



Všeobecne záväzné nariadenie č. 4/2019 o pridelovaní bytov vo vlastníctve obce Spišské Bystré

Obecné zastupiteľstvo v Spišskom Bystré v zmysle ustanovení § 6 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov (ďalej len „**Zákon o obecnom zriadení**“) a v súlade s ustanoveniami § 12 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov (ďalej len „**Zákon o dotáciách**“)

v y d á v a

toto všeobecne záväzné nariadenie (ďalej ako „**VZN**“) o pridelovaní bytov vo vlastníctve obce Spišské Bystré.

Článok 1

Účel a predmet úpravy

1. Týmto VZN sa ustanovuje postup pri pridelovaní bytov vo vlastníctve obce Spišské Bystré žiadateľom evidovaným Obecným úradom Spišské Bystré (ďalej ako „**OcÚ**“).
2. Obec Spišské Bystré (ďalej ako „**Obec**“), ako vlastník bytov zabezpečuje právnu stránku pridelovania bytov a určenie nájomníka.
3. Správcom bytov vo vlastníctve obce je obec, ktorá zabezpečuje užívateľské a nájomné vzťahy v zmysle zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov (ďalej ako „**Občiansky zákonník**“).

Článok 2

Evidencia žiadateľov o byt vo vlastníctve obce

1. Žiadateľ, za účelom riešenia svojej bytovej otázky, si môže podať písomnú žiadosť o pridelení bytu vo vlastníctve obce.
2. K žiadosti vyplní žiadateľ dotazník pred pridelovaním bytov. Neúplná žiadosť s dotazníkom je dôvodom k vyradeniu žiadateľa zo zoznamu uchádzačov o pridelenie bytu.
3. O zaradení, nezaradení, resp. vyradení z evidencie uchádzačov o pridelenie bytu bude žiadateľ vyrozumený písomnou formou.
4. Mimo zoznamu žiadateľov o pridelenie bytu môže byť voľný byt pridelený starostom obce v prípade, ak ide o záujem obce, a to po predchádzajúcom prerokovaní príslušnej komisie zriadenej pri Obecnom zastupiteľstve Spišské Bystré (ďalej ako „**OcZ**“) a obecnej rady, ak je zriadená.
5. Ak obec zistí, že byt nie je trvale obývaný bez reálnych príčin do tridsiatich (30) dní odo dňa pridelenia, obec vykoná právne úkony smerujúce k ukončeniu nájomného vzťahu.

Článok 3

Pridelenie bytov vo vlastníctve obce, ako bytov postavených z prostriedkov Štátneho fondu rozvoja bývania (ďalej ako „**ŠFRB**“) a z dotácie Ministerstva dopravy a výstavby Slovenskej republiky (ďalej ako „**Ministerstvo**“)

1. Príslušná komisia zriadená pri OcZ zo zoznamu žiadateľov o pridelenie bytu vo vlastníctve obce na základe údajov v žiadosti, dotazníku, osobnou návštevou (previerkou) v rodine a po posúdení navrhne žiadateľa, resp. žiadateľov podľa počtu ponuky uvoľnených bytov na pridelenie. Zohľadní pritom naliehavosť bytovej potreby žiadateľa, jeho sociálne pomery a potrebu uspokojenia bytových potrieb.
2. V prípade, ak príslušná komisia za základe článku 3 bod 1 tohto VZN nemôže navrhnúť žiadateľa na pridelenie bytu z dôvodu rovnocennosti v naliehavosti bytovej potreby viacerých žiadateľov o byt, výber sa uskutoční na základe žrebovania. Do žrebovania

- budú zaradený žiadatelia o byt, resp. byty zo zoznamu žiadateľov. Vyžrebovaných žiadateľov o pridelenie bytu predloží príslušná komisia ako svoj návrh na schválenie starostovi obce. Podmienky a spôsob žrebovania stanovuje osobitný predpis obce.
3. Starosta obce v prípade uvoľnenia bytu vo vlastníctve obce a po zaujatí odporúčacieho stanoviska príslušnej komisie určí:
 - a) nájomcu, ak ide o verejný záujem alebo naliehavú sociálnu situáciu občana obce Spišské Bystré, alebo
 - b) vyhlási súťaž o kúpu uvoľneného bytu postavenom z prostriedkov ŠFRB a z dotácie ministerstva až po skončení podmienky zachovania nájomného charakteru bytu najmenej tridsať (30) rokov.
 4. Príslušná komisia predloží svoj návrh na schválenie starostovi obce.
 5. O pridelení bytu vo vlastníctve obce je žiadateľ informovaný písomne, povolením k uzatvoreniu nájomnej zmluvy na dobu určitú, ktorá neprevyší jeden (1) rok s výnimkou:
 - a) nájomca je občan so zdravotným postihnutím v prílohe č. 2 zákona o dotáciách,
 - b) nájomcom je občan žijúci v domácnosti, ktorému sa poskytuje bytová náhrada za byt vydaný podľa osobitného predpisu, v zmysle zákona č. 403/1990 Zb. o zmierení následkov niektorých majetkových krívd v znení neskorších predpisov, u ktorých doba nájmu neprevyší desať (10) rokov. V nájomnej zmluve bude upravené právo nájomcu na opakované uzavretie nájmu bytu pri dodržaní podmienok uvedených v článku 3, bod 7 a 8 tohto VZN.
 6. V prípade výstavby bytov z prostriedkov ŠFRB a z dotácie ministerstva bude obec pridelať byty žiadateľom, ktorí spĺňajú tieto podmienky:
 - a) mesačný príjem žiadateľa a mesačný príjem osôb s ním bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa zákona č. 601/2003 Z. z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej ako „**Zákon o životnom minime**“), neprevyšuje trojnásobok súm životného minima platného k 31. decembru predchádzajúceho kalendárneho roka, pričom príjem sa vypočíta ako podiel príjmu za predchádzajúci kalendárny rok a príslušného počtu mesiacov,
 - b) mesačný príjem žiadateľa a mesačný príjem osôb s ním bývajúcich, ktorých príjem sa posudzuje spoločne podľa zákona o životnom minime neprevyšuje štvornásobok súm životného minima platného k 31. decembru predchádzajúceho kalendárneho roka, pričom príjem sa vypočíta ako podiel z príjmu za predchádzajúci kalendárny rok a príslušného počtu mesiacov, ak:
 - 1) členom domácnosti je osoba s ťažkým zdravotným postihnutím,
 - 2) ide o domácnosť osamelého rodiča s nezaopatreným dieťaťom.
 7. V nájomnej zmluve sa upraví právo nájomcu na opakované uzatvorenie nájmu bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve, v § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka nasledovne:
 - a) ak je žiadateľom osoba podľa článku 3 ods. 6 písm. a) tohto VZN, pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy jeho príjem nie je vyšší ako tri a pol násobok súm životného minima domácnosti k 31. decembru predchádzajúceho kalendárneho roka opakovaného prenájmu nájomného bytu,
 - b) ak je žiadateľom osoba podľa článku 3 ods. 6, písm. b) tohto VZN, pri opakovanom uzavretí nájomnej jeho príjem nie je vyšší ako štyri a pol násobok súm životného minima domácnosti k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roka opakovaného prenájmu nájomného bytu,
 - c) nájomca okrem nájmu bytu, ktoré je predmetom zmluvy, naďalej spĺňa všetky podmienky pre pridelenie nájmu bytu podľa príslušných právnych predpisov,
 - d) počas doby nájmu nedošlo k porušeniu povinností nájomcu vyplývajúcich z nájomnej

- zmluvy a príslušných právnych predpisov,
- e) počas doby nájmu nedošlo k uplatneniu ustanovení Občianskeho zákonníka o ukončení nájmu.
8. Na platenie nájomného a tvorbu fondu prevádzky, údržby a opráv sa cena nájmu určí najviac 5% z obstarávacej ceny bytu, pri byte nižšej kategórie sa cena nájmu určí najviac vo výške 3,5% z obstarávacej ceny bytu, pričom obec tvorí fond prevádzky, údržby a opráv minimálne vo výške 0,5% nákladov na obstaranie bytu.
 9. Opakované uzavretie nájmu možno aj s nájomcom, ktorý nespĺňa podmienku uvedenú v článku 3, ods. 7 tohto VZN, ak o nájom nepožiadala žiadateľ, ktorý túto podmienku spĺňa, a v tomto prípade sa nájomná zmluva uzatvorí na dobu určitú, a to jeden (1) kalendárny rok a cena nájmu sa dohodne bez dodržania podmienky stanovenej v článku 3, ods. 8 tohto VZN.
 10. Pre zabezpečenie splácania nájomného a za prípadné poškodenie bytu obec od žiadateľa pri uzatváraní nájomnej zmluvy požaduje finančnú zábezpeku vo výške trojnásobného predpisu nájomného, podľa § 12 ods. 7. a 8. zákona o dotáciách. Ustanovenia o finančnej zábezpeke budú súčasťou nájomnej zmluvy.
 11. Obec pri výstavbe nájomných bytov z prostriedkov ŠFRB a z poskytnutej dotácie ministerstva sa zaväzuje, že:
 - a) nájomný byt prenajme žiadateľom v súlade s článkom 3 ods. 6 tohto VZN,
 - b) žiadateľom s príjmom uvedeným v článku 3, ods. 5 písm. b) tohto VZN prenajme maximálne 10% z celkového počtu obstaraných nájomných bytov, ak je počet obstarávaných bytov menej ako desať (10), prenajme sa maximálne jeden (1) byt,
 - c) zachová nájomný charakter obstaraných bytov po dobu najmenej tridsať (30) rokov, na čo zriadi záložné právo v prospech ŠFRB a ministerstva,
 - d) súčasne s kolaudačným rozhodnutím predloží ministerstvu záverečné technicko-ekonomické hodnotenie stavby,
 - e) priemerná podlahová plocha bytov pri bežnom štandarde nepresiahne šesťdesiat (60) m², pri nižšom štandarde nepresiahne 55 m².

Článok 4

Ďalšie podmienky pridelovania bytov

1. Byt sa prenajme žiadateľovi s trvalým pobytom v obci alebo s prácou u zamestnávateľa so sídlom v obci.
2. Žiadateľ nie je:
 - a) vlastníkom, bezpodielovým spoluvlastníkom alebo podielovým spoluvlastníkom s výškou podielu ½ a viac žiadneho domu, bytu, alebo inej stavby určenej na bývanie,
 - b) nie je členom bytového družstva na základe nájomnej zmluvy na byt,
 - c) nie je stavebníkom rodinného domu na základe stavebného povolenia, nevlastní stavebný pozemok,
 - d) nemá uzatvorenú zmluvu o výstavbe bytu.
3. Minimálny príjem žiadateľa sa stanovuje ako príjem vo výške jedného násobku súm životného minima platného k 31. decembru predchádzajúceho kalendárneho roka, pričom príjem sa vypočíta ako podiel z príjmu za predchádzajúci kalendárny rok a príslušného počtu mesiacov, ku ktorému sa prepočíta výška mesačného nájomného a úhrady za plnenia spojené s užívaním nájomného bytu (energie).
4. Ako o uzatvorenie nájomnej zmluvy nepožiadala osoba spĺňajúca podmienky podľa článku 4 ods. 1 a ods. 2 tohto VZN, obec môže uzavrieť nájomnú zmluvu aj s iným žiadateľom, maximálne na jeden rok.
5. Pri pridelovaní nájomných bytov z prostriedkov ŠFRB a dotácie ministerstva sa dodržia podmienky uvedené v článku 3 a 4 tohto VZN.

Článok 5

Výmena bytu vo vlastníctve obce

1. Výmenu bytov je možné uskutočniť len po predchádzajúcom písomnom súhlase nájomcov bytov a starostu obce. Výmena bytov financovaných zo zdrojov ŠFRB a pridelených podľa článku 3 a 4 tohto VZN podlieha posúdeniu príslušnej komisie OcZ, ktorá predloží stanovisko starostovi obce.
2. Vzájomná výmena bytu vo vlastníctve obce a bytu v osobnom vlastníctve je zakázaná. Porušenie zákazu je dôvodom na vypovedanie nájomnej zmluvy.

Článok 6

Prenájom bytu vo vlastníctve obce

1. Nájomca bytu vo vlastníctve obce nemôže byť alebo jeho časť prenechať do nájmu inej osobe.
2. Do nájomných bytov sa prihlasujú na pobyt iba nájomcovia a im blízke osoby¹.

Článok 7

Zlučovanie bytov a užívanie bytov k iným účelom ako na bývanie

1. Byt alebo jeho časť možno rozdeliť alebo zlúčiť so susedným bytom len s písomným súhlasom vlastníka bytu a po vyjadrení príslušného orgánu samosprávy, ak to nie je v rozpore so zmluvami o financovaní bytov z prostriedkov ŠFRB a dotácie ministerstva.
2. Byt, alebo časť bytu je možné dočasne užívať na iné účely ako na bývanie iba s písomným súhlasom vlastníka bytu. Nájomný byt postavený z prostriedkov ŠFRB a dotácie ministerstva nie je možné využívať na iné účely, ako na bývanie. K stavebným úpravám musí byť vyjadrenie príslušného orgánu samosprávy.
3. Vykonávanie podnikateľskej činnosti v bytoch vo vlastníctve obce je zakázané. Porušenie zákazu je dôvodom na vypovedanie nájomnej zmluvy.

Článok 8

Zánik nájmu bytu vo vlastníctve obce

1. Nájom bytu vo vlastníctve obce zaniká v zmysle ustanovení Občianskeho zákonníka písomnou dohodou zmluvných strán, alebo písomnou výpoveďou jednej zo zmluvných strán.
2. Nájom bytu vo vlastníctve obce na dobu určitú končí uplynutím tejto doby.
3. Nájomca nájomného bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu ani inej bytovej náhrady pri skončení nájmu uplynutím doby nájmu, ani pri ukončení nájmu z akéhokoľvek iného dôvodu.

Článok 9

Záverečné ustanovenia

1. Návrh VZN č. 4/2019, o pridelovaní bytov vo vlastníctve obce Spišské Bystré bol zverejnený na pripomienkovanie vyvesením na úradnej tabuli a webovom sídle obce dňa 10.06.2019.
2. Na VZN č. 4/2019, o pridelovaní bytov vo vlastníctve obce Spišské Bystré sa uznieslo Obecné zastupiteľstvo obce Spišské Bystré dňa 26.06.2019 uznesením č. 5/2019/12.
3. VZN č. 4/2019, o pridelovaní bytov vo vlastníctve obce Spišské Bystré bolo vyhlásené vyvesením na úradnej tabuli obce a na webovom sídle obce dňa 28.06.2019.
4. VZN č. 4/2019, o pridelovaní bytov vo vlastníctve obce Spišské Bystré nadobúda účinnosť 15. dňom od vyvesenia.

¹ § 116 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov

5. Dňom účinnosti tohto VZN sa ruší VZN obce Spišské Bystré č. 1/2013 o pridelovaní bytov vo vlastníctve obce Spišské Bystré zo dňa 11.02.2013 a taktiež Postup pri pridelovaní obecných nájomných bytov vo vlastníctve obce Spišské Bystré postavených z prostriedkov Štátneho fondu rozvoja bývania a dotácie Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR zo dňa 11.02.2013.

V Spišskom Bystrom dňa 28.06.2019

Mgr. Marián Luha, v.r.
starosta obce