

VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE OBCE PODBRANČ

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

Obecné zastupiteľstvo v Podbranči 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 sa uznieslo na vydaní tohto všeobecne záväzného nariadenia:

§ 1

Úvodné ustanovenie

1. Toto Všeobecne záväzné nariadenie (ďalej „VZN“) upravuje podmienky podávanie žiadostí, spĺňanie podmienky zaevidovania žiadosti, poradovník žiadateľov, postup a spôsob uzatvárania nájomných zmlúv v nájomných bytov obce (ďalej „nájomné byty“), ktoré sú vo vlastníctve Obce Podbranč postavené s podporou štátu formou dotácie Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja a Štátneho fondu rozvoja bývania.
2. Obec Podbranč (ďalej len majiteľ) ako vlastník 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 súp.č. 366, v ktorom 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 Podbranči. 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) potvrdenie, že žiadateľ (u manželov žiadateľa) nie je vlastníkom iného bytu alebo domu, vlastníkom členského podielu v bytovom družstve a nie je ani stavebníkom bytu alebo rodinného domu.
2. Nájomný byt bezbariérový je jednoizbový, a je 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.Žiadatelia vymedzení v ods. 2 musia spĺňať tieto podmienky:
 - a) žiadatelia sú občanmi Slovenskej republiky
 - b) nie sú vlastníkami, spoluvlastníkmi alebo nájomníkmi iného bytu, alebo domu.

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 dvoch rokoch v prípade, že žiadosť nebola vybavená a žiadateľ nepožiadaval o ponechanie žiadosti v evidencii po ďalšie obdobie 2 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 Podbranč 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 Podbranč, až do úhrady pohľadávok v plnom rozsahu.

§ 3

Evidencia (poradovník) žiadateľov

1. Obec cestou obecného úradu zostaví evidenciu žiadateľov a poradie žiadateľov pre jednotlivé typy bytov podľa izbovosti.
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. 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 nepĺnoleté 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 požiadaval 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.

3. 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. Finančná zábezpeka bude vedená počas doby uloženia na samostatnom účte obce Podbranč a bude nájomcovi vrátená najneskôr do 5 dní od dňa odovzdania bytu vlastníkovi – Obci Podbranč, 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 Podbranč sa uzavrie nájomná zmluva až po prihlásení sa všetkých osôb v obci Podbranč na trvalý pobyt, ktoré budú predmetný byt užívať.
4. Nájomná zmluva na užívanie bytu, ktorý spĺňa podmienky podľa osobitného predpisu - bezbariérový byt bude uzatvorená nájomná zmluva len s občanom so zdravotným postihnutím u ktorého doba nájmu neprevyší 10 rokov.
Ak takýto občan nepožiadaval 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 je nájomca povinný písomne požiadať prenajímateľa dva mesiace pred uplynutím doby nájmu.
6. Cena nájmu je schválená uznesením obecného zastupiteľstva č. 326/2004 zo dňa 17.6.2004 vo výške 3,35 % z obstarávacej ceny bytu.
7. Obec ako prenajímateľ je povinný v nájomnej zmluve zabezpečiť súhlas nájomcu so zverejnením 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 20. dňa príslušného mesiaca.
3. V nájomných bytoch posudzovaných podľa tohto všeobecne záväzného nariadenia nie je možné :
 - a) prihlásiť na trvalý pobyt inú osobu ako nájomcu, jeho manžela (manželku), ich deti žijúce s nimi v spoločnej domácnosti a ich rodičov.
 - b) realizovať výmeny bytov a prevod vlastníckych práv.
4. Nájomca alebo ten kto s ním býva sú povinní dodržiavať povinnosti vyplývajúce z nájomnej zmluvy a Domový poriadok.

§ 7

Priebeh nájmu

1. Prenajímateľ nájomného bytu zabezpečí po dohode s nájomcami domovníka, ktorý prenajímateľovi zodpovedá za prevádzku spoločných priestorov v príslušnom nájomnom dome na náklady nájomníkov.
2. Nájomca nemôže vykonávať žiadne stavebné úpravy respektíve drobné stavby v nájomnom 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.

§ 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 nájomnom 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 predchádzajúcom bode prenajímateľ umožní vstup do bytov zamestnancom Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR, krajského stavebného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu a tento záväzok premietne aj do nájomnej zmluvy.
3. Toto VZN je neoddeliteľnou súčasťou nájomnej zmluvy.
4. Obecné zastupiteľstvo v Podbranči sa uznieslo na vydaní tohto Všeobecne záväzného nariadenia dňa 13.12.2012, uznesením č. 91/2012 a nadobúda účinnosť 15. dňom od vyvesenia na úradnej tabuli obce.

Schválené VZN zverejnené na úradnej tabuli: 14.12.2012
VZN nadobudlo účinnosť: 1.1.2013

Ing. Milan Kadlíček
starosta obce Podbranč

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.