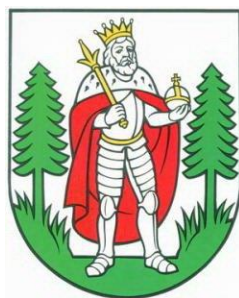


Obec OSLANY



Návrh

Všeobecne záväzné nariadenie

č. 1/2019

o nakladaní s nájomnými bytmi vo vlastníctve obce Oslany

Návrh VZN:

a) zverejnený na úradnej tabuli a webovom sídle dňa: 08. 01. 2019

b) zvesený dňa:

PRVÁ ČASŤ

Úvodné ustanovenia

Čl. I.

Obec Oslany na základe zákona č. 369/1990 Zb., o obecnom zriadení v znení neskorších zmien a doplnkov, a zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v súlade s ostanými všeobecne záväznými právnymi predpismi.

vydáva toto všeobecne záväzné nariadenie

Čl. II.

Účel vydania

1. Účelom tohto všeobecne záväzného zariadenia (ďalej VZN) je stanovenie podmienok prijímania žiadostí, postupu pri výbere nájomcov nájomných bytov vo vlastníctve obce Oslany a postupu pri schvaľovaní a realizovaní nájmu uvedených bytov.
2. Nájomné byty sú bytmi vo vlastníctve obce Oslany s osobitným režimom, ktorý v súlade s platnou legislatívou vymedzuje toto VZN.
3. Správu bytov vykonáva externá správcovská spoločnosť.

DRUHÁ ČASŤ

Režim nakladania s nájomnými bytmi

Čl. III.

Podmienky pre vznik nájomného vzťahu na strane nájomcu

Nájomné byty sú určené pre nájomcov, ktorí spĺňajú nasledovné podmienky:

1. **Mesačný príjem osôb**, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu, **neprevyšuje hranicu príjmu** určenú Zákonom NR SR č.443/2010 Z.z., o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.
 - a) osobu žijúcu v domácnosti s mesačným príjmom domácnosti najviac vo výške trojnásobku životného minima,
 - b) osobu žijúcu v domácnosti s mesačným príjmom domácnosti najviac vo výške štvornásobku životného minima, ak
 1. členom tejto domácnosti je osoba s ťažkým zdravotným postihnutím,
 2. ide o domácnosť osamelého rodiča s nezaopatreným dieťaťom,
 3. aspoň jeden z členov tejto domácnosti zabezpečuje zdravotnícku starostlivosť, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu pre obyvateľov obce

Ak nájomca požiada o predĺženie nájomnej zmluvy, nesmie príjem posudzovaných osôb prekročiť:

- tri a pol násobok životného minima, ak ide o žiadateľa podľa Čl. III. bod 1 písm. a) tohto VZN
- štyri a pol násobok životného minima, ak ide o žiadateľa podľa Čl. III. bod 1 písm. b) tohto VZN

Výšku životného minima určuje zákon 601/2003 v znení neskorších predpisov, ktorá sa upravuje vždy k 1. júlu príslušného kalendárneho roka.

2. Mesačný príjem žiadateľa, vypočítaný ako súčet príjmov osôb, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu, **je vyšší ako súčet životného minima pre všetkých členov domácnosti a holého mesačného nájomného na príslušný byt.**
3. Mesačné nájomné obec určuje v súlade s platnou legislatívou pre výpočet nájomného v týchto bytoch nasledovne:

Pekárenská ulica:

1-izbový byt 37,88 m ²	75,50 €/mesiac
2-izbový byt 55,73 m ²	112,00 €/mesiac
2-izbový BB byt 55,87 m ²	112,00 €/mesiac
3-izbový byt 78,32 m ²	142,00 €/mesiac

Školská ulica:

byt č. 1 – 2 izbový, 56,35 m ²	116,50 eura/mesiac
byt č. 2 – 1 izbový, 39,00 m ²	81,00 eura/mesiac
byt č. 3 – 1 izbový, 39,00 m ²	81,00 eura/mesiac
byt č. 4 – 1 izbový, 34,05 m ²	70,50 eura/mesiac
byt č. 5 – 2 izbový, 56,00 m ²	116,00 eura/mesiac
byt č. 6 – 1 izbový, 39,15 m ²	81,00 eura/mesiac
byt č. 7 – 2 izbový, 59,90 m ²	124,00 eura/mesiac
byt č. 8 – 3 izbový, 79,40 m ²	158,50 eura/mesiac
byt č. 9 – 3 izbový, 79,95 m ²	159,50 eura/mesiac
byt č. 10 – 3 izbový, 79,80 m ²	159,50 eura/mesiac
byt č. 11 – 1 izbový, 39,85 m ²	82,50 eura/mesiac
byt č. 12 – 2 izbový, 51,00 m ²	105,50 eura/mesiac
byt č. 13 – 2 izbový, 56,30 m ²	115,50 eura/mesiac
byt č. 14 – 2 izbový, 49,50 m ²	102,50 eura/mesiac
byt č. 15 – 3 izbový, 78,25 m ²	156,50 eura/mesiac
byt č. 22 – 1 izbový, 39,41 m ²	85,00 eura/mesiac
byt č. 23 – 1 izbový, 39,92 m ²	85,00 eura/mesiac
byt č. 24 – 1 izbový, 39,99 m ²	85,00 eura/mesiac
byt č. 25 – 1 izbový, 39,72 m ²	85,00 eura/mesiac
byt č. 26 – 1 izbový, 38,94 m ²	85,00 eura/mesiac
byt č. 27 – 1 izbový, 39,53 m ²	85,00 eura/mesiac
byt č. 28 – 1 izbový, 39,72 m ²	85,00 eura/mesiac
byt č. 29 – 1 izbový, 39,58 m ²	85,00 eura/mesiac
byt č. 30 – 1 izbový, 39,98 m ²	85,00 eura/mesiac

Východná ulica:

1-izbový byt 37,88 m ²	99,50 €/mesiac
2-izbový byt 55,73 m ²	142,50 €/mesiac
2-izbový byt BB 55,87 m ²	142,50 €/mesiac
3-izbový byt 78,32 m ²	184,50 €/mesiac

4. Mesačný príjem žiadateľa a s ním posudzovaných osôb za posledný kalendárny rok na jeden mesiac sa vypočíta ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberá.
5. Aspoň jeden z manželov je:
 - a) samostatne zárobkovo činnou osobou
 - b) v trvalom pracovnom pomere
 - c) poberateľom dôchodku
 - d) má iný hodnoverný legálny finančný zdroj, ktorý hodnoverne preukáže a toto platí i v čase podania žiadosti o predĺženie nájomného vzťahu.

6. Pred podpísaním nájomnej zmluvy žiadateľ zloží na osobitný účet obce Oslany **SK98 5600 0000 0024 0242 7006** finančnú zábezpeku za užívanie bytu vo výške:

Pekárenská ulica:

6.1.1.	1-izbového bytu	600,- €
6.1.2.	2-izbového bytu	900,- €
6.1.3.	2-izbového BB bytu	900,- €
6.1.4.	3-izbového bytu	1 120,- €

Školská ulica 58/2A, 58/2B

6.2.1.	1-izbového bytu	750,- €
6.2.2.	2-izbového bytu	1 100,- €
6.2.3.	3-izbového bytu	1 450,- €

Školská ulica 58/2

6.2.4.	1-izbového bytu	510,- €
--------	-----------------	---------

Východná ulica:

6.3.1.	1-izbového bytu	800,- €
6.3.2.	2-izbového bytu	1 140,- €
6.3.3.	2-izbového BB bytu	1 140,- €
6.3.4.	3-izbového bytu	1 500,- €

7. Žiadatelia o bezbariérový byt preukážu svoje zdravotné postihnutie lekársym potvrdením vydaným príslušným lekárom.
8. Žiadateľ o obecný nájomný byt riadne pravdivo a úplne vyplní tlačivo „Žiadosť o predelenie bytu“ a „Informačný list a vyhlásenie žiadateľa o nájomný byt“.
9. Žiadateľ nie je vlastníkom, nájomcom, spoločným nájomcom iného bytu alebo bytového domu.
10. Nepriaznivú bytovú situáciu si nezapríčinil vlastnou vinou.
11. Nájomné byty – bezbariérové sú určené žiadateľom s trvalým pobytom v obci Oslany:
- 11.1. pre žiadateľa s ťažkým zdravotným postihnutím – uvedené v prílohe č.1 Zoznam zdravotných postihnutí
- 11.2. pre žiadateľa s ťažkým zdravotným postihnutím – uvedené v prílohe č. 1 Zoznam zdravotných postihnutí a tiež jeho manžela (ku) a prípadne jeho deti.
12. Ak je žiadateľ nájomcom, ale nie vlastníkom bytu alebo bytového domu a zaviaže sa, že ku dňu pridelenia bezbariérového nájomného bytu ukončí nájom a byt alebo bytový dom odovzdá vlastníkovi, je táto skutočnosť považovaná za splnenie podmienky uvedenej v tomto čl. III ods. 9 tohto VZN.

Čl. IV.

Kritériá pre výber uchádzačov pre pridelenie obecných nájomných bytov

1. Obec Oslany určuje pre výber uchádzačov pre pridelenie obecných nájomných bytov tieto kritériá a v tomto poradí:
 - 1.1. Splnenie podmienok pre pridelenie bytu uvedených v čl. III tohto VZN.
 - 1.2. Neexistencia vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam (rodinný dom, byt v bytovom dome), resp. ukončenie nájomného vzťahu k bytu.
 - 1.3. Ku dňu schvaľovania nájomcov má voči obci vysporiadané všetky záväzky.
 - 1.4. Uprednostnenie mladých rodín.
 - 1.5. Trvalé bydlisko žiadateľa v obci.
 - 1.6. Poradie v evidencii žiadateľov o byty.
 - 1.7. Sociálne a ekonomické pomery žiadateľa zaručujúce plnenie povinností nájomcu.
2. Za mladú rodinu považuje rodina, v ktorej aspoň jeden z manželov ku dňu podpísania nájomnej zmluvy **je mladší ako 35 rokov** veku a spĺňa podmienku príjmu podľa článku III. bod 1,2.

Čl. V

Zásady správy nájomných bytov

1. Nájomná zmluva na štandardný byt sa uzatvára na dobu určitú najviac na 3 roky s možnosťou opakovaného predĺženia. Nájomná zmluva na bezbariérový byt sa uzatvára na dobu určitú 5 rokov s možnosťou opakovaného predĺženia jej platnosti vždy o 5 rokov.
2. Súhlas na uzavretie zmluvy o predĺžení nájomného vzťahu dáva obecné zastupiteľstvo a nájomnú zmluvu podpisuje starosta obce.
3. Výška nájomného za byt sa stanovuje v zmysle platných právnych predpisov pre nájomné obecné byty.
4. Do týchto bytov sa môžu na trvalý pobyt prihlásiť iba nájomcovia, ich manželia a ich deti, ktoré s nimi žijú v spoločnej domácnosti, prípadne druh, družka a rodič.
5. U týchto bytov nemožno realizovať prechod nájmu v zmysle § 706 Občianskeho zákonníka.
6. U týchto bytov **nemožno realizovať výmeny** bytov medzi nájomcami.
7. U týchto bytov **nemožno realizovať prevod** vlastníckych práv k bytu.
8. V zmysle zákona č. 443/2010 Z. z. **nájomca umožní vstup do bytu** zamestnancom ministerstva, príslušného krajského stavebného úradu, obecného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu.
9. Nájomca nájomného bytu **nemá nárok na pridelenie náhradného bytu** alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu.

10. K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný byt uvoľniť a odovzdať ho vlastníkovi v stave primeranom dobe užívania, **pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody.**

11. Za účelom zabezpečenia vypratania bytu v prípade ukončenia nájomného vzťahu spíše budúci nájomca na notárskom úrade notársku zápisnicu, v ktorej vyhlási, že súhlasí s exekúciou podľa ustanovenia § 41 odst. 2 Exekučného poriadku pre prípad, že nájomný vzťah medzi zmluvnými stranami bude ukončený z akéhokoľvek dôvodu upraveného v nájomnej zmluve a nájomca dobrovoľne neuvolní a neodovzdá užívaný byt prenajímateľovi. V predmetnej notárskej zápisnici zároveň nájomca určí aj miesto, na ktoré budú vypratane všetky hnutelné veci patriace nájomcom, nachádzajúce sa v užívanom byte. Notárska zápisnica sa stáva súčasťou nájomnej zmluvy aj pri opakovanom predlžovaní nájomného vzťahu. **Notárska zápisnica bude slúžiť ako podklad pre výkon rozhodnutia vypratania bytu.**

12. V prípade, že sa nájomca k termínu ukončenia nájomnej zmluvy z uvedeného bytu neodst'ahuje, správca zabezpečí vypratanie nájomného bytu na náklady predmetného nájomcu na miesto určené v notárskej zápisnici (čl. V ods. 11 tohto VZN).

13. Splatnosť nájomného a úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu je **mesačne vždy do 15. dňa aktuálneho mesiaca.**

13.1. Výška nájomného, uvedeného v článku III., bod 3 je konštantná, okrem položky „Fondu údržby a opráv“ Výška je stanovená zákonom minimálne 0,5 % nákladov na obstaranie nájomného bytu.

13.2. Výšky úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu sú nasledovné:

13.2.1. Vykurovanie	0,60 €/m ²
13.2.2. Ohrev teplej úžitkovej vody	6,60 €/osoba
13.2.3. Studená voda	2,40 €/osoba
13.2.4. Elektrická energia spoločných priestorov	3,00 €/byt
13.2.5. ČOV(stočné)	6,70 €/byt
13.2.6. Správa	0,12 €/ m ²

Výšky úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu sa budú odvíjať od cien energií na trhu a budú vyúčtované raz ročne, za predchádzajúcich 12 kalendárnych mesiacov, po doručení vyúčtovacích faktúr za energie (voda, plyn, elektrina).

TRETIA ČASŤ

Režim užívania nájomných bytov

Čl. VI.

Žiadosti o nájomné byty sa evidujú na Obecnom úrade v Oslanoch. Obecný úrad vedie:

- a) zoznam uchádzačov o štandardný nájomný byt
- b) zoznam uchádzačov o bezbariérový byt.

Čl. VII.

1. Každú žiadosť prerokuje a vyhodnotí bytová komisia OZ, ktorá OZ predloží návrh na pridelenie nájomného bytu žiadateľom v súlade s podmienkami určenými týmto VZN. Obecné zastupiteľstvo rozhodnutím určí nájomcov bytov podľa tohto VZN, pričom 10 % nájomcov má právo určiť starosta obce v zmysle článku X., bod 2, 3.

2. Ak má obec voľný nájomný byt a v evidencii žiadateľov neeviduje:
 - a) osobu žijúcu v domácnosti s mesačným príjmom domácnosti najviac vo výške trojnásobku životného minima,
 - b) osobu žijúcu v domácnosti s mesačným príjmom domácnosti najviac vo výške štvornásobku životného minima, ak
 1. členom tejto domácnosti je osoba s ťažkým zdravotným postihnutím,
 2. ide o domácnosť osamelého rodiča s nezaopatreným dieťaťom,
 3. aspoň jeden z členov tejto domácnosti zabezpečuje zdravotnícku starostlivosť, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu pre obyvateľov obcemôže obec uzavrieť nájomnú zmluvu aj s inou fyzickou osobou **na dobu určitú 1 rok.**

Čl. VIII.

Predĺženie platnosti nájomnej zmluvy

1. Nájomca nájomného bytu, ak má záujem o predĺženie nájomného vzťahu v zmysle čl. III. bod 1 tohto VZN, je povinný 3 mesiace pred ukončením jej platnosti doručiť na Obecný úrad Oslany žiadosť o predĺženie nájomného vzťahu a hodnoverné doklady preukazujúce príjem všetkých dospelých osôb, ktoré v byte bývajú.
2. Každú žiadosť o predĺženie nájomného vzťahu prerokuje obecné zastupiteľstvo a žiadosti, ktoré spĺňajú podmienky určené týmto VZN odporučí starostovi obce na schválenie. Následne obec spracuje novú nájomnú zmluvu.

Čl. IX.

Zánik nájmu bytu

1. Uplynutím doby nájmu, ak nebola táto doba v zmysle tohto nariadenia predĺžená.
2. Písomnou dohodou medzi vlastníkom a nájomcom.
3. Písomnou výpoveďou nájomcu, pričom sa nájom bytu skončí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená správcovi.
4. Po prerokovaní v Obecnom zastupiteľstve obce Oslany a so súhlasom starostu obce písomnou výpoveďou nájmu vlastníkom, ak nájomca a užívateľa bytu:
 - a) nespĺňa podmienky uvedené v čl. III. tohto nariadenia,
 - b) 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 **2 mesiace,**
 - c) alebo ten, kto s ním býva, napriek písomnej výstrahe hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v dome,
 - d) 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,
 - e) neužíva byt bez vážnych dôvod,

- f) 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).
- g) ak 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 byt alebo dom nemožno užívať.

Nájom bytu sa skončí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená nájomcovi.

ŠTVRTÁ ČASŤ **Záverečné ustanovenia**

Čl. X.

1. Podmienky určené týmto nariadením budú súčasťou nájomnej zmluvy.
2. Výnimku z tohto nariadenia môže schváliť iba obecné zastupiteľstvo 3/5-inovou väčšinou prítomných poslancov s podmienkou, že táto nie je v rozpore so Zákonom NR SR č. 443/2010 o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní
3. V zmysle Zákona NR SR č. 433/2010 o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní môže obecné zastupiteľstvo rozhodnúť, že 10 % bytov pridelí do užívania fyzickým osobám, ktoré nespĺňajú podmienky stanovené týmto zákonom, ak takéto osoby zabezpečujú spoločenské, kultúrne, zdravotnícke a ekonomicko-sociálne potreby obce.
4. Dňom účinnosti tohto všeobecne záväzného nariadenia o nakladaní s nájomnými bytmi vo vlastníctve obce Oslany sa ruší Všeobecne záväzné nariadenie č. 7/2014 o podmienkach nájmu nájomných bytov na území obce Oslany.
5. Na tomto všeobecne záväznom nariadení sa uznieslo OZ v Oslanoch dňa
6. VZN č. 1/2019 nadobúda účinnosť dňa

V Oslanoch, 07. 01. 2019

František Priekala, v. r.
starosta obce

Zoznam zdravotných postihnutí

1. Roztrúsená mozgovomiechová skleróza
 - a) stredne ťažká forma
 - b) ťažká forma (triaparéza 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, 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 v stehne
10. Strata jednej dolnej končatiny v stehne a jednej dolnej končatiny v predkolení s krátkymi amputačnými kýptami s výrazne zníženou funkciou amputovaného kýptá
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