

## Všeobecne záväzné nariadenie Obce Častkov č. 3 /2015

o podmienkach pridelovania a bývania v bytoch určených na  
nájom pre obyvateľov obce postavených s podporou štátu.



Návrh VZN	VZN č. 3 /2015		
Vyvesený na úradnej tabuli obce Častkov dňa:	30.3.2015	Schválené na rokovaní OZ v Častkove dňa:	13.4.2015
Dátum začiatku lehoty pripomienkového konania:	30.3.2015	Zverejnené na úradnej tabuli obce Častkov dňa:	14.4.2015
Dátum ukončenia pripomienkového konania:	9.4.2015	Toto VZN nadobúda účinnosť dňom:	29.4.2015
Zvesený z úradnej tabule dňa:	13.4.2015	Zvesený z úradnej tabule dňa:	30.4.2015

Obecné zastupiteľstvo v Častkove v súlade s § 6 a §11 ods.3 písm. g zákona č.369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, zákonom č.443/2010 o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní a zákona č. 607/2003 Z. z. o Štátnom фонде rozvoja bývania v znení neskorších zmien a doplnkov

## **vydáva**

### **Všeobecne záväzné nariadenie Obce Častkov o podmienkach pridelenia a bývania v bytoch určených na nájom pre obyvateľov obce postavených s podporou štátu.**

#### **§ 1**

#### **Úvodné ustanovenie**

1. Toto Všeobecne záväzné nariadenie (ďalej „VZN“) upravuje podmienky prijímania žiadostí, splňanie podmienky zaevidovania žiadosti, poradovník žiadateľov, postup pri výbere nájomníkov, postup a spôsob uzatvárania nájomných zmlúv v nájomných bytov obce (ďalej „nájomné byty“), ktoré sú vo vlastníctve Obce Častkov postavené s podporou štátu formou dotácie Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja a Štátneho fondu rozvoja bývania.
2. Obec Častkov (ďalej len majiteľ) ako vlastník nájomných bytov hospodári s bytmi, prijíma žiadosti o pridelenie nájomného bytu, zostavuje evidenciu žiadateľov o pridelenie nájomného bytu, vydáva rozhodnutia o pridelení bytu, zabezpečuje správu bytov, užívateľské a nájomné vzťahy podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka.
3. Obec vlastní štandardné nájomné byty (spolu 12) - bytový dom sup. č. 232 a bytový dom sup. č. 233. V bytovom dome č. 233 je jeden byt bezbariérový.

#### **§ 2**

#### **Podmienky podávania žiadostí o pridelenie nájomného bytu**

1. O pridelenie štandardného nájomného bytu môže požiadať občan SR a ako fyzická osoba staršia ako 18 rokov pri riešení svojej bytovej situácie na Obecnom úrade v Častkove. Žiadosť musí mať písomnú formu, musí byť odôvodnená s uvedením kontaktnej adresy, vlastnoručne podpísaná a musí obsahovať všetky požadované údaje :
  - a) popis súčasnej bytovej situácie,
  - b) potvrdenie o výške príjmov,
  - c) veľkosť žiadaného bytu ,
  - d) čestné vyhlásenie, že žiadateľ (ani osoby s ním posudzované) nemá žiadne nedoplatky finančného alebo iného charakteru voči subjektom verejnej správy (najmä daňový úrad, sociálna poisťovňa, zdravotné poisťovne, obec a ňou zriadené subjekty a pod.)
2. Nájomný byt bezbariérový je dvojizbový. Žiadateľ je občan SR a je predovšetkým určený:
  - a) pre žiadateľa s ťažkým zdravotným postihnutím, uvedeným v doklade o diagnóze,
  - b) pre rodinu, v ktorej aspoň jeden jej člen je ťažko zdravotne postihnutý podľa diagnózy uvedenej v prílohe č.1.  
Zoznam relevantných diagnóz je prílohou číslo 1 tohto VZN.
3. Obec skontroluje úplnosť a pravdivosť údajov uvedených v žiadosti a žiadosti spĺňajúce podmienky zavedie do evidencie ( poradovníka ) žiadateľov o pridelenie nájomného bytu.
4. Žiadosť sa vyraduje z poradovníka žiadostí po piatich rokoch v prípade, že žiadosť nebola vybavená a žiadateľ nepožiadaval o ponechanie žiadosti v evidencii po ďalšie obdobie 5 rokov a nepožiadaval o aktualizáciu žiadosti. Žiadateľ je povinný nahlásiť podstatné zmeny, ktoré sa týkajú nájomnej zmluvy. Hlavne údajov týkajúcich sa jeho osoby a rodiny a to do

30 dní odo dňa, kedy zmena nastala. Nesplnenie si tejto povinnosti, resp. uvedenie nepravdivých údajov v žiadosti, má za následok vyradenie žiadosti z evidencie.

5. Do evidencie žiadateľov nebude zaradený ten žiadateľ, ktorý v predchádzajúcom období bol neplatičom nájomného bytu vo vlastníctve obce Častkov a nedoplatok na nájomnom a službách spojených s užívaním bytu nebol do dňa podania žiadosti o pridelenie bytu uhradený. Taktiež do poradovníka nebude zaradený žiadateľ, ktorý ku dňu podania žiadosti nemá uhradené záväzky voči obci Častkov, až do úhrady pohľadávok v plnom rozsahu.

### **§ 3**

#### **Evidencia (poradovník) žiadateľov**

1. Obec cestou obecného úradu zostaví evidenciu žiadateľov a poradie žiadateľov.
2. Zoznam žiadateľov o nájomné byty je priebežne aktualizovaný a zverejnený na úradnej tabuli obecného úradu.

### **§ 4**

#### **Podmienky pridelenia nájomného bytu bežného štandardu**

1. Nájomnú zmluvu so žiadateľom uzatvorí starosta (štatutárny zástupca obce) podľa poradovníka žiadateľov o nájomný byt vtedy, keď žiadateľ splní nasledovné požadované podmienky.
2. Nájomný byt sa prideli žiadateľovi, ktorý je na rade z poradovníka, uprednostnený bude žiadateľ z obce Častkov.
3. Pred samotným pridelením nájomného bytu obec písomne vyzve žiadateľa, ktorému má byť pridelený byt podľa § 4 tohto VZN a preverí, či žiadatelia, ktorým má byť pridelený nájomný byt, spĺňajú ešte podmienky podľa tohto VZN, pričom k posúdeniu obec musí od žiadateľa požadovať predloženie dokladov, ktoré splnenie podmienok potvrdzujú.
  - a) mesačný príjem žiadateľa a osôb s ním bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu neprevyšuje trojnásobok životného minima a nie je nižší ako jedenaplnásobok životného minima pre domácnosť, ktorú tvoria plnoleté osoby a zaopatrené nepnoleté deti vypočítaného pre žiadateľa a osoby, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne. Pokiaľ je v domácnosti žiadateľa a osôb s ním bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu aspoň jedno nezaopatrené dieťa, mesačný príjem takéhoto žiadateľa neprevyšuje trojnásobok životného minima a nie je nižší ako jedennásobok životného minima, vypočítaného pre žiadateľa a osoby, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne,
  - b) pokiaľ je žiadateľ osobou s ťažkým zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe osobitného predpisu a požiadal o bezbariérový byt, mesačný príjem takéhoto žiadateľa neprevyšuje štvornásobok životného minima a nie je nižší ako jedennásobok životného minima, vypočítaného pre žiadateľa a osoby, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne. Mesačný príjem sa pritom vypočítava z príjmu za predchádzajúci kalendárny rok ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberá.
  - c) pri zisťovaní príjmov podľa odsekov a, b sa mesačný príjem vypočíta z príjmu za kalendárny rok prechádzajúci roku, v ktorom vznikol nájom bytu, ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal.
  - d) pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy môže obec uzavrieť nájomnú zmluvu aj s fyzickou osobou žijúcou v domácnosti s mesačným príjmom, ktorý nie je vyšší:
    - ako triaplnásobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa § 4bod 3 ods. a) tohto VZN,

- ako štyriapolnásobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa § 4 bod 3 písm. b) tohto VZN.

4. Obec môže prenajať byt fyzickej osobe, ktorá zabezpečuje spoločenské, ekonomické a sociálne potreby obce, najmä školské, kultúrne, zdravotnícke a bezpečnostné, pričom však podiel takto prenájatých bytov nemôže presiahnuť 10% obecných nájomných bytov.

## § 5

### Nájomná zmluva

1. Obec ako prenajímateľ uzatvorí nájomnú zmluvu s nájomcom na dobu určitú, ktorá neprevyší 3 roky.
2. Pre zabezpečenie splácania nájomného a úhrad za prípadné poškodenie bytu nájomca v deň podpisu nájomnej zmluvy zaplatí prenajímateľovi finančnú záruku vo výške šesť mesačných splátok nájomného spolu s fondom oprav. Finančná zábezpeka bude vedená počas doby uloženia na samostatnom účte obce Častkov a bude nájomcovi vrátená najneskôr do 5 dní od dňa odovzdania bytu vlastníkovi – Obci Častkov, znížená o prípadné nedoplatky na nájomnom a poskytovaných službách a o úhrady za prípadné poškodenie nájomného bytu.
3. S občanom s trvalým pobytom mimo obce Častkov sa uzavrie nájomná zmluva až po prihlásení sa všetkých osôb v obci Častkov na trvalý pobyt, ktoré budú predmetný byt užívať.
4. Nájomná zmluva na užívanie bytu, ktorý spĺňa podmienky podľa osobitného predpisu, t. j. bezbariérový byt bude uzatvorená nájomná zmluva prednostne s občanom so zdravotným postihnutím u ktorého doba nájmu neprevyší 10 rokov.  
Ak takýto občan nepožiadala o uzatvorenie nájomnej zmluvy, možno ju uzatvoriť s iným žiadateľom, ale len na dobu určitú, ktorá neprevyší jeden rok. Po jej uplynutí v prípade, že o podobný byt stále nie je záujem, možno zmluvu predĺžiť vždy na dobu jedného roku.
5. V nájomnej zmluve sa upraví právo nájomcu na opakované uzatvorenie nájmu bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve. O predĺženie nájomnej zmluvy bude obec ako prenajímateľ informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu. Ak nájomca má záujem o predĺženie nájomnej zmluvy a spĺňa podmienky podľa § 4 požiadala o predĺženie nájomnej zmluvy minimálne mesiac pred dohodnutým termínom skončenia nájmu.
6. Cena nájmu je schválená Všeobecne záväzným nariadením obce Častkov č.3/2008 o určení výšky nájomného nájomných bytov v bytových domoch zo dňa 22. 12. 2008. Výška nájmu bytu sa stanovuje na 3,25% p. a. z obstarávacej ceny, prepočítaná podľa podlahovej plochy bytov. Fond opráv je 0,5% p. a. z obstarávacej ceny, prepočítaný podľa podlahovej plochy bytov.
7. Obec ako prenajímateľ je povinný v nájomnej zmluve zabezpečiť súhlas nájomcu so spracovaním osobných údajov týkajúcich sa plnenia podmienok nájomnej zmluvy.
8. Ak žiadateľ odmietne byt v kvalite ktorú požadoval, nemá nárok na pridelenie ďalšieho a bude zo zoznamu žiadateľov vyradený. Má však právo podať si novú žiadosť, pričom zaujme posledné miesto v aktuálnom poradovníku.

## § 6

### Nájomný vzťah

1. Nájomné a preddavok za služby poskytované s užívaním bytu za prvý mesiac nájmu sa uhradí vopred, najneskôr pri podpise nájomnej zmluvy zmluvnými stranami. Táto výška je stanovená v Nájomnej zmluve v zmysle platných predpisov.
2. Nájomné a preddavok za služby poskytované s užívaním bytu sa platí mesačne najneskôr do 25. dňa príslušného mesiaca.

3. Podľa tohto všeobecne záväzného nariadenia nie je možné realizovať výmeny bytov a prevod vlastníckych práv.
4. Nájomca alebo ten kto s ním býva sú povinní dodržiavať povinnosti vyplývajúce z Nájomnej zmluvy a Domového poriadku.

## § 7

### Priebeh nájmu

1. Prenajímateľ nájomného bytu zabezpečí po dohode s nájomcami domovníka, ktorý prenajímateľovi zodpovedá za prevádzku spoločných priestorov v príslušnom nájmomnom dome.
2. Nájomca nemôže vykonávať žiadne stavebné úpravy respektíve drobné stavby v nájmomnom byte bez súhlasu prenajímateľa. Prípadné vykonané stavebné úpravy a drobné stavby zo strany nájomcu sa finančne medzi nájomcom a prenajímateľom nevyrovnávajú.
3. Nájomca nemôže v nájomných bytoch vykonávať podnikateľskú činnosť, ktorou by nevhodne a opakovane narušoval pokojné bývanie ostatných nájomníkov v bytovom dome.
4. Podmienky ustanovené v § 4 tohto VZN sa posudzujú pri uzatváraní nájomnej zmluvy a na zmeny podmienok počas platnosti nájomnej zmluvy sa neprihliada.

## § 8

### Zánik nájmu

1. Nájom bytu zanikne uplynutím doby nájmu dohodnutej v nájomnej zmluve, ak s nájomcom nie je opakovane uzatvorená nájomná zmluva na ďalšie obdobie.
2. Nájomca nájomného bytu po ukončení nájomnej zmluvy nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo bytovej náhrady.
3. K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný byť uvoľniť o odovzdať ho prenajímateľovi v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody.
4. Nájom bytu pred uplynutím ukončenia platnosti nájomnej zmluvy môže zaniknúť písomnou dohodou alebo výpoveďou.
5. Nájom zanikne pred uplynutím doby nájmu:
  - a) písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom,
  - b) písomnou výpoveďou nájomcu a nájom bytu sa končí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci v ktorom bola výpoveď doručená prenajímateľovi,
  - c) 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 písomnej výstrahe hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v nájmomnom 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 udania 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.
6. Pre konanie súvisiace so zánikom nájomného bytu platia ustanovenia Občianskeho zákonníka.
7. Nájom bytu sa končí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená nájomcovi.

**§ 9**  
**Záverečné ustanovenia**

1. Nájomný charakter bytov obec zachová najmenej po dobu 30 rokov od skolaudovania stavby.
2. Počas lehoty uvedenej v bode 1 nájomca a osoby tvoriace jeho domácnosť, ktoré nájomný byt užívajú na základe nájomnej zmluvy umožnia po predchádzajúcom oznámení prenajímateľa, na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do nájomných bytov z zamestnancom ministerstva a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu nájomného bytu.
3. Toto VZN je neoddeliteľnou súčasťou nájomnej zmluvy.
4. Obecné zastupiteľstvo v Častkove sa uznieslo na vydaní tohto Všeobecne záväzného nariadenie dňa 13.4.2015 uznesením č. 23 a nadobúda účinnosť 15. dňom od vyvesenia na úradnej tabuli obce.

V Častkove 30.3.2015

.....

Mgr.Eva Černeková  
starostka obce Častkov

## **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 ankylózou 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.