

Návrh
Všeobecne záväzného nariadenia obce č. 3/2015
o podmienkach pridelovania a správy nájomných bytov
v obci Trenčianske Bohuslavice
„Bytový dom – 14 b.j. Trenčianske Bohuslavice“

Článok 1
Úvodné ustanovenia

- 1) Toto všeobecne záväzné nariadenie upravuje podmienky evidencie žiadosti, pridelovania, nájmu a správy nájomných bytov v bytovom dome, ktorý bol postavený s podporou štátu.
- 2) Obec Trenčianske Bohuslavice zabezpečuje správu bytového domu, prenajímanie bytov, určovanie výšky nájomného a rieši všetky právne vzťahy vyplývajúce z nájmu bytov podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka.
- 3) Obec vedie evidenciu žiadosti o pridelenie bytov do nájmu, vydáva súhlas a uzatvára zmluvy o nájme bytov.
- 4) Obec zabezpečuje, aby nájomné byty postavené s podporou Štátneho fondu rozvoja bývania boli po dobu minimálne 30 rokov využité výlučne na účely nájomného bývania, ak to legislatíva neumožní inak.

Článok 2
Podmienky a rozsah poskytovania bývania v byte

- 1) Sociálne bývanie je bývanie obstarané s použitím verejných prostriedkov určené na primerané a ľudsky dôstojné bývanie fyzických osôb, ktoré si nemôžu obstaráť bývanie vlastným pričinením. Sociálne bývanie v byte je bývanie poskytované oprávnenej fyzickej osobe v byte, ktorého podlahová plocha neprevyšuje 80 m² pre byt bežného štandardu alebo 60 m² pre byt nižšieho štandardu.
- 2) Podlahovú plochu podľa odseku 1 možno zvýšiť najviac o 10 %, ak ide o byt stavebne určený na bývanie osoby s ťažkým zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 1.
- 3) Oprávnenou fyzickou osobou podľa odseku 1 je
 - 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
 - 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 pre obyvateľov obce,
 - c) osoba, ktorej zanikla ústavná starostlivosť, náhradná osobná starostlivosť, pestúnska starostlivosť alebo osobitná starostlivosť poručníka podľa osobitného predpisu,¹ ak táto osoba nepresiahla vek 30 rokov,

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

- d) osoba žijúca v domácnosti, ktorej sa poskytuje bytová náhrada za byt vydaný podľa osobitného predpisu ².
- 4) Pri zisťovaní príjmov podľa odseku 3 sa postupuje podľa osobitného predpisu. Mesačný príjem sa vypočíta z príjmu za kalendárny rok predchádzajúci roku, v ktorom vznikol nájom bytu, ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal.
- 5) Životné minimum domácnosti sa vypočíta zo súm životného minima členov domácnosti platných k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku, v ktorom vznikol nájom bytu.
- 6) Podmienky ustanovené v odseku 3 sa posudzujú pri uzavieraní nájomnej zmluvy a na zmeny podmienok počas platnosti nájomnej zmluvy sa neprihliada.

Článok 3

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, ktorému sa prenájma nájomný byt spĺňajúci podmienky ustanovené osobitným predpisom; pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac desať rokov alebo
 - b) ak nájomcom je osoba podľa článku 2 ods. 3 písm. d), ktorej sa prenájma nájomný byt, pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac desať rokov.
- 3) V nájomnej zmluve bude uvedené právo nájomcu na opakované uzavretie zmluvy o nájme nájomného bytu pri dodržaní podmienok uvedených v § 711 Občianskeho zákonníka a podmienok podľa článku 2 tohto Všeobecne záväzného nariadenia. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude prenajímateľ informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu. O opakované uzavretie nájomnej zmluvy nájomnej zmluvy musí nájomca požiadať písomne obec doručením žiadosti na obecný úrad, minimálne 2 mesiace pred uplynutím

² Napríklad zákon č. 403/1990 Zb. o zmiernení následkov niektorých majetkových krívd v znení neskorších predpisov.

nájmu na dobu určitú a doručiť doklady k prehodnoteniu nájmu v zmysle zákona č. 443/2010 Z.z. §12 ods. 3.

- 4) Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy podľa odseku 3 môže žiadateľ 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 článku 2 ods. 3 písm. a),
 - b) nie je vyšší ako štyriapolnásobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa článku 2 ods. 3 písm. b).
- 5) Nájomnú zmluvu na užívanie nájomného bytu, ktorý spĺňa podmienky ustanovené osobitným predpisom, uzavrie len s fyzickou osobou žijúcou v domácnosti, ktorej členom je osoba so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 2, a ak 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 článku 2 ods. 3 najviac na jeden rok.
- 6) Ak o uzavretie nájomnej zmluvy nepožiadala fyzická osoba uvedená v článku 2 ods. 3, môže prenajímateľ uzavrieť nájomnú zmluvu aj s inou fyzickou osobou najviac na jeden rok.
- 7) Nájomnú zmluvu možno uzavrieť najskôr po nadobudnutí právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na bytovú budovu.
- 8) Pred uzavretím nájomnej zmluvy je prenajímateľ povinný umožniť nájomcovi prehliadku nájomného bytu.
- 9) Obec - prenajímateľ uzavrie s nájomcom nájomnú zmluvu na dobu určitú, ktorú podpisuje starosta obce.
- 10) Nájomná zmluva obsahuje aj dohodu o finančnej zábezpeke, ktorá nesmie presiahnuť výšku šesťmesačného nájomného.
- 11) Finančná zábezpeka slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a nepoškodzovania užívaného nájomného bytu.
- 12) Nájomca a osoby tvoriace jeho domácnosť umožnia po predchádzajúcom oznámení, na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do nájomných bytov zamestnancom ministerstva, príslušného úradu (obecného úradu, okresného úradu a pod.) a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu nájomného bytu.

Článok 4

Postup pri pridelení a nájme bytov

- 1) O pridelení nájomného bytu rozhoduje obecné zastupiteľstvo na základe návrhu Obcej rady, ktorá posudzuje splnenie podmienok a vypracuje zoznam uchádzačov.
- 2) Starosta obce môže rozhodnúť, že 10% z bytov v bytových domoch postavených s podporou štátu prideli fyzickým osobám, ktoré nespĺňajú podmienky podľa článku 2 ods. 3a (maximálne príjmy), ak takéto osoby zabezpečujú spoločenské, kultúrne, zdravotnícke, ekonomické a sociálne potreby obce.
- 3) Pri rozhodovaní o pridelení bytu sa skúmajú a vyhodnocujú najmä nasledovné kritériá:
 - a) naliehavosť bytovej potreby žiadateľa, pričom sa skúmajú súčasné bytové aj majetkové pomery, počet maloletých detí, rod. stav a iné sociálne kritériá,

- b) preukázateľné zdravotné dôvody žiadateľa (vyjadrenia lekára),
 - c) dodržiavanie zásad dobrých mravov a medzil'udských vzťahov,
 - d) aktivity občana a jeho rodiny na rozvoji obce, t.j. zabezpečovanie zdravotníckej starostlivosti, vzdelávania, kultúry alebo ochrany pre obyvateľov obce,
 - e) finančné možnosti splácania nájomného (preukázanie aktuálneho príjmu).
- 4) Ak bude na požadovaný byt viac žiadostí, prednosť na pridelenie nájomného bytu majú občania s trvalým pobytom v obci a rodiny s maloletými deťmi.
 - 5) Nájomný byt nie je možné prideliť žiadateľovi, ak voči nemu alebo členovi jeho domácnosti obec, alebo ňou zriadená organizácia, resp. založená organizácia eviduje pohľadávku po lehote splatnosti.
 - 6) Ak žiadateľ odmietne pridelený byt, nemá nárok na pridelenie ďalšieho bytu a jeho žiadosť sa vyradí z evidencie.
 - 7) Obec uzavrie s nájomcom nájomnú zmluvu na dobu určitú, ktorú podpisuje starosta.

Článok 5

Zánik nájmu bytu

- 1) Všeobecné možnosti zániku nájmu nájomných bytov upravuje ustanovenie § 710 Občianskeho zákonníka.
- 2) Ak nájomca bytu nezaplatí nájomné a úhrady spojené s užívaním bytu za viac ako dva mesiace napriek výzve s dohodnutou náhradnou lehotou na úhradu nájomného, je to dôvod na ukončenie nájomného vzťahu bez nároku na zabezpečenie bytovej náhrady.
- 3) Pri výmene bytu žiadateľ predloží žiadosť o výmenu bytu spolu s požadovanými dokladmi. Pri výmene bytu ide o dohodu dvoch subjektov.
- 4) Nájom k nájomnému bytu zanikne aj vtedy, ak:
 - a) nájomca bytu alebo člen jeho domácnosti hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v bytovom dome sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v bytovom dome,
 - b) využíva prenajatý byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie,
 - c) bez súhlasu vlastníka, v nájomnom byte ubytuje osoby, ktoré nie sú uvedené v nájomnej zmluve (na evidenčnom liste) k tomuto bytu,Pre zánik nájmu k nájomnému bytu z týchto dôvodov je potrebné, aby dôvody boli prerokované v komisii a starosta obce dal k zániku nájmu súhlas.
- 5) Výpovedná lehota je 2 mesačná a začína plynúť dňom doručenia písomnej výpovede.
- 6) Nájomca nájomného bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu.

Článok 6

Záverečné ustanovenia

- 1) Týmto Všeobecným záväzným nariadením sa ruší VZN č. 1/2009 ktorým ustanovujú nasledovné zásady pri pridelovaní bytov v obci Trenčianske Bohuslavice „Bytový dom – 14 b.j. Trenčianske Bohuslavice“.

- 2) Podmienky určené týmto VZN sú povinnou súčasťou nájomnej zmluvy.
- 3) Návrh VZN č. 3/2015 bol vyvesený na úradnej tabuli obce od 13.04.2015 do .

Vyvesené:

Zvesené:

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 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.