

Obecné zastupiteľstvo v Zemnom na základe samostatnej pôsobnosti podľa článku 67 a 68 Ústavy Slovenskej republiky a podľa § 4, ods. 3, písm. a/ a podľa § 6 ods. 1 zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších zmien a doplnkov a v súlade s Výnosom Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky č. V-1/2006 o poskytovaní dotácií na rozvoj bývania v znení neskorších predpisov (ďalej len „nariadenie“) vydáva

Všeobecne záväzné nariadenie č. 9/2009 o nakladaní s nájomnými bytmi v obci Zemné

Čl. 1

Úvodné ustanovenia

1. Toto všeobecne záväzné nariadenie (ďalej len „VZN“) upravuje podmienky prideľovania bytov v nájomných bytových domoch postavených s podporou štátu.
2. Nájomné byty (ďalej len „NB“) sú vo vlastníctve obce Zemné s osobitným režimom, ktorý vymedzuje toto VZN, ktorá zachová nájomný charakter bytov po dobu najmenej 30 rokov.
3. Obec Zemné bude vykonávať správu nad uvedenými NB.

Čl. 2

Režim nakladania so štandardnými nájomnými bytmi

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

1. Mesačný príjem žiadateľa a osôb s ním bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu¹ neprevyšuje 3,5 násobok životného minima² vypočítaného pre žiadateľa a osoby, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne. Mesačný príjem sa vypočíta za predchádzajúci kalendárny rok ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov počas ktorých sa príjem poberá.
2. Mesačný príjem žiadateľa a osôb s ním bývajúcich ktorých sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu, musí byť rovný výške životného minima vypočítaného pre žiadateľa a osoby ktorých príjmy sa posudzujú spoločne. Mesačný príjem sa vypočíta rovnako ako v odseku 1 tohto článku.
3. Žiadateľ je občanom Slovenskej republiky, s trvalým alebo prechodným pobytom v obci Zemné, tiež iný žiadateľ, ktorý sa po podpísaní nájomnej zmluvy chce stať občanom obce Zemné. Prednosť má žiadateľ, ktorý má v obci Zemné trvalý pobyt, alebo pochádza z obce Zemné, ďalej žiadateľ, ktorý má maloleté deti, ďalej žiadateľ so ZŤP a bezdetní manželia.
4. Žiadateľ v čase podania je samostatne zárobkovo činnou osobou, alebo je v trvalom pracovnom pomere, alebo je poberateľom dôchodku, alebo invalidného dôchodku.

¹ § 3 zák. NR SR č. 125/1998 Z.z. o životnom minime a o ustanovení súm na účely štátnych sociálnych dávok

² § 2 zák. NR SR č. 125/1998 Z.z. o životnom minime v znení zákona číslo 160/1999 Z.z.

5. Žiadateľ nie je väčšinovým vlastníkom, nájomcom, spoločným nájomcom iného bytu, bytového domu a alebo rodinného domu.
6. Ak je žiadateľ nájomcom, ale nie vlastníkom bytu alebo bytového domu a zaviazá sa, že ku dňu pridelenia nájomného bytu ukončí nájom a byt alebo bytový dom odovzdá vlastníkovi, je táto skutočnosť považovaná za splnenie podmienky uvedenej v čl. 2, ods. 5 tohto VZN.
7. Žiadateľom, ktorí spĺňajú podmienky príslušnej Smernice ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR a ktorí prevyšujú hranicu príjmu podľa odseku 1, môže obecné zastupiteľstvo schváliť 10% NB žiadateľom mimo poradia pre potreby obce.

Nezaradia sa do zoznamu uchádzačov o byty občania, ktorí:

1. Nespĺňajú podmienky Výnosu MVaRR SR zo 7. decembra 2006 č. V-1/2006 o poskytovaní dotácií na rozvoj bývania v znení neskorších predpisov,
2. **Sú nájomcami** družstevného bytu, alebo boli nájomcami družstevného bytu a tento previedli na inú osobu,
3. **Porušujú** dobré mravy v dome vo svojom bydlisku a jeho okolí a sú o tom preukázateľné doklady (pri priestupkovom a blokovom konaní),
4. **Nepriaznivú** bytovú situáciu si zapríčinili vlastnou vinou,
5. **Majú podlížnosti voči obci**, sú členmi rodín dlhujúcich obci a organizáciám, ktorých zriaďovateľom je obec.

Čl. 3

Posudzovanie žiadostí

1. Podané žiadosti prerokuje komisia obecného zastupiteľstva v Zemnom zriadená k tomuto účelu na návrh starostu obce.
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, rodinný stav a štátnu príslušnosť
 - c) čestné vyhlásenie o majetkových pomeroch, z ktorého bude zrejmé vlastnícky alebo nájomný vzťah k bytu, bytovému domu, alebo rodinnému domu,
 - d) potvrdenie zamestnávateľa o pracovnom pomere, alebo doklad, že žiadateľ je samostatne zárobkovo činnou osobou, alebo rozhodnutie Sociálnej poisťovne o priznaní dôchodku resp. invalidného dôchodku,
 - e) doklad o výške mesačného príjmu žiadateľa a osôb s ním bývajúcich za kalendárny rok predchádzajúceho roku, v ktorom podal žiadosť,
 - f) žiadateľ ZŤP predloží doklad o diagnóze v rozsahu zdravotného postihnutiaKomisia vo vyžiadaní určí lehotu na predloženie dokladov preukazujúcich skutočnosti uvedené v tomto odseku.
3. Komisia vypracuje zoznam žiadateľov, do ktorého budú zaradení žiadatelia v poradí, v akom boli doručené žiadosti o NB.
4. Žiadatelia, ktorí nespĺňajú podmienky čl. 2 tohto VZN, nepredložili v stanovenej lehote údaje a doklady podľa ods. 2 tohto článku, uviedli nepravdivé údaje alebo údaje sfaľšovali, budú vyradení zo zoznamu žiadateľov.
5. Komisia takto upravený zoznam žiadateľov predloží na schválenie obecnému zastupiteľstvu. Ak bude v zozname viac žiadateľov, ako je počet NB, obecné zastupiteľstvo schváli žiadosť podľa osobitného predpisu obecného zastupiteľstva.

Ak bude v zozname menej žiadateľov, ako je počet NB, môže obecné zastupiteľstvo schváliť žiadosti aj tých žiadateľov, ktorí nespĺňajú podmienky čl. 2 tohto VZN, okrem prípadu ak by žiadateľ nespĺňal podmienku článku 2 ods. 2 tohto VZN.

6. Zo žiadateľov, ktorých žiadosti schváli obecné zastupiteľstvo, bude vypracovaný zoznam uchádzačov pre jednotlivé typy bytov. Komisia písomne oznámi uchádzačom, že ich žiadosti boli schválené obecným zastupiteľstvom a zoznam uchádzačov zverejní na informačnej tabuli obecného úradu.
7. Uchádzač, ktorý sa nedostaví k podpisu nájomnej zmluvy (prípadne zmluvy o budúcej nájomnej zmluve) alebo ju nepodpíše, ako aj ten uchádzač, ktorý nespĺní povinnosť stanovenú v čl. 7 ods. 1 tohto VZN, bude vyradený zo zoznamu uchádzačov. Na takto uvoľnené miesto postúpi žiadateľ uvedený v zozname žiadateľov na najvyššom mieste po schválení jeho žiadosti obecným zastupiteľstvom. ak takýto žiadateľ neexistuje, o uvoľnenom mieste rozhodne obecné zastupiteľstvo.
8. Pridelovanie konkrétneho bytu sa bude robiť na základe vlastného výberu uchádzača, ktorému bol NB schválený obecným zastupiteľstvom, pričom uchádzači budú písomne pozývaní na výber bytu. Prvé pridelenie NB sa môže vykonať vyžrebovaním, pričom výmena rovnocenného bytu pred podpisom prvej nájomnej zmluvy sa môže vykonať medzi nájomcami iba so súhlasom starostu obce.
9. Pokiaľ sa uchádzač o NB nedostaví na výber bytu v stanovenom čase, o výbere bytu rozhodne starosta obce.
10. Uchádzač, s ktorým bude uzavretá nájomná zmluva, sa stáva nájomcom.

Čl. 4

Nájomný vzťah

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú 3 rokov s tým, že jej platnosť môže byť rozhodnutím obecného zastupiteľstva predĺžená vždy o 3 roky. Ak nájomca, ako aj osoby, ktoré s ním bývajú v byte si riadne plnia povinnosti vyplývajúce z nájomnej zmluvy, nenarušujú pokojné bývanie ostatných nájomcov, neohrozujú bezpečnosť, neporušujú dobré mravy v dome, nepoškodzujú byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory a zariadenia v dome, má nájomca právo na predĺženie platnosti nájomnej zmluvy na ďalšie 3 roky a obecné zastupiteľstvo je povinné platnosť zmluvy na ďalšie obdobie predĺžiť.
2. Nájomnú zmluvu a jej zmeny a doplnky za vlastníka podpisuje štatutárny orgán obce na základe uznesenia obecného zastupiteľstva, ktorým bol nájom schválený.
3. Výšku nájomného stanoví obec Zemné v zmysle Opatrení MF SR za 26. januára 2001 č. R-1/2001 tak, že maximálna výška ročného nájomného za byt sa stanovuje vo výške 5% z obstarávacej ceny bytu.
4. Nájomné za NB budú nájomcovia uhrádzať vždy 1 mesiacov vopred, vždy do 25. dňa predchádzajúceho mesiaca.
5. Výšku príspevku do fondu prevádzky, údržby a opráv a za ďalšie služby spojené s užívaním bytu stanoví obec uznesením obecného zastupiteľstva, ktoré budú splatné spolu s nájomným. Prenajímateľ má právo výšku príspevku do fondu prevádzky, údržby a opráv a výšku príspevku na úhradu nákladov spojených s užívaním bytu každoročne upraviť o mieru inflácie vyhlásenej Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok.
6. Nájomné za prvý mesiac nájmu spolu s úhradou za plnenia spojené s užívaním bytu uhradia nájomcovia vopred, najneskôr pri podpise nájomnej zmluvy.
7. V NB posudzovaných podľa tohto VZN nemožno:

- a) prihlásiť na trvalý pobyt inú osobu ako nájomcu (nájomcov) a ich deti žijúce s nimi v spoločnej domácnosti
 - b) realizovať prechod nájmu v zmysle § 706 Občianskeho zákonníka
 - c) realizovať výmenu bytov a prevod vlastníckych práv.
8. Nájomca NB má nárok na bytovú náhradu podľa platných právnych predpisov. / § 711 a § 712 Občianskeho zákonníka /
 9. K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný vypratávaním byt uvoľniť a odovzdať vlastníčkovi v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody.
 10. V prípade, že sa nájomca k termínu ukončenia nájmovej zmluvy z uvedeného bytu neodst'ahuje, správca zabezpečí vypratanie NB na náklady predmetného nájomcu.

Čl. 5

Priebeh nájmu

1. Vlastník NB dohodne s nájomcami ich samosprávu, ktorá mu zodpovedá za prevádzku spoločných nebytových priestorov.
2. Ak sa vlastník NB nedohodne s nájomníkmi na samospráve, prevádzku a údržbu spoločných nebytových priestorov zabezpečí na náklady nájomníkov.
3. Nájomca nemôže vykonávať žiadne stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu (ďalej len úpravy) v NB bez písomného súhlasu vlastníka. V prípade, že vlastník NB dovoľí nájomcovi vykonať úpravy v NB, musia sa dohodnúť na spôsobe hradenia nákladov na úpravy. V prípade ak nájomca bez súhlasu vlastníka vykoná úpravu v NB znáša náklady na jej vykonanie zo svojho a po skončení nájmu je povinný uviesť NV na svoje náklady do pôvodného stavu, ak sa s vlastníkom nedohodne inak. Ak by takouto úpravou mohla byť spôsobená škoda, je povinný nájomca úpravu na vlastné náklady odstrániť a vlastník má právo odstúpiť od zmluvy. Vykonanie úprav v NB bez súhlasu vlastníka je dôvodom na nepredĺženie nájmovej zmluvy.
4. Nájomca nemôže NB alebo jeho časť dať do podnájmu tretej osobe bez písomného súhlasu vlastníka.
5. Nájomca nemôže v NB vykonávať podnikateľskú činnosť bez súhlasu vlastníka NB.

Čl. 6

Zánik nájmu

Nájom NB zaniká:

1. Uplynutím doby nájmu
2. Písomnou dohodou medzi vlastníkom a nájomcom.
3. Písomnou výpoveďou nájomcu. Nájmom bytu sa skončí uplynutím výpovednej doby v zmysle bodu 5.
4. Vlastník môže po schválení v obecnom zastupiteľstve písomne vypovedať nájmom NB nájomcovi z dôvodov uvedených v § 711 ods. 1 písm. c/, d/, g/ Občianskeho zákonníka:
 - a) ak nájomca nespĺňa podmienky tohto VZN,
 - b) hrubo poruší svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia spojené s užívaním bytu za čas dlhší ako 3 mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu vlastníka,

- c) alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome,
 - d) využíva prenajatý byt bez súhlasu vlastníka na iné účely ako na bývanie, alebo ak nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, sústavne porušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
 - e) neužíva byt bez závažných dôvodov,
 - f) bez súhlasu vlastníka v predmetnom byte ubytuje osoby, ktoré nie sú uvedené na evidenčnom liste k tomuto bytu/ do to sa nezarátavajú návštevy kratšie ako 15 dní.
5. Nájom bytu sa skončí uplynutím výpovednej doby. Výpovedná doba je 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď. Písomná výpoveď musí obsahovať dôvody výpovede, ktoré nemožno dodatočne meniť a musí byť doručená.
6. Smrťou.

Čl. 7

Osobitné ustanovenia

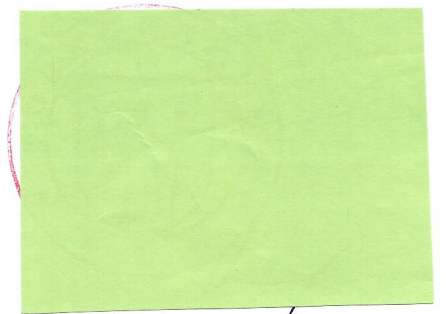
1. Žiadatelia schválení obecným zastupiteľstvom v zmysle čl. 3 tohto VZN musia do 15 dní od oznámenia komisie, že im byt bol pridelený zložiť na účet obce vedený v OTP Banka Slovensko, a.s. pobočka Nové Zámky č. 8580054/5200 finančnú čiastku za 1-izbový byt vo výške 1.700 €, za 2-izbový byt vo výške 2.000 € a za 3-izbový byt vo výške 2.700 €, ktorá bude použitá ako finančná záruka na zabezpečenie bežného štandardného bývania.
2. V prípade, že nájomca alebo osoby s ním bývajúce spôsobia neúmyselnú škodu na NB alebo jeho zariadení, ktoré patrí vlastníkovi, môže sa so súhlasom vlastníka použiť finančná záruka uvedená v ods. 1 tohto článku (ďalej len finančná záruka) alebo jej časť vo výške spôsobenej škody na úhradu tejto škody. V prípade úhrady škody, alebo jej časti z finančnej záruky je nájomca povinný zložiť túto finančnú záruku v pôvodnej výške, resp. doplatiť rozdiel do pôvodnej výšky najneskoršie do 30 dní od použitia tejto finančnej záruky alebo jej časti na úhradu škody. Ak nájomca nesplní túto povinnosť, je to dôvod na nepredĺženie nájomnej zmluvy. Pri skončení nájomného vzťahu vráti vlastník nájomníkovi finančnú záruku uvedenú v odseku 1 tohto článku. V prípade nedoplatkov na nájomnom, úhradách za plnenia spojené s užívaním bytu, a spôsobenej škody na NB vráti vlastník nájomcovi uvedenú čiastku zníženú o dlžnú sumu resp. výšku škody.
3. NB sa budú využívať na nájom a nemôže sa previesť do vlastníctva najmenej 30 rokov od vydania kolaudačného rozhodnutia. Vlastník bytu po 30-tich rokoch od kolaudácie môže rozhodnúť v súlade s podmienkami ŠFRB a smerníc MV RR SR o ďalšom naložení s bytom.

Čl. 8

Záverečné ustanovenia

1. Obec môže NB prenajať aj tomu užívateľovi, ktorý nespĺňa podmienky uvedené v čl. 2 len ak si to vyžaduje dôležitý záujem obce. Posúdenie skutkového stavu vykoná obecné zastupiteľstvo schválením príslušného uznesenia na návrh komisie podľa čl. 3 ods. 1 tohto VZN.
2. Obec Zemné zverejní zoznam nájomcov na informačnej tabuli obce v budove obecného úradu.
3. Podmienky určené týmto VZN sú nutnou súčasťou nájomnej zmluvy.

4. Toto všeobecne záväzné nariadenie obce Zemné o nakladaní s nájomnými bytmi pre občanov bolo schválené obecným zastupiteľstvom obce Zemné dňa 16.12.2009 uznesením č. 191/161209-Z.
5. Dňom účinnosti tohto všeobecne záväzného nariadenia sa ruší Všeobecne záväzné nariadenie č. 2/2005 o nakladaní s nájomnými a dodatok č.1 , ktorým sa mení a dopĺňa VZN č.2/2005 o nakladaní s nájomnými bytmi.
6. Toto všeobecne záväzné nariadenie obce Zemné nadobúda účinnosť 15-tym dňom od jeho zverejnenia na obecnej tabuli, t.j. dňom 01.01.2010.



Ing. Bób János

starosta 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 kýpt'om.
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.