývanie pre vymedzený okruh osôb (najmä bezbariérové byty).

§2

Evidencia a správa nájomných bytov

- (1) Evidenciu nájomných bytov špecifikovaných v § 1 tohto VZN a ich správu vykonáva obec.
- (2) Obec pri hospodárení s nájomnými bytmi, bytmi osobitného určenia a obytnými miestnosťami vykonáva svoje kompetencie, ktoré súvisia s výkonom týchto kompetencií so správou bytov.

DRUHÁ HLAVA

Nájomné byty

§ 3

Žiadosť o pridelenie nájomného bytu do nájmu

- (1) Informácie o podávaní žiadosti a podmienkach pridelenia nájomných bytov podáva Obec Hronské Kosihy. Obec vydáva žiadateľom aj tlačivá žiadosti o pridelenie nájomného bytu, kontroluje úplnosť ich vyplnenia a úplnosť dokladov potrebných na podanie žiadosti.
- (2) Možnosť podať žiadosť o pridelenie nájomného bytu (ďalej len „žiadosť“) má fyzická osoba, ktorá je spôsobilá na právne úkony (ďalej len „žiadateľ“).
- (3) Každý žiadateľ môže podať len jednu žiadosť.
- (4) V prípade, ak žiadosť podáva jeden z manželov, má sa za to, že žiadosť podávajú obaja manželia spoločne.
- (5) Žiadosť musí byť podaná písomne na predpísanom tlačive (Príloha č. 1).
- (6) Žiadosť musí obsahovať:
 - a) dátum podania žiadosti (rozhodujúca je prezenčná pečiatka podateľne obce),

- b) meno, priezvisko, dátum narodenia, rodinný stav, rodné číslo, údaj o tom, či je držiteľom preukazu ZŤP, adresu trvalého bydliska, adresu prechodného bydliska, prípadne korešpondenčnú adresu, zamestnávateľa žiadateľa,
 - c) menovitý zoznam osôb, ktoré budú žiť so žiadateľom v spoločnej domácnosti v pridelenom byte, ako aj označenie príbuzenského vzťahu týchto osôb, dátumu ich narodenia, zamestnávateľa a údaj o tom, či osoby sú držiteľmi preukazu ZŤP,
 - d) údaj o výške príjmu žiadateľa a všetkých osôb, ktoré s ním budú žiť v spoločnej domácnosti v nájomnom byte,
 - e) popis súčasnej bytovej situácie,
 - f) údaj o type požadovaného bytu s uvedením počtu obytných izieb,
 - g) odôvodnenie naliehavosti riešenia bytovej situácie najmä označenie okolností tvoriacich sociálne pomery žiadateľa, ktoré môžu mať význam pri posudzovaní naliehavosti riešenia bytovej situácie žiadateľa,
 - h) dátum a vlastnoručný podpis žiadateľa.
- (7) Súčasťou žiadosti sú:
- a) súhlas so spracovaním osobných údajov v zmysle zákona č. 122/2013 Z. z. o ochrane osobných údajov pre spracovanie údajov uvedených v žiadosti za účelom vybavenia žiadosti,
 - b) čestné vyhlásenie k žiadosti o pridelenie nájomného bytu,
 - c) doklad o výške príjmu žiadateľa a všetkých osôb, ktoré s ním budú žiť v spoločnej domácnosti, prípadne iný doklad preukazujúci schopnosť žiadateľa riadne a včas uhrádzať predpísané nájomné a cenu služieb spojených s užívaním nájomného bytu,
 - d) doklad o tom, že žiadateľ ani osoby, ktoré s ním budú žiť v spoločnej domácnosti, nemajú voči obce žiadne finančné záväzky po lehote ich splatnosti, prípadne iné nesplnené záväzky,
 - e) u žiadateľov o bezbariérový nájomný byt popis diagnózy a rozsahu zdravotného postihnutia (Príloha č. 2).
- (8) Žiadosť o pridelenie nájomného bytu spolu s požadovanými dokladmi môže žiadateľ podať osobne v podateľni Obecného úradu v Hronských Kosihách alebo poštou na adresu obecného úradu.
- (9) Žiadateľ, ktorému nebol pridelený byt a trvá na riešení svojej žiadosti, je povinný jedenkrát ročne k 31.1. kalendárneho roka aktualizovať žiadosť predložením potvrdenia zamestnávateľa o trvaní zamestnania a dokladov preukazujúcich príjem za uplynulý kalendárny rok. Tieto potvrdenia doručí osobne do podateľne Obecného úradu alebo poštou na adresu Obecného úradu.
- (10) Žiadateľ je povinný bezodkladne, najneskôr však do 30 dní od vzniku, nahlásiť všetky zmeny údajov týkajúcich sa jeho osoby, osôb, ktoré so žiadateľom budú žiť v spoločnej domácnosti, ako aj všetky zmeny, ktoré môžu mať vplyv na posúdenie jeho bytovej potreby, a to v rozsahu podanej žiadosti.

§ 4

Podmienky prideľovania nájomných bytov

- (1) Oprávnenou fyzickou osobou na uzatvorenie nájomnej zmluvy k bytom uvedeným v § 1 ods. 3 písm. b) tohto VZN je v súlade s ustanoveniami zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní
- a) osoba žijúca v domácnosti s mesačným príjmom domácnosti najviac vo výške trojnásobku životného minima,
 - b) osoba žijúca v domácnosti s mesačným príjmom domácnosti najviac vo výške štvornásobku životného minima, ak
 1. členom tejto domácnosti je osoba s ťažkým zdravotným postihnutím,
 2. ide o domácnosť osamelého rodiča s nezaopatreným dieťaťom,
 3. aspoň jeden z členov tejto domácnosti zabezpečuje zdravotnícku starostlivosť, sociálne a

- všeobecne prospešné spoločenské služby, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu obyvateľov obce,
- c) osoba, ktorej zanikla ústavná starostlivosť, náhradná osobná starostlivosť, pestúnska starostlivosť alebo osobitná starostlivosť poručníka podľa osobitného predpisu, ak táto osoba nepresiahla vek 30 rokov, ¹⁾
 - d) osoba žijúca v domácnosti, ktorej sa poskytuje bytová náhrada za byt vydaný podľa osobitného predpisu. ²⁾
- (2) Oprávnenou fyzickou osobou na uzatvorenie nájomnej zmluvy na byty uvedené v § 1 ods. 3 písm. b) v zmysle tohto VZN je
- a) osoba s trvalým alebo prechodným pobytom v obci Hronské Kosihy najmenej 1 rok pred podaním žiadosti, alebo osoba s trvalým pobytom v inej obci a v pracovnom pomere, resp. podnikateľskou činnosťou v obci Hronské Kosihy po dobu najmenej 1 roka pred dátumom podania žiadosti. V prípade, že o byt žiadajú manželia, túto podmienku musí spĺňať aspoň jeden z manželov,
 - b) osoba, ktorá nie je vlastníkom ani spoluvlastníkom bytu, rodinného domu alebo iného objektu určeného na trvalé bývanie vo väčšom ako 49 %-nom podiele, nie je nájomcom obecného, družstevného alebo iného bytu a nie je stavebníkom objektu určeného na trvalé bývanie; uvedené ustanovenie platí aj pre osoby uvedené v žiadosti, ktoré budú so žiadateľom žiť v spoločnej domácnosti,
 - c) osoba s pravidelným príjmom, ktorá je schopná platiť nájomné a poplatky za služby spojené s užívaním bytu. Osoba túto podmienku splní preukázaním potvrdenia o príjme všetkých spoločne posudzovaných osôb. Spoločný mesačný príjem žiadateľa a osôb, ktoré s ním budú žiť v spoločnej domácnosti nie je nižší ako 1,3-násobok životného minima,
 - d) osoba, ktorá nemá voči obci podlžnosti z titulu nezaplatenia daní, poplatkov a iných finančných záväzkov a nevedie sa proti nej súdny spor vo vyššie uvedených veciach a ani exekučné konanie; uvedené ustanovenie sa nemusí uplatniť, ak žiadateľ využíva inštitút osobitného príjemcu.
- (3) Pri zisťovaní príjmov uvedených v ods. 1 a 2 sa postupuje podľa osobitného predpisu, t. j. podľa § 3 zákona č. 601/2003 Z. z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len „zákon č. 601/2003 Z. z.“). Mesačný príjem sa vypočíta z príjmu (§ 4 zákona č. 601/2003 Z. z.) za kalendárny rok predchádzajúceho roka, v ktorom vznikol nájom bytu, ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal.
- (4) Životné minimum domácnosti sa vypočítava zo súm životného minima členov domácnosti platných k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roka, v ktorom vznikol nájom bytu.
- (5) Podmienky pridelovania nájomných bytov žiadateľ splňa počas celej doby evidencie jeho žiadosti ako aj v čase uzatvárania nájomnej zmluvy.
- (6) Ak je záujem o nájomné byty menší ako ich ponuka, potom žiadateľ nemusí spĺňať ustanovenie § 4 ods. 2 písm. a).

§ 5

Zaradenie žiadosti do evidencie

- (1) Obec Hronské Kosihy, ako vlastníka nájomných bytov, vedie samostatnú evidenciu žiadateľov o pridelenie nájomného bytu (ďalej len evidencia) prostredníctvom podateľne Obecného úradu.
- (2) Do evidencie žiadateľov je oprávnený nahliadnuť každý žiadateľ, ktorý je do tejto evidencie zaradený

1) § 45 až 59 zákona č. 36/2005 Z. z. o rodine a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

2) Zákon č. 403/1990 Zb. o zmiernení následkov niektorých majetkových krívd v znení neskorších predpisov.

- (3) Obec Hronské Kosihy zaradí žiadosť do evidencie žiadateľov o nájomné byty (ďalej len „evidencia“), ak žiadateľ podá riadne a úplne vyplnenú žiadosť, ktorá obsahuje všetky náležitosti podľa § 3 ods. 6 a 7 tohto VZN.
- (4) Pokiaľ bola doručená žiadosť neúplná, vyzve Obecný úrad Hronské Kosihy žiadateľa na jej doplnenie, pričom ho vo výzve poučí v akom smere a o aké údaje má žiadosť doplniť a určí mu lehotu na doplnenie žiadosti, ktorá nesmie byť dlhšia ako 30 dní.
- (5) O zaradení do evidencie žiadateľov Obecný úrad Hronské Kosihy písomne informuje žiadateľa. V tomto oznámení sa uvedie dátum zaradenia do evidencie.
- (6) Ak žiadateľ nespĺňa podmienku § 4 ods. 2 písm. c) a spoločný mesačný príjem žiadateľa a osôb, ktoré s ním budú žiť v spoločnej domácnosti nedosiahne výšku 1,3-násobku životného minima, ale zároveň čistý mesačný príjem žiadateľa nie je nižší ako 60% platného životného minima pre jednu plnoletú fyzickú osobu, prípadne spoločný mesačný príjem žiadateľa a osôb, ktoré s ním budú žiť v spoločnej domácnosti nie je nižší ako platné životné minimum pre jednu plnoletú fyzickú osobu, žiadosť bude zaradená do osobitnej evidencie žiadostí o byt IV. kategórie („nižší štandard“).

§ 6

Vyradenie žiadosti z evidencie

- (1) Obec Hronské Kosihy vyradí žiadosť z evidencie:
 - a) ak ide o žiadosť, ktorá už bola do evidencie žiadateľov o pridelenie bytu zaradená a môže už byť súčasťou poradovníka žiadateľov,
 - b) ak sa dodatočne zistí, že žiadateľ v žiadosti zámernе uviedol nepravdivé údaje,
 - c) ak sa žiadosť neaktualizuje podľa § 3 ods. 9,
 - d) ak sa v stanovenej lehote nenahlásia zmeny údajov týkajúce sa osoby žiadateľa a osôb, ktoré s ním podľa žiadosti budú žiť v spoločnej domácnosti, prípadne zmeny, ktoré môžu mať vplyv na posúdenie bytovej potreby žiadateľa,
 - e) ak žiadateľ alebo osoba, ktorá s ním podľa žiadosti bude žiť v spoločnej domácnosti protiprávne užíva byt vo vlastníctve Obce,
 - f) ak žiadateľ nespĺňa resp. prestal spĺňať niektorú z podmienok pre zaradenie žiadosti do evidencie podľa ustanovení § 4 ods. 1 a 2,
 - g) ak dôjde k úmrtiu žiadateľa a nedošlo k spoločnému podaniu žiadosti v zmysle § 3 ods. 4,
 - h) ak o vyradenie písomne požiada žiadateľ,
 - i) na dobu 12 mesiacov, ak po doručení výzvy na uzatvorenie nájomnej zmluvy žiadateľ odmietne ponuku na nájom bytu, o ktorý v žiadosti prejavil záujem a nedôjde k podpísaniu nájomnej zmluvy zo strany žiadateľa,
 - j) dňom účinnosti nájomnej zmluvy na nájomný byt podľa príslušných ustanovení tohto VZN,
 - k) ak uchádzač nespĺňa podmienku na zloženie finančnej zábezpeky v zmysle § 8 ods. 6 tohto VZN.
- (2) O vyradení z evidencie žiadateľov Obec bezodkladne písomne informuje žiadateľa, pričom v tomto oznámení uvedie dôvody jeho vyradenia.

§ 7

Posudzovanie žiadostí pre pridelenie nájomných bytov komisiou

- (1) Obec predkladá všetky žiadosti zaradené do evidencie žiadateľov na posúdenie Komisii, schválenej Obecným zastupiteľstvom (ďalej len „Komisia“). Komisia na základe hodnotiacich kritérií platných v čase podania žiadosti, posúdi žiadosť.
- (2) Žiadosť o nájomný byt je zaradená do poradovníka podľa splnených kritérií k žiadosti v zmysle § 7 ods. 1. V prípade rovnosti žiadateľov rozhoduje dátum podania žiadosti. Pokiaľ je viac žiadateľov s rovnako splnenými podmienkami a rovnakým dátumom podania, rozhodne sa poradie žrebovaním na zasadnutí komisie. Žrebovanie vedie predseda komisie.

- (3) Komisia pri zostavovaní poradovníka žiadateľov prihliada najmä na:
 - a) sociálne pomery jednotlivých žiadateľov,
 - b) naliehavosť riešenia ich bytovej otázky,
 - c) potrebu uspokojovania bytových potrieb tých žiadateľov, ktorých činnosť, či výkon služby sú nevyhnutné pre riadny chod života obce,
 - d) schopnosť žiadateľa a osôb, ktoré s ním budú žiť v spoločnej domácnosti, plniť si povinnosti nájomcu riadne a včas platiť nájomné a neporušovať dobré mravy a majetok v dome, v ktorom sa nájomný byt nachádza,
 - e) skutočnosť, či žiadateľ nie je schopný sám riešiť si svoju bytovú situáciu,
 - f) iné závažné a odôvodnené skutočnosti, ktoré môžu mať vplyv na stanovenie poradia žiadateľov.
- (4) Komisia pri zostavovaní poradovníka žiadateľov ďalej prihliada na:
 - a) skutočnosť do akej miery naliehavosť riešenia bytovej otázky bola spôsobená samotným žiadateľom,
 - b) porušovanie povinností voči obci vyplývajúcich pre žiadateľa zo všeobecne záväzných právnych predpisov, prípadne iných všeobecne záväzných nariadení obce,
 - c) iné závažné a odôvodnené skutočnosti, ktoré môžu mať negatívny vplyv na stanovenie poradia žiadateľov.
- (5) Komisia vykoná aktualizáciu poradovníka v prípade potreby. Zmeny pomerov u žiadateľa, ktoré majú vplyv na dosiahnuté poradie v poradovníku žiadateľov, sú dôvodom na prehodnotenie jeho umiestnenia v poradovníku žiadateľov.
- (6) Poradovník žiadateľov je uložený na Obecnom úrade Hronskej Kosihy.
- (7) Poradovník sa zverejňuje na úradnej tabuli a na internetovej stránke Obce Hronskej Kosihy.
- (8) Prvé pridelenie novopostavených resp. zrekonštruovaných bytov sa uskutočňuje verejným výberom, pričom podmienky výberu určí Obecné zastupiteľstvo. Oznámenie o konaní verejného výberu spolu s podmienkami výberu bude zverejnené na úradnej tabuli Obce Hronskej Kosihy a na internetovej stránke (www.hronskekosihy.sk). Prvé pridelenie novopostavených resp. zrekonštruovaných bytov sa môže uskutočniť aj inak ako verejným výberom, ak o tom rozhodne Obecné zastupiteľstvo v Hronských Kosihách.

§ 8

Nájomná zmluva a cena nájmu

- (1) Obec Hronskej Kosihy doručí nájomcovi výzvu na uzatvorenie nájomnej zmluvy.
- (2) Zmluvu o nájme bytu v zariadeniach určených na trvalé bývanie vo vlastníctve obce možno uzatvoriť len so žiadateľom, ktorému bol príslušný byt, prípadne obytná miestnosť v zariadení určenom na trvalé bývanie pridelený vydaním príkazu starostu obce k uzatvoreniu nájomnej zmluvy alebo rozhodnutím Obecného zastupiteľstva podľa § 7 ods. 8.
- (3) Na práva a povinnosti, ktoré vznikajú na základe nájomnej zmluvy a nie sú upravené zákonom č. 443/2010 Z. z. sa vzťahujú ustanovenia Občianskeho zákonníka. Nájomná zmluva musí mať písomnú formu a musí obsahovať najmä:
 - a) začiatok nájmu,
 - b) dobu nájmu,
 - c) výšku mesačného nájomného,
 - d) podmienky opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy,
 - e) výšku úhrady za plnenia spojené s užívaním nájomného bytu s osobitným režimom alebo spôsob ich výpočtu,
 - f) opis stavu nájomného bytu a opis príslušenstva nájomného bytu,
 - g) podmienku na zachovanie pôvodného stavu a vybavenia nájomného bytu,
 - h) skončenie nájmu,
 - i) zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu.

- (4) Nájomnou zmluvou sa určí doba nájmu a to v trvaní najviac na 3 roky, okrem prípadu ak nájomcom je osoba so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 2 tohto VZN, ktorému sa prenajíma bezbariérový NB, pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac na 10 rokov s právom na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy pri plnení podmienok nájomnej zmluvy v predchádzajúcom nájomnom období a podmienok podľa § 4 ods. 1 a 2.
- (5) V súlade s účinnou nájomnou zmluvou Obec Hronské Kosihy následne byt, prípadne obytnú miestnosť v zariadení určenom na trvalé bývanie protokolárne odovzdá nájomcovi.
- (6) Nájomná zmluva obsahuje dohodu so žiadateľom – budúcim nájomcom o poskytnutí finančnej zábezpeky, ktorá je stanovená vo výške trojmesačného nájomného. Ustanovenie výšky finančnej zábezpeky bude zapracované do textu nájomnej zmluvy. Lehota na zloženie finančnej zábezpeky nájomcom je stanovená najneskôr do 30 kalendárnych dní pred podpísaním nájomnej zmluvy. Nedodržaním lehoty zloženia finančnej zábezpeky dôjde k vyradeniu žiadateľa z evidencie. Ak nedôjde k uzavretiu nájomnej zmluvy, je prenajímateľ povinný už zloženú finančnú zábezpeku bezodkladne vrátiť.
- (7) Finančná zábezpeka podľa ods. 6 slúži na zabezpečenie plnenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a nepoškodzovania užívaného nájomného bytu. Finančnú zábezpeku za užívanie nájomného bytu s osobitným režimom vedie prenajímateľ na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke.
- (8) Súčasťou nájomnej zmluvy je notárska zápisnica, v ktorej žiadateľ vyjadří súhlas s podmienkami stanovenými týmto VZN a určí sa miesto, na ktoré bude nájomca vypratán v prípade ukončenia nájmu. Notárska zápisnica, ktorej náklady na vyhotovenie budú hradené nájomcom, bude slúžiť ako podklad pre výkon rozhodnutia k vyprataniu bytu. V prípade, že sa nájomca k termínu ukončenia nájomnej zmluvy z uvedeného nájomného bytu neodstúhuje, správca zabezpečí vypratanie nájomného bytu na náklady nájomcu na miesto určené v notárskej zápisnici.
- (9) Ak sa žiadateľ bez riadneho odôvodnenia v stanovenej lehote k uzatvoreniu nájomnej zmluvy nedostaví, prípadne ak pridelený byt alebo obytnú miestnosť v zariadení určenom k trvalému bývaniu odmietne aj napriek tomu, že zodpovedá jeho požiadavkám uvedeným v žiadosti o pridelenie bytu, alebo obytnej miestnosti v zariadení určenom k trvalému bývaniu, potom stráca právo na uzavretie nájomnej zmluvy na ponúkaný byt ako aj právo na pridelenie ďalšieho bytu, resp. obytnej miestnosti. Takýto žiadateľ sa vyraduje z evidencie žiadateľov a takto odmietnutý byt bude pridelený ďalšiemu žiadateľovi v poradí.
- (10) Za užívanie bytu je nájomca povinný platiť nájomné a cenu služieb poskytovaných s užívaním bytu v lehotách a spôsobom dohodnutým v nájomnej zmluve.
- (11) Pri výpočte cien služieb poskytovaných s užívaním bytu sa postupuje podľa platných cenových predpisov, ktoré schvaľuje Obecné zastupiteľstvo.

§ 9

Opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy

- (1) Opakovane uzatvoriť nájomnú zmluvu možno len s tým nájomcom, ktorý :
 - a) nemá voči obci žiadne nezabezpečené záväzky na nájomnom a na plneniach spojených s užívaním bytu, resp. obytnej miestnosti v zariadeniach určených na trvalé bývanie alebo iné podlžnosti voči obci, po dobe ich splatnosti, a to najmä nedoplatky na miestnych daniach a poplatkoch,
 - b) počas trvania nájomného vzťahu dodržiaval nájomnú zmluvu a domový poriadok obytného domu, prípadne zariadenia určeného na trvalé bývanie,
 - c) spĺňa ostatné podmienky podľa § 4 ods. 1.
- (2) Opakovane uzatváraná nájomná zmluva sa uzatvára najviac na 3 roky. V prípade ak nájomcovi nevznikne ani raz nedoplatok na nájomnom v posledných 2 rokoch, na žiadosť nájomcu môže byť doba nájmu opakovane uzatváratej nájomnej zmluvy predĺžená na raz také dlhé obdobie ako doba nájmu predchádzajúcej nájomnej zmluvy, maximálne na 3 roky.

- (3) Opakované dlhodobé zdržiavanie sa neprihlásených osôb v pridelenom byte alebo obytnej miestnosti sa považuje za hrubé porušenie podmienok nájomnej zmluvy. V tomto prípade s nájomcom nebude opakovane uzatvorená nájomná zmluva a zároveň bude trvalo vyradený z evidencie žiadateľov.

§ 10

Výmena nájomných bytov

- (1) Nájomcovia sa môžu navzájom dohodnúť na výmene bytov alebo obytných miestností po predchádzajúcom súhlase vlastníka bytu t. j. Obce Hronské Kosihy. Dohoda o výmene bytov alebo obytných miestností (ďalej len „dohoda o výmene“) musí mať písomnú formu.
- (2) Dohody o výmene sa predkladajú na prerokovanie komisii, ktorá bola schválená Obecným zastupiteľstvom. Ak komisia odporučí odsúhlasenie výmeny, bude dohoda o výmene predložená starostovi obce za účelom udelenia súhlasu k požadovanej výmene bytov. Súhlas starostu s výmenou bytov musí mať písomnú formu.
- (3) Nájomca bytu alebo obytnej miestnosti môže požiadať o výmenu za iný byt alebo obytnú miestnosť. Obec Hronské Kosihy eviduje žiadosti o výmenu bytov a obytných miestností (ďalej len „žiadosť o výmenu“) podľa dátumu podania žiadosti. Žiadosti o výmenu nájomcov s nezaopatreným dieťaťom sú pri uvoľňovaní nájomného bytu uprednostnené pred žiadosťami o nájom bytu.
- (4) Žiadosti o výmenu sa predkladajú na prerokovanie komisii. Ak žiadosti komisia odporučí vyhovieť, bude žiadosť o výmenu predložená starostovi obce za účelom udelenia súhlasu k požadovanej výmene bytov. Súhlas starostu s výmenou bytov musí mať písomnú formu.

§ 11

Zánik nájmu bytu

- (1) Pre zánik nájmu bytu a obytnej miestnosti platia ustanovenia § 710 a § 711 Občianskeho zákonníka.
- (2) V prípade zániku nájmu bytu resp. obytnej miestnosti je nájomca povinný byt vypratať a odovzdať prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na jeho opotrebovanie. V prípade, že nájomca spôsobil v byte škody, nesie hmotnú zodpovednosť za vzniknuté škody.
- (3) Pri zániku nájmu bytu resp. obytnej miestnosti Obec Hronské Kosihy vráti nájomcovi zaplatenú finančnú zábezpeku zníženú o nedoplatky nájomného, poplatkov za služby spojených s užívaním bytu, resp. obytnej miestnosti a prípadného poškodenia užívaného nájomného bytu, resp. obytnej miestnosti nad rámec bežného opotrebovania.

§ 12

Podnájom bytu

Nájomca bytu nemôže dať časť bytu alebo celý byt do podnájmu resp. do užívania inej fyzickej alebo právnickej osobe.

§ 13

Užívanie bytu na iné účely ako na bývanie

- (1) Nájomný byt, nemožno užívať na iné účely ako na bývanie.
- (2) V nájomných bytoch nemožno vykonávať podnikateľskú činnosť ani poskytovať ubytovanie v súkromí.

§ 14

Osobitné ustanovenia

- (1) V prípade nájomných bytov, na výstavbu ktorých je poskytnutá dotácia na rozvoj bývania z Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR má starosta obce, na základe odporúčania Komisie alebo schváleného rozhodnutia Obecným zastupiteľstvom právo prideliť

byt:

- a) fyzickej osobe, ktorá je občanom s potvrdeným ťažkým zdravotným postihnutím v zmysle prílohy č. 5 a ktorej mesačný príjem neprevyšuje štvornásobok životného minima,
 - b) fyzickej osobe, ktorá zabezpečuje spoločenské, ekonomické a sociálne potreby Obce Hronské Kosihy, najmä školské, kultúrne, zdravotnícke a bezpečnostné alebo fyzickej osobe užívajúcej nájomný byt vrátený oprávnenej osobe podľa osobitných predpisov; najviac 1 byt,
- (2) Ustanovenie § 4 odseku 2 písm. a) sa nepoužije, ak byt bol pridelený podľa ustanovení §14 ods. 1.
- (3) Vo výnimočných prípadoch možno prideliť byt aj žiadateľom, ktorí nie sú zaradení do zoznamu na určenie nájomcu, a to:
- a) ak ide o osobu, ktorá z vlastného podnetu uvoľňuje byt väčší a je ochotná uzatvoriť nájomnú zmluvu k menšiemu bytu,
 - b) ak ide o bytovú náhradu v zmysle § 712 Občianskeho zákonníka,
 - c) v prípade nevyhnutných potrieb pre Obec Hronské Kosihy,
 - d) v prípade živelnej pohromy.
- (4) Ustanovenia tohto VZN sa primerane vzťahujú aj na podnájom bytov uzatváraných medzi Obcou Hronské Kosihy ako nájomcom a podnájomníkmi bytov postavených na základe iných zmlúv uzatvorených počas celého prechodného obdobia získania týchto bytov do vlastníctva Obce Hronské Kosihy.

§ 15

Záverečné ustanovenia

- (1) Dňom účinnosti tohto všeobecne záväzného nariadenia sa ruší Všeobecne záväzné nariadenie Obce Hronské Kosihy č. 4/2011 o podmienkach prideľovania a správy nájomných bytov vo vlastníctve postavených s podporou štátu a z rozpočtu obce.
- (2) Obecné zastupiteľstvo v Hronských Kosihách dňa 09.02.2016 uznesením č. 08/2016-OZ schválilo toto Všeobecne záväzné nariadenie, ktorým sa upravujú podmienky prideľovania a správy bytov a nájomných bytov vo vlastníctve Obce Hronské Kosihy, a toto VZN nadobúda účinnosť 15-tym dňom od jeho zverejnenia na úradnej tabuli.
- (3) Úplné znenie VZN č. 01/2016 bude prístupné na Obecnom úrade v Hronských Kosihách, v kancelárii starostu obce, ako aj na úradnej tabuli obce, na internetovej stránke obce www.hronskekosihy.sk.

Jozef Seneši
starosta obce

**TRETIA HLAVA
PRÍLOHY**

Zoznam príloh:

Príloha č. 1 – Žiadosť o pridelenie bytu

Príloha č. 2 – Potvrdenie diagnózy v zozname zdravotných postihnutí