

Všeobecne záväzné nariadenie OBCE SPIŠSKÉ BYSTRÉ
o prideliťovaní bytov vo vlastníctve obce
č. 1/2013

Obecné zastupiteľstvo Obce Spišské Bystré v zmysle § 6 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a príslušných ustanovení zákona č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a bytovými náhradami v znení neskorších predpisov, zákona č. 138/1991 bývania a o sociálnom bývaní sa uznieslo na tomto

Všeobecne záväznom nariadení
(ďalej len „VZN“)

§ 1
Úvodné ustanovenie

- 1) Týmto VZN sa stanovuje postup prideliťovania bytov vo vlastníctve obce žiadateľom evidovaným na Obecnom úrade v Spišskom Bystrom (ďalej len „OÚ“).
- 2) Obec Spišské Bystré (ďalej len „obec“) ako vlastníť bytov zabezpečuje právnu stránku prideliťovania bytov a určenie nájomníka, správu bytov vo vlastníctve obce Spišské Bystré, (ďalej len obce), ktorá zabezpečuje užívateľské a nájomné vzťahy podľa Občianskeho zákonníka.

§ 2
Evidencia žiadateľov o byt vo vlastníctve obce

- 1) Žiadateľ za účelom riešenia svojich bytových problémov si môže podať písomnú žiadosť o pridelení bytu vo vlastníctve obce.
- 2) K žiadosti vyplní žiadateľ dotazník pred prideliťovaním bytov. Neúplná žiadosť s dotazníkom je dôvodom k vyradení žiadateľa zo zoznamu uchádzačov o pridelenie bytu.
- 3) O zaradení, nezaradení do evidencie, resp. vyradení z evidencie uchádzačov o pridelenie bytu, bude žiadateľ o byt vyzrozmeneý písomnou formou.
- 4) Mimo zoznamu žiadateľov o pridelenie bytu môže voľný byt prideliť iba starosta obce v prípade, ak ide o záujem obce a to po predchádzajúcom prerokovaní finančnej komisie pri Obecnom zastupiteľstve v Spišskom Bystrom (ďalej len „OZ“) a obecnej rady ak je zriadená.
- 5) Ak byt nie je trvale obývaný bez reálnych príčin do 30 dní od pridelenia, pokladá sa za uvoľnený a je k dispozícii finančnej komisii OZ na ďalšie pridelenie.

§ 3
Pridelenie bytov vo vlastníctve obce, ako bytov postavených z prostriedkov Štátneho fondu rozvoja bývania (ďalej len ŠFRB) a z dotácie Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR (ďalej len „ministerstvo“)

- 1) finančná komisia pri OZ zo zoznamu žiadateľov o pridelenie bytu vo vlastníctve obce na základe údajov v žiadosti, v dotazníku, osobnou návštevou (previerkou) v rodine a po posúdení navrhne žiadateľa, resp. žiadateľov podľa počtu ponuky uvoľnených bytov na pridelenie bytu. Zohľadní naliehavosť bytovej potreby žiadateľa o pridelenie bytu, jeho sociálne pomery, potrebu uspokojenia bytových potrieb.
- 2) V prípade, že finančná komisia na základe §3 bodu 1 nemôže navrhnúť žiadateľa na pridelenie bytu z dôvodov rovnocennosti v naliehavosti bytovej potreby viacerých žiadateľov o byt výber sa uskutoční na základe žrebovania. Do žrebovania budú zaradení žiadatelia o byt resp. byty zo zoznamu žiadateľov. Vyžrebovaných žiadateľov o pridelenie bytu predloží finančná komisia ako svoj návrh na schválenie starostovi obce. Podmienky a spôsob žrebovania stanovuje osobitný predpis obce Sp. Bystré.
- 3) Starosta obce v prípade uvoľnenia bytu vo vlastníctve obce a po zaujatí odporúčacieho

stanoviska finančnej komisie pri OZ určí:

- a) nájomcu, ak ide o verejný záujem alebo naliehavú sociálnu situáciu občana obce Spišské Bystré alebo
 - b) vyhlási súťaž o kúpu uvoľneného bytu, pri byte postavenom z prostriedkov ŠFRB a z dotácie ministerstva až po skončení podmienky zachovania nájomného charakteru bytu najmenej 30 rokov.
- 4) Finančná komisia pri OZ 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 neprevýši jeden rok s výnimkou:
- a) nájomcom je občan so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 2 zákona č. 443/2010 Z.z.,
 - 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 zmiernení následkov niektorých majetkových krívd v znení neskorších predpisov, u ktorých doba nájmu neprevýši desať rokov, V nájomnej zmluve bude upravené právo nájomcu na opakované uzatvorenie nájmu bytu pri dodržaní podmienok uvedených v § 3 ods. 7) a ods. 8) tohto VZN.
- 6) V prípade výstavby bytov z prostriedkov ŠFRB a z dotácie ministerstva bude obec prideľovať 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, neprevyšuje trojnásobok 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.
 - b) Mesačný príjem žiadateľa a mesačný príjem osôb s ním bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa zákona č. 601/2003 Z.z. 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 uzavretie nájmu bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve, v § 711, ods. 1 Občianskeho zákonníka nasledovne:
- a) Ak je žiadateľom osoba podľa § 3 ods. 4) písm. a) tohto VZN, pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy jeho príjem nie je vyšší ako triapolnásobok súm životného minima domácnosti k 31. decembru kalendárneho roka prichádzajúceho roku opakovaného prenájmu nájomného bytu,
 - b) Ak je žiadateľom osoba podľa § 3 ods. 4) písm. b) tohto VZN, pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy jeho príjem nie je vyšší ako štyriapolnásobok súm životného minima domácnosti k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku opakovaného prenájmu nájomného bytu
 - c) nájomca okrem nájmu bytu, ktorý 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 pre ukončenie 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 ročne minimálne vo výške 0,5% nákladov na obstaranie bytu.
- 9) Opakované uzavretie nájmu možno aj s nájomcom, ktorý nespĺňa podmienku uvedenú v § 3 ods. 7) tohto VZN, ak o nájom nepožiadala žiadateľ, ktorý túto podmienku spĺňa, a v tomto prípade sa doba nájmu uzatvorí na jeden rok a cena ročného nájomného sa dohodne bez dodržania podmienky stanovenej v § 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 max. vo výške trojmesačného predpisu nájomného podľa § 12 ods. 7) a ods. 8) zákona č. 443/2010 Z.z. Ustanovenia o finančnej zábezpeke budú zapracované do textu nájomnej zmluvy
- 11) Obec Spišské Bystré pri výstavbe nájomných bytov z prostriedkov ŠFRB a z poskytnutej dotácie ministerstva sa zaväzuje, že:
 - a) nájomný byt prenajme žiadateľom v súlade s § 3 ods. 4) tohto VZN,
 - b) žiadateľom s príjmom uvedeným v § 3 ods. 5) písm. b) tohto VZN prenajme maximálne 10% z celkového počtu obstaraných nájomných bytov, ak je počet obstarávaných bytov menej ako 10, prenajme sa maximálne 1 byt,
 - c) zachová nájomný charakter obstaraných bytov po dobu najmenej 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 60 m², pri nižšom štandarde nepresiahne 55 m².

§4

Ďalšie podmienky pridelenia 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 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.Tieto náležitosti žiadateľ uvádza v dotazníku žiadosti o pridelenie bytu a potvrdzuje čestným prehlásením.
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 pripočíta výška mesačného nájomného a úhrady za plnenia spojené s užívaním nájomného bytu (energie).
4. Ak o uzatvorenie nájomnej zmluvy nepožiadala osoba spĺňajúca podmienky podľa § 4 ods. 1) a ods. 2) tohto VZN, obec môže uzavrieť nájomnú zmluvu aj s iným žiadateľom, maximálne na jeden rok.
5. Pri pridelení nájomných bytov z prostriedkov ŠFRB a dotácie ministerstva sa dodržia podmienky uvedené v § 3 a § 4 tohto VZN.

§5

Výmena bytu vo vlastníctve obce

- 1) Výmenu bytov je možné uskutočniť len po predchádzajúcom písomnom súhlase nájomcov bytov a starostu obce. Výmena bytov a financovaných zo zdrojov ŠFRB a pridelených podľa §3 a §4 tohto VZN podlieha posúdeniu finančnej komisie OZ, 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.

§ 6

Prenájom bytu vo vlastníctve obce

- 1) Nájomca bytu vo vlastníctve obce nemôže prenajať byt alebo jeho časť inej osobe.

- 2) Do nájomných bytov sa prihlasujú na pobyt iba nájomcovia, ich príbuzní v priamom pokolení alebo druh, družka ktorí žijú v spoločnej domácnosti a to na dobu trvania nájmu.

§ 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 dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR.
- 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 z 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 na účely ubytovania je zakázané. Porušenie zákazu je dôvodom na vypovedanie nájomnej zmluvy.

§ 8

Zánik nájmu bytu vo vlastníctve obce

- 1) Nájom bytu vo vlastníctve obce zaniká v zmysle Občianskeho zákonníka písomnou dohodou medzi vlastníkom bytu a nájomcom, alebo písomnou výpoveďou.
- 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 ani pri skončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu

§ 9

Záverečné ustanovenia

- 1) Zmeny a doplnky tohto VZN schvaľuje OZ v Spišskom Bystrom 3/5 väčšinou prítomných poslancov.
- 2) Návrh VZN vyvesený na úradnej tabuli v obci Spišské Bystré dňa 8.1.2013, zvesený 24.1.2013.
- 3) Na tomto všeobecne záväznom nariadení sa uznieslo Obecné zastupiteľstvo obce Spišské Bystré dňa 25.1.2013 uznesením č. 24/2013/A5.
- 4) VZN zverejnené na úradnej tabuli obce Spišské Bystré dňa 26.1.2013, zvesené 10.2.2013.
- 5) Toto nariadenie nadobúda účinnosť dňom 11.2.2013.




Ing. Martin Lavko
starosta obce

OBEC SPIŠSKÉ BYSTRÉ
MICHALSKÁ 394
059 18 SPIŠSKÉ BYSTRÉ

Žiadateľ dotazník doručí obecnému úradu do
Žiadosť doručená obecnému úradu dňa

Za ochranu dôverných osobných údajov zodpovedá Obec Spišské Bystré

DOTAZNÍK

k žiadosti o nájom bytu vo vlastníctve Obce Spišské Bystré

ŽIADATEĽ

Meno a priezvisko:	
Dátum narodenia:	
Adresa trvalého bydliska:	

OSOBY ZAHRNUTÉ V ŽIADOSTI

Meno a priezvisko	Dátum narodenia	Príbuzenský vzťah k žiadateľovi

Súčasnú bytovú podmienku žiadateľa:

--

Odôvodnenie žiadosti:

--

ČESTNÉ VYHLÁSENIE

Podpísaný, narodený....., č. OP

trvalé bytom.....

vyhlásujem, že:

- nie som vlastníkom bytu alebo rodinného domu na území Slovenskej republiky
- nie som stavebníkom bytu, alebo rodinného domu na území Slovenskej republiky
- splácam úver, pôžičku alebo iné splátky vo výške€ mesačne

Vyhlásenie sa v plnom rozsahu vzťahuje aj na osoby zahrnuté v žiadosti.

prehlasujem, že

pred podpisom nájomnej zmluvy zložím na účet Obce Spišské Bystré pre zabezpečenie splácania nájomného a nákladov za prípadné poškodenie bytu, finančnú zábezpeku vo výške 3 mesačných splátok nájomného.

beriem na vedomie, že

- žiadateľ, ktorý má ku dňu podania tohto dotazníka voči obci záväzky po lehote splatnosti bude vyradený z evidencie žiadateľov o nájom bytu
- pri prvom uzatvorení nájomnej zmluvy sa nájomná zmluva uzatvorí na jeden rok počítajúc dňom uzatvorenia nájomnej zmluvy
- ďalšia nájomná zmluva sa uzatvorí vždy na dobu určitú – na jeden rok počítajúc dňom uzatvorenia nájomnej zmluvy s výnimkou, ak nájomcom je občan so zdravotným postihnutím¹ nájomná zmluva sa uzatvorí na dobu určitú na 10 rokov počítajúc dňom uzatvorenia nájomnej zmluvy.

Vdňa

.....
Podpis žiadateľa*

*) overený podpis,

alebo podpísané pred pracovníkom Obecného úradu v Spišskom Bystrom:

Vyhlásenie podpísal /meno a priezvisko/ dátum nar.

Číslo OP:

Dňa:

Meno a priezvisko pracovníka OcÚ:

Podpis pracovníka OcÚ

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

Prílohy:

- Potvrdenie o príjme¹⁾ za predchádzajúci kalendárny rok týchto osôb:

.....
- Potvrdenie o zamestnaní žiadateľa

V dňa

.....
podpis žiadateľa o nájom bytu

1) §4 zák.601/2003 o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

§ 4 Príjmy

(1) Za príjem sa na účely určenia súm životného minima považujú

- a) príjmy fyzických osôb, ktoré sú predmetom dane z príjmu podľa osobitného predpisu⁴⁾ po odpočítaní
 1. poistného na povinné zdravotné poistenie,
 2. poistného na nemocenské poistenie, poistného na starobné poistenie, poistného na invalidné poistenie a poistného na poistenie v nezamestnanosti,
 3. preddavku na daň alebo dane z príjmov fyzických osôb, 4)
 4. ďalších výdavkov vynaložených na dosiahnutie, zabezpečenie a udržanie príjmov fyzických osôb podľa osobitného predpisu, 4)
- b) príjmy oslobodené od dane z príjmov fyzických osôb podľa osobitného predpisu⁴⁾ okrem prijatých náhrad škôd, náhrad nemajetkovej ujmy, plnenia z poistenia majetku a plnenia z poistenia zodpovednosti za škodu okrem platieb prijatých ako náhrada za stratu zdaniteľného príjmu,
- c) sumy vreckového pri zahraničných pracovných cestách do výšky 40 % nároku na stravné ustanovené osobitným predpisom, 5)
- d) náhrady niektorých výdavkov zamestnancov do výšky ustanovenej osobitným predpisom, 6)
- e) ďalšie príjmy fyzických osôb podľa osobitných predpisov⁷⁾ po odpočítaní dane z prevodu a prechodu nehnuteľností.⁸⁾

(2) V prípade straty⁹⁾ sa zohľadňuje len strata, ktorá vznikla v kalendárnom roku, za ktorý sa príjem zisťuje.

(3) Za príjem na účely určenia súm životného minima sa nepovažujú

- a) jednorazové štátne sociálne dávky poskytnuté podľa osobitných predpisov, 10)
- b) peňažné príspevky občanov s ťažkým zdravotným postihnutím na kompenzáciu sociálnych dôsledkov ich ťažkého zdravotného postihnutia okrem príspevku za opatrovanie, ak osobitný predpis neustanovuje inak, 10a)
- c) zvýšenie dôchodku pre bezvládnosť,
- d) jednorazová dávka v hmotnej núdzi, 11)
- e) štipendiá,
- f) jednorazový príspevok podľa osobitného predpisu.¹²⁾

4) Zákon č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov. 5) § 13 a 14 zákona č. 283/2002 Z. z. o cestovných náhradách. 6) Zákon č. 283/2002 Z. z. 7) § 460 až 487 a § 628 až 630 Občianskeho zákonníka. Zákon č. 403/1990 Zb. o zmiernení následkov niektorých majetkových krív v znení neskorších predpisov. Zákon č. 92/1991 Zb. o podmienkach prevodu majetku štátu na iné osoby v znení neskorších predpisov. Zákon č. 229/1991 Zb. o úprave vlastníckych vzťahov k pôde a inému poľnohospodárskemu majetku v znení neskorších predpisov. 8) Zákon Slovenskej národnej rady č. 318/1992 Zb. o dani z dedičstva, dani z darovania a dani z prevodu a prechodu nehnuteľností v znení neskorších predpisov. 10) Napríklad zákon č. 235/1998 Z. z. o príspevku pri narodení dieťaťa, o príspevku rodičom, ktorým sa súčasne narodili tri deti alebo viac detí alebo ktorým sa v priebehu dvoch rokov opakovanne narodili dvojčatá a ktorým sa menia ďalšie zákony v znení zákona č. 453/2003 Z. z., zákon č. 238/1998 Z. z. o príspevku na pohreb v znení zákona č. 453/2003 Z. z., § 11 ods. 1 písm. a) zákona č. 265/1998 Z. z. o pestúnskej starostlivosti a o príspevkoch pestúnskej starostlivosti v znení zákona č. 453/2003 Z. z., § 2 ods. 3 zákona č. 280/2002 Z. z. o rodičovskom príspevku v znení zákona č. 643/2002 Z. z. 10a) § 64a ods. 10 zákona č. 195/1998 Z. z. o sociálnej pomoci v znení neskorších predpisov. 11) § 15 zákona č. 599/2003 Z. z. o pomoci v hmotnej núdzi a o zmene a doplnení niektorých zákonov. 12) Zákon č. 410/2004 Z. z. o vyplatení jednorazového príspevku poberateľovi dôchodku v roku 2004 a o zmene zákona o životnom minime.