

**VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE
OBCE OSTROV**

č. 2/2015

o nakladaní s nájomnými bytmi v obci Ostrov

Návrh VZN: - vyvesený na úradnej tabuli obce dňa : 27.3.2015
- zverejnený na internetovej adrese obce dňa : 27.3.2015

Lehota na predloženie pripomienok k návrhu VZN: do(včítane): 10.4.2015

Doručené pripomienky (počet) : 0

Vyhodnotenie pripomienok k návrhu VZN uskutočnené dňa 13.4.2015

Vyhodnotenie pripomienok k návrhu VZN doručené poslancom dňa 13.4.2015

**VZN schválené Obecným zastupiteľstvom v Ostrove dňa 13.4.2015
uznesením č.04/04/2015**

VZN vyvesené na úradnej tabuli obce Ostrov dňa : 15.4.2015

VZN nadobúda účinnosť dňom 01.05.2015

Jozef Tkáč
starosta obce

Obecné zastupiteľstvo obce Ostrov na základe § 6 ods. 1 a podľa § 11 ods. 4 písm. g) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov sa uznieslo na tomto všeobecne záväznom nariadení :

VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE

č. 2 /2015

o nakladaní s nájomnými bytmi v obci Ostrov

§ 1

Úvodné ustanovenie

- (1) Toto všeobecne záväzné nariadenie (ďalej len „VZN“) stanovuje postup a podmienky pri prenajímaní nájomných bytov v obci Ostrov – časť Malé Orvište (ďalej len „NB“) a podmienky realizácie nájmu v týchto NB.
- (2) NB sú byty vo vlastníctve Obce Ostrov, postavené s finančným príspevom zo štátneho rozpočtu formou dotácie na rozvoj bývania a zo Štátneho fondu rozvoja bývania, s osobitným režimom, ktorý vymedzuje toto VZN.
- (3) NB sú:
 - a) štandardné
 - b) bezbariérové.
- (4) Správu NB vykonáva Obec Ostrov prostredníctvom obecného úradu. Obec Ostrov môže zmluvne poveriť výkonom správy NB iného správcu. Rozhodovanie o určení osoby nájomcu a o nájomných vzťahoch prislúcha výlučne obci Ostrov (ďalej tiež len „vlastník“ alebo „prenajímateľ“).

§ 2

Štandardný režim nakladania s nájomnými bytmi

- (1) Štandardné NB sú určené pre fyzické osoby, ktoré spĺňajú niektorú z nasledovných podmienok:
 - a) mesačný príjem domácnosti žiadateľa zisťovaný podľa osobitného predpisu¹⁾ neprevyšuje trojnásobok životného minima
 - b) mesačný príjem domácnosti žiadateľa zisťovaný podľa osobitného predpisu¹⁾ neprevyšuje štvornásobok životného minima, ak
 - členom tejto domácnosti je osoba s ťažkým zdravotným postihnutím,
 - ide o domácnosť osamelého rodiča s nezaopatreným dieťaťom,
 - aspoň jeden z členov tejto domácnosti zabezpečuje zdravotnícku starostlivosť, sociálne a všeobecne prospešné spoločenské služby, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu obyvateľov obce,

- c) žiadateľom je 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 bytová náhrada za byt vydaný podľa osobitného predpisu³⁾.
- (2) Žiadateľ vymedzený v odseku 1 musí spĺňať tieto ďalšie podmienky:
- a) žiadateľ je občanom SR. U manželov, prípadne dvojice žijúcej ako druh a družka alebo partner a partnerka, sa táto podmienka považuje za splnenú, ak ju spĺňa aspoň jeden z nich.
 - b) žiadateľ nie je vlastníkom, spoluvlastníkom alebo nájomcami bytu, bytového alebo rodinného domu resp. inej nehnuteľnosti určenej na bývanie (ďalej len „dom“)
 - c) žiadateľ nemá voči obci Ostrov daňové ani iné nedoplatky.

§ 3

Zvláštny režim nakladania s nájomnými bytmi

- (1) NB bezbariérové sú určené:
- a) pre žiadateľa s ťažkým zdravotným postihnutím, uvedeným v lekárskom potvrdení o diagnóze a rozsahu zdravotného postihnutia
 - b) pre žiadateľa s ťažkým zdravotným postihnutím, uvedeným v lekárskom potvrdení o diagnóze a rozsahu zdravotného postihnutia a členov jeho domácnosti
 - c) pre žiadateľa žijúceho v domácnosti, ktorej členom je osoba so zdravotným postihnutím, uvedeným v lekárskom potvrdení o diagnóze a rozsahu zdravotného postihnutia.

Zoznam relevantných zdravotných postihnutí je uvedený v prílohe č. 1 tohto VZN.

- (2) Žiadateľ vymedzený v odseku 1 musí spĺňať tieto ďalšie podmienky:
- a) žiadateľ je občanom SR. U manželov, prípadne dvojice žijúcej ako druh a družka alebo partner a partnerka, sa táto podmienka považuje za splnenú, ak ju spĺňa aspoň jeden z nich.
 - b) žiadateľ nie je vlastníkom, spoluvlastníkom alebo nájomcom bytu alebo domu.
Ak je žiadateľ nájomcom bytu alebo domu, ale nie je vlastníkom alebo spoluvlastníkom bytu alebo domu, a zaviazuje sa, že ku dňu pridelenia bezbariérového NB ukončí predchádzajúci nájom a byt odovzdá prenajímateľovi, je táto skutočnosť považovaná za splnenie podmienky uvedenej v písm. b).
 - c) žiadateľ nemá voči obci Ostrov daňové ani iné nedoplatky.

§ 4

Žiadosť o pridelenie bytu a posudzovanie žiadostí

- (1) Písomná žiadosť o pridelenie NB musí obsahovať nasledovné údaje:
- a) osobné údaje žiadateľa
 - meno, priezvisko, rodné priezvisko
 - dátum a miesto narodenia
 - rodné číslo
 - rodinný stav
 - doterajšie bydlisko

- trvalý pobyt
 - prechodný pobyt
 - zamestnávateľ
 - údaj, či je žiadateľ užívateľom časti bytu alebo domu (u rodičov, podnájom a pod.)
- b) osobné údaje manžela/manželky resp. druha/družky resp. partnera/partnerky
- meno, priezvisko, rodné priezvisko
 - dátum a miesto narodenia
 - rodné číslo
 - rodinný stav
 - doterajšie bydlisko
 - trvalý pobyt
 - prechodný pobyt
 - zamestnávateľ
- c) meno, priezvisko a dátum narodenia detí žiadateľa a spoločne posudzovanej osoby uvedenej v písm. b)
- d) opis súčasnej bytovej situácie žiadateľa
- e) zoznam osôb tvoriacich domácnosť žiadateľa, ktoré budú užívať NB spolu so žiadateľom, s uvedením ich mena, priezviska a dátumu narodenia
- f) telefónny kontakt príp. e-mailová adresa
- g) súhlas so spracovaním osobných údajov uvedených v žiadosti a jej prílohách v zmysle zákona č. 122/2013 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení pre účely posúdenia žiadosti o pridelenie NB, jej vybavenia ako aj pre účely nájomného vzťahu
- h) čestné vyhlásenie žiadateľa o úplnosti a pravdivosti údajov uvedených v žiadosti a jej prílohách a podpis žiadateľa.
- (2) K žiadosti podľa odseku 1 žiadateľ priloží:
- a) čestné vyhlásenie, že nie je vlastníkom, spoluvlastníkom, nájomcom bytu alebo domu
 - b) čestné vyhlásenie, že nemá daňové ani iné nedoplatky voči obci Ostrov
 - c) doklady preukazujúce príjmy⁴⁾ žiadateľa a osôb s ním spoločne posudzovaných⁵⁾ za predchádzajúci kalendárny rok pred podaním žiadosti (potvrdenie zamestnávateľa o čistom mesačnom príjme za predchádzajúci kalendárny rok, rozhodnutie Sociálnej poisťovne o výške dôchodku a rozhodnutie Sociálnej poisťovne o poslednej úprave výške dôchodku resp. o jeho zvýšení príp. potvrdenie zo Sociálnej poisťovne o výške dôchodku, potvrdenie o poberaní a výške podpory v nezamestnanosti, potvrdenie o poberaní a výške štátnych sociálnych dávok napr. rodičovského príspevku, dávky v hmotnej núdzi, a iné ...)
 - e) v prípade žiadateľa o bezbariérový NB potvrdenie lekára o diagnóze a rozsahu zdravotného postihnutia
 - f) v prípade žiadateľa o NB, ktorý je osobou v zmysle § 2 ods. 1 písm. b), c) alebo d) tohto VZN doklady preukazujúce túto skutočnosť.
- (3) Žiadatelia o NB sa evidujú v poradovníku, poradovník je vedený osobitne na štandardné NB a osobitne na bezbariérové NB. Do poradovníka bude zaradená len úplná žiadosť doložená všetkými požadovanými prílohami.
- (4) Žiadosti posudzuje komisia zložená z poslancov Obecného zastupiteľstva obce Ostrov.
- (5) Pri posudzovaní žiadostí budú uprednostnení žiadatelia, ktorí majú trvalý pobyt v obci Ostrov a rodiny s nezaopatrenými deťmi⁶⁾.

- (6) Ak je voľný bezbariérový NB a v poradovníku na bezbariérový NB nie je evidovaná žiadosť občana spĺňajúceho podmienky podľa § 3 tohto VZN, bude byť prenajatý žiadateľovi bez zdravotného postihnutia s jeho súhlasom, pričom nájomná zmluva bude uzatvorená na bezbariérový NB na dobu určitú, ktorá neprevyšuje 1 rok. Po zaradení žiadosti občana spĺňajúceho podmienky podľa § 3 tohto VZN do poradovníka bude jeho žiadosť riešená prednostne a súčasný nájomca bezbariérového NB stráca právo na opakované uzavretie nájomnej zmluvy.
- (7) Obec môže prenajať NB aj žiadateľovi, ktorý nespĺňa podmienky uvedené v § 2 alebo v § 3 tohto VZN, ak si to vyžaduje dôležitý záujem obce alebo štátu SR. Posúdenie skutkového stavu vykoná obecné zastupiteľstvo schválením príslušného uznesenia na návrh komisie podľa § 4 odsek 4 tohto VZN.
- (8) Uspokojení žiadatelia sa vyradia z poradovníka. Za uspokojeného sa považuje tiež žiadateľ, ktorý
 - a) v žiadosti alebo jej prílohách uvedie neúplné alebo nepravdivé údaje, alebo sfaľuje doklady,
 - b) odmietne pridelený NB,
 - c) nedostaví sa k podpisu nájomnej zmluvy alebo ju nepodpíše.
- (9) Obec Ostrov zverejní zoznam nájomcov schválených obecným zastupiteľstvom na informačnej tabuli obce pred budovou Obecného úradu v Ostrove a budovou Pošty v časti Malé Orvište a na webovom sídle obce.

§ 5 Nájomný vzťah

- (1) Nájomnú zmluvu so žiadateľom uzatvorí starosta obce na základe uznesenia obecného zastupiteľstva, ktorým bol schválený nájom NB pre nájomcu.
- (2) Podmienky stanovené týmto VZN sú súčasťou nájomnej zmluvy a nájomca je povinný ich dodržiavať.
- (3) Nájomca je povinný užívať pridelený NB.
- (4) Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú v trvaní 3 roky s výnimkou, ak nájomca je občan so zdravotným postihnutím, u ktorého doba nájmu neprevyšuje 10 rokov alebo ak nájomcom je osoba uvedená v § 2 ods. 1 písm. d), u ktorej doba nájmu neprevyšuje 10 rokov. V nájomnej zmluve sa upraví právo nájomcu na opakované uzavretie zmluvy o nájme NB pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve, v zákone č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov, v Občianskom zákonníku a tomto VZN.
- (5) O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude prenajímateľ nájomcu informovať minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu NB.
- (6) Nájomca NB, ak má záujem o opakované uzavretie nájomnej zmluvy, je povinný najmenej 30 dní pred uplynutím doby nájmu doručiť obci Ostrov žiadosť o opakované uzavretie nájomnej zmluvy a predložiť doklady podľa § 4 odsek 1 a 2 tohto VZN.

Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy príjem domácnosti nájomcu, ktorým je osoba uvedená v § 2 ods. 1 písm. a) alebo b) tohto VZN, nesmie prekročiť hranicu príjmu stanovenú zákonom NR SR č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov⁷⁾.

- (7) Pri uzavretí v poradí prvej nájomnej zmluvy je nájomca povinný zložiť na účet prenajímateľa finančnú zábezpeku za užívanie bytu vo výške šesťmesačného nájomného. Finančná zábezpeka bude slúžiť na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním bytu a nepoškodzovania užívaného bytu a domu. Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy sa zaplatená zábezpeka za užívanie bytu nevracia a predstavuje zábezpeku za užívanie bytu pre opakovane uzavretú nájomnú zmluvu.
- (8) Výšku nájomného stanoví prenajímateľ v zmysle platných predpisov.
- (9) Nájomné a zálohové úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu za prvý mesiac nájmu nájomca uhradí do 10 dní od uzavretia nájomnej zmluvy.
- (10) Nájomné a zálohové úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu sa plnia spolu mesačne najneskôr do 10. dňa príslušného mesiaca na účet prenajímateľa.
- (11) Nájomca nesmie vykonávať v NB žiadne stavebné zmeny, stavebné úpravy alebo drobné stavby bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Prípadne vykonané stavebné zmeny, stavebné úpravy alebo drobné stavby v NB zo strany nájomcu sa medzi nájomcom a prenajímateľom finančne nevyporiadavajú a to ani v prípade, ak boli vykonané so súhlasom prenajímateľa.
- (12) V NB podľa tohto VZN nie je možné:
 - a) bez súhlasu vlastníka prihlásiť na trvalý pobyt inú osobu ako nájomcu resp. spoločných nájomcov, ich deti žijúce s nimi v spoločnej domácnosti, ich rodičov a iné osoby tvoriace domácnosť nájomcu uvedené v evidenčnom liste, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou nájomnej zmluvy,
 - b) realizovať prechod nájmu v zmysle § 706 a nasl. Občianskeho zákonníka,
 - c) realizovať výmeny bytov,
 - d) realizovať prevod vlastníckych práv k bytom.
- (13) Nájomca NB pri skončení nájmu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady.
- (14) Ku dňu skončenia nájmu je nájomca povinný byt uvoľniť a odovzdať ho prenajímateľovi v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody.
- (15) Na práva a povinnosti, ktoré vzniknú na základe nájomnej zmluvy a nie sú upravené týmto VZN alebo zákonom č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov, sa vzťahujú ustanovenia Občianskeho zákonníka.

§ 6

Zásady správy nájomných bytov

- (1) Prenajímateľ ustanoví po dohode s nájomcami ich samosprávu, ktorá prenájomateľovi zodpovedá za prevádzku a údržbu spoločných priestorov.
- (2) Ak sa prenájomateľ nedohodne s nájomcami na samospráve, prevádzku a údržbu spoločných priestorov zabezpečí na náklady nájomcov. O tieto náklady sa primerane a rovnomerne zvýši nájomné.

§ 7

Zánik nájmu

- (1) Nájom zaniká uplynutím doby nájmu s výnimkou, ak dôjde k opakovanému uzavretiu nájomnej zmluvy v zmysle § 5 odsek 4 tohto VZN.
- (2) Pred uplynutím doby nájmu zaniká nájom NB:
 - a) Písomnou dohodou medzi prenájomateľom a nájomcom.
 - b) Písomnou výpoveďou nájomcu (z akéhokoľvek dôvodu, aj bez uvedenia dôvodu). Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená prenájomateľovi.
 - c) Písomnou výpoveďou prenájomateľa, po prerokovaní v obecnom zastupiteľstve a so súhlasom starostu obce, ak:
 - 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, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
 - nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil včas nájomné alebo úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 3 mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu, alebo tým, že byt neužíva bez vážnych dôvodov,
 - nájomca bez súhlasu vlastníka v prenajatom byte ubytuje osoby, ktoré nie sú uvedené na evidenčnom liste k tomuto bytu (do tohto sa nezarátavajú návštevy kratšie ako 15 dní),
 - 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 šiestich mesiacov užívať,
 - nájomca prestal splňať podmienky pridelenia NB stanovené týmto VZN,
 - nájomca využíva prenajatý byt bez súhlasu vlastníka na iné účely ako na bývanie.Nájom bytu skončí uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená nájomcovi.

§ 8

Prechodné a záverečné ustanovenia

- (1) Žiadatelia evidovaní v poradovníku na NB ku dňu nadobudnutia účinnosti tohto VZN sa považujú za žiadateľov evidovaných v poradovníku podľa tohto VZN.

- (2) Dňom účinnosti tohto Všeobecne záväzného nariadenia č. 2/2015 sa zrušuje Všeobecne záväzné nariadenie obce Ostrov č. 3/2011 o nakladaní s nájomnými bytmi pre občanov obce Ostrov.
- (3) Na tomto Všeobecne záväznom nariadení obce Ostrov sa uznieslo Obecné zastupiteľstvom obce Ostrov a bolo schválené uznesením č. 04/04/2015 zo dňa 13.4.2015.
- (4) Toto Všeobecne záväzné nariadenie nadobúda účinnosť dňom 1.5.2015.

V Ostrove dňa 13.4.2015

Jozef Tkáč
starosta obce

¹⁾ zákon č. 601/2003 Z.z. životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

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

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

⁴⁾ § 4 zákona č. 601/2003 Z.z. životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

⁵⁾ § 3 zákona č. 601/2003 Z.z. životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

⁶⁾ § 3 zákona č. 600/2003 Z. z. o prídavku na dieťa v znení neskorších predpisov

⁷⁾ § 12 ods. 4 zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov

Zoznam zdravotných postihnutí

1. Roztrúsená mozgovomiechová skleróza
 - a) stredne ťažká forma,
 - b) ťažká forma (triparéza a kvadraparéza).
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 chrčtice 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 kýpt'ami s výrazne zníženou funkciou amputovaného kýpt'a.
11. Strata jednej dolnej končatiny v bedrovom kĺbe alebo s veľmi krátkym amputačným kýpt'om.
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.