

OBEC ŽITAVANY



Všeobecne záväzné nariadenie Obce Žitavany
číslo 1/2012

**o podmienkach pridelovania nájomných bytov
postavených s podporou štátu, z dotácie MDVRR SR a z úveru
ŠFRB SR.**

Schválené nariadením obecného zastupiteľstva č. 1/2012/7, dňa 09. februára 2012.
Vyvesené na úradnej tabuli od 10. februára 2012 do 25. februára 2012.
Účinnosť od 25. februára 2012.

Obec Žitavany na základe ustanovenia § 6 ods. 1 zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a § 8 ods. 4 písm. b) zákona NR SR č. 607/2003 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov a v súlade so zákonom NR SR č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní opatrením MDVRR SR č. 453/2010 Z. z. a zákona NR SR č. 383/2008 Z. z, ktorým sa mení a dopĺňa zákon NR SR č. 523/2004 Z. z. o rozpočtových pravidlách verejnej správy a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov Obec Žitavany na základe ustanovenia § 6 ods. 1 zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov vydáva

Všeobecne záväzné nariadenie č. 1/2012 o podmienkach pridelovania nájomných bytov postavených s podporou štátu

§ 1 Úvodné ustanovenia

1. Toto všeobecne záväzné nariadenie (ďalej len „VZN“) upravuje podmienky pridelovania bytov v nájomných bytových domoch vo vlastníctve obce Žitavany postavených s podporou štátu, podmienky prijímania žiadostí, spôsob užívania a správy nájomných bytov.
2. Nájomné byty sú vo vlastníctve obce Žitavany s osobitným režimom, ktorý vymedzuje toto VZN. Obec Žitavany nemôže takto získané byty previesť do osobného vlastníctva a zachová nájomný charakter bytov po dobu najmenej 30 rokov¹ od vydania kolaudačného rozhodnutia.

§ 2 Podávanie a posudzovanie žiadostí

1. Žiadosti o pridelenie nájomného bytu sú evidované v poradovníku, ktorý vedie obecný úrad. Poradovník začína číslom 1 a žiadatelia sú v ňom evidovaní vzostupne podľa dátumu podania žiadosti.
2. Obecný úrad vyzve žiadateľa k vyplneniu dotazníka, ktorý obsahuje:
 - a) meno a priezvisko (rodné priezvisko) žiadateľa,
 - b) dátum, miesto narodenia,
 - c) trvalý resp. prechodný pobyt žiadateľa,
 - d) rodinný stav žiadateľa,
 - e) zamestnanie žiadateľa
 - f) mená, priezviská a dátumy narodenia všetkých spoločne posudzovaných osôb v domácnosti,
 - g) čestné prehlásenie o majetkových pomeroch, z ktorého je zrejmý vlastnícky alebo nájomný vzťah k bytu, bytovému alebo rodinnému domu.

Žiadateľ spolu s vyplneným dotazníkom predloží obci (aj za všetky spoločne posudzované osoby v domácnosti) doklad o výške priemerného mesačného príjmu za kalendárny rok predchádzajúci roku, v ktorom sa posudzuje žiadosť.

3. Žiadateľ, ktorý nezašle v stanovenom termíne obecnému úradu vyplnený dotazník s požadovanými prílohami podľa ods. 2, uvedie nepravdivé údaje, sfaľšuje predkladané doklady, nedostaví sa k podpisu nájomnej zmluvy alebo ju nepodpíše, sa považuje za uspokojeného a vyradí sa z poradovníka.
4. Obec Žitavany prioritne uspokojí žiadosti občanov, ktorí spĺňajú kritéria podľa § 4 ods. 1 tohto VZN a zároveň majú minimálne 1 rok trvalý pobyt alebo prechodný pobyt v obci Žitavany a následne ostatných žiadateľov.
5. Podané žiadosti preskúma komisia zriadená Obecným zastupiteľstvom obce Žitavany.
6. Zo žiadateľov, ktorý splnili kritéria určené týmto VZN, komisia vylosuje poradie občanov, s ktorými obec, následne po schválení obecným zastupiteľstvom uzavrie nájomnú zmluvu.
7. Žiadateľom, ktorí splnili kritéria určené týmto VZN, komisia môže v prípadoch hodných osobitného zreteľa, navrhnúť pridelenie bytu prednostne (napr. ak je členom domácnosti žiadateľa osoba s ťažkým zdravotným postihnutím, žiadateľom je zamestnanec obce, zamestnanec rozpočtovej alebo príspevkovej organizácie, ktorej zriaďovateľom je obec a pod.)
8. Zoznam nájomcov schválený obecným zastupiteľstvom zverejní obec na svojej internetovej stránke a na úradnej tabuli.
9. Obec Žitavany vyradí zo zoznamu uchádzačov o nájomné byty žiadateľa, ktorý :
 - a) je väčšinovým vlastníkom bytu, bytového alebo rodinného domu. To isté platí ak je takýmto vlastníkom jeho partner (manžel, druh),
 - b) je nájomcom, spolu nájomcom iného bytu vo vlastníctve obce alebo bytového družstva. To isté platí ak je takýmto vlastníkom jeho partner (manžel, druh),
 - c) bol vlastníkom bytu, bytového domu alebo rodinného domu a tento previedol na inú osobu,
 - d) porušuje dobré mravy v mieste svojho doterajšieho bydliska a jeho okolí a sú o tom preukázateľné doklady (pri priestupkovom a blokovom konaní),
 - e) si nepriaznivú bytovú situáciu zapríčiniť vlastnou vinou,
 - f) má podlžnosti voči obci, je členom rodiny, ktorá dlhuje obci resp. organizáciám, ktorých zriaďovateľom je obec.

§ 3

Spôsob užívania a správy nájomných bytov v bytovom dome

1. Byty v bytovom dome je možné užívať len v rámci nájomného vzťahu uzatvoreného s obcou.
2. Prenajímateľom bytov v bytovom dome je Obec Žitavany.
3. Správu nájomných bytov obstaráva obec.
4. Doba nájmu začína plynúť dňom uzatvorenia nájomnej zmluvy.
5. Nájomnú zmluvu možno s nájomcom okrem kritérií podľa § 5 ods. 3. a 4. opakovane uzatvoriť ak:
 - a) nájomca nemá vlastný byt, bytový alebo rodinný dom na území obce Žitavany,
 - b) nie je dôvod na vypovedanie nájmu bytu zo strany prenajímateľa
 - c) nájomca nemá žiadne záväzky voči prenajímateľovi súvisiace s nájmom bytu.
6. Pred uzatvorením nájomnej zmluvy na užívanie bytu v bytovom dome je budúci nájomca povinný prenajímateľovi zdokumentovať splnenie podmienok, za ktorých podľa tohto nariadenia možno s občanom uzatvoriť nájomnú zmluvu.
7. Do nájomných bytov sa prihlasujú na pobyt iba nájomcovia, ich príbuzní v priamom pokolení, alebo druh, družka, ktorí žijú v spoločnej domácnosti a to na dobu trvania nájmu.

8. V nájomných bytoch posudzovaných podľa tohto VZN nemožno bez povolenia obce realizovať prechod nájmu v zmysle § 706 Občianskeho zákonníka, realizovať výmeny bytov a prevod vlastníckych práv.

9. Nájomca nájomného bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu ani inej bytovej náhrady pri skončení nájmu uplynutím doby nájmu, ani po skončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu.

10. K termínu skončenia nájmu sa nájomca zaväzuje byt vypratať a v primeranom stave odovzdať obci, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody.

§ 4 Nájomca bytu

1. Nájomný byt postavený s podporou štátu sa prenajme oprávnenej fyzickej osobe, ktorou môže byť:

a) osoba žijúca v domácnosti s mesačným príjmom domácnosti najviac vo výške trojnásobku životného minima,

b) osoba žijúca v domácnosti s mesačným príjmom domácnosti najviac vo výške štvornásobku životného minima, ak

1. členom tejto domácnosti je osoba s ťažkým zdravotným postihnutím,

2. ide o domácnosť osamelého rodiča s nezaopatreným dieťaťom,

3. aspoň jeden z členov tejto domácnosti zabezpečuje zdravotnícku starostlivosť, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu obyvateľov obce,

c) Osoba, ktorej zanikla ústavná starostlivosť, náhradná osobná starostlivosť, pestúnska starostlivosť alebo osobitná starostlivosť poručníka podľa osobitného predpisu²⁾, ak táto osoba nepresiahla vek 30 rokov,

d) Osoba žijúca v domácnosti, ktorej sa poskytuje náhradné ubytovanie podľa osobitného predpisu.³⁾

2. Pri zisťovaní príjmov podľa odseku 1 sa postupuje podľa osobitného predpisu⁴⁾. Mesačný príjem sa vypočíta z príjmu⁵⁾ za kalendárny rok predchádzajúci roku, v ktorom vznikol nájom bytu, ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal.

3. Životné minimum domácnosti sa vypočíta zo súm životného minima členov domácnosti platných k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku, v ktorom vznikol nájom bytu.

4. Podmienky ustanovené v odseku 1 sa posudzujú pri uzavieraní nájomnej zmluvy a na zmeny podmienok počas platnosti nájomnej zmluvy sa neprihliada.

§ 5 Nájomná zmluva

1. Na práva a povinnosti, ktoré vzniknú na základe nájomnej zmluvy a nie sú upravené zákonom č. 443/2010 Z.z. sa vzťahujú ustanovenia Občianskeho zákonníka. Nájomná zmluva musí mať písomnú formu a musí obsahovať najmä:

- 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.

2. Doba nájmu dohodnutá v nájomnej zmluve môže byť najviac tri roky okrem prípadov:

- a) ak nájomcom je osoba so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 1 tohto VZN, ktorému sa prenajíma byt spĺňajúci podmienky ustanovené osobitným predpisom,5) pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac desať rokov alebo
- b) ak je nájomcom osoba podľa § 4 ods. 1. písm. d) tohto VZN, ktorej sa prenajíma nájomný byt, pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac desať rokov.

3. V zmluve o nájme sa upraví právo nájomcu na opakované uzatvorenie zmluvy o nájme bytu pri dodržaní podmienok uvedených v zmluve o nájme a v zákone č. 443/2010 Z. z. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude obec informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.

4. Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy podľa odseku 3 môže obec 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 domácnosti oprávnenej osoby podľa § 4 ods.1 písm. a) tohto VZN,
- b) nie je vyšší ako štyriapolnásobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa § 4 ods.1 písm. b) tohto VZN.

5. Nájomnú zmluvu na užívanie nájomného bytu, ktorý spĺňa podmienky ustanovené osobitným predpisom6) obec uzavrie len s fyzickou osobou žijúcou v domácnosti, ktorej členom je osoba so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 1 tohto VZN. Ak obec 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 § 4 ods. 1 tohto VZN najviac na jeden rok.

6. Ak o uzavretie nájomnej zmluvy nepožiadala fyzická osoba uvedená v § 4 ods. 1. tohto VZN môže obec uzavrieť nájomnú zmluvu aj s inou fyzickou osobou najviac na jeden rok.

7. Nájomná zmluva môže obsahovať aj dohodu o finančnej zábezpeke, ktorá nesmie presiahnuť výšku šesťmesačného nájomného. Lehota na zloženie finančnej zábezpeky nájomcom nesmie byť dlhšia ako 30 kalendárnych dní pred podpísaním nájomnej zmluvy. Ak nedôjde k uzavretiu nájomnej zmluvy, je obec povinná už zloženú finančnú zábezpeku bezodkladne vrátiť. Obec v súvislosti s uzavretím nájomnej zmluvy nesmie požadovať od nájomcu iné finančné plnenia, ktoré nesúvisia s užívaním nájomného bytu.

8. Finančná zábezpeka podľa ods. 7 slúži na zabezpečenie plnenia platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a prípadného poškodenia užívaného nájomného bytu. Finančnú zábezpeku za užívanie nájomného bytu vedie obec na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke.

9. Nájomnú zmluvu možno uzavrieť najskôr po nadobudnutí právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na bytovú budovu.

10. Pred uzavretím nájomnej zmluvy je obec povinná umožniť nájomcovi prehliadku nájomného bytu.

11. Počas doby nájmu umožní nájomca a osoby tvoriace jeho domácnosť vstup do bytu zamestnancom ministerstva, príslušného krajského stavebného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu a tento záväzok bude premietnutý do nájomnej zmluvy.

§ 6 **Zánik nájmu**

1. Nájom vzťah k bytu zaniká:

- a) uplynutím doby nájmu, ak nebola táto doba v zmysle § 5 ods. 3. a 4. tohto VZN predĺžená,
- b) písomnou dohodou medzi obcou a nájomcom,
- c) písomnou výpoveďou nájomcu. Nájom bytu sa skončí posledným dňom mesiaca nasledujúcim po mesiaci v ktorom bola výpoveď obci doručená,
- d) písomnou výpoveďou zo strany obce (so súhlasom obecného zastupiteľstva a starostu obce) ak nájomca:
 - 1) nespĺňa podmienky
 - 2) hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že neplatí včas nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované v súvislosti s užívaním bytu za čas dlhší ako 3 mesiace,
 - 3) alebo ten, kto s ním býva, napriek písomnej výstrahe hrubo poškoduje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v bytovom dome,
 - 4) využíva prenajatý byt bez súhlasu vlastníka na iné účely ako na bývanie, alebo ak nájomca alebo ten, kto s ním býva, sústavne porušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
 - 5) neužíva byt bez vážnych dôvodov,
 - 6) bez súhlasu obce ubytuje v predmetnom byte iné osoby

2. Nájomný vzťah sa končí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená nájomcovi. Za dátum doručenia zásielky sa považuje aj posledný deň možnosti vyzdvihnutia uvedenej zásielky určenej príslušným doručovacím úradom.

§ 7
Záverečné ustanovenia

1. Na tomto VZN obce sa uznieslo Obecné zastupiteľstvo v Žitavoch na svojom 7. zasadnutí dňa 09. februára 2012 a nadobúda účinnosť pätnástym dňom od vyhlásenia na úradnej tabuli.
2. Dňom účinnosti tohto všeobecne záväzného nariadenia sa ruší Všeobecne záväzné nariadenie č. 1/2007 o podmienkach pridelovania nájomných bytov vo vlastníctve obce Žitavany a Všeobecne záväzné nariadenie č. 2/2008 o podmienkach pridelovania bytov vo vlastníctve obce Žitavany, ktoré budú financované z dotácie MVaRR SR a z úveru ŠFRB SR.
3. Podmienky určené týmto VZN sú nutnou súčasťou nájomnej zmluvy uzatvorenej medzi obcou a nájomcom.
4. Výšku finančných prostriedkov, ktoré sa budú mesačne poukazovať do fondu opráv schváli uznesením obecné zastupiteľstvo.
5. VZN bude prístupné k nahliadnutiu po nadobudnutí účinnosti na obecnom úrade v Žitavoch a na internetovej stránke obce.

Juraj O b e r t
starosta obce

1) § 11 ods. 1 písm. a) bod 4. Zákona NR SR č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.

2) § 45 až 59 zákona č. 36/2005 Z.z. o rodine a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

3) Napr. zákon č. 403/1990 Zb. o zmiernení následkov niektorých majetkových krívd v znení neskorších predpisov.

4) § 3 zákona č. 601/2003 Z.z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

5) § 4 zákona č. 601/2003 Z.z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

6) § 143 písm. d) zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov

Príloha č. 1

Zoznam zdravotných postihnutí

1. Roztrúsená mozgovomiechová skleróza
 - a) stredne ťažká forma,
 - b) ťažká forma (triparéza a kvadruparéza).
2. Koordinačné poruchy a poruchy rovnováhy – ťažká forma (s nemožnosťou samostatného pohybu).
3. Čiastočné a úplné mozgové obrny (pyramídového a extrapyramídového pôvodu)
 - a) hemiplégia,
 - b) paraplégia,
 - c) kvadraplégia,
 - d) hemiparéza ťažkého stupňa,
 - e) paraparéza ťažkého stupňa,
 - f) kvadraparéza ťažkého stupňa.
4. Poškodenie miechy
 - a) hemiplégia,
 - b) paraplégia,
 - c) kvadraplégia,
 - d) hemiparéza ťažkého stupňa,
 - e) paraparéza ťažkého stupňa,
 - f) kvadraparéza ťažkého stupňa.
5. Spondylartritída ankylozujúca – Bechterevova choroba – ťažký stupeň postihnutia chrbtice s ankylozou bedrových kĺbov.
6. Myopatie, kongenitálne, progresívne svalové dystrofie (Duchenneov, Beckerov typ a pod.), zápalové myozitídy, polyomyozitídy a pod., metabolické a endokrinologické
 - a) stredná forma s výrazným obmedzením hýbavosti,
 - b) ťažká forma (imobilita).
7. Myasténia gravis, myastenický syndróm – ťažké formy s výrazným obmedzením hýbavosti.
8. Úplná strata jednej hornej končatiny a jednej dolnej končatiny.
9. Strata oboch dolných končatín v stehne.
10. Strata jednej dolnej končatiny v stehne a jednej dolnej končatiny v predkolení s krátkymi amputačnými kýpťami s výrazne zníženou funkciou amputovaného kýpťa.
11. Strata jednej dolnej končatiny v bedrovom kĺbe alebo s veľmi krátkym amputačným kýpťom.
12. Strata jednej dolnej končatiny v stehne po kolenný kĺb.
13. Strata oboch dolných končatín v predkolení.
14. Stuhnutie oboch bedrových kĺbov
 - a) v priaznivom postavení,
 - b) v nepriaznivom postavení.
15. Stuhnutie jedného bedrového kĺbu v nepriaznivom postavení.
16. Stuhnutie oboch kolenných kĺbov
 - a) v priaznivom postavení,
 - b) v nepriaznivom postavení.