



**Všeobecne záväzné nariadenie  
č. 1/2015  
o pridelovaní nájomných bytov obstaraných  
z prostriedkov obce a s podporou štátu**

**OBEC ZBOROV**

Schválené na 2.zasadnutí OZ konanom dňa 19.02.2015, uznesenie A -2.2/2015

# Všeobecne záväzné nariadenie

č. 1 /2015

## o pridelovaní nájomných bytov obstaraných z prostriedkov obce a s podporou štátu

Obecné zastupiteľstvo Obce Zborov zmysle § 6 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, príslušných ustanovení zákona č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a bytovými náhradami v znení neskorších predpisov a podľa zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov

### vydáva

toto všeobecne záväzné opatrenie / ďalej len „VZN „ / o pridelovaní nájomných bytov obstaraných z prostriedkov obce a s podporou štátu .

### Článok 1 Úvodné ustanovenie

1. Účelom tohto všeobecne záväzného nariadenia je stanovenie podmienok prijímania žiadosti, postupu pri výbere nájomníkov bytov a občanov s ťažkým zdravotným postihnutím / bezbariérové byty / a ostatných občanov vo vlastníctve obce Zborov a postupu pri schvaľovaní a realizovaní ich prenájmu.
2. Toto VZN platí pre nájomné byty postavené alebo zrekonštruované z prostriedkov obce a dotácie štátu.
3. Tieto nájomné byty môžu byť prenechané do nájmu len fyzickým osobám .
4. VZN pripúšťa nárok na uzavretie nájomnej zmluvy aj zamestnancom v pracovnom pomere s obcou alebo jej príspevkovými a rozpočtovými organizáciami, ktorí vykonávajú práce v prospech obce Zborov. Výnimku v tomto prípade povoľuje starosta obce.

### Článok 2 Režim pridelovania nájomných bytov

Nájomné byty sú určené pre rodiny s deťmi, bezdetných manželov / ďalej len rodiny / a osamelých občanov, pri splnení nasledovných podmienok:

1. Mesačný príjem žiadateľa a mesačný príjem osôb s ním bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa Zákona č. 601/2003 o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov neprevyšuje trojnásobok životného minima platného k 31. decembru predchádzajúceho kalendárneho roka, vypočítaného pre žiadateľa a osoby, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne, pričom mesačný príjem sa vypočíta z príjmu za predchádzajúci kalendárny rok ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal.

2. Žiadateľ a jeho rodina má trvalý pobyt v obci, v prípade nezájmu občanov o byty s trvalým pobytom v obci sa tieto prenajmú aj občanom iných obcí. Výnimku v tomto prípade povoľuje starosta obce.
3. V čase podania žiadosti a v čase pridelenia bytu žiadateľ alebo jeden z manželov je samostatne zárobkovo činnou osobou, alebo má príjem z pracovného pomeru.
4. Žiadateľ, manžel-/ka/ nie sú a vlastníkmi, väčšinovými spoluvlastníkmi, nájomcami, spolunájomcami / obecného, štátneho, družstevného, podnikového / bytu alebo domu.
5. Ak žiadateľ alebo jeden z manželov boli a sú nájomcami, spolunájomcami / obecného, štátneho, družstevného, podnikového / bytu, vlastníkmi, väčšinovými vlastníkmi bytu alebo domu, obecný úrad nezaradí jeho žiadosť do zoznamu žiadateľov o byt.
6. Žiadateľ za účelom riešenia svojich bytových problémov si môže podať písomnú žiadosť o pridelení bytu vo vlastníctve obce.
7. K žiadosti vyplní žiadateľ dotazník. Neúplná žiadosť s dotazníkom je dôvodom k vyradeniu žiadateľa zo zoznamu uchádzačov o pridelenie bytu, pokiaľ ju žiadateľ neupraví po písomnej výzve obce, v nej stanovenej lehote.
8. O zaradení, nezaradení do evidencie, resp. vyradení z evidencie uchádzačov o pridelenie bytu bude žiadateľ o byt vyrozumený písomnou formou.
9. Mimo zoznamu žiadateľov o pridelenie bytu môže voľný byt pridelit' iba starosta obce v prípade, ak ide o verejný záujem obce a to po predchádzajúcom prerokovaní komisie bytovej, výstavby, verejného poriadku a životného prostredia pri Obecnom zastupiteľstve v Zborove (ďalej len „OZ“) a obecnej rady .
10. Ak byt nebude trvale obývaný bez objektívnych príčin do 30 dní od jeho pridelenia, pokladá sa za uvoľnený a je k dispozícii komisii bytovej, výstavby, verejného poriadku a životného prostredia OZ na ďalšie pridelenie.

### Článok 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. Komisia bytová , výstavby, verejného poriadku a životného prostredia pri OZ zo zoznamu žiadateľov o pridelenie bytu vo vlastníctve obce na základe údajov v žiadosti, v dotazníku, prípadne po osobnom pohovore so žiadateľom 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. Starosta obce v prípade uvoľnenia bytu vo vlastníctve obce a po zaujatí odporúčacieho stanoviska komisie bytovej, výstavby, verejného poriadku a životného prostredia pri OZ určí:
  - a) nájomcu, ak ide o verejný záujem alebo naliehavú sociálnu situáciu občana obce Zborov 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.

3. Komisia bytová, výstavby, verejného poriadku a životného prostredia pri OZ predloží svoj návrh na schválenie starostovi obce.

4. O pridelení bytu vo vlastníctve obce je žiadateľ informovaný písomne. Nájomná zmluva sa uzatvorí na dobu určitú, najviac na 3 roky, s výnimkou ak:

- 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 neprevyšuje desať rokov, V nájomnej zmluve bude upravené právo nájomcu na opakované uzatvorenie nájmu bytu pri dodržaní podmienok uvedených v článku 3 ods. 6) a ods. 7) tohto VZN.

5. 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.

6. 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 článku 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 článku 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.

7. Nájom za byt vo vlastníctve obce, spôsob splácania nájmu, zánik nájmu a zásady správy nájmu sú obsiahnuté vo všeobecne záväznom nariadení Obce Zborov, ktoré upravuje nájom bytov.

#### **Článok 4** **Ďalšie podmienky prideľovania bytov**

Ďalšími podmienkami na pridelenie bytov sú :

- 1. Žiadateľ nie je:

- a) vlastníkom, bezpodielovým spoluvlastníkom alebo podielovým spoluvlastníkom 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.

2. 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).

3. Ak o uzatvorenie nájomnej zmluvy nepožiadala osoba spĺňajúca podmienky podľa článku 4 ods. 1) tohto VZN, obec môže uzavrieť nájomnú zmluvu aj s iným žiadateľom, maximálne na jeden rok.

4. Obec prenájme najviac 10 % bytov, minimálne však jeden byt osobám, ktoré zabezpečujú spoločenské, kultúrne, zdravotnícke, ekonomické a sociálne potreby obce a to bez ohľadu na ich výšku príjmu. Tento byt môže nájomca užívať počas výkonu vyššie uvedených potrieb, eventuálne počas výkonu práce pre obec.

5. Obec prenájme najviac 40% bytov osobám, a to bez ohľadu na ich výšku príjmu, ak sa na území obce vytvárajú nové pracovné miesta a výstavba bytov súvisí s realizáciou významnej investície, ktorá je v záujme obce a rieši ekonomické a pracovné potreby obyvateľov obce.

6. Nájomca do 10 dní od podpisu zmluvy uhradí na účet správcu finančnú zábezpeku pre zabezpečenie splácania nájomného a nákladov na prípadné poškodenie bytu vo výške 10 mesačných splátok. Po ukončení nájmu do 10 dní bude po odpočítaní nedoplatkov nájomného a nákladov na odstránenie prípadného poškodenia bytu nájomcovi zábezpeka vrátená.

7. Pri prideľovaní nájomných bytov z prostriedkov ŠFRB a dotácie ministerstva sa dodržia podmienky uvedené v článku 3 a 4 tohto VZN.

8. Obec zachová nájomný charakter bytov po dobu najmenej 30 rokov.

9. Výška nájmu sa pre každý bytový dom stanoví samostatným dodatkom .

## **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 komisie bytovej, výstavby, verejného poriadku a životného prostredia 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.

## **Článok 6**

### **Zásady správy nájomných bytov**

1. Súhlas na predĺženie nájmu schvaľuje starosta obce, ak nájomca preukáže, že svoju bytovú situáciu nebol schopný riešiť iným spôsobom.
2. Ak žiadateľ bez vážnych dôvodov neuzavrie zmluvu o nájme bytu do 15 dní po obdržaní súhlasu starostu obce, bude sa jeho žiadosť považovať za vybavenú a vyčiarkne sa zo zoznamu žiadateľov. Nájomný byt sa pridelí ďalšiemu žiadateľovi.
3. Žiadateľ zapísaný do zoznamu žiadateľov je povinný do 30 dní nahlásiť na obecný úrad každú zmenu, ktorá nastala v údajoch uvedených v článku 2 tohto VZN. V prípade zistenia nepravdivých údajov obecný úrad žiadosť zo zoznamu žiadateľov vyradí.
4. Nájomca nájomného bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu, alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu.
5. K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný byt uvoľniť a odovzdať ho správcovi v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody.

## **Článok 7**

### **Žiadosť o pridelenie nájomného bytu**

1. Žiadosť o pridelenie bytu musí obsahovať najmä : meno a priezvisko žiadateľa / žiadateľov/, vek žiadateľa / žiadateľov/, počet detí, trvalý pobyt.
2. K žiadosti o pridelenie nájomného bytu treba doložiť :
  - a/ popis súčasnej bytovej situácie,
  - b/ potvrdenie zamestnávateľa o výške priemerného mesačného príjmu, u samostatne zárobkovej osoby výpis z daňového priznania fyzickej osoby alebo potvrdenie o výške dôchodku za posledný kalendárny rok pred podaním žiadosti,
  - c/ u žiadateľov o bezbariérový nájomný byt, posudok o tom, že žiadateľ alebo člen jeho rodiny je občanom s ťažkým zdravotným postihnutím,
  - d/ čestné vyhlásenie, že súhlasí so zverejnením osobných údajov v informačnom systéme / meno a priezvisko, trvalé bydlisko / ,
  - e/ čestné vyhlásenie o tom, že nebol a nie je nájomcom, spolunájomcom obecného, štátneho, družstevného, podnikového bytu, vlastníkom, väčšinovým spoluvlastníkom bytu alebo domu.
3. Žiadosti o nájomný byt pre mladé rodiny a bezbariérové nájomné byty evidovať na obecnom úrade.

## **Článok 8**

### **Postup pri pridelovaní nájomných bytov**

1. Každú žiadosť prerokuje komisia bytová, výstavby, verejného poriadku a životného prostredia pri OZ a v súlade s podmienkami určenými VZN rozhodne o zaradení žiadateľa do zoznamu žiadateľov o nájomný byt, alebo do zoznamu žiadateľov o bezbariérové nájomné byty.
2. Obecný úrad pripraví zoznam žiadateľov o byt a zvlášť zoznam žiadateľov o bezbariérové nájomné byty, ktorí spĺňajú podmienky pridelenia bytu a na samostatnom zasadnutí rozhodne o žiadateľoch, ktorým bude byt pridelený.

3. Obecný úrad po prerokovaní v komisii bytovej, výstavby, verejného poriadku a životného prostredia pri OZ uverejní zoznam žiadateľov, ktorým sa byt prideli zvlášť pre nájomné byty a zvlášť pre bezbariérové byty na úradnej tabuli obce.
4. Obecný úrad po prejednaní v komisii bytovej, výstavby, verejného poriadku a životného prostredia pri OZ predloží starostovi obce návrh na uzatvorenie nájomnej zmluvy.
5. Správca je povinný pravidelne písomne poskytovať informácie o stave voľných nájomných bytov.
6. Nájomca bytu vo vlastníctve obce nemôže poskytnúť byt alebo jeho časť do podnájmu inej osobe.
7. Do nájomných bytov sa prihlasujú na pobyt iba nájomcovia, ich príbuzní v priamom pokolení alebo druh, družka ktorí žijú preukázateľne v spoločnej domácnosti a to na dobu trvania nájmu.
8. 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 predložené vyjadrenie príslušného orgánu samosprávy.
9. Vykonávanie podnikateľskej činnosti v bytoch vo vlastníctve obce na účely ubytovania je zakázané. Porušenie zákazu je dôvodom na vypovedanie nájomnej zmluvy.

### **Článok 9** **Predĺženie platnosti nájomnej zmluvy**

1. Nájomca nájomného bytu môže požiadať o predĺženie nájomnej zmluvy. Ak chce požiadať o predĺženie nájmu, je nájomca povinný 2 mesiace pred ukončením nájomného pomeru požiadať obecný úrad o predĺženie nájomnej zmluvy spolu s dokladmi o tom, že spĺňa podmienky tohto VZN.
2. Každú žiadosť o predĺženie nájomnej zmluvy prerokuje a schvaľuje obecný úrad a žiadosti, ktoré spĺňajú podmienky určené týmto VZN dáva starostovi obce na uzatvorenie zmluvy.
3. Starosta obce vydá písomný súhlas na predĺženie platnosti nájomnej zmluvy na dobu určitú .
4. Na základe písomného súhlasu starostu obce vystaví obecný úrad dodatok k nájomnej zmluve.

### **Článok 10** **Zánik nájmu bytu vo vlastníctve obce**

1. Nájom bytu vo vlastníctve obce zaniká v zmysle § 710 -711 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 .

**Článok 11**  
**Záverečné ustanovenia**

1. Zmeny a doplnky tohto VZN schvaľuje OZ v Zborove 3/5 väčšinou prítomných poslancov.
2. Návrh VZN bol zverejnený na pripomienkovanie dňa 04.02.2015 a zvesený dňa 19.2.2015 .
3. Vyhlásenie tohto VZN obce bolo vykonané zverejnením dňa 20.2.2015 a zvesené dňa 06.03.2015.
4. Toto VZN bolo schválené Obecným zastupiteľstvom v Zborove dňa 19.2.2015 uznesením číslo A 2.2/2015 a účinnosť nadobúda dňa 06.03. 2015.
5. Dňom nadobudnutia účinnosti tohto VZN sa ruší VZN č.3/2009.