



Obvodné stavebné bytové družstvo Žilina

Tulská 33, 010 08 Žilina

SMERNICA Č. 1

Nájom družstevného bytu a nebytového priestoru

Platnosť dokumentu: 01.07.2016

Účinnosť: 01.07.2016

Čl. 1 Účel smernice

OSBD Žilina touto smernicou upravuje štatút družstevného bytu a nebytového priestoru (ďalej len „NP“), jeho pridelenie, vznik a zánik nájmu, určuje základné práva a povinnosti spojené s nájmom družstevného bytu a NP.

Čl. 2 Pridelovanie bytov

1. Družstevné byty prideľuje členom družstva predstavenstvo družstva zo zoznamu žiadateľov. Družstvo je povinné viesť zoznam žiadateľov v poradovníku. Podmienkou zaradenia žiadateľa do poradovníka je minimálna dĺžka členstva v družstve 1 rok.
2. Predstavenstvo môže prideľiť druhý nájomný byt v družstve za účelom vylepšenia bytovej situácie za predpokladu, že pred pridelením uzavrie nájomca dohodu o zániku práva nájmu k doteraz užívanému bytu a zaviazne sa tento vrátiť družstvu do 1 mesiaca po vzniku práva nájmu k druhému bytu.
3. Predstavenstvo družstva môže po výpovedi nájmu členovi - nájomcovi družstevného bytu v zmysle čl. 17 tejto Smernice v prípadoch hodných osobitného zreteľa nájomné právo k družstevnému bytu opätovne prideľiť.

Čl. 3 Poplatky pri pridelení bytu

1. Pred pridelením bytu predseda predstavenstva písomne vyzve člena na zaplatenie ďalšieho členského vkladu podľa čl. 15 Stanov OSBD Žilina a pri ďalšom pridelení podľa čl. 16 Stanov OSBD Žilina, ak sa jedná o byt v nájme. Lehotu na zaplatenie stanoví najmenej na pätnásť dní od doručenia do vlastných rúk.
2. Ak nesplatí člen v stanovenej lehote ďalší členský vklad podľa ods. 1., alebo písomne odmietne pridelenie bytu, predstavenstvo mu byt neprideľí.
3. Predstavenstvo môže určiť pri pridelení bytu ďalšie peňažné plnenie okrem čl. 15. a čl. 16 Stanov OSBD Žilina na krytie rizík spojených so správou a prevádzkou bytového fondu.

Čl. 4. Zrušenie rozhodnutia o pridelení bytu

1. Predstavenstvo môže zrušiť právoplatné rozhodnutie o pridelení bytu v prípadoch, keď:
 - a) člen na výzvu družstva neuhradil v určenej výške a lehote zvýšenie ďalšieho členského vkladu podľa čl. 15 ods. 5 Stanov OSBD Žilina.
 - b) člen odmietol uzavrieť bez udania vážnych dôvodov zmluvu o nájme družstevného bytu.
2. Rozhodnutie o zrušení právoplatného rozhodnutia o pridelení bytu musí byť členovi doručené do vlastných rúk. Proti rozhodnutiu podľa tohto bodu sa môže člen odvolať. Odvolanie má odkladný účinok.
3. V prípade zrušenia rozhodnutia podľa tohto bodu vzniká členovi nárok na vrátenie ďalšieho členského vkladu. Tento nárok vzniká uplynutím dvoch mesiacov po nadobudnutí právoplatnosti rozhodnutia, ktorým bolo zrušené rozhodnutie o pridelení družstevného bytu.

Čl. 5. Prenechanie družstevného bytu občanovi do nájmu na určitú dobu

Predstavenstvo môže zmluvou o nájme družstevného bytu na určitú dobu, najviac však 12 mesiacov, prenechať družstevný byt občanovi, aj keď nie je členom družstva. V týchto prípadoch nie je občan povinný splatiť ďalší členský vklad bytu. Výška platieb za služby spojené s užívaním bytu sa určí v zmluve.

Čl. 6. Prenechanie družstevného bytu organizácii do nájmu na určitú dobu

Predstavenstvo môže zmluvou o nájme na dobu určitú prenechať byt financovaný ďalším členským vkladom v družstevnom dome alebo v objekte s NP inej organizácii za predpokladu, že o neho nemá záujem žiadny z členov družstva. Výška platieb za služby spojené s užívaním bytu sa určí v zmluve.

Čl. 7. Vznik nájmu družstevného bytu

1. Nájom družstevného bytu vzniká nájomnou zmluvou, ktorou družstvo (prenajímateľ) prenecháva svojmu členovi (nájomcovi) do užívania družstevný byt. Nájom družstevného bytu sa uzatvára na dobu neurčitú.
2. Členovi vznikne právo na uzavretie nájomnej zmluvy:
 - a) na základe rozhodnutia o pridelení družstevného bytu vydaného predstavenstvom družstva,
 - b) prevodom členských práv a povinností a ich časti podľa čl. 6 Stanov OSBD Žilina,
 - c) na základe realizovanej dohody o výmene bytu.
3. Nájomná zmluva musí obsahovať označenie predmetu a rozsahu užívania, výšku platieb za služby spojené s užívaním bytu. Mala by tiež obsahovať aj opis príslušenstva a opis stavu bytu.

Čl. 8. Práva a povinnosti z nájmu bytu

1. S členom - nájomcom družstevného bytu a s manželmi - spoločnými nájomcami môžu na základe ich práva v byte bývať ich príbuzní v priamom rade, súrodenci, zať, nevesta, ako aj osoby, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti. Počet týchto osôb aj jeho zmenu je nájomca povinný bez odkladu oznámiť družstvu.
2. Nájomca bytu a osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu, ako aj využívať služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
3. Nájomca je povinný užívať byt, spoločné priestory a zariadenia domu riadne.
4. Nájomcovia sú povinní pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom a vlastníkom výkon ich práv.

Čl. 9. Opravy v nájomnom byte

1. Družstvo je povinné zabezpečiť členovi - nájomcovi družstevného bytu plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užívaním bytu. Je povinné najmä odovzdať mu byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť služby spojené s užívaním bytu.
2. Všetky drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou hradí nájomca (spoloční nájomcovia) v súlade s nariadením vlády SR č. 87/1995 Z.z. Drobnými opravami nie sú opravy a výmeny vodoinštalčných, plynových, kanalizačných a vykurovacích rozvodov (vrátane vykurovacích telies).
3. Ak družstvo nesplní svoju povinnosť odstrániť závady, ktoré bránia riadnemu užívaniu bytu, alebo ktorými je výkon nájomcovho práva ohrozený, má nájomca právo po predchádzajúcom upozornení družstva závady odstrániť v nevyhnutnej miere a požadovať od družstva náhradu účelne vynaložených nákladov. Právo na náhradu musí uplatniť na družstve bez zbytočného odkladu. Právo zanikne, ak sa neuplatnilo do šiestich mesiacov od odstránenia závad.
4. Ak člen - nájomca družstevného bytu sa nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnej údržby bytu, družstvo má právo urobiť tak po predchádzajúcom upozornení člena na jeho náklad samo.
5. Člen - nájomca družstevného bytu je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť družstvu potrebu tých opráv v byte, ktoré má vykonať družstvo a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti.
6. Člen - nájomca družstevného bytu je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v dome sám, alebo tí, ktorí s ním bývajú. Ak sa tak nestane, má družstvo právo po predchádzajúcom upozornení člena závady a poškodenia odstrániť a požadovať od neho náhradu.

Čl. 10. Stavebné úpravy v nájomnom byte

1. Člen - nájomca družstevného bytu nesmie vykonávať stavebné úpravy a inú podstatnú zmenu v byte bez súhlasu družstva, a to ani na svoje náklady.
2. Družstvo je oprávnené vykonávať stavebné úpravy bytu a iné podstatné zmeny v byte len so súhlasom člena - nájomcu družstevného bytu. Ak vykonáva družstvo takéto úpravy na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, je povinný ich vykonanie umožniť nájomca, inak zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti.

Čl. 11. Platby za služby poskytované s užívaním bytu a ich úhrada

1. Člen - nájomca družstevného bytu je povinný mesačne platiť platby za služby spojené s užívaním bytu podľa stanoveného predpisu zálohovej úhrady za užívanie družstevného bytu.
2. Súčasťou predpisu je tiež čiastka určená na dotáciu fondov prevádzky, údržby a opráv. Ich tvorbu určujú:
 - a) Fond údržby a opráv vchodu – vchodová schôdza
 - b) Fond prevádzky, údržby a opráv domu – vlastníci bytov a NP
 - c) Fond údržby a opráv technickej vybavenosti – vlastníci bytov a NP
3. Platby za služby spojené s užívaním bytu sa platia mesačne vopred tak, aby najneskôr posledný deň predchádzajúceho mesiaca bola platba na účte domu v banke. Rozdiel medzi preddávkami a skutočnými nákladmi vynaloženými družstvom na prevádzku a správu bytu za kalendárny rok vyúčtuje družstvo nájomcovi najneskôr do 31.5. nasledujúceho kalendárneho roku.
4. Vyúčtovanie platieb za služby spojené s užívaním bytu sa vykoná podľa príslušných právnych predpisov a stanovených pravidiel.
5. Spôsob stanovenia výšky predpisu zálohovej úhrady za užívanie družstevného bytu sa vykoná podľa platných právnych predpisov a stanovených pravidiel.
6. Vyúčtovaním zistený preplatok nájomcovi vráti do 30 dní po doručení vyúčtovania. V tej istej lehote je nájomca povinný uhradiť družstvu vyúčtovaním zistený nedoplatok.
7. Člen - nájomca je zároveň povinný uhrádzať na jeho byt pripadajúcu čiastku úmoru a úroku úveru poskytnutého družstvu peňažným ústavom na výstavbu, tzv. anuitu.
8. Ak člen - nájomca družstevného bytu nezaplatí platby podľa stanoveného mesačného predpisu alebo nedoplatok podľa ods. 6 do piatich dní po ich splatnosti, je povinný zaplatiť družstvu poplatok z omeškania vypočítaný odo dňa splatnosti vo výške v zmysle platných právnych predpisov.

Čl. 12. Spoločný nájom družstevného bytu manželmi

1. Ak sa za trvania manželstva manželia alebo jeden z nich stane nájomcom bytu, vznikne spoločný nájom bytu manželmi.
2. Ak sa niektorý z manželov stal nájomcom bytu pred uzavretím manželstva, vznikne obom manželom spoločný nájom bytu uzavretím manželstva.
3. Predchádzajúce ustanovenie bodu 2. platí aj v prípade, ak vzniklo pred uzavretím manželstva len niektorému z manželov právo na uzavretie zmluvy o nájme družstevného bytu.
4. Bežné záležitosti, ktoré sa týkajú spoločného nájmu družstevného bytu manželmi, môže vybavovať každý z manželov. V ostatných prípadoch je potrebný súhlas oboch manželov, inak je právny úkon neplatný. Z právnych úkonov, ktoré sa týkajú spoločného nájmu družstevného bytu, sú obojvaja manželia oprávnení a povinní spoločne a nerozdielne.
5. Právo spoločného nájmu družstevného bytu manželmi zanikne:
 - a) rozvodom manželstva v prípade, že nevzniklo spoločné členstvo manželov v družstve,
 - b) dohodou rozvedených manželov - spoločných členov družstva,

- c) prípadne rozhodnutím súdu o zrušení spoločného nájmu družstevného bytu,
- d) smrťou jedného z manželov,
- e) zánikom nájmu družstevného bytu podľa čl. 17,
- f) vylúčením podľa čl. 21 ods. 1 písm. c) Stanov OSBD Žilina.

Čl. 13. Nájom bytu po zániku manželstva

1. Ak nevzniklo spoločné členstvo manželov v družstve, právo užívať družstevný byt po rozvoде manželstva má ten z manželov, ktorý je členom družstva.
2. Ak vzniklo manželom spoločné členstvo v družstve, zostáva členom družstva a právo užívať družstevný byt tomu z rozvedených manželov, ktorý bol určený ich dohodou. V prípade, že nedôjde k dohode, rozhodne na návrh jedného z nich súd o zrušení spoločného nájmu družstevného bytu manželmi a o tom, kto z nich bude ako člen družstva nájomcom bytu.
3. Ak zomrie manžel a manželka neboli spoločnými členmi družstva, prechádza členstvo v družstve a nájom družstevného bytu na dediča, ktorému pripadol členský podiel. Ak zomrie manžel a manželka boli spoločnými členmi družstva, zostáva členom družstva a jediným nájomcom družstevného bytu pozostalý manžel.

Čl. 14. Podnájom bytu (časti bytu)

1. Prenajatý byt alebo jeho časti možno inému prenechať do podnájmu na dobu určenú v zmluve o podnájme len s písomným súhlasom predsedu predstavenstva. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za porušenie povinnosti podľa § 711 ods. 1 písm. d) Občianskeho zákonníka. Predseda predstavenstva môže udeliť súhlas na prenechanie bytu alebo jeho časti inému do podnájmu maximálne na dobu dva roky.
2. Ak člen družstva - nájomca družstevného bytu nemôže zo závažných dôvodov po dlhšiu dobu byt užívať a ak družstvo nesúhlasí bez závažných dôvodov s tým, aby prenajatý byt alebo jeho časť nájomca družstevného bytu prenechal inému do podnájmu, môže súd na návrh nájomcu družstevného bytu rozhodnutím nahradiť prejav vôle družstva.
3. Ak bol podnájom dojednaný na určitú dobu, skončí sa tiež uplynutím tejto doby.
4. Po skončení podnájmu podnajíomník nemá právo na náhradný podnájom.

Čl. 15. Výmena bytu

1. Člen - nájomca družstevného bytu môže so súhlasom predsedu predstavenstva uzavrieť dohodu o výmene bytu. Dohoda musí mať písomnú formu a musí obsahovať dohodu účastníkov výmeny o prevode členských práv a povinností. Ak dohoda o výmene bytov spĺňa tieto náležitosti, orgán družstva dá k dohode o výmene bytov súhlas. Predseda predstavenstva neudelí súhlas s dohodou o výmene bytov, ak ten, na koho majú byť prevedené práva a povinnosti, nespĺňa podmienky vzniku členstva.
2. Ak člen - nájomca družstevného bytu a NP vymieňa oddelene iba byt alebo NP s občanom, ktorý nie je členom družstva, orgán družstva neudelí súhlas s dohodou, pokiaľ sa tento občan nestane členom družstva.
3. Dohoda o výmene bytov nadobudne právoplatnosť dňom právoplatnosti rozhodnutia orgánu družstva, ak pôjde o výmenu bytov v tom istom družstve. Ak pôjde o výmenu medzi rôznymi družstvami alebo jeden byt bude nedružstevný, dohoda o výmene nadobudne právoplatnosť dňom právoplatnosti rozhodnutia posledného orgánu príslušného na udelenie súhlasu. Účinnosť dohody nastane až uzavretím nájomnej zmluvy s družstvom.
4. Prevod členských práv a povinností na základe dohody o výmene bytov nastane dňom uskutočnenia výmeny bytov.
5. Právo na splnenie dohody o výmene bytov sa musí uplatniť na súde do troch mesiacov odo dňa, keď bol s dohodou vyslovený súhlas, inak právo zanikne.
6. Ak dodatočne nastanú u niektorého z účastníkov také závažné okolnosti, že nemožno splnenie dohody od neho spravodlivo požadovať, môže od dohody odstúpiť, musí tak však urobiť bez zbytočného odkladu. Povinnosť na náhradu škody tým nie je dotknutá.

Čl. 16. Zánik nájmu družstevného bytu

Nájom družstevného bytu zaniká:

- a) zánikom členstva nájomcu družstevného bytu podľa čl. 17 Stanov OSBD Žilina,
- b) písomnou dohodou medzi družstvom a členom - nájomcom, dňom určeným v dohode,
- c) písomnou výpoveďou nájmu družstevného bytu. Nájom bytu skončí uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je 3 mesiace a začína plynúť 1. dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď,
- d) prevodom bytu do vlastníctva nájomcu v znení zákona č. 182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov.

Čl. 17. Výpoveď nájmu družstevného bytu družstvom

1. Predstavenstvo družstva môže vypovedať nájom členovi - nájomcovi družstevného bytu z dôvodov uvedených v § 711 ods. 1 písm. c), d), e), g) Občianskeho zákonníka. Dôvod výpovede musí prenajímateľ vo výpovedi skutkovo vymedziť tak, aby ho nebolo možné zameniť s iným dôvodom, inak je výpoveď neplatná.
2. Ak sa nájomný pomer skončil z dôvodu podľa § 711 ods. 1 písm. c), nájomca nemá právo na bytovú náhradu. Ak sa nájomný pomer skončil z dôvodu podľa § 711 ods. 1 písm. c) a ide o dôvod hodný osobitného zreteľa, má nájomca právo na prístrešie.
3. Ak sa nájomný pomer skončil z dôvodu podľa § 711 ods. 1 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 § 711 ods. 1 písm. d) nájomca nemá právo na bytovú náhradu, ak ide o dôvod hodný osobitného zreteľa, má nájomca právo na prístrešie.

4. Ak sa nájomný pomer skončil z dôvodov uvedených v § 711 ods. 1 písm. d) 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. Náhradný byt môže mať horšiu kvalitu a menšiu obytnú plochu, ako má byt, ktorý má nájomca vypratať. Náhradný byt mu možno poskytnúť aj mimo obce, v ktorej sa nachádza ním vypratávaný byt. Vzdialenosť náhradného bytu musí však umožniť dennú dochádzku do práce.
5. Ak sa nájomný pomer skončil opätovne z dôvodu podľa § 711 ods. 1 písm. d) nájomcovi, ktorý preukáže, že je v hmotnej núdzi z objektívnych dôvodov, poskytne sa nájomcovi namiesto náhradného bytu alebo náhradného ubytovania iba prístrešie.
6. Ak sa nájomný pomer skončil z dôvodu podľa § 711 ods. 1 písm. g), nájomca nemá právo na bytovú náhradu.
7. Predstavenstvo družstva môže v prípadoch hodných osobitného zreteľa nájomné právo k družstevnému bytu opätovne prideliť v zmysle čl. 2 ods. 3 tejto Smernice.

Čl. 18. Nájom a podnájom družstevných NP

1. O nájme NP financovaných z prostriedkov členov platia primerane ustanovenia o nájme bytov podľa tejto Smernice. Ak ide o nájom NP, ktoré sú však určené na výkon povolania len jedného z manželov, právo spoločného nájmu nevznikne.
2. Nájom a podnájom NP postavených bez finančnej účasti členov upravuje osobitný predpis (Zákon č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme NP).

Čl. 19. Zlúčenie a rozdelenie družstevných bytov

1. Zlúčenie bytov:
 - a) byt možno zlúčiť so susedným bytom len so súhlasom predstavenstva družstva,
 - b) predstavenstvo družstva povolí zlúčenie najmä vtedy, ak sa ním dosiahne účelnejšie využitie bytového priestoru členmi domácnosti nájomcu, a ak nie je potrebné poskytnúť bytovú náhradu.
2. Rozdelenie bytov:
 - a) byt možno rozdeliť na dva byty len so súhlasom predstavenstva družstva,
 - b) predstavenstvo družstva povolí rozdelenie bytu najmä vtedy, ak sa ním dosiahne účelnejšie využitie bytového priestoru.
3. Súhlas predstavenstva družstva so zlúčením alebo rozdelením bytu nenahrádza povolenie stavebného úradu, ktoré je potrebné podľa osobitných predpisov (stavebný zákon v platnom znení).
4. V súvislosti so zlúčením alebo rozdelením bytu, družstvo súčasne prerozdelí náklady súvisiace s bývaním a zdroje zlúčených alebo rozdelených bytov a určí výšku členských podielov a zostatok nesplateného investičného úveru pripadajúcich na príslušné byty.

Čl. 20. Použitie družstevného bytu na iné účely ako na bývanie

Byt alebo jeho časť môže člen - nájomca družstevného bytu alebo členovia jeho domácnosti dočasne používať na iné účely ako na bývanie len so súhlasom predstavenstva družstva.

Čl. 21. Podpisovanie zmlúv a dohôd

Zmluvy alebo dohody uzatvárané členom družstva v zmysle tejto Smernice a Stanov OSBD Žilina s inými fyzickými osobami musia mať pripojené overené podpisy zúčastnených strán. Ak sa takéto zmluvy alebo dohody uzatvárajú pred zamestnancom družstva, môže overiť pravosť podpisu zúčastnených strán priamo zamestnanec družstva. Podpisy o písomnom oznámení o prevode práv a povinností spojených s členstvom v družstve a podpis písomného súhlasu nadobúdateľa členstva (čl. 6 Stanov OSBD Žilina) musia byť overené úradne.

Čl. 22 Platnosť smernice

Smernica č. 1 bola schválená na Zhromaždení delegátov Obvodného stavebného bytového družstva Žilina dňa 16.05.2016 a nadobúda účinnosť a platnosť od 01.07.2016.

Bc. Milan Piliar, v.r.
predseda predstavenstva OSBD Žilina

Mária Zelná, v.r.
podpredseda predstavenstva OSBD Žilina