

VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE

OBCE OSTROV

č. 3/2011

o nakladaní s nájomnými bytmi pre občanov obce Ostrov

PhDr. Dana Borovská
starostka obce

Návrh VZN vyvesený na úradnej tabuli v obci Ostrov dňa: 29.11.2011

Návrh VZN vyhlásený prostredníctvom miestneho rozhlasu dňa: 29.11.2011

Vyhodnotenie pripomienok k návrhu VZN uskutočnené dňa: neboli vznesené

Na tomto VZN sa uznieslo Obecné zastupiteľstvo v Ostrove dňa: 15.12.2011

VZN vyvesené na úradnej tabuli v obci Ostrov dňa: 16.12.2011

VZN nadobúda účinnosť dňa: 01.01.2012

Obec Ostrov na základe § 4 ods. 1 a 3 písm. a) a podľa § 6 ods. 1 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov **v y d á v a** pre územie obce Ostrov toto

VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE

č. 3/2011

o nakladaní s nájomnými bytmi pre občanov obce Ostrov

Úvodné ustanovenie

§ 1

Účelom tohto všeobecne záväzného nariadenia (ďalej len „VZN“) je stanovenie podmienok prijímania žiadostí, postupu pri výbere nájomcov nájomných bytov na Blatinskej ulici v obci Ostrov – časť Malé Orvište (ďalej len „NB“) (ďalej len „NB“) a postupu pri schvaľovaní a realizovaní nájmu.

- (1) NB sú byty vo vlastníctve Obce Ostrov s osobitným režimom, ktorý vymedzuje toto VZN.
- (2) Obec Ostrov (ďalej len „vlastník“) bude vykonávať správu NB prostredníctvom Obecného úradu v Ostrove, ktorý bude vykonávať všetky úkony súvisiace so spravovaním a prevádzkou zvereného majetku, avšak rozhodovanie o nájomných vzťahoch prislúcha výlučne vlastníkovi. Obec Ostrov môže preniesť správu bytov aj inému správcovi.

Štandardný režim nakladania s NB

§ 2

Štandardné NB sú určené pre občanov, ktorí spĺňajú tieto podmienky:

- (1) Mesačný príjem osôb, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu neprevyšuje hranicu príjmu určenú zákonom NR SR č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v platnom znení.
- (2) Žiadatelia sú občanmi SR.
- (3) Nie sú vlastníkmi alebo väčšinovými spoluvlastníkmi iného bytu, bytového alebo rodinného domu.

Zvláštny režim nakladania s nájomnými bytmi

§ 3

- (1) NB bezbariérové sú určené:
 - a) pre žiadateľa s ťažkým zdravotným postihnutím, uvedeným v doklade o diagnóze
 - b) pre žiadateľa s ťažkým zdravotným postihnutím, uvedeným v doklade o diagnóze, jeho manžela a prípadne jeho detí.Zoznam relevantných diagnóz je prílohou číslo 1 tohto VZN.
- (2) Žiadatelia vymedzení v ods. 1 musia spĺňať tieto podmienky:
 - a) žiadatelia sú občanmi SR,
 - b) nie sú vlastníkmi, spoluvlastníkmi alebo nájomcami iného bytu alebo domu,

- c) ak je žiadateľ nájomca, ale nie je vlastníkom bytu alebo domu a zaviazuje sa, že ku dňu pridelenia bezbariérového NB ukončí predchádzajúci nájom a byt odovzdá vlastníkovi, je táto skutočnosť považovaná za splnenie podmienky uvedenej v § 3 ods. 2, písm. b) tohto VZN.

Posudzovanie žiadostí

§ 4

- (1) Podané žiadosti prerokuje komisia zložená z členov obecného zastupiteľstva.
- (2) Komisia zašle žiadateľovi dotazník, ktorý musí obsahovať údaje:
 - a) meno, priezvisko a rodné priezvisko žiadateľa,
 - b) dátum narodenia, trvalé bydlisko, rodinný stav, počet detí,
 - c) čestné prehlásenie o majetkových pomeroch, z ktorých bude zrejmý vlastnícky alebo nájomný vzťah k bytu, bytovému alebo rodinnému domu.Príloha dotazníka zaslaného späť je:
 - d) potvrdenie zamestnávateľa o výške priemerného mesačného príjmu za posledný kalendárny rok pred podaním žiadosti, v prípade dôchodcov sa preukáže výška dôchodku dokladom zo Sociálnej poisťovne.
 - e) Žiadateľ o bezbariérový byt predloží doklad o diagnóze a rozsahu zdravotného postihnutia.
- (3) Žiadatelia sú evidovaní v poradovníku.
- (4) Žiadateľ, ktorý nezašle späť vyplnený dotazník s prílohami podľa ods. 2 v stanovenom termíne, uvedie nepravdivé údaje alebo sfaľuje, nedostaví sa k podpisu nájomnej zmluvy alebo ju nepodpíše sa tiež považuje za uspokojeného. Uspokojení žiadatelia sa vyradia z poradovníka.
- (5) Ak je voľný bezbariérový NB a obcou nie je evidovaná v poradovníku o bezbariérový NB žiadosť občana s ťažkým zdravotným postihnutím, bude byt prenajatý žiadateľovi bez zdravotného postihnutia s jeho súhlasom. Nájomná zmluva bude uzatvorená na bezbariérový NB na dobu určitú, ktorá neprevýši 1 rok. Po zaradení žiadosti občana s ťažkým zdravotným postihnutím do poradovníka bude táto riešená prednostne a súčasný nájomca stráca nárok na predĺženie nájomnej zmluvy.
- (6) Pri posudzovaní žiadostí budú uprednostnení žiadatelia, ktorí majú trvalý pobyt v obci Ostrov a rodiny s deťmi.

Nájomný vzťah

§ 5

- (1) Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú 3 roky s výnimkou, ak nájomca je občan so zdravotným postihnutím, u ktorého doba nájmu neprevýši 10 rokov. V nájomnej zmluve bude upravené právo nájomcu na opakované uzatvorenie nájmu bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve, v zákone č. 443/2010 Z.z. a v osobitnom predpise (§ 711 Občianskeho zákonníka).
- (2) Nájomnú zmluvu so žiadateľom uzatvorí štatutárny zástupca obce na základe uznesenia obecného zastupiteľstva, ktorým bol nájom schválený.
- (3) Nájomné za 1. mesiac nájmu nájomca uhradí do 10 dní od uzavretia nájomnej zmluvy. Výšku nájomného za byt stanoví prenajímateľ v zmysle platných predpisov.
- (4) Nájomné a zálohové platby za plnenia poskytované s užívaním bytu sa plnia spolu mesačne najneskôr do 10. dňa príslušného mesiaca na účet prenajímateľa.
- (5) V NB posudzovaných podľa tohto VZN nie je možné:
 - a) prihlásiť na trvalý pobyt inú osobu ako nájomcu a ich deti žijúce s nimi v spoločnej domácnosti, ich rodičov a osoby uvedené v evidenčnom liste nájomnej zmluvy, bez súhlasu vlastníka nájomného bytu,
 - b) realizovať prechod nájmu v zmysle § 706 Občianskeho zákonníka,

- c) realizovať výmeny bytov a prevod vlastníckych práv.
- (6) Nájomca NB nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu.
- (7) K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný byt uvoľniť a odovzdať ho prenajímateľovi v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody.
- (8) Nájomná zmluva bude prílohou notárskej zápisnice. V notárskej zápisnici žiadateľ vyjadří súhlas s podmienkami stanovenými týmto VZN a s vypratáním a určí sa miesto, na ktoré bude nájomca vypratáný v prípade ukončenia nájmu a uplatnenia § 5 ods. 9 tohto VZN. Notárska zápisnica bude slúžiť ako podklad pre výkon exekúcie vypratáním bytu.
- (9) V prípade, že sa nájomca k termínu ukončenia nájomnej zmluvy z uvedeného bytu nevysťahuje a byt nevyprace, prenajímateľ zabezpečí vypratanie NB na náklady predmetného nájomcu exekúciou a pokiaľ si dotknutý nájomca alebo iný plnoletý príslušník jeho rodiny veci vypratane z bytu v deň vypratania neprevezme alebo odmietne prevziať budú vypratane na miesto určené v notárskej zápisnici (pozri § 5 ods. 8 tohto VZN) - dvor Obecného úradu v Ostrove, súp. č. 315, 922 01 Ostrov.

Priebeh nájmu **§ 6**

- (1) Prenajímateľ NB ustanoví po dohode s nájomcami ich samosprávu, ktorá prenajímateľovi zodpovedá za prevádzku spoločných priestorov.
- (2) Ak sa prenajímateľ NB nedohodne s nájomcami na samospráve, prevádzku a údržbu spoločných priestorov zabezpečí na náklady nájomcov. O tieto náklady im primerane a rovnomerne zvýši nájom.
- (3) Nájomca nesmie vykonávať žiadne stavebné zmeny, stavebné úpravy respektíve drobné stavby v NB bez súhlasu prenajímateľa. Prípadne vykonané stavebné zmeny, stavebné úpravy a drobné stavby v NB zo strany nájomcu sa finančne medzi nájomcom a prenajímateľom nevyrovnávajú, ani v prípade, že boli vykonané so súhlasom prenajímateľa.

Zánik nájmu **§ 7**

- (1) Nájom zaniká uplynutím doby nájmu, ak nebola táto doba v zmysle § 5 ods. 1 tohto VZN predĺžená.
- (2) Pred uplynutím doby nájmu zaniká:
- a) Písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom.
 - b) Písomnou výpoveďou nájomcu. Nájom bytu sa skončí uplynutím výpovednej lehoty, pričom výpovedná lehota je 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená prenajímateľovi.
 - c) Po prerokovaní v obecnom zastupiteľstve a so súhlasom starostu obce písomnou výpoveďou nájmu prenajímateľom, ak 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 ten, kto s ním býva, napriek upozorneniu hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v dome,
 - 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,
 - neužíva byt bez vážnych dôvodov,

- bez súhlasu vlastníka v predmetnom byte ubytuje osoby, ktoré nie sú uvedené na evidenčnom liste k tomuto bytu (do tohto sa nezarátavajú návštevy kratšie ako 15 dní)
- prestane spĺňať podmienky pridelenia bytu schválené týmto Všeobecne záväzným nariadením.

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.

Záverečné ustanovenia

§ 8

- (1) Obec môže NB prenajať aj tomu žiadateľovi, ktorý nespĺňa podmienky uvedené v § 2 respekt. § 3, ak si to vyžaduje dôležitý záujem obce alebo štátu SR. Posúdenie skutkového stavu vykoná obecné zastupiteľstvo schválením príslušného uznesenia na návrh komisie podľa § 4, ods. 1 tohto VZN.
- (2) 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.
- (3) Podmienky určené týmto VZN sú nutnou súčasťou nájomnej zmluvy.
- (4) Na tomto Všeobecne záväznom nariadení obce Ostrov sa uznieslo Obecné zastupiteľstvo obce Ostrov dňa 15.12.2011 pod č. 3/12/2011.
- (5) Toto VZN nadobúda účinnosť dňom 01.01.2012.

V Ostrove, dňa 15.12.2011.

PhDr. Dana Borovská
starostka obce

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 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 kýptami s výrazne zníženou funkciou amputovaného kýpt'a.
11. Strata jednej dolnej končatiny v bedrovom kĺbe alebo s veľmi krátkym amputačným kýptom.
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.