

# **OBECNÉ ZASTUPITELSTVO OBCE ŠPAČINCE**

## **Všeobecne záväzné nariadenie obce Špačince č. 85/2014 o nakladaní s nájomnými bytmi**

Obecné zastupiteľstvo obce Špačince na základe samostatnej pôsobnosti podľa článku 67 a článku 68 Ústavy Slovenskej republiky a podľa § 4 ods. 1 a ods. 3 písm. a) a podľa § 6 ods. 1 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, Občianskeho zákonníka a zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní (ďalej len zákon), v znení zákona č. 134/2013 Z.z. vydáva toto všeobecne záväzné nariadenie, ktorým sa ustanovujú podmienky pridelovania nájomných bytov v obci Špačince.

### **čl. 1**

#### **Úvodné ustanovenia**

1. Toto všeobecne záväzné nariadenie obce Špačince (ďalej len „VZN“) upravuje podmienky pridelovania nájomných bytov postavených s podporou štátu a úvermi zo štátneho fondu rozvoja bývania.
2. Toto všeobecne záväzné nariadenie obce upravuje:
  - a) kritériá, ktoré musí žiadateľ o pridelenie nájomného bytu spĺňať,
  - b) podmienky podávania žiadostí o pridelenie nájomného bytu,
  - c) kritériá pre zaradenie do evidencie žiadateľov o pridelenie nájomného bytu,
  - d) podmienky a postup pri pridelovaní nájomných bytov.
3. Obec Špačince je vlastníkom bytov s osobitným režimom, ktorý vymedzuje toto VZN a ktoré prenajíma v zmysle zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní, žiadateľom o nájomný byt.
4. Správu nájomných bytov vykonáva výlučne obec Špačince.
5. Obec Špačince, ako vlastník bytov, hospodári s bytmi, prijíma žiadosti o pridelenie nájomného bytu, vedie evidenciu žiadateľov o pridelenie nájomného bytu a prislúcha mu právo výlučne rozhodovať o nájomnom vzťahu.

### **čl. 2**

#### **Podmienky podávania žiadostí o pridelenie obecného nájomného bytu**

1. Nájomné bývanie sa poskytuje oprávnenej fyzickej osobe. Oprávnená fyzická osoba – žiadateľ bude zaradený do evidencie, ak bude spĺňať nasledovné podmienky:

- a) Maximálny príjem žiadateľa o nájomný byt alebo spoločný príjem osôb žijúcich v spoločnej domácnosti za predchádzajúci kalendárny rok nemôže byť vyšší ako trojnásobok životného minima a nemôže byť nižší ako jedenaplnásobok životného minima.
- b) Maximálny príjem domácnosti za predchádzajúci kalendárny rok najviac vo výške štvornásobku životného minima a najmenej vo výške jedenaplnásobok životného minima môže byť v týchto prípadoch:
- ak členom tejto domácnosti je osoba s ťažkým zdravotným postihnutím,
  - ak ide o domácnosť osamelého rodiča s nezaopatreným dieťaťom,
  - ak aspoň jeden člen domácnosti zabezpečuje zdravotnícku starostlivosť, vzdelávanie, kultúru a iné.
- c) Oprávnenou fyzickou osobou je aj osoba, ktorej zanikla ústavná starostlivosť, náhradná osobná starostlivosť, pestúnska starostlivosť alebo osobitná starostlivosť poručníka podľa osobitného predpisu, ak táto osoba nepresiahla vek 30 rokov (§ 45 až 59 zákon č. 36/2005 Z. z. o rodine a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov) a spĺňa podmienku príjmu uvedeného v čl. 2.

2. Ďalšími kritériami pre zaradenie do zoznamu žiadateľov sú:

- a) žiadateľ, jeho manžel(ka) a prípadne jeho deti sú osobou s ťažkým zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe osobitného predpisu,
- b) žiadateľ má rodinu (úplnú, neúplnú) s jedným prípadne s viacerými maloletými deťmi,
- c) žiadateľ si nepriaznivú bytovú situáciu nezapríčinil vlastnou vinou,
- d) žiadateľ je občanom SR (u manželov obaja) ,
- e) žiadateľ (a osoby žijúce v spoločnej domácnosti) nie je vlastníkom bytu, rodinného domu, alebo nevlastnil byt, alebo rodinný dom a tento scudzil v období do 5 rokov pred podaním žiadosti, to neplatí pri podielovom spoluvlastníctve,
- f) nemajú záväzky voči obci.
3. Fyzickým osobám, ktoré nespĺňajú podmienky určené v tomto VZN a zabezpečujú spoločenské, školské, bezpečnostné, kultúrne, zdravotnícke a ekonomicko- sociálne potreby obce, môže byť pridelený byt. V týchto prípadoch bude v nájomnej zmluve zakotvená doba nájmu do termínu dodržania účelovosti.

### **čl. 3**

#### **Zisťovanie príjmov**

1. Pri zisťovaní príjmov podľa čl. 2 ods. 1 tohto VZN sa postupuje podľa osobitného predpisu (zákon č. 601/2003 Z. z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov). Mesačný príjem sa vypočíta z príjmu za kalendárny rok predchádzajúci roku, v ktorom vznikol nájom bytu, ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal.
2. Životné minimum domácnosti sa vypočíta zo súm životného minima členov domácnosti platných k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku, v ktorom vznikol nájom bytu.
3. Podmienky ustanovené v čl. 2 ods. 1 sa posudzujú pri uzatváraní nájomnej zmluvy a na zmeny podmienok počas platnosti nájomnej zmluvy sa neprihliada.

### **čl. 4**

#### **Podmienky a postup pri posudzovaní žiadostí o pridelenie nájomného bytu**

1. Žiadosť o pridelenie nájomného bytu podaná podľa prílohy č. 1 tohto VZN musí mať písomnú formu, predkladá sa na predpísanom tlačive, príloha č. 1) musí byť odôvodnená s uvedením kontaktnej adresy, vlastnoručne podpísaná a zaevidovaná na OcÚ v Špačinciach. Súčasťou žiadosti o pridelenie nájomného bytu je aj doklad o preukázaní výšky príjmu za kalendárny rok predchádzajúci roku, v ktorom vznikol nájom bytu:
  - a) u fyzických osôb – občanov: potvrdenie o príjme (ročné zúčtovanie preddavkov na daň z príjmov fyzickej osoby zo závislej činnosti a potvrdenie sociálnej poisťovne o výške vymeriavacieho základu alebo priznanie k dani z príjmov fyzickej osoby (typ A)
  - b) u fyzických osôb – SZČO: priznanie k dani z príjmov fyzickej osoby (typ B)
  - c) Žiadateľ o nájomný byt vedený v evidencii je povinný: nahlásiť každú zmenu údajov týkajúcich sa jeho osoby, rodiny a osôb žijúcich v spoločnej domácnosti do 30 dní odo dňa, kedy zmena nastala a každý rok aktualizovať žiadosť a predložiť príjmy v domácnosti za predchádzajúci kalendárny rok.
2. Nesplnenie si týchto povinností resp. uvedenie nepravdivých údajov v žiadosti, má za následok vyradenie žiadosti z evidencie.
3. Žiadosti spĺňajúce podmienky budú zaradené do evidencie žiadateľov o pridelenie nájomného bytu podľa typu a izbovosti.
4. Obecné zastupiteľstvo z evidovaných žiadateľov o pridelenie nájomných bytov podá návrh na pridelenie nájomného bytu v súlade s čl. 2 pre jednotlivé typy bytov a podľa izbovosti.

## čl. 5

### Uzatváranie nájomnej zmluvy

1. Na základe návrhu obecného zastupiteľstva o pridelení nájomných bytov obec pripraví nájomné zmluvy.
2. Starosta obce uzatvorí nájomnú zmluvu medzi Obcou Špačince a nájomcom. Na práva a povinnosti, ktoré vzniknú na základe nájomnej zmluvy a nie sú upravené týmto VZN, sa vzťahujú ustanovenia Občianskeho zákonníka v platnom znení.
3. Nájomná zmluva musí mať písomnú formu a musí obsahovať:
  - 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 alebo spôsob ich výpočtu,
  - f) opis stavu nájomného bytu a opis príslušenstva nájomného bytu,
  - g) podmienky na zachovanie pôvodného stavu a vybavenia nájomného bytu,
  - h) skončenie nájmu,
  - i) zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu,
4. Nájomná zmluva sa so žiadateľom uzatvára na dobu určitú. Doba nájmu dohodnutá v nájomnej zmluve môže byť najviac tri roky okrem prípadu, ak nájomcom je osoba so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 2 zákona č. 443/2010 Z. z., ktorému sa prenajíma nájomný byt spĺňajúci podmienky ustanovené osobitným predpisom (§ 143 písm. d) zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov), pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac desať rokov.
5. Nájomnú zmluvu na užívanie nájomného bytu, ktorá spĺňa podmienky ustanovené osobitným predpisom (§ 143 písm. d) zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov), uzavrie obec len s fyzickou osobou žijúcou v domácnosti, ktorej členom je osoba so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 2 zákona č. 443/2010 Z. z. Ak nemá žiadosť o uzavretie nájomnej zmluvy od takejto fyzickej osoby, môže uzavrieť nájomnú zmluvu na takýto nájomný byt aj s inou fyzickou osobou uvedenou v čl. 2 ods. 1 a 2 tohto VZN, najviac na jeden rok.
6. Ak do 14 dní odo dňa oznámenia o pridelení bytu občan neuzatvorí nájomnú zmluvu, stráca nárok na predmetný byt.
7. Pred uzavretím nájomnej zmluvy je obec povinná umožniť nájomcovi prehliadku nájomného bytu.

## čl. 6

### Zásady správy nájomných bytov

1. Obec Špačince, ako vlastník bytu obstaraného podľa zákona č. 443/2010 Z. z., je povinné počas lehoty uvedenej v § 11 ods. 1 písm. a) štvrtého bodu zákona umožniť po predchádzajúcom oznámení, na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do nájomných bytov zamestnancom ministerstva, a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu nájomného bytu, to platí aj pre nájomcu a osoby tvoriace jeho domácnosť, ktoré nájomný byt užívajú na základe nájomnej zmluvy.
2. Nájomný charakter bytov obstaraných podľa zákona podľa § 11 ods. 1 písm. a) štvrtého bodu zákona sa zachová po dobu najmenej 30 rokov.
3. Ak žiadateľ odmietne pridelený byt, nemá nárok na pridelenie ďalšieho bytu a bude vyradený z evidencie.
4. V týchto nájomných bytoch nie je možné realizovať výmenu bytu. Výmenu bytu môže odsúhlasiť len Obecné zastupiteľstvo v Špačinciach.
5. V týchto nájomných bytoch sa nemôže realizovať prevod vlastníckych práv na nájomcu.
6. Pre potreby obce sú určené 3 b.j. pre fyzické osoby, ak takéto osoby zabezpečujú spoločenské, kultúrne, zdravotnícke a ekonomicko-sociálne potreby obce.
7. Nájomca nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu.
8. K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný byt uvoľniť a odovzdať ho správcovi v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody. V prípade, že sa nájomca k termínu ukončenia nájmu z uvedeného bytu neodstahuje, správca zabezpečí vypratanie bytu na náklady nájomcu.
9. Splatnosť nájomného a úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu je vopred mesačne vždy do 20. dňa v mesiaci.

## čl. 7

### Finančná zábezpeka

1. Občan, ktorému je pridelený nájomný byt, je povinný uhradiť obci Špačince finančnú zábezpeku vo výške šesťmesačného nájomného na účet vedený v Prima Banke, a.s., pobočka Trnava, č.ú. : 1001316001/5600, resp. hotovostne do pokladne obecného úradu. Finančná zábezpeka musí byť uhradená najneskôr v deň podpisu nájomnej zmluvy. Ak nedôjde k uzavretiu nájomnej zmluvy, obec je povinná už zloženú finančnú zábezpeku bezodkladne vrátiť. Ak dôjde k ukončeniu nájomného vzťahu, zložená finančná zábezpeka bude vysporiadaná pri ukončení nájomného vzťahu podľa plnenia práva a povinností zmluvných strán.
2. Finančná zábezpeka slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného a úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a nákladov za prípadné poškodenie predmetu nájmu zo strany nájomcu a osôb, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti. Prenajímateľ je oprávnený finančnú zábezpeku na tento účel použiť a to až do úplného vyčerpania finančnej zábezpeky. Finančná zábezpeka však musí byť nájomcom doplnená do pôvodnej výšky a to najneskôr do 90-tich kalendárnych dní odo dňa čerpania zábezpeky.

## čl. 8

### Opakovaný nájom

1. Nájomca má právo na opakované uzavretie zmluvy o nájme nájomného bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve v tomto VZN. V nájomnej zmluve bude upravené právo nájomcu na opakované uzavretie nájmu bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a osobitných predpisoch.
2. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú na obdobie 1 roka. Nájomca má právo na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy na obdobie ďalšieho roka pri plnení si podmienok uvedených v tomto VZN, ak:
  - a) nájomca požiadal prenajímateľa o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy najneskôr tri mesiace pred uplynutím dohodnutej doby nájmu,
  - b) nájomca naďalej spĺňa podmienky nájomcu určené v tomto VZN okrem čl. 2 ods. 1.1. a ods. 1.2.,
  - c) nie je dôvod na vypovedanie nájmu bytu zo strany prenajímateľa podľa § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka,
  - d) nájomca nemá žiadne záväzky voči prenajímateľovi.
3. Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy môže obec Špačince uzavrieť nájomnú zmluvu aj s fyzickou osobou žijúcou v domácnosti s mesačným príjmom, ktorý k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku opakovaného prenájmu nájomného bytu:
  - a) nie je vyšší ako triapolnásobok životného minima a nie je nižší ako jednapolnásobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby, tak ako je uvedené v tomto VZN,
  - b) nie je vyšší ako štyriapolnásobok životného minima a nie je nižší ako jednapolnásobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby, ako je uvedené v tomto VZN.
4. Ustanovenia čl. 1 až 8 tohto Všeobecného záväzného nariadenia(VZN) sa primerane vzťahujú aj na výmenu bytov.

## čl. 9

### Zánik nájmu bytu

1. Nájom bytu zanikne uplynutím doby nájmu alebo dohodou, písomnou formou medzi obcou a nájomcom.
2. Vypovedať nájomnú zmluvu môže prenajímateľ aj nájomca v súlade s ustanoveniami občianskeho zákonníka v platnom znení.

**čl. 10**  
**Záverečné ustanovenia**

1. Týmto VZN sa ruší VZN Obec Špačince č. 37/2004 o nakladaní s nájomnými bytmi na Hospodárskej ulici v Špačinciach.
2. Na tomto VZN sa uznieslo Obecné zastupiteľstvo v Špačinciach dňa 24.09.2014 uznesením č. 116/2014
3. Toto VZN nadobúda účinnosť 15 dňom jeho zverejnenia.

Mgr. Július Zemko  
starosta obce

Zverejnenie VZN na úradnej tabuli obce Špačince a webovej stránke obce:

Návrh VZN č. 85/2014      vyvesený: 27.08.2014      zvesený: 11.09.2014

VZN č. 85/2014      vyvesené: 26.09.2014      zvesené: