

VYKESSENE: 22.11.2008

ZVYKESSENE: 14.12.2008

**Všeobecné záväzné nariadenie
obce Horný Vadičov
č. 3/2008**

**o pridelovaní bytov a podmienkach nájmu bytov
v nájomných obytných domoch**

OZ obce Horný Vadičov podľa § 6 ods. 1 zák. č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších právnych predpisov a na základe Výnosu Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR č. V-1/2007 o poskytovaní dotácií na rozvoj bývania v znení neskorších predpisov (ďalej len „Výnos“).

v y d á v a

VZN č. 3/2008 o pridelovaní bytov a podmienkach nájmu bytov v nájomných obytných domoch (ďalej len VZN).

Čl. I

Úvodné ustanovenie

1. Účelom tohto VZN je stanoviť podmienky prijímania žiadostí, postupu pri výbere nájomníkov nájomných bytov v správe obce Horný Vadičov a o postupe pri ich schvaľovaní a realizovaní nájmu.
2. Nájomné byty sú bytmi v správe obce Horný Vadičov s osobitným režimom, ktorý vymedzuje toto VZN. Obec Horný Vadičov bude vykonávať správu nad uvedenými nájomnými bytmi.
3. Jednotlivé byty v bytovom dome sa nemôžu odpredať, a to ani jednotlivo, ani celý bytový dom najmenej 30 rokov od nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia.
4. počas lehoty uvedenej v Čl. I ods. 3) umožní Obec Horný Vadičov vstup do bytov zamestnancom ministerstva, príslušného krajského stavebného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu a tento záväzok premietne aj do nájomnej zmluvy.

Čl. II

Nakladanie s nájomnými bytmi

Nájomné byty môžu byť pridelené žiadateľom, ktorí spĺňajú nasledovné podmienky:

1. mesačný príjem osôb, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa zák. č. 601/2003 Z. z. z 28.10.2003 o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
2. mesačný príjem žiadateľa a mesačný príjem osôb s ňou bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa zák. č. 601/2003 Z. z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, neprevyšuje 3-násobok

- životného minima platného k 31.12. predchádzajúceho kalendárneho roka, vypočítaného pre nájomcu a osoby, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne, pritom mesačný príjem sa vypočíta z príjmu za predchádzajúci kalendárny rok ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal,
3. musí ísť o mladú rodinu, pričom za mladú rodinu sa považuje rodina, v ktorej aspoň jeden z manželov ku dňu podpísania nájomnej zmluvy je mladší ako 35 rokov veku a spĺňa podmienku uvedenú v bode 1.,
 4. aspoň jeden z manželov je samostatne zárobkovo činnou osobou, alebo je v trvalom pracovnom pomere a toto platí v čase podania žiadosti, schválenia a bývania,
 5. nie je vlastníkom, nájomcom, spoločným nájomcom iného bytu alebo bytového domu,
 6. nepriaznivú bytovú situáciu si nezapríčinil sám.

Čl. III

Zásady správy nájomných bytov

1. Nájomná zmluva sa s nájomcom uzatvorí na dobu, ktorá neprevýši tri roky, s výnimkou ak sa nájomná zmluva uzatvára s občanom so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 1. V tomto prípade bude nájomná zmluva uzatvorená na dobu určitú, ktorá neprevýši desať rokov.
2. Nájomná zmluva pre užívanie bytu osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu sa uzatvorí len s občanom so zdravotným postihnutím. Ak takýto občan nepožiadala o uzatvorenie nájomnej zmluvy, môže sa takýto byt prenajať inej osobe a to na dobu, ktorá neprevýši 1 rok.
3. v zmluve o nájme sa upraví právo nájomcu na opakované uzatvorenie zmluvy o nájme bytu pri dodržaní podmienok uvedených v zmluve o nájme a vo Výnose a nájomca bude o možnosti opakovaného nájmu bytu informovaný minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom ukončenia nájmu bytu; ak nepožiadala o uzavretie zmluvy o nájme fyzická osoba, ktorá spĺňa podmienku podľa Čl. II uzatvorí zmluvu o nájme s nájomcom, ktorý spĺňa niektorú z týchto podmienok
 - a. príjem nájomcu a osôb s ním bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu vypočítaný podľa písmena Čl. II, prevyšuje trojnásobok životného minima a neprevyšuje triapolnásobok životného minima; zmluvu o nájme bytu možno uzatvoriť na dobu, ktorá neprevýši dva roky a s nájomcom môže uzatvoriť zmluvu o nájme bytu opakovane pri dodržaní podmienok uvedených v zmluve o nájme bytu Čl. II ,
 - b. príjem nájomcu a osôb s ním bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu vypočítaný podľa Čl. II, prevyšuje triapolnásobok životného minima; zmluvu o nájme bytu možno uzatvoriť na dobu, ktorá neprevýši dva roky bez možnosti opakovaného uzatvorenia zmluvy o nájme bytu,
4. Výška nájomného sa určí podľa platných predpisov.
5. Do prideleného nájomného bytu sa môže na trvalý pobyt prihlásiť iba nájomca a jeho deti, ktoré v čase pridelenia bytu žijú s ním v spoločnej domácnosti.
6. V týchto nájomných bytoch nemožno realizovať:
 - a) prevod nájmu v zmysle ustanovenia § 706 Občianskeho zákonníka
 - b) výmenu bytov (mimo výmeny v bytovom dome)
 - c) prevod vlastníctva práv.

7. Žiadateľ o pridelenie nájomného bytu 1x ročne – každý 12. mesiac od podania žiadosti predloží na Obecný úrad Horný Vadičov podklady o tom, že splňa podmienky stanovené v Čl. II tohto nariadenia.
8. Nájomca nájomného bytu je povinný do 30 dní oznámiť na Obecný úrad v Hornom Vadičove každú zmenu, ktorá má vplyv na rozhodnutie o pridelení nájomného bytu.
9. Nájomca nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady.
10. Pred skončením nájmu je nájomca povinný byt vypratať, odovzdať ho správcovi v stave primeranom dobe užívania formou zápisnice o odovzdaní bytu. Zodpovednosť za prípadné škody bude vyvolená podľa ustanovenia § 693 Občianskeho zákonníka, pokiaľ nájomca zistenú a uplatňovanú škodu dobrovoľne neuhradí.
11. Splatnosť nájmu a úhrad za plnenie poskytovaného s užívaním nájomného bytu je mesačne vopred vždy do 25. dňa predchádzajúceho mesiaca,

Čl. IV

Evidencia žiadostí

Žiadosti žiadateľov o pridelenie nájomného bytu sa evidujú na Obecnom úrade v Hornom Vadičove.

Čl. V

Postup pri pridelení nájomných bytov

Žiadosť žiadateľov o pridelenie nájomného bytu prerokuje Sociálna komisia OZ obce Horný Vadičov, ktorá posúdi opodstatnenosť každej žiadosti o pridelenie bytu v zmysle Čl. II tohto nariadenia, vyhotoví zoznam uchádzačov a tento predloží na schválenie Obecnému zastupiteľstvu. Po schválení OZ starosta prideli byty uchádzačom.

Čl. VI.

Predĺženie platnosti nájomnej zmluvy

Nájomca nájomného bytu, ak má záujem o predĺženie nájomnej zmluvy v zmysle Čl. III bod 1., môže 2 mesiace pred ukončením skončenia nájomného pomeru požiadať obec o uzatvorenie novej nájomnej zmluvy. Žiadosť sa doručuje na Obecný úrad v Hornom Vadičove.

Čl. VII

Zánik nájmu bytu

Nájom bytu nájomcovi zanikne:


1. uplynutím doby nájmu, ak po uplynutí dohodnutého času nájmu nebola uzavretá nová zmluva o nájme bytu,
2. písomnou dohodou medzi správcou bytu a nájomcom bytu,
3. písomnou výpoveďou nájmu správcou bytu v zmysle § 710 ods. 3 Občianskeho zákonníka. Správca nájomného bytu môže vypovedať nájom bytu podľa § 711 Občianskeho zákonníka s privolením súdu z nasledovných dôvodov:

4. 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 dobré mravy v dome,
 5. 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 3 mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa,
 6. 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 6 mesiacov užívať,
 7. nájomca prestal spĺňať predpoklady užívania bytu osobitného určenia alebo predpoklady užívania bytu vyplývajúce z osobitného určenia domu,
 8. nájomca využíva byt bez súhlasu správcu na iné účely ako na bývanie
9. Nájom bytu sa končí posledný dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená nájomcovi.

Čl. VIII **Záverečné ustanovenia**

1. Podmienky určené týmto VZN sú súčasťou nájomnej zmluvy.
2. V zmysle Výnosu Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja č. V-1/2007 v znení neskorších predpisov § 5 ods. 2, ktorým sa určujú pravidlá pre poskytovanie dotácií na rozvoj bývania, môže obec rozhodnúť, že 40 % bytov môže prenajať fyzickej osobe, ktorej ubytovanie súvisí s vytváraním nových pracovných miest v území a obstarávanie bytov súvisí s realizáciou významnej investície (zák. č. 175/99 Zb.) a 10 % bytov, najmenej však 1 byt fyzickej osobe, ktorá zabezpečuje spoločenské, ekonomické a sociálne potreby obce, najmä školské, kultúrne zdravotnícke a bezpečnostné.
3. Toto VZN bolo schválené Obecným zastupiteľstvom v Hornom Vadičove dňa 27.11.2008 a nadobúda účinnosť 15-tým dňom po vyvesení na úradnej tabuli, t. j. 13.12.2008.




Vladimír Káčerík
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 chrčtice 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 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.