

	<b>OBEC SPIŠSKÝ ŠTVRTOK</b>		Výtlačok číslo: 2/2
	<b>Všeobecne záväzné nariadenie (VZN)</b>		Číslo nariadenia: <b>6/2015</b>
<b>o pridelovaní a podmienkach nájmu bytov nižšieho štandardu.</b>			
Návrh VZN vyvesený / zvesený na úradnej tabuli a webe obce dňa:			<b>20.11.2015 / 07.12.2015</b>
<i>Lehota na predloženie pripomienok k návrhu VZN do (včítane):</i>			<b>30.11.2015</b>
<i>Doručené pripomienky (počet) :</i>			<b>0</b>
<i>Vyhodnotenie pripomienok k návrhu VZN uskutočnené dňa:</i>			<b>1.12.2015</b>
<i>Vyhodnotenie pripomienok k návrhu VZN doručené poslancom dňa:</i>			<b>-</b>
<b>Dátum schválenia VZN</b>	<b>Číslo uznesenia</b>	<b>Dátum vyvesenia / zvesenia na úradnej tabuli</b>	<b>DÁTUM ÚČINNOSTI</b>
<b>07.12.2015</b>	<b>85/2015</b>	<b>08.12.2015 / 28.12.2015</b>	<b>23.12.2015</b>

.....  
Ing. Ján Greš, starosta obce

Obecné zastupiteľstvo obec Spišský Štvrtok podľa § 6 a § 11 ods. 4 písm. g) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a v zmysle zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 443/2010 Z.z.“) vydáva toto

## **VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE č. 6/2015**

### **o pridelovaní a podmienkach nájmu bytov nižšieho štandardu.**

#### **§ 1**

#### **ÚVODNÉ USTANOVENIA**

1. Za byty nižšieho štandardu pre účely tohto nariadenia sa považujú byty vymedzené v zákone č. 443/2010 Z.z., ktoré boli postavené s podporou štátu a obce. Tieto byty sú určené pre ľudí zo sociálne slabších vrstiev, ktorí si nevedia zabezpečiť bývanie z dôvodu nízkeho príjmu alebo sociálneho vylúčenia.

Byty nižšieho štandardu slúžia ako nájomné byty po dobu najmenej 30 rokov odo dňa nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia.

2. Účelom tohto všeobecne záväzného nariadenia (ďalej len „nariadenia“) je upraviť podmienky prenájmania bytov nižšieho štandardu, ktoré sú vo vlastníctve obce Spišský Štvrtok:
  - a) Bytový dom v obci Spišský štvrtok, ul. Potočná s.č. 524, parcela KN C 993/14
  - b) Bytový dom v obci Spišský štvrtok, ul. Potočná s.č. 525, parcela KN C 993/15

#### **§ 2**

#### **PODMIENKY PRIDEĽOVANIA NÁJOMNÝCH BYTOV**

1. Byty nižšieho štandardu sú určené pre fyzické osoby, ktoré spĺňajú nasledovné podmienky:
  - a) Maximálny mesačný príjem žiadateľa a maximálny mesačný príjem osôb s ním bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu<sup>1</sup> je v súlade s § 22 Zákona č. 443/2010.
  - b) Minimálny mesačný príjem žiadateľa a osôb s ním bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu<sup>2</sup> dosahuje ku dňu podania žiadosti úroveň 70 % platného životného minima, pričom mesačný príjem sa vypočíta z príjmu za ostatné 3 mesiace spätne od podania žiadosti o pridelenie nájomného bytu nižšieho štandardu.

---

<sup>1</sup> § 3 Zákon č. 601/2003 Z.z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov

<sup>2</sup> § 3 Zákon č. 601/2003 Z.z. O životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov

- c) Žiadateľ má v obci Spišský Štvrtok nepretržite trvalý pobyt minimálne dva roky, alebo zamestnanie v obci Spišský Štvrtok minimálne dva roky, v čase posudzovania žiadosti.

V prípade, že o byt žiadajú manželia, resp. rodičia so spoločným dieťaťom, túto podmienku musí splniť aspoň jeden z manželov, resp. rodičov.

- d) Žiadateľ a ani manžel/ka, druh/družka nie sú vlastníkami, nájomcami, spoločnými nájomcami iného bytu, rodinného domu, stavby na individuálnu rekreáciu alebo rozostavanej stavby, ktorej aspoň časť je spôsobilá na samostatné užívanie.
2. V prípade, ak žiadateľ je dlžníkom obce Spišský Štvrtok a spĺňa podmienky podľa § 2 ods. 1 nariadenia, musí mať ku dňu posudzovania žiadosti podpísané uznanie dlhu a dohodu o splátkach dlžnej sumy, ktorú aj plní.

### § 3

#### POSTUP PRI PRIDELOVANÍ BYTOV A EVIDENCIA ŽIADATEĽOV

1. Žiadosti o pridelenie bytu nižšieho štandardu posudzuje a eviduje Obecný úrad obce Spišský Štvrtok.
2. Žiadosť musí obsahovať povinné náležitosti podľa prílohy č.1.
3. Do zoznamu žiadateľov o byt nižšieho štandardu budú zaradení žiadatelia, ktorí spĺňajú podmienky tohto nariadenia.
4. Zoznam budúcich nájomcov schvaľuje starosta.
5. Žiadosť o pridelenie bytu je evidovaná po dobu dvoch rokov. Ak žiadateľ po uplynutí dvoch rokov od podania prvej žiadosti naďalej trvá na pridelení bytu, musí v lehote do 30 dní aktualizovať svoje údaje a preukázať plnenie podmienok stanovených týmto nariadením, inak bude zo zoznamu vyškrtnutý.
6. Prednostne bude riešený žiadateľ, ktorý
  - a) prišiel o bývanie v dôsledku mimoriadnej udalosti alebo živelnej pohromy,
  - b) sa zaviazal uhradiť nájomné za nájomcu, ktorému bola daná výpoveď v zmysle § 711 Občianskeho zákonníka a poskytne mu náhradné ubytovanie.
7. Žiadateľ je povinný bezodkladne, najneskôr však do 15 dní od ich vzniku, nahlásiť všetky zmeny údajov týkajúcich sa jeho osoby a spolu s ním posudzovaných osôb, ako aj všetky skutočnosti, ktoré môžu mať vplyv na posúdenie jeho bytovej situácie a to v rozsahu podanej žiadosti.
8. Do evidencie žiadateľov o pridelenie bytu nebude zaradený žiadateľ, ktorý
  - a) protiprávne obsadil byt vo vlastníctve obce, alebo bezdôvodne odmietol pridelený byt, alebo v lehote do 15 dní od doručenia oznámenia o pridelení bytu neuzavrel nájomnú zmluvu,

- b) je prihlásený k trvalému pobytu v spoločnej domácnosti s osobou, ktorá si opakovane neplní záväzky voči obci,
  - c) nenahlási všetky zmeny údajov týkajúce sa jeho osoby a jeho rodinných príslušníkov, bytových pomerov a sociálnej situácie v lehote do 15 dní,
  - d) v žiadosti o pridelenie bytu uvedie nepravdivé údaje.
9. V prípade, že o byt nižšieho štandardu nepožiadá fyzická osoba, ktorá spĺňa všetky podmienky uvedené v § 2, ods. 1, bude voľný byt obsadený žiadateľom, ktorý spĺňa minimálne podmienky podľa § 2, ods. 1, písm. c) a d) tohto nariadenia a jeho čistý mesačný príjem ku dňu podania žiadosti dosahuje minimálne úroveň 60% platného životného minima, s možnosťou opakovaného uzatvorenia nájomnej zmluvy na ďalšie obdobie pri dodržaní všetkých nájomných podmienok.

## § 4

### SPRÁVA A PODMIENKY NÁJMU BYTU

1. Nájomnú zmluvu<sup>3</sup> s uchádzačom, ktorý splnil podmienky pridelenia nájomného bytu uzatvára starosta. Vzor nájomnej zmluvy je v prílohe č. 3.
2. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú, ktorá neprevyšuje jeden rok. Dobu nájmu určuje starosta.
3. Obec je povinná odovzdať byt nájomcovi v stave spôsobilom na užívanie.
4. Nájomca je povinný platiť obci mesačné nájomné a úhradu za plnenia spojené s užívaním bytu v termíne dohodnutom v zmluve o nájme.
5. Počas trvania nájomného vzťahu nájomca umožní vstup do bytu zamestnancom príslušného ministerstva, príslušného stavebného úradu, obecného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu; to platí aj pre osoby tvoriace jeho domácnosť, ktoré nájomný byt užívajú na základe nájomnej zmluvy.
6. Nájomca nesmie dať byt nižšieho štandardu do podnájmu inej osobe.
7. Opakované dlhodobé zdržiavanie sa neprihlásených osôb v pridelenom byte sa bude považovať za hrubé porušovanie nájomnej zmluvy a s nájomcom už nebude v takomto prípade opätovne uzatvorená nájomná zmluva a bude trvalo vyradený zo zoznamu žiadateľov o byty uvedené v § 1 tohto nariadenia.
8. Obec Spišský Štvrtok, ako prenajímateľ bytu nižšieho štandardu pri porušovaní nájomnej zmluvy zo strany nájomcu neuzatvorí s nájomcom novú nájomnú zmluvu.
9. Po uplynutí doby nájmu je nájomca povinný byt vypratať a odovzdať prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na bežné opotrebenie. V prípade, že nájomca spôsobil škody v predmetnom bytu, nesie hmotnú zodpovednosť za vzniknuté škody.

---

<sup>3</sup> § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka

10. Nájomca bytu nižšieho štandardu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady pri skončení nájmu uplynutím doby nájmu.
11. Hrubým porušením nájomnej zmluvy je neplatenie nájmu za obdobie 1 až 3 mesiace. Po trojmesečnej výpovedi pre hrubé porušenie nájomnej zmluvy obec nie je povinná poskytnúť nájomcovi náhradne bývanie; nájomca musí byt odovzdať obci.
12. V nájomných bytoch nižšieho štandardu nemožno realizovať:
  - prevod nájmu v zmysle ustanovenia § 706 Občianskeho zákonníka,
  - výmenu bytov (mimo výmeny v bytovom dome),
  - prevod vlastníckych práv.

## § 5

### OPAKOVANÉ UZATVÁRANIE NÁJOMNEJ ZMLUVY

1. V nájomnej zmluve bude upravené právo nájomcu na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy za nasledovných podmienok:
  - a) nájomca dodržiava ustanovenia nájomnej zmluvy,
  - b) nájomca splňa podmienky uvedené v § 2 ods.1 písm. a), d) a v § 2 ods. 2 tohto nariadenia.
2. Nájomca má právo na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy aj v prípade, ak o uzatvorenie nájomnej zmluvy nepožiadala fyzická osoba, ktorá splňa podmienku podľa § 2 ods.1 písm. a) tohto nariadenia a
  - a) príjem nájomcu a osôb s ním bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu<sup>4</sup> vypočítaný podľa § 2 ods.1 písm. a) tohto nariadenia, prevyšuje trojnásobok životného minima a neprevyšuje triaplnásobok životného minima;
  - b) príjem nájomcu a osôb s ním bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu<sup>5</sup> vypočítaný podľa §2 ods. 1 písm. a) tohto nariadenia, prevyšuje tri a pol násobok životného minima;
3. Nájomca bytu bude o možnosti opakovaného uzatvorenia nájomnej zmluvy informovaný minimálne dva mesiace pred dohodnutým termínom ukončenia nájmu bytu.
4. Nájomca bytu, ak má záujem o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy, je povinný na základe výzvy najmenej 30 dní pred ukončením jej platnosti požiadať Obec Spišský Štvrtok o opakované uzavretie nájomnej zmluvy (príloha 2) a predložiť doklady osvedčujúce skutočnosti v zmysle zákona č. 443/2010 Z.z. na preverenie podmienok zakladajúcich nové uzatvorenie nájomnej zmluvy.

---

<sup>4</sup> § 3 Zákon č. 601/2003 Z.z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov

<sup>5</sup> § 3 Zákon č. 601/2003 Z.z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov

## § 6

### ZÁNİK NÁJOMNÉHO VZŤAHU

1. Nájom bytu nájomcovi zanikne:

- a) uplynutím doby nájmu, ak po uplynutí dohodnutého času nájmu nebola uzavretá nová zmluva o nájme bytu,
- b) písomnou dohodou medzi obcou a nájomcom bytu,
- c) písomnou výpoveďou nájmu obcou<sup>6</sup>.

Obec môže vypovedať nájom bytu<sup>7</sup> s privolením súdu z nasledovných dôvodov:

- nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome, alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov alebo vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo dobré mravy v dome,
  - nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako 3 mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa,
  - je potrebné z dôvodu verejného záujmu s bytom alebo s domom naložiť tak, že byt nemožno užívať alebo, ak byt alebo dom vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní nemožno byt alebo dom najmenej počas 6 mesiacov užívať,
  - nájomca prestal spĺňať predpoklady užívania bytu osobitného určenia alebo predpoklady užívania bytu vyplývajúce z osobitného určenia domu,
  - nájomca využíva byt bez súhlasu správcu na iné účely ako na bývanie.
2. Nájom bytu sa končí uplynutím výpovednej lehoty, ktorá je 3 mesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede z nájmu.
3. Po trojmesačnej výpovedi pre hrubé porušenie nájomnej zmluvy obec nie je povinná poskytnúť nájomcovi náhradne bývanie a nájomca musí byt odovzdať obci.

## § 7

### VÝPOČET NÁJMU

1. Za užívanie nájomného bytu nižšieho štandardu je nájomca povinný platiť nájomné a cenu služieb poskytovaných s užívaním bytu v lehotách a spôsobom stanoveným v nájomnej zmluve.
2. Nájomné za kalendárny rok sa určuje vo výške 180 € za byt.

---

<sup>6</sup> § 710 ods. 3 Občianskeho zákonníka

<sup>7</sup> § 711 Občianskeho zákonníka

3. V cene ročného nájmu je stanovená tvorba fondu prevádzky, údržby a opráv vo výške minimálne 60 % z ročného nájomného / byt. Výška tvorby fondu sa môže podľa aktuálnych potrieb meniť uznesením obecného zastupiteľstva.

Z fondu opráv obec uhrádza náklady napr. na poistenie bytového domu, nutné opravy a revízie VTZ, daň z nehnuteľností a pod. v zmysle § 18. ods. 2 zákona č. 443/2010 Z. z.

## § 8

### SLUŽBY SPOJENÉ S BÝVANÍM

1. Za služby spojené s bývaním sa považuje osvetlenie spoločných priestorov, dodávka a stočné studenej vody, odvoz a likvidácia odpadu, dezinfekcia bytov.

Za upratovanie a udržiavanie čistoty spoločných priestorov, okolia bytového domu, okolia nádob na zber odpadu, ako aj za zimnú údržbu sú zodpovední nájomníci bytového domu.

Za deratizáciu a dezinfekciu spoločných priestorov zodpovedá obec.

2. Cena za služby spojené s bývaním sa určí na základe kalkulácie ceny služieb poskytovaných v súvislosti s užívaním bytu podľa platných cenových predpisov.

Cena za energiu spoločných priestorov sa rozúčtuje na počet bytov.

Cena za dodávku a stočné studenej vody sa rozúčtuje podľa meračov v byte x koeficient.

Cena za dezinfekciu v byte sa rozúčtuje na počet bytov.

3. Ak nájomca neumožní odčítanie merača studenej vody v byte, alebo neoprávnené zasahoval do určeného meradla, poškodil ho, poškodil plombu alebo napojil nejaké zariadenie pred určené meradlo v byte budú náklady za studenú vodu zúčtované podľa najvyššej spotreby v porovnateľnom byte v dome so sankciou navyše vo výške 20%.

4. Nájomca je povinný platiť za služby formou mesačných zálohových platieb, ktoré obec vyúčtuje najneskôr do 31. mája.

5. Opravy v byte súvisiace s jeho užívaním špecifikované podľa Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z. hradí nájomca z vlastných zdrojov.

Ak sa jedná o poruchu alebo haváriu na spoločných častiach, zariadeniach a rozvodoch domu je oprava hradená z fondu opráv.

Podrobná špecifikácia rozsahu čerpania FO a opráv, ktoré si hradí nájomca sám je uvedená v prílohe č. 4 tohto nariadenia.

## § 9

### ZÁVEREČNÉ USTANOVENIE

1. V prípade, že záujem o nájomné byty bude menší ako ponuka, nemusí žiadateľ spĺňať podmienky uvedené v § 2 odseku 1 písmeno c/ a žiadosť bude posudzovaná individuálne.

2. V nájomných bytoch posudzovaných podľa tohto nariadenia nie je možné prihlásiť na trvalý pobyt inú osobu ako nájomcu a jeho deti žijúce s nimi v spoločnej domácnosti (podľa žiadosti).
3. V nájomných bytoch posudzovaných podľa tohto nariadenia nie je možné prihlásiť inú osobu na prechodný pobyt.
4. Žiadatelia, ktorí doručili žiadosť o prenájom bytu nižšieho štandardu pred účinnosťou tohto nariadenia, musia zosúladiť svoju žiadosť s náležitosťami podľa tohto nariadenia do 60 dní od jeho účinnosti.
5. Povinnosť zosúladiť svoju žiadosť s náležitosťami podľa tohto nariadenia do 60 dní od jeho účinnosti sa vzťahuje aj na nájomcu bytu, ak má záujem o opakované uzavretie nájomnej zmluvy.
6. Nájomné zmluvy uzavreté do účinnosti tohto nariadenia na dobu určitú sa považujú za prvé nájomné zmluvy uzatvorené na obdobie jedného roka.
7. Toto Všeobecne záväzné nariadenie bolo schválené uznesením Obecného zastupiteľstva č. 85/2015 zo dňa 07. decembra 2015 a nadobúda účinnosť 15 -tym dňom od vyvesenia na úradnej tabuli obce Spišský Štvrtok.

V Spišskom Štvrtku, dňa 08. decembra 2015

.....  
Ing. Ján Greš, starosta obce