

Obecné zastupiteľstvo v Oreskom podľa § 6 ods. 1 zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších zmien a doplnkov a v súlade so zákonom SNR č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami, zákona NR SR č. 150/2013 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov a zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov vydáva toto:

Všeobecne záväzné nariadenie obce Oreské

č. 1/2016



O zásadách pridelovania nájomných bytov v obci Oreské

Čl. 1.

Úvodné ustanovenia

1. Účelom tohto všeobecne záväzného nariadenia je stanoviť podmienky prenajímania obecných bytov, stanovenie podmienok prijímania žiadostí, postupu pri výbere nájomníkov nájomných bytov a realizovaní ich prenájmu. Toto VZN upravuje podmienky pridelovania bytov vo vlastníctve obce, ktoré sú financované z dotácie Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky, z úveru zo Štátneho fondu rozvoja bývania Slovenskej republiky a vlastných zdrojov obce, t. j. nájomné byty s osobitným režimom upravených zákonom č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov.
2. Obecné byty sú všetky byty, ktoré na základe zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov prešli do majetku obce, ďalej byty, ktoré prešli prevodom z majetku štátu do majetku obce v zmysle vzájomných dohôd. Ďalej byty získané novou bytovou výstavbou z obecných finančných prostriedkov a finančných prostriedkov zo Štátneho fondu rozvoja bývania.
3. Obec nakladá s obecnými bytmi za podmienok stanovených týmto všeobecne záväzným nariadením a osobitnými predpismi.
4. Nájomné byty sú byty vo vlastníctve obce Oreské s osobitným režimom, ktorý vymedzuje toto VZN. Nájomné byty sa budú užívať na nájom a nemôžu sa previesť

do osobného vlastníctva najmenej po dobu 30 rokov od vydania kolaudačného rozhodnutia.

5. Na zachovanie nájomného charakteru bytov obstaraných podľa zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov obec zriadi záložné právo v prospech Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR a Štátneho fondu rozvoja bývania.
6. Pri uzatváraní zmluvy o nájme bytu obec dodrží podmienky stanovené zákonom č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov.
7. Prenajímateľom obecných bytov je obec Oreské, ktorá zabezpečuje prevádzku, správu a evidenciu domového a bytového fondu patriaceho do majetku obce.

Čl. 2

Evidencia žiadateľov o byt

- 1 Vlastník bytov vedie evidenciu žiadateľov o byt. Obec prešetrí opodstatnenosť jednotlivých žiadostí podľa kritérií uvedených v čl. 3 tohto nariadenia.
- 2 K žiadosti o byt treba pripojiť vyplnené čestné vyhlásenie o majetkových pomeroch vydané obecným úradom v Oreskom.

Čl. 3

Kritériá pre pridelenie nájomných bytov

- 1 Sociálne bývanie je bývanie obstarané s použitím verejných prostriedkov určené na primerané a ľudsky dôstojné bývanie fyzických osôb, ktoré si nemôžu obstarat' bývanie vlastným pričinením a spĺňajú podmienky podľa zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov
- 2 Žiadateľ o pridelenie nájomného bytu nesmie vlastníť byt ani rodinný dom a ďalej musí spĺňať jednu z týchto podmienok:
 - a) je občan, ktorý vzhľadom na celkovú sociálnu situáciu a majetkové pomery nie je schopný riešiť svoju bytovú situáciu zakúpením bytu, ale zároveň spĺňa predpoklady pre riadne plnenie si povinností vyplývajúcich z nájomnej zmluvy,
 - b) je občan, ktorý v dôsledku živelnnej pohromy prišiel o byt alebo dom,
 - c) je občan, ktorý je v obci Oreské viazaný pracovne alebo má v obci trvalý pobyt,
 - d) je občan, ktorý vykonáva verejnú funkciu nevyhnutnú pre riadny chod obce alebo zabezpečuje iné služby.
- 3 Byt môže byť pridelený nájomcovi, ktorý môže byť:
 - a) fyzická osoba, ktorej mesačný príjem 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 životného minima platného k 31.decembru predchádzajúceho kalendárneho roka, vypočítaného pre nájomcu a osoby, ktorých príjmy sa posudzujú

spoločne, pritom mesačný príjem sa vypočíta z príjmu za predchádzajúci kalendárny rok ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal,

- b) mladá rodina, pričom za mladú rodinu sa považuje rodina, v ktorej aspoň jeden z manželov ku dňu podpísania nájomnej zmluvy je mladší ako 35 rokov veku a spĺňa podmienku príjmu podľa odseku 2 písm.a),
 - c) občan so zdravotným postihnutím v prípade bytu, ktorý spĺňa podmienky podľa osobitného predpisu (vyhl. Ministerstva životného prostredia SR č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie) a podľa prílohy č. 1 – zoznam zdravotných postihnutí k výnosu Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR č.V-1/2006.
- 4 Ak občan uvedený v odseku 2 písm.c) tohto článku nepožiadaval o uzatvorenie nájomnej zmluvy, možno uzavrieť nájomnú zmluvu na predmetný byt (čl. 3 ods.2 písm.c)) s iným občanom na dobu určitú, ktorá neprevýši jeden rok.
 - 5 S nájomcami, ktorým bol pridelený nájomný byt a ktorým bola daná výpoveď za nesplnenie si povinností § 711 ods. 1 písm. d) Občianskeho zákonníka, bude po vyrovnaní dlžnej čiastky uzatvorená ďalšia nájomná zmluva na 6 mesiacov.
 - 6 Nájomná zmluva podľa § 685 Občianskeho zákonníka bude uzatvorená:
 - a) na dobu určitú na tri roky,
 - b) na dobu určitú nesmie prevýšiť desať rokov, ak nájomcom je občan so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 1 - zoznam zdravotných postihnutí k výnosu Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR č.V-1/2006 a jeho mesačný príjem neprevyšuje štvornásobok životného minima,
 - c) v nájomnej zmluve bude upravené opakované uzatvorenie nájmu bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve, vo VZN č. 1/2016 čl. 3 a v osobitnom predpise (§ 711 Občianskeho zákonníka); a ak nepožiada o uzavretie nájomnej zmluvy fyzická osoba, ktorá spĺňa podmienku podľa čl.3 ods. 2 písm. a), b), uzatvorí sa nájomná zmluva s nájomcom, ktorý nespĺňa podmienku podľa čl.3 ods. 2 písm. a), b), a to na dobu určitú, ktorá neprevýši jeden rok.
 - 7 Občan, ktorému bude pridelený nájomný byt, je povinný uhradiť na účet Obce Oreské najneskôr pri podpise nájomnej zmluvy finančnú zábezpeku vo výške šesť násobku mesačného nájomného. Finančná zábezpeka bude nájomcovi vrátená v deň ukončenia nájomnej zmluvy, znížená o prípadné nedoplatky na nájomnom a poskytovaných službách a o úhrady za prípadné poškodenie nájomného bytu.
 - 8 Ustanovenie v čl.3 ods. 2 písm. a), b) sa nepoužije pre fyzickú osobu, ktorá zabezpečuje spoločenské, ekonomické a sociálne potreby obce, najmä školské, kultúrne, zdravotnícke a bezpečnostné potreby obce alebo fyzickej osobe užívajúcej nájomný byt vrátený oprávnenej osobe (napr. v zmysle zákona č. 403/1990 Zb. o zmiernení následkov niektorých majetkových krívd v znení neskorších predpisov). Podiel takto prenajatých bytov nemôže presiahnuť 10% bytov, najmenej však jeden byt.

- 9 V prípade, že nie je nájomný byt pri prvom nájme obsadený žiadnym nájomcom, možno uzavrieť nájomnú zmluvu na dobu určitú, ktorá neprevýši jeden rok, s občanom, na ktorého sa nevzťahuje ustanovenie čl. 3 ods. 2 písm. a), b).

Čl. 4

Určenie nájomníka

- 1 Obec Oreské uzatvorí nájomnú zmluvu a fyzicky odovzdá pridelený byt nájomníkovi.
- 2 Ak navrhnutý nájomník bezdôvodne odmietne ponúkaný byt, prípadne do 14 dní neuzavrie nájomnú zmluvu s obcou, navrhnutý nájomník nemá právo na ďalší byt a zároveň bude vyradený z evidencie.

Čl. 5

Výmena bytu

- 1 Výmenu bytu môžu uskutočňovať nájomníci len po predchádzajúcom súhlase obce. Súhlas aj dohoda musia mať písomnú formu.
- 2 Výmena bytov sa vykoná na základe dohody nájomníkov, ktorú musia podpísať všetci plnoletí užívatelia bytov, ktorých sa výmena týka.
- 3 Užívatelia vymieňaných bytov sa nemôžu dožadovať opráv na účet obce z titulu výmeny.
- 4 Pri vydávaní súhlasu s výmenou bytov sa prihliada na to, či výmenou príde k účelnejšiemu využitiu bytového fondu.
- 5 Uskutočnenie výmeny bytov bez predchádzajúceho súhlasu vlastníka bude kvalifikované ako priestupok podľa zákona o priestupkoch (§26).

Čl. 6

Podnájom bytu

- 1 Užívateľ bytu môže prenajať byt alebo jeho časť prenajať inému občanovi iba s písomným súhlasom vlastníka bytu.
- 2 O podnájme musí byť uzavretá písomná zmluva v zmysle príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka (§ 719).

Čl. 7

Zlučovanie bytov a užívanie bytov k iným účelom ako na bývanie

- 1 Byt alebo jeho časť sa môže rozdeliť alebo zlúčiť so susedným bytom len so súhlasom vlastníka bytu. Pri stavebných úpravách musí byť povolenie na vykonanie týchto úprav podľa Stavebného zákona.
- 2 Porušenie povinnosti ustanovenej s odseku 1 sa považuje za priestupok podľa zákona o priestupkoch. (§46).

Čl. 8
Zánik nájmu bytu

- 1 Nájom bytu zanikne písomnou dohodou medzi obcou a nájomníkom. Nájom bytu zaniká výpoveďou.
- 2 Písomnú výpoveď dáva obec z dôvodov uvedených v Občianskom zákonníku (§ 711)
- 3 Pokiaľ bol byt pridelený z dôvodu výkonu prác, na ktorých má obec záujem, zaniká nájom bytu skončením výkonu prác, ak to bolo dohodnuté v nájomnej zmluve.

Čl. 9
Neoprávnené obsadenie bytu

- 1 Neoprávneným obsadením bytu je obsadenie bytu bez súhlasu vlastníka a bez uzavretia nájomnej resp. podnájomnej zmluvy.
- 2 Neoprávnené obsadenie bytu bude kvalifikované ako priestupok podľa zákona priestupkoch (§26). Náprava sa vykoná pokutou a následným vypratáním bytu bez nároku na bytovú náhradu.

Čl. 10
Záverečné ustanovenia

1. Prenajímateľ je povinný tvoriť fond prevádzky, údržby a opráv ročne minimálne vo výške 0,5 % nákladov na obstaranie nájomného bytu s osobitným režimom.
2. Zmeny a doplnky tohto VZN schvaľuje Obecné zastupiteľstvo v Oreskom.
3. Na tomto VZN sa uznieslo Obecné zastupiteľstvo v Oreskom dňa 5.10.2016 uznesením č. 1/2016.
4. Toto VZN nadobúda účinnosť dňa 19.10. 2016.

V Oreskom, 5. 10.2016

Ing. Tomáš Mikuš
Starosta obce Oreské

Vyvesené : 21.09.2016	Vyvesené : 06.10.2016
Zvesené : 04.10.2016	Zvesené : 19.10.2016