

Návrh VZN vyvesený na úradnej tabuli obce Hrabovec nad Laborcom 01.12.2017  
VZN schválené na OZ v Hrabovci nad Laborcom 15.12.2017  
VZN vyvesené na úradnej tabuli 16.12.2017  
VZN nadobúda účinnosť 01.01.2018

## **Všeobecne záväzné nariadenie obce Hrabovec nad Laborcom o pridelovaní bytov vo vlastníctve obce č. 5/2017**

Obecné zastupiteľstvo obce Hrabovec nad Laborcom 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 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní sa uznieslo na tomto

### **všeobecne záväznom nariadení (ďalej len „VZN“)**

#### **§ 1 Úvodné ustanovenie**

- 1) Týmto VZN sa stanovuje postup pridelovania bytov vo vlastníctve obce žiadateľom evidovaným na Obecnom úrade v obci Hrabovec nad Laborcom (ďalej len „OÚ“).
- 2) Obec Hrabovec nad Laborcom (ďalej len „obec“) ako vlastník bytov zabezpečí právnu stránku pridelovania bytov a určenie nájomníka.
- 3) Správcom bytov vo vlastníctve obce bude obec Hrabovec nad Laborcom, ktorý zabezpečuje užívateľské a nájomné vzťahy podľa Občianskeho zákonníka.

#### **§ 2 Evidencia žiadateľov o byt vo vlastníctve mesta**

- 1) Žiadateľ za účelom riešenia svojich bytových problémov si môže podať písomnú žiadosť o pridelenie bytu vo vlastníctve obce na obecný úrad.
- 2) K žiadosti vyplní žiadateľ dotazník pred pridelovaním bytov. Neúplná žiadosť s dotazníkom je dôvodom k vyradeniu 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 vyrozumený 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 obecným zastupiteľstvom. (ďalej len „OZ“).
- 5) Ak byt nie je trvale obývaný bez reálnych príčin do 30 dní od pridelenia, pokladá sa za uvoľnený a je k dispozícii OZ na ďalšie pridelenie.

### § 3

#### **Pridelenie bytov vo vlastníctve obce, ako aj 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) Obecné zastupiteľstvo zo zoznamu žiadateľov o pridelenie bytu vo vlastníctve obce na základe údajov v žiadosti, v dotazníku, osobnou návštevou (previerkou) v rodine a po posúdení návrhne 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 tých, ktorí vykonávajú práce, alebo služby nevyhnutné pre obec. Starosta obce v prípade uvoľnenia bytu vo vlastníctve obce a po zaujatí stanoviska obecného zastupiteľstva:
  - a) určí nájomcu, ak ide o verejný záujem alebo naliehavú sociálnu situáciu občana obce 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.
- 2) Obecné zastupiteľstvo predloží svoj návrh na schválenie starostovi obce.
- 3) O pridelení bytu vo vlastníctve obce je žiadateľ informovaný písomne povolením k uzatvoreniu nájomnej zmluvy na dobu určitú, ktorá neprevyší tri roky 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 ktorého doba nájmu neprevyší 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.
- 4) V prípade výstavby bytov z prostriedkov ŠFRB a z dotácie ministerstva bude mesto pridelať byty žiadateľom, ktorí splňajú 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,
    3. aspoň jeden z členov domácnosti zabezpečuje zdravotnícku starostlivosť, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu obyvateľov obce,
  - c) žiadateľ je osoba, ktorej zanikla ústavná starostlivosť, náhradná osobná starostlivosť, pestúnska starostlivosť alebo osobitná starostlivosť alebo osobitná starostlivosť poručníka, ak táto osoba nepresiahla vek 30 rokov,
  - d) žiadateľ je osoba žijúca v domácnosti, ktorej sa poskytuje bytová náhrada za byt vydaný podľa osobitného predpisu, v zmysle zákona č. 403/1990 Zb.
- 5) Obec sa zaväzuje nájomnú zmluvu na užívanie bytu, ktorý spĺňa podmienky ustanovené § 143 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov pre občana so zdravotným postihnutím, ktorý spĺňa podmienky podľa prílohy č. 2 zákona č. 443/2010 Z.z. Ak mesto nemá žiadosť od takej osoby, uzavrie nájomnú zmluvu so žiadateľom splňajúcim podmienky uvedené v § 3 ods. 4) tohto VZN najviac na jeden rok.
- 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 § 3 ods. 4) písm. a) tohto VZN, pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy jeho príjem nie je vyšší ako triaplnásobok súm životného minima

- domácnosti k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho 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 štyriaplnásobok súm životného minima domácnosti k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku opakovaného prenájmu nájomného bytu.
- 7) 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 1,5% z obstarávacej ceny bytu, pričom mesto tvorí fond prevádzky, údržby a opráv ročne minimálne vo výške 0,5% nákladov na obstaranie bytu.
- 8) Opakované uzavretie nájmu možno aj s nájomcom, ktorý nespĺňa podmienku uvedenú v § 3 ods. 6) 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. 7) tohto VZN.
- 9) Pre zabezpečenie splácania nájomného a za prípadné poškodenie bytu môže obec od žiadateľa pri uzatváraní nájomnej zmluvy požadovať finančnú zábezpeku max. do výšky šesťmesačného nájomného podľa § 12 ods. 7) a ods. 8) zákona č. 443/2010 Z.z.
- 10) Obec 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. 4) 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 splácania úveru ŠFRB, 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 m<sup>2</sup>, pri nižšom štandarde nepresiahne 55 m<sup>2</sup>.

#### § 4

#### Ďalšie podmienky pridelovania bytov

- 1) Byt sa prenajme žiadateľovi s trvalým pobytom v obci alebo s prácou u zamestnávateľa so sídlom v obci.
- 2) Byt sa môže prenajať aj žiadateľovi s trvalým pobytom mimo obce, s prácou u zamestnávateľa so sídlom /pracoviskom/ v okrese Humenné, ak aspoň jeden z členov domácnosti zabezpečuje zdravotnícku starostlivosť, vzdelávanie, kultúru, ochranu obyvateľov, vykonáva prácu vo verejnej alebo štátnej správe alebo v súkromnom podniku na dobu neurčitú.
- 3) Žiadateľ nie je:
- a) vlastníkom, bezpodielovým spoluvlastníkom alebo podielovým spoluvlastníkom s výškou podielu 1/2 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.
- 4) 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).
- 5) 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.

- 6) Pri pridelo vani nájomných bytov z prostriedkov ŠFRB a dotácie ministerstva sa dodržiajú podmienky uvedené v § 3 a § 4 tohto VZN.

#### **§ 5**

#### **Výmena bytu vo vlastníctve mesta**

- 1) Výmenu bytov je možné uskutočniť len po predchádzajúcom písomnom súhlase nájomcov bytov a starostu obce.
- 2) Vzájomná výmena bytu vo vlastníctve obce a bytu v osobnom vlastníctve je zakázaná.

#### **§ 6**

#### **Prenájom bytu vo vlastníctve mesta**

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

#### **§ 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.
- 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 mesta na účely ubytovania je zakázané.

#### **§ 8**

#### **Zánik nájmu bytu vo vlastníctve mesta**

- 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.

#### **§ 9**

#### **Záverečné ustanovenia**

Zmeny a doplnky tohto VZN schvaľuje OZ v obci 3/5 väčšinou prítomných poslancov.

#### **§ 10**

#### **Účinnosť**

- 1) Toto VZN č. 5/2017 nadobúda účinnosť 01.01.2018

V Hrabovci nad Laborcom dňa 15.12.2017

Ing. Anton Kulan  
starosta obce