



OBEC SEBECHLEBY

Obec Sebechleby v súlade s ustanovením § 6 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a v zmysle zákona NR SR č. 607/2003 Z. z. o Štátnom Fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov, zákona NRSR č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní vydáva toto

VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE
číslo 6/2013
o pridelovaní bytov vo vlastníctve Obce Sebechleby
do nájmu

ČASŤ PRVÁ

§ 1

Účel nariadenia

1. Účelom tohto Všeobecne záväzného nariadenia č. 6/2013 o pridelení bytov vo vlastníctve obce Sebechleby do nájmu (ďalej len "VZN"), je stanovenie podmienok prijímania a evidovania žiadostí, postupu pri výbere nájomníkov bytov vo vlastníctve obce Sebechleby (ďalej len „obec“), postupu pri schvaľovaní a realizovaní nájmu bytov, ktoré boli alebo budú financované z dotácie Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky, z úveru Štátneho fondu rozvoja bývania Slovenskej republiky (ďalej len „nájomné byty“)
2. Na zachovanie nájomného charakteru bytov obstaraných podľa zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní vydáva toto VZN.
3. Obec zriadi záložné právo v prospech Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR a Štátneho fondu rozvoja bývania.

§ 2

Evidencia žiadateľov

1. Evidenciu žiadateľov pre pridelenie nájomných bytov vedie Obecný úrad v Sebechleboch – referent poverený bytovou agendou.
2. Žiadatelia sú zaraďovaní chronologicky.
3. Žiadosť musí mať písomnú formu s kontaktnou adresou a vlastnoručným podpisom (príloha č. 1 tohto VZN).
4. Žiadateľ, ktorý má dlh voči Obci Sebechleby nebude do evidencie žiadateľov o byt zaradený.
5. Zaradený žiadateľ je povinný oznamovať každú zmenu údajov v žiadosti.
6. Žiadosť sa každoročne obnovuje písomnou formou do 31.1. príslušného kalendárneho roku.
7. Neaktualizovanie žiadosti má za následok vyradenie z evidencie žiadateľov.

ČASŤ DRUHÁ NÁJOMNÉ BYTY

§ 3

Všeobecné ustanovenia

1. Obec Sebechleby (ďalej len „obec“) bude využívať byty financované z dotácie Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky a z úveru Štátneho fondu rozvoja bývania Slovenskej republiky na nájom najmenej počas 30 rokov od vydania kolaudačného rozhodnutia.
2. Pri uzatváraní zmluvy o nájme bytu dodrží obec podmienky ustanovené zákonom č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní (ďalej len „zákon“).

§ 4

Podmienky a rozsah poskytovania bývania v nájomnom byte

1. Bývanie v nájomnom byte je bývanie poskytované oprávnenej fyzickej osobe v byte, ktorého podlahová plocha neprevyšuje 80 m² pre byt bežného 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.2.

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:
 - b1) členom tejto domácnosti je osoba s ťažkým zdravotným postihnutím,
 - b2) ide o domácnosť osamelého rodiča s nezaopatreným dieťaťom,
 - b3) aspoň jeden z členov tejto domácnosti zabezpečuje zdravotnícku starostlivosť, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu pre obyvateľov obce a napomáha rozvoju obce.
 - c) osoba, ktorej zanikla ústavná starostlivosť, náhradná osobná starostlivosť, pestúnska starostlivosť alebo osobitná starostlivosť poručníka podľa osobitného predpisu (§45 až 59 zákona č. 36/2005 Z. z. o rodine a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov), ak táto osoba nepresiahne vek 30 rokov.
 - d) osoba žijúca v domácnosti, ktorej sa poskytuje bytová náhrada za byt vydaný podľa osobitného predpisu (zákon č. 403/1990 Zb. o zmiernení následkov niektorých majetkových krívd v znení neskorších predpisov)
4. Pri zisťovaní príjmov podľa odseku 3 sa postupuje podľa osobitného predpisu.¹⁾ Mesačný príjem sa vypočíta z príjmu²⁾ 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.

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

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

§ 5

Posudzovanie žiadostí pre pridelenie bytu

1. Podané žiadosti vedené v evidencii žiadateľov pre pridelenie nájomných bytov prerokuje Komisia pre pridelenie nájomných bytov a Obecné zastupiteľstvo.
2. Každý žiadateľ vyplní žiadosť, ktorá obsahuje:
 - a) meno a priezvisko (prípadne rodné priezvisko) žiadateľa,
 - b) dátum a miesto narodenia, trvalé bydlisko, rodinný stav,
 - c) čestné prehlásenie o majetkových pomeroch, z ktorého bude zrejmý vlastnícky alebo nájomný vzťah k inému bytu, inému bytovému alebo rodinnému domu.
3. Prílohou zaslanej žiadosti, je:
 - a) potvrdenie zamestnávateľa o dobe zamestnania, dĺžke uzavretej pracovnej zmluvy a výške priemerného mesačného príjmu za predchádzajúci kalendárny rok pred podaním žiadosti, v prípade dôchodcov sa preukáže výška dôchodku dokladom zo Sociálnej poisťovne,
 - b) doklad o aktuálnom mesačnom príjme
4. Komisia pre pridelenie nájomných bytov:
 - a) prerokuje žiadosti žiadateľov, ktorí splnili podmienky v § 4 tohto VZN a pripraví návrh na schválenie nájmu na zasadnutie Obecného zastupiteľstva v Sebechleboch.
 - b) prerokuje žiadosti žiadateľov o opakované uzatvorenie zmluvy o nájme a splnenie podmienok podľa tohto VZN a pripraví návrh na schválenie nájmu na zasadnutie Obecného zastupiteľstva v Sebechleboch.
5. Žiadateľ, ktorý nezašle vyplnenú žiadosť s prílohami podľa ods. 2, uvedie nepravdivé údaje, alebo údaje sfaľšuje, nedostaví sa k podpisu nájomnej zmluvy, alebo ju nepodpíše, sa tiež považuje za uspokojeného. Takto uspokojení žiadatelia sa vyradia z poradovníka.
6. Po zaradení žiadosti občana s ťažkým zdravotným postihnutím do evidencie žiadateľov bude táto riešená prednostne a súčasný nájomca (ktorý nespĺňa podmienky občana ZŤP) stráca nárok na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy.

§ 6

Ďalšie podmienky pridelovania bytov

1. Byt sa prenájme prednostne žiadateľovi s trvalým pobytom v obci, alebo s prácou u zamestnávateľa so sídlom v obci. Ak sú žiadateľom manželia, mal by jednu z podmienok spĺňať aspoň jeden z manželov.
2. Žiadateľ o nájomný byt nemôže byť osoba, ktorá je:
 - a) vlastníkom bytu alebo rodinného domu, nájomcom štátneho, družstevného, podnikového, služobného bytu alebo väčšinovým spoluvlastníkom bytu alebo domu.
 - b) ku dňu podania žiadosti nemá uhradené záväzky voči obci Sebechleby.

ČASŤ TRETIA

§ 7

Nájomná zmluva

1. Na práva a povinnosti, ktoré vzniknú na základe nájomnej zmluvy a nie sú upravené týmto VZN, 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. 2; pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac desať rokov alebo
 - b) ak nájomcom je osoba podľa § 4 ods. 3 písm. d), ktorej sa prenájima nájomný byt, pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac desať rokov.
3. V nájomnej zmluve sa upraví právo nájomcu na opakované uzavretie zmluvy o nájme nájomného bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve, v platnom VZN a v zákone.
4. O opakované uzavretie nájomnej zmluvy je nájomca povinný požiadať písomne prenajímateľa minimálne 2 mesiace pred uplynutím doby nájmu a predložiť doklady o tom, že spĺňa podmienky podľa platného VZN.
5. 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 § 5 ods. 3 písm. a)
 - b) nie je vyšší ako štyriapolnásobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa § 5 ods. 3 písm. b)
6. Nájomnú zmluvu na užívanie nájomného bytu 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 § 4 ods. 3 písm. a) najviac na jeden rok.

7. Ak o uzavretie nájomnej zmluvy nepožiada fyzická osoba uvedená v § 4 ods. 3 písm. a) môže žiadateľ uzavrieť nájomnú zmluvu aj s inou fyzickou osobou najviac na jeden rok.
8. Nájomná zmluva ďalej obsahuje aj dohodu o finančnej zábezpeke, ktorá je stanovená vo výške 6 - mesačného nájomného; lehota na zloženie finančnej zábezpeky nájomcom je stanovená na dobu 15 dní pred podpísaním nájomnej zmluvy. Ak nedôjde k uzavretiu nájomnej zmluvy, je prenajímateľ povinný už zloženú finančnú zábezpeku bezodkladne vrátiť. Žiadateľ v súvislosti s uzavretím nájomnej zmluvy nesmie požadovať od nájomcu iné finančné plnenia, ktoré priamo nesúvisia s užívaním nájomného bytu.
9. Finančná zábezpeka podľa odseku 8 slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a nepoškodzovania užívaného nájomného bytu. Finančnú zábezpeku za užívanie nájomného bytu vedie prenajímateľ na základnom bežnom účte.
10. Nájomnú zmluvu možno uzavrieť najskôr po nadobudnutí právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na bytovú budovu.
11. Pred uzavretím nájomnej zmluvy je prenajímateľ povinný umožniť nájomcovi prehliadku nájomného bytu.

ČASŤ ŠTVRTÁ

§ 8

Zánik nájmu bytu vo vlastníctve obce

1. Nájom bytu vo vlastníctve obce zaniká v zmysle Občianskeho zákonníka písomnou dohodou medzi vlastníkom bytu a nájomcom, alebo písomnou výpoveďou.
2. Nájom bytu vo vlastníctve obce na dobu určitú končí uplynutím tejto doby, ak táto nebola obnovená podľa tohto VZN.
3. Rozhodnutím Obecného zastupiteľstva v Sebechleboch je možné vypovedať nájomnú zmluvu, ak nájomca:
 - a) nespĺňa ustanovenia tohto VZN
 - b) 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 alebo vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
 - c) nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa,
 - d) 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,
 - e) nájomca prestal spĺňať predpoklady užívania bytu osobitného určenia³⁾ nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie.
 - f) ubytuje v byte bez súhlasu vlastníka bytu iné osoby
 - g) porušuje domový poriadok
4. Nájom bytu sa končí uplynutím výpovednej lehoty, ktorá je 3 mesiace a začína plynúť 1. dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.

³⁾ § 2 ods. 3 zák. č. 189/1992 Zb. v znení neskorších predpisov

§ 9

Spoločné ustanovenia

1. Ak žiadateľ odmietne pridelený byt, nemá nárok na pridelenie ďalšieho a bude vyradený z evidencie žiadateľov.
2. V nájomných bytoch nemožno realizovať prechod nájmu v zmysle § 706 Občianskeho zákonníka.
3. U prenajatých bytov nie je možné realizovať podnájom bytu, výmeny bytov a prevod vlastníckych práv.

§ 10

Záverečné ustanovenia

1. Návrh VZN č. 6/2013 bol zverejnený na úradnej tabuli v obci a na internetovej stránke obce na dobu 15 dní od 28.11.2013 do 12.12.2013.
2. VZN č. 6/2013 schválilo Obecné zastupiteľstvo v Sebechleboch, dňa 12.12. 2013 uznesením č.51/2013.
3. VZN č. 6/2013 nadobúda účinnosť dňa 1.1.2014.
4. VZN č. 6/2013 je prístupné na Obecnom úrade v Sebechleboch a zverejnené na internetovej stránke obce.

Martin SCHVARC
starosta obce

Príloha č. 1
ŽIADOSŤ O NÁJOM BYTU

Žiadam o prenajatie nájom nájomného bytu z nasledovných dôvodov:

Údaje o žiadateľovi:

Meno a priezvisko žiadateľa: -----

Dátum a miesto narodenia: -----

rodný stav: slobodný /-ná/ ženatý /vydatá/ rozvedený /-ná/ ovdovený /-ná/

Trvalé bydlisko: -----od: -----

Prechodné bydlisko: -----

Telefón: -----

Zamestnávateľ: -----

Žiadateľ býva:

- vo vlastnom byte / v družstevnom byte / v obecnom byte
- v byte rodičov jedného z manželov
- v podnájme na dobu neurčitú
- v podnájme na dobu určitú do..... .
- v slobodárni

□ iné:

Osoby, bývajúce v byte, v ktorom žije žiadateľ:

Meno, priezvisko dátum narodenia príbuzenský pomer

Údaje o manželovi /-ke/, druhovi /družke/:

Meno a priezvisko:

Dátum a miesto narodenia:

Trvalé bydlisko:

od:

Zamestnávateľ:

Údaje o deťoch:

Meno a priezvisko: dátum narodenia: navštevuje školu:

Spolubývajúce osoby so žiadateľom budú: (Meno, priezvisko, vzťah k žiadateľovi)

Prehlasujem, že údaje uvedené v žiadosti sú pravdivé:

V.....,dňa.....

podpis žiadateľa

Prílohy (v prípade žiadosti o byt pre ZŤP):

- a) potvrdenie lekára o postihnutí uvedenom v prílohe č. 2 Zákona č. 443/2012 Z.z.
- b) ak nemá postihnutie podľa písm. a), predloží preukaz zdravotne ťažko postihnutej osoby alebo posudok posudkového lekára Sociálnej poisťovne s uvedením percentuálnej miery funkčnej poruchy

Príloha č. 2 k zákonu č. 443/2010 Z. z.

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 kýptami s výrazne zníženou funkciou amputovaného kýptá.

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.