

Obec Pusté Úľany

Všeobecne záväzné nariadenie

č. 01/2015

o pridelovaní obecných nájomných bytov v bytových domoch

Obecné zastupiteľstvo v obci Pusté Úľany v rámci výkonu samosprávnej pôsobnosti podľa ustanovenia § 6 ods. 1 a ustanovenia § 11 ods. 4 písm. g) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a v súlade so zákonom č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 443/2010 Z.z.“) a zákonom č. 150/2013 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov vydáva toto všeobecne záväzné nariadenie o prideliťovaní obecných nájomných bytov v bytových domoch (ďalej len VZN).

ODDIEL I. ÚVODNÉ USTANOVENIA

§ 1

1. Účelom tohto VZN je stanovenie si postupu a podmienok pri prenajímaní nájomných bytov postavených s finančným príspevím zo Štátneho rozpočtu formou dotácie na rozvoj bývania a zo Štátneho fondu rozvoja bývania.
Obec Pusté Úľany ako prenajímateľ bytového fondu (ďalej len prenajímateľ) pri určení podmienok nájmu bytov v nájomných domoch postupuje v súlade so zákonom č. 607/2003 O štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov a v súlade so Zákonom č. 443/2010 Z.z. O dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní pri prenajímaní bytového fondu riadi príslušnými ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len ako „Občiansky zákonník“), zákonom č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami v znení neskorších predpisov a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi.
2. Jednotlivé nájomné byty v bytových domoch sa nemôžu odpredať, a to ani jednotlivo, ani celý bytový dom 30 rokov od nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na bytový dom.
3. Po uplynutí 30 rokov od nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na bytový dom je možné na základe rozhodnutia Obecného zastupiteľstva nájomné byty prednostne odpredať nájomcom v prípade ich záujmu.

ODDIEL II. PODMIENKY PRIDELenia BYTU A UZATVÁRANIE NÁJOMNEJ ZMLUVY

§ 2

1. Žiadosti o pridelenie bytu (ďalej ako žiadosť) eviduje obecný úrad Pusté Úľany.
2. Žiadosť musí byť vyhotovená v písomnej forme na tlačive, ktorého vzor je uvedený v prílohe č.1. K žiadosti je žiadateľ povinný priložiť prílohy uvedené v žiadosti. Žiadosť musí vlastnoručne podpísať žiadateľ.
3. Žiadateľom môže byť:
 - a) fyzická osoba spôsobilá na právne úkony,
 - b) fyzická osoba podnikateľ alebo právnická osoba, ak nájomný byt žiada pre fyzickú osobu, s ktorou je v pracovnom alebo v obdobnom pracovnom vzťahu.
4. Žiadateľ o poskytnutie nájomného bytu musí spĺňať podmienky určené v § 5 tohto VZN, podmienky stanovené zákonom č. 443/2010 Z. z. a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi.
5. O prijatých žiadostiach vedie obecný úrad Pusté Úľany osobitnú evidenciu žiadateľov o pridelenie bytu (ďalej len ako „evidencia“). Po posúdení žiadosti v komisii pre prideliťovanie bytov informuje žiadateľa o zaradení, resp. nezaradení do evidencie.
6. V prípade, že žiadosť neobsahuje dostatočné a úplné údaje potrebné k rozhodovaniu, vyzve obecný úrad Pusté Úľany žiadateľa, aby tieto údaje doplnil v stanovenej lehote.

7. Žiadateľ je povinný :

- a) doplniť na požiadanie obecného úradu Pusté Úľany neúplne vyplnenú žiadosť a ostatné údaje, ktoré tvoria kritériá pre výber žiadateľov,
 - b) spolupracovať s obecným úradom Pusté Úľany pri overovaní skutočností potrebných pre posúdenie oprávnenosti jeho žiadosti,
 - c) v žiadosti uvádzať pravdivé údaje týkajúce sa jeho sociálnej a bytovej situácie a bezodkladne pravdivo aktualizovať údaje uvádzané v žiadosti v priebehu vedenia žiadosti v evidencii.
8. Žiadateľ, ktorý si nesplní povinnosti podľa odseku 7, nebude zaradený do evidencie žiadateľov, resp. bude z tejto evidencie vyradený.
9. Obecný úrad Pusté Úľany nezaradí do evidencie žiadosť žiadateľa, ktorý je v omeškaní s plnením akéhokoľvek splatného záväzku voči prenajímateľovi, vrátane príslušenstva.
10. Obecný úrad Pusté Úľany vyradí z evidencie žiadosť žiadateľa, ktorý sa po zaradení žiadosti do evidencie dostane do omeškania s plnením akéhokoľvek splatného záväzku voči prenajímateľovi, vrátane príslušenstva.
11. Obecný úrad Pusté Úľany písomne informuje žiadateľov o nezaradení ich žiadosti alebo o vyradení ich žiadostí z evidencie a o dôvode nezaradenia alebo vyradenia do 30 dní odo dňa vyradenia žiadateľa z evidencie, alebo nezaradení žiadosti do evidencie.

§ 3

1. Obecný úrad Pusté Úľany zriadi komisiu pre pridelenie nájomných bytov.
2. Komisia pre pridelenie nájomných bytov posúdi každú žiadosť o pridelenie bytu samostatne a v súlade s týmto VZN, následne podľa zistených skutočností rozhodne o zaradení alebo nezaradení žiadateľa do zoznamu evidencie žiadateľov

§ 4

1. Byty budú pridelené Komisiou pre pridelenie nájomných bytov na základe podrobného posudzovania žiadateľov z predloženého zoznamu zaradených žiadateľov o nájomné byty.
2. Komisia bude vyberať žiadateľov o nájomné byty len zo žiadateľov, ktorí zložia na účet obce finančnú zábezpeku v určenej výške, ktorá však nemôže byť vyššia ako šesťmesačné nájomné. Ak nedôjde k uzavretiu nájomnej zmluvy, je prenajímateľ povinný už zloženú finančnú zábezpeku bezodkladne vrátiť do 30 dní odo dňa doručenia oznámenia o nepridelení nájomného bytu žiadateľovi.

§ 5

1. Nájomcom bytu môže byť len fyzická osoba:
 - a) žijúca v domácnosti s mesačným príjmom domácnosti najviac vo výške trojnásobku životného minima,
 - b) žijúca v domácnosti s mesačnými 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, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu obyvateľov obce Pusté Úľany,
 - c) ktorej zanikla ústavná starostlivosť, náhradná osobná starostlivosť, pestúnska starostlivosť

- alebo osobitná starostlivosť poručníka podľa osobitného predpisu¹, ak táto osoba nepresiahne vek 30 rokov,
- d) osoba žijúca v domácnosti, ktorej sa poskytuje bytová náhrada za byt vydaný podľa osobitného predpisu².
2. Pri zisťovaní príjmov podľa odseku 1 písm. a), b) sa postupuje podľa osobitného predpisu³. Mesačný príjem sa vypočíta z príjmu⁴ za kalendárny rok predchádzajúceho roku, v ktorom vznikol nájom bytu, ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal.
 3. Životné minimum domácnosti sa vypočíta zo súm životného minima členov domácnosti platných k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku, v ktorom vznikol nájom bytu.
 4. Podmienky ustanovené v odseku 1 sa posudzujú pri uzatváraní nájomnej zmluvy a na zmeny podmienok počas platnosti nájomnej zmluvy sa neprihliada.
 5. 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 zákona č. 443/2010 Z. z., ktorému sa prenájíma nájomný byt spĺňajúci podmienky ustanovené osobitným predpisom, pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac desať rokov,
 - b) ak nájomca je osobou podľa odseku 1 písm. d) ktorej sa prenájíma nájomný byt, pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac desať rokov.
 6. V nájomnej zmluve sa upraví právo nájomcu na opakované uzavretie zmluvy o nájme nájomného bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a v zákone č. 443/2010 Z. z. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude prenajímateľ informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.
 7. Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy podľa odseku 6 môže prenajímateľ 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 tri a pol násobok životného minima domácnosti nájomcu podľa odseku 1 písm. a),
 - b) nie je vyšší ako štyri a pol násobok životného minima domácnosti nájomcu podľa odseku 1 písm. b).
 8. Nájomnú zmluvu na užívanie bytu, ktorý spĺňa podmienky stanovené osobitným predpisom⁵, uzavrie prenajímateľ len s fyzickou osobou žijúcou v domácnosti, ktorej členom je osoba so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 2 zákona č. 443/2010 Z.z. a ak prenajímateľ nemá žiadosť o uzavretie nájomnej zmluvy od takejto fyzickej osoby, môže uzatvoriť nájomnú zmluvu na takýto nájomný byt aj s inou fyzickou osobou uvedenou v § 5 odsek 1 tohto VZN najviac na jeden rok.

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

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

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

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

⁵ § 143 písm. d) zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov

§ 6

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:

- začiatok nájmu,
- dobu nájmu,
- výšku mesačného nájomného,
- podmienky opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy
- výšku úhrady za plnenia spojené s užívaním nájomného bytu alebo spôsob ich výpočtu,
- opis stavu nájomného bytu a opis príslušenstva nájomného bytu,
- podmienky na zachovanie pôvodného stavu a vybavenia nájomného bytu,
- skončenie nájmu,
- zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu,
- dohodu o finančnej zábezpeke.

Obec Pusté Úľany pred uzatvorením nájomnej zmluvy vyzve žiadateľov na aktualizáciu údajov pre zdokumentovanie splnenia podmienok, na základe ktorých podľa tohto nariadenia možno s občanom uzatvoriť nájomnú zmluvu.

2. Finančná zábezpeka, ktorej výška bude vopred oznámená záujemcom, nesmie byť vyššia ako šesťmesačného nájomného; lehota na zloženie finančnej zábezpeky nájomcom taktiež nesmie byť dlhšia ako 30 kalendárnych dní pred podpísaním nájomnej zmluvy. Ak nedôjde k uzavretiu nájomnej zmluvy, je prenajímateľ povinný už zloženú finančnú zábezpeku bezodkladne vrátiť na účet. Prenajímateľ v súvislosti s uzavretím nájomnej zmluvy nesmie požadovať od nájomcu iné finančné plnenie, ktoré priamo nesúvisí s užívaním nájomného bytu.
3. Finančná zábezpeka 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 osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke.
4. Pred uzavretím nájomnej zmluvy je prenajímateľ povinný umožniť nájomcovi prehliadku nájomného bytu.
5. V prípade, ak žiadateľ sa do 15 dní odo dňa doručenia písomnej výzvy na uzatvorenie nájomnej zmluvy, nedostaví k uzatvoreniu nájomnej zmluvy, s výnimkou dôvodu hodného osobitného zreteľa alebo odmietne uzatvoriť zmluvu bez vážnych dôvodov, hoci táto zodpovedá jeho žiadosti, bude vyradený z evidencie a prenajímateľ vyzve k uzavretiu nájomnej zmluvy v poradí ďalšieho žiadateľa.
6. Do nájomných bytov je možné prihlasovať na trvalý pobyt len nájomcov, ich príbuzných v priamom rade, alebo druha a družku, ktorí žijú v spoločnej domácnosti. Vo výnimočných prípadoch je do bytu možné prihlásiť ťažko postihnutú osobu, ak nájomca hodnoverným dokladom preukáže starostlivosť o túto osobu. (najskôr po troch mesiacoch nájmu, v prípade, že nájomník nie je v omeškaní s platením bežného nájomného a zálohových platieb za plnenia spojené s užívaním bytu).
7. Doba nájmu začína plynúť dňom uzatvorenia nájomnej zmluvy.
8. Nájomca nájomného bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu ani inej bytovej náhrady pri skončení nájmu uplynutím doby nájmu ani po skončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu.
9. Obec Pusté Úľany môže vypovedať nájomnú zmluvu pred ukončením doby

z nasledovných dôvodov:

- Neplatenia nájomného,
 - Zlého spolunažívania s ostatnými občanmi v bytovke
 - Ohrozovania ich zdravia, mravnej výchovy detí a mladistvých
 - Opakovaného rušenia nočného klľudu
 - Znečisťovania a ničenia priestorov prenajatého bytu, bytoviek a ich okolia,
- po písomnom upozornení a po uznaní oprávnenia upozornenia Komisiou verejného poriadku.
10. K termínu ukončenia nájmu sa nájomca zaväzuje byt vypratať a v primeranom stave odovzdať obci, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody

ODDIEL III. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

§ 7

1. Toto VZN bolo schválené Obecným zastupiteľstvom v Pustých Úľanoch uznesením číslo 41/2015, dňa 22.04.2015 .
2. Všeobecne záväzné nariadenie nadobúda účinnosť pätnástym dňom od vyvesenia na úradnej tabuli obce.

Ing. Henrich Čambál
starosta obce

Obec Pusté Úľany
Obecný úrad
Hlavná 91/208
925 28 Pusté Úľany

Žiadosť o pridelenie nájomného bytu

Žiadateľ:

Meno a priezvisko: rodinný stav:
Rodné priezvisko: telefónne číslo:
Dátum narodenia:
Adresa trvalého pobytu:
Adresa prechodného pobytu:
Zamestnávateľ žiadateľa:

Menný zoznam všetkých budúcich užívateľov po pridelení bytu:
(osoby, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne na účely pridelenia NB)

Meno a priezvisko: k žiadateľovi	Rodné priezvisko:	Dátum narodenia:	Príbuzenský pomer
-------------------------------------	-------------------	------------------	-------------------

- 1.....
- 2.....
- 3.....
- 4.....
- 5.....
- 6.....

(ak nepostačuje, doplňte menný zoznam na osobitnom priloženom papieri!)

Žiadam o pridelenie: (podčiarknite požadovaný druh bytu)

- 1 – izbového bytu
- 2 – izbového bytu
- 3 – izbového bytu

Dôvod žiadosti o pridelenie bytu:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Čestné vyhlásenie

Čestne vyhlasujem, že údaje v žiadosti som vyplnil/a pravdivo a že žiadateľ, manžel(-ka), druh (družka) a osoby, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne nie je vlastníkom ani podielovým spoluvlastníkom s výškou podielu presahujúcou $\frac{1}{2}$ rodinného domu alebo bytu.

Zároveň vyhlasujem, že v súlade s § 11 ods. 4 zákona č. 122/2013 Z. z. o ochrane osobných údajov, poskytujem všetky osobné údaje uvedené v žiadosti o pridelenie nájomného bytu v obci Pusté Úľany, dobrovoľne a súhlasím s ich spracovaním. Súhlas poskytujem na dobu neurčitú a nemôžem ho odvolať.

Som si vedomý/á všetkých právnych následkov, ktoré by nastali z dôvodu nepravdivosti tohto môjho čestného vyhlásenia.

.....
Dátum vyplnenia

.....
Meno a priezvisko

.....
Podpis žiadateľa

.....
Dátum vyplnenia

.....
Meno a priezvisko

.....
Podpis manžela/ky
/resp. druha, družky/

Posudzovanie žiadostí

- 1 Žiadatelia sú evidovaní na Obecnom úrade v Pustých Úľanoch a žiadosti budú posudzované postupne ako boli doručené.
- 2 Komisia vyžiada a overí úplnosť nasledovných údajov predložených žiadateľom:
 - a) meno, priezvisko, prípadne rodné priezvisko žiadateľa a osôb s ním bývajúcich
 - b) dátum a miesto narodenia, trvalé bydlisko, rodinný stav
 - c) čestné prehlásenie o majetkových pomeroch, z ktorých bude zrejmý vlastnícky alebo nájomný vzťah k bytu, bytovému alebo rodinnému domu
 - d) potvrdenie zamestnávateľa o dobe zamestnania, dĺžke uzavretej pracovnej zmluvy a výške priemerného mesačného príjmu za posledný kalendárny rok pred podaním žiadosti, v prípade dôchodcov sa preukáže výška dôchodku dokladom zo Sociálnej poisťovne
 - e) fotokópia rodných listov detí
 - f) žiadateľ o bezbariérový byt predloží doklad o diagnóze a rozsahu zdravotného postihnutia
- 3 Komisia ako prvé prerokuje a odporučí obecnému zastupiteľstvu schváliť žiadosti žiadateľov, ktorí splnili kritériá v čl. 2 a čl. 3 tohto VZN, majú viac ako rok trvalý pobyt na území obce alebo majú deti do 15 rokov.
- 4 Po uspokojení žiadateľov podľa odseku 3 komisia prerokuje za predpokladu existencie neobsadených NB žiadosti tých žiadateľov, ktorí splnili kritériá v čl. 2 a čl. 3 tohto VZN a nemali minimálne jeden rok pred podaním žiadosti alebo v čase podania žiadosti trvalý pobyt v obci Pusté Úľany. Týmto žiadateľom v počte zodpovedajúcom voľným NB odporučí schváliť žiadosti obecným zastupiteľstvom.
- 5 Žiadateľ, ktorý nepredloží údaje a doklady podľa odseku 2, uvedie nepravdivé údaje alebo údaje sfaľšuje, nedostaví sa k podpisu nájomnej zmluvy alebo ju nepodpíše, považuje sa za uspokojeného. Uspokojení žiadatelia sa vyradia z evidencie žiadostí o NB.
- 6 Ak je voľný NB pre občana s obmedzenou schopnosťou pohybu a obcou nie je evidovaná žiadosť takéhoto občana, bude byt prenajatý žiadateľovi bez zdravotného postihnutia, s jeho súhlasom. Nájomná zmluva bude uzatvorená na takýto byt podľa čl. 4 ods. 7 tohto VZN. Po zaradení žiadosti občana s obmedzenou schopnosťou pohybu do evidencie, bude táto riešená prednostne a súčasný nájomca stráca nárok na predĺženie nájomnej zmluvy na tento byt.
- 7 Pridelovanie konkrétneho bytu sa bude robiť na základe vlastného výberu uchádzača, ktorému bol nájomný byt schválený obecným zastupiteľstvom, pričom uchádzači budú pozývaní na výber bytu v poradí, v akom predložili svoju žiadosť o NB. Prvé pridelenie NB sa môže vykonať žrebovaním, pričom výmena rovnocenného bytu pred podpisom prvej nájomnej zmluvy sa môže vykonať medzi nájomcami iba so súhlasom starostu obce.
- 8 Pokiaľ sa uchádzač o NB nedostaví na výber bytu v stanovenom čase, o výbere bytu rozhodne starosta obce.

Zoznam relevantných zdravotných postihnutí

1. Roztrúsená mozgová 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 a ankylozou bedrových kĺbov
6. Myopatie, kongenitálne, progresívne svalové dystrofie (Duchennov Beckerov typ a pod.) zápalové myozitídy, polymyozitídy 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.
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 holenný 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