

## VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE č. 1/2011

Obecné zastupiteľstvo v Borskom Svätom Jure na základe samostatnej pôsobnosti podľa čl. 67 a článku 68 Ústavy Slovenskej republiky a podľa § 4 ods.1/ a ods.3/, písm. a/ a § 6, ods. 1/Zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v z.n.p. a v súlade Nariadením Vlády SR č. 137/2000 Z.z. o programoch rozvoja bývania, Zákona č. 607/2003 o štátnom fonde rozvoja bývania a Zákona č. 443/2010 o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní

v y d á v a t o t o

Všeobecne záväzné nariadenie č. 1/2011

upravujúce podmienky prenájmu nájomných bytov obstaraných výstavbou v bytovom dome v obci Borský Svätý Jur.

### § 1

#### Úvodné ustanovenie

1. Účelom tohto Všeobecne záväzného nariadenia / ďalej len „VZN“ / je stanovenie podmienok prijímania žiadostí, postupu pri výbere nájomníkov nájomných bytov /ďalej len „NB“/ a postupu pri schvaľovaní a realizovaní ich prenájmu.

Toto „VZN“ upravuje podmienky prideľovania bytov vo vlastníctve obce, ktoré budú financované z dotácie Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR, z úveru Štátneho fondu rozvoja bývania SR a vlastných zdrojov obce.

2. Nájomné byty sú byty vo vlastníctve obce Borský Svätý Jur s osobitným režimom, ktorý vymedzuje toto „VZN“. Nájomné byty sa budú užívať na nájom a nemôžu sa previesť do osobného vlastníctva najmenej po dobu 30 rokov od vydania kolaudačného rozhodnutia.

3. Na zachovanie nájomného charakteru bytov obstaraných podľa Zákona č. 443/2010 Z. Z. obec zriadi záložné právo v prospech Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR a Štátneho fondu rozvoja bývania SR.

4. Pri uzatváraní zmluvy o nájme bytu dodrží obec podmienky ustanovené zákonom č. 443/2010 Z.z.

### § 2

Podmienky a rozsah poskytovania sociálneho bývania v byte

1. Sociálne bývanie v byte je bývanie poskytované oprávnenej fyzickej osobe v byte, ktorého podlahová plocha neprevyšuje 80 m<sup>2</sup> pre byt bežného štandardu alebo 60 m<sup>2</sup> pre byt nižšieho štandardu.

2. Podlahovú plochu podľa ods. 1/ možno zvýšiť najviac o 10% ak ide o byt stavebne určený na bývanie osoby s ťažkým zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 1 tohto „VZN“

3. Oprávnenou fyzickou osobou podľa ods. 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
  - 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 pre obyvateľov obce,
  - 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 z.n.p./, ak táto osoba nepresiahne vek 30 rokov,
  - 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 z.n.p./

4. Pri zisťovaní príjmov podľa ods.3/ sa postupuje podľa osobitného predpisu / § 3 Zákona č. 60/2003 Z. z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov/.

Mesačný príjem sa vypočíta z príjmu / § 4 Zákona č. 601/2003 Z.z./ za kalendárny rok predchádzajúceho roku, v ktorom vznikol nájom bytu, a 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 ods.3/ sa posudzujú pri uzavieraní nájomnej zmluvy. Na zmeny podmienok počas platnosti nájomnej zmluvy sa neprihliada.

### § 3

#### Posudzovanie žiadostí

1. Podané žiadosti prerokuje obecné zastupiteľstvo.
2. Každý žiadateľ obdrží dotazník, ktorý musí obsahovať:
  - meno a priezvisko /prípadne rodné priezvisko/ žiadateľa,
  - dátum a miesto narodenia, trvalé bydlisko, rodinný stav,

- čestné prehlásenie o majetkových pomeroch, z ktorých bude zrejmý vlastnícky alebo nájomný vzťah k bytu, bytovému, alebo rodinnému domu.

Prílohou dotazníka zaslaného späť je:

- potvrdenie zamestnávateľa o dobe zamestnania. dĺžke uzavretej pracovnej zmluvy a výške priemerného mesačného príjmu za predchádzajúci kalendárny rok pred podaním žiadosti,

ak ide o dôchodcov preukáže sa výška dôchodku dokladom zo Sociálnej poisťovne;

- doklad o zdroji finančných prostriedkov podľa § 2 tohto VZN.

3. Žiadatelia sú evidovaní v poradovníku, ktorý začína číslom 1 a žiadatelia sú v ňom zoradení postupne podľa dátumu podania žiadosti.

4. Obecné zastupiteľstvo prerokuje a schváli žiadosti žiadateľov, ktorí splnili kritéria v § 2 tohto VZN.

5. Žiadateľ, ktorý nezašle späť vyplnený dotazník podľa ods.2, uvedie nepravdivé údaje, alebo údaje sfalšuje, nedostaví sa k podpisu nájomnej zmluvy, alebo ju nepodpíše tiež sa považuje za uspokojeného. Takto uspokojení žiadatelia sa vyradia z poradovníka.

6. Ak je voľný bezbariérový nájomný byt a obcou nie je evidovaná v poradovníku žiadosť občana s ťažkým zdravotným postihnutím, obecné zastupiteľstvo schváli jeho prenájom žiadateľovi bez zdravotného postihnutia.

Nájomná zmluva na tento byt bude uzatvorená podľa Zákona č. 443/2010 Z.z. na dobu určitú, ktorá neprevýši jeden rok. Po zaradení žiadosti občana s ťažkým zdravotným postihnutím do poradovníka bude táto riešená prednostne a súčasný nájomca stráca nárok na predĺženie nájomnej zmluvy.

#### § 4

##### Nájomná zmluva

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:
  - a/ začiatok nájmu,
  - b/ dobu nájmu,
  - c/ výšku mesačného nájomného,
  - d/ podmienky opakovaného uzavretia 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/ ukončenie nájmu,
- i/ zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu.

2. Doba nájmu dohodnutá v nájomnej zmluve môže byť najviac tri roky okrem prípadov:

a/ ak nájomca je osoba so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 1 ktorému sa prenájma nájomný byt spĺňajúci podmienky ustanovené osobitným predpisom, pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac desať rokov, alebo

b/ ak nájomcom je osoba podľa § 22, ods.3, písm. d/ Zákona č. 443/2010 Z. z., ktorej sa prenájma 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 a v tomto VZN.

O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude obec informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.

4. Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy podľa ods.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, ak

a/ nie je vyšší ako triapolnásobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa § 22, ods.3/, písm. a/, Zákona č. 443/2010 Z.z.

b/ nie je vyšší ako štyriapolnásobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa § 22, ods.3/, písm. b/ Zákona č. 443/2010 Z.Z.

5. Nájomnú zmluvu na užívanie nájomného bytu, ktorý spĺňa podmienky stanovené osobitným predpisom § 143, písm. d/ Zákona č. 50/1976 Zb. v z.n.p. uzavrie obec len s fyzickou osobou žijúcou v domácnosti, ktorej členom je osoba so zdravotným postihnutím, uvedeným v prílohe č. 1 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 § 22, ods.3/ Zákona č. 443/2010 Z.z. najviac na jeden rok.

6. Ak o uzavretie nájomnej zmluvy nepožiadala fyzická osoba uvedená v § 22, ods. 3/ Zákona č. 443/2010 Z.z. môže obec uzavrieť nájomnú zmluvu s inou fyzickou osobou najviac na jeden rok.

7. Nájomná zmluva môže ďalej obsahovať aj dohodu o finančnej zábezpeke, ktorá nesmie presiahnuť výšku šesťmesačného nájomného. Lehota na zloženie finančnej zábezpeky nájomcom nesmie byť dlhšia ako 30 kalendárnych dní pred podpísaním nájomnej zmluvy.

Ak nedôjde k uzavretiu nájomnej zmluvy, je obec povinná už zloženú finančnú zábezpeku bezodkladne vrátiť.

Obec v súvislosti s uzavretím nájomnej zmluvy nesmie požadovať od nájomcu iné finančné plnenia, ktoré priamo nesúvisia s užívaním nájomného bytu.

8. Finančná zábezpeka podľa ods. 7 slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a nepoškodzovania užívaného nájomného bytu.

Finančnú zábezpeku za užívanie nájomné bytu vedie obec na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke.

9. Nájomnú zmluvu možno uzavrieť najneskôr po nadobudnutí právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na bytovú budovu.

10. Pre uzavretím nájomnej zmluvy je obec povinná umožniť nájomcovi prehliadku nájomného bytu.

## § 5

### Záverečné ustanovenie

1. Obec ako vlastník bytového domu je povinná tvoriť fond prevádzky, údržby a opráv ročne minimálne do výšky 0,5 % nákladov na obstaranie nájomného bytu.

2. Obec zverejní zoznam nájomcov schválených obecným zastupiteľstvom na informačnej tabuli obce.

3. Podmienky určené týmto „VZN“ sú nutnou súčasťou nájomnej zmluvy.

4. Všeobecne záväzné nariadenie č. 1/2011 bolo vyhlásené vyvesením na úradnej tabuli obce pri kultúrnom dome 15. januára 2011 a zvesené bolo 21. februára 2011.

5. Na Všeobecne záväznom nariadení č. 1/2011 upravujúcim podmienky prenájmu sociálnych nájomných bytov obstaraných výstavbou bytového domu v obci Borský Svätý Jur schválilo Obecné zastupiteľstvo v Borskom Svätom Jure na jeho zasadnutí dňa 21. februára 2011 uznesením č. 12/2011 so súhlasom 9 prítomných poslancov.

6. Všeobecne záväzné nariadenie č. 1/2011 nadobúda účinnosť dňom schválenia Obecným zastupiteľstvom v Borskom Svätom Jure.

V Borskom Svätom Jure 21. februára 2011

Anna Kratochvílová  
starostka obce

Príloha:  
Zoznam zdravotných postihnutí

Príloha č. 1  
k Všeobecne záväznému nariadeniu č. 1/2011

ZOZNAM ZDRAVOTNÝCH POSTIHNUTÍ  
/podľa prílohy č. 2 k Zákonu č. 443/2010 Z.z./

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,  
polomyozitídy a pod., metabolické a endokrinologické  
a/ stredná forma s výrazným obmedzením hýbavosti,  
b/ ťažká forma /mobilita/
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 kýpta.
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.

V Borskom Svätom Jure 15. januára 2011