

VŠEOBECNE ZÁVAZNÉ NARIADENIE OBCE KOČOVCE

č. XIX/2006

o nakladaní s nájomnými bytmi pre občanov

čl. I

Úvodné ustanovenia

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.
2. NB sú bytmi vo vlastníctve Obce Kočovce s osobitným režimom, ktorý vymedzuje toto VZN.
3. Obec Kočovce (ďalej len vlastník) zveruje NB do správy Obecného úradu Kočovce (ďalej len správca), ktorý bude vykonávať všetky úkony súvisiace so spravovaním a prevádzkou zvereneného majetku, avšak rozhodovanie o nájomných vzťahoch prislúcha majiteľovi.

čl. II

Režim nakladania so štandardnými nájomnými bytmi

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

1. Mesačný príjem osôb, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu¹, neprevyšuje hranicu príjmu určenú Smernicou Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR, ktorou sa určujú pravidlá pre poskytovanie príspevkov na výstavbu nájomných bytov.
2. Mesačný príjem žiadateľa a osôb s ním bývajúcich, vypočítaný ako súčet príjmov osôb, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu, je vyšší ako životné minimum vypočítané z príjmu za posledný kalendárny rok ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberá, zvýšený o výšku nájomného.
3. Žiadatelia sú občanmi Slovenskej republiky.
4. Pred podaním žiadosti je žiadateľ samostatne zárobkovo činnou osobou, alebo je v trvalom pracovnom pomere. Toto platí v čase jej podania i podpisu nájomnej zmluvy.
5. Nie sú väčšinovými vlastníkmi, nájomcami, spoločnými nájomcami iného bytu, bytového alebo rodinného domu.
6. Podľa príslušnej Smernice Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR môže obecné zastupiteľstvo schváliť 10 % nájomných bytov žiadateľom mimo poradia pre potreby obce, ktorí prevyšujú hranicu príjmu podľa ods. 1.

čl. III

Režim nakladania s nájomnými bytmi pre osoby s obmedzenou schopnosťou pohybu

1. NB podľa čl. III sú určené pre žiadateľa s ťažkým zdravotným postihnutím, uvedeným v doklade o diagnóze, jeho manžela (-ky) a prípadne jeho detí s trvalým pobytom v Obci Kočovce.
Zoznam relevantných diagnóz je prílohou číslo 1 tohto VZN.
2. Žiadatelia vymedzení v ods. 1 musia spĺňať tieto podmienky:
 - a) Mesačný príjem žiadateľa a osôb s ním bývajúcich vypočítaný ako súčet príjmov osôb, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu¹ je vyšší ako životné minimum² vypočítané z príjmov³ za posledný kalendárny rok ako podiel tohto

- príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberá, zvýšený o výšku nájomného.
- b) Žiadatelia sú občanmi Slovenskej republiky.
 - c) Nie sú väčšinovými vlastníkami, nájomcami, spoločnými nájomcami iného bytu, rodinného alebo bytového domu.
 - d) Ak je žiadateľ nájomca, ale nie vlastníkom bytu alebo bytového domu a zaviazuje sa, že ku dňu pridelenia NB podľa čl. III ukončí nájom a byt alebo bytový dom odovzdá vlastníkovi, je táto skutočnosť považovaná za splnenie podmienky uvedenej v čl. III ods. 2, písm. c) tohto VZN.

čl. IV

Posudzovanie žiadostí

1. Podané žiadosti prerokuje komisia obecného zastupiteľstva 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 narodenia, trvalé bydlisko, rodinný stav,
 - c) čestné prehlásenie o majetkových pomeroch, z ktorých bude zrejmý vlastnícky alebo nájomný vzťah k bytu, bytovému alebo rodinnému domu,
 - d) potvrdenie zamestnávateľa o dobe zamestnania, dĺžke uzavretej pracovnej zmluvy a výške priemerného mesačného príjmu za posledný kalendárny rok pred podaním žiadosti, v prípade dôchodcov sa preukáže výška dôchodku dokladom zo Sociálnej poisťovne,
 - e) fotokópie rodných listov detí, žiadateľ o bezbariérový byt predloží doklad o diagnóze a rozsahu zdravotného postihnutia.
3. Žiadatelia sú evidovaní na Obecnom úrade v Kočovciach a žiadosti budú posudzované postupne v poradí tak, ako boli doručené a podľa stupňa naliehavosti.
4. Komisia ako prvé prerokuje a odporučí obecnému zastupiteľstvu schváliť žiadosti žiadateľov, ktorí splnili kritériá v čl. II a čl. III tohto VZN, majú na území obce trvalý pobyt alebo majú deti do 15 rokov, žijú v nevyhovujúcich podmienkach.
5. Po uspokojení žiadateľov podľa odstavca 4, komisia prerokuje za predpokladu existencie neobsadených NB žiadosti tých žiadateľov, ktorí splnili kritériá v čl. II a čl. III tohto VZN a nemali minimálne jeden rok pred podaním žiadosti, alebo v čase podania žiadosti trvalý pobyt v Obci Kočovce. Týmto žiadateľom v počte zodpovedajúcim voľným NB odporučí schváliť žiadosti obecným zastupiteľstvom.
6. Žiadateľ je odborník v oblasti, ktorých má obec nedostatok a jeho činnosť je priamo spojená s rozvojom Obce Kočovce.
7. Žiadateľ, ktorý nepredloží údaje a doklady podľa odstavca 2, uvedie nepravdivé údaje, alebo údaje sfaľuje, nedostaví sa k podpisu nájomnej zmluvy, alebo ju nepodpíše, považuje sa za uspokojeného. Uspokojení žiadatelia sa vyradia z evidencie žiadostí o NB.
8. Ak je voľný NB podľa čl. III a obcou nie je evidovaná žiadosť občana s obmedzenou schopnosťou pohybu, bude byt prenajatý žiadateľovi bez zdravotného postihnutia s jeho súhlasom. Nájomná zmluva bude uzatvorená na takýto byt podľa čl. V ods. 1. Po zaradení žiadosti občana s obmedzenou schopnosťou pohybu do evidencie, bude táto riešená prednostne a súčasný nájomca stráca nárok na predĺženie nájomnej zmluvy.
9. Pridelovanie konkrétneho bytu sa bude robiť na základe vlastného výberu uchádzača, ktorému bol nájomný byt schválený obecným zastupiteľstvom, pričom uchádzači budú pozývaní na výber bytu v poradí, v akom predložili svoju žiadosť o NB v súlade s poštovou knihou obecného úradu. Prvé pridelenie NB sa vykoná vyžrebovaním, pričom výmena rovnocenného bytu pred podpisom prvej nájomnej zmluvy sa môže vykonať medzi nájomcami iba so súhlasom starostu obce.
10. Pokiaľ sa uchádzač o NB nedostaví na výber bytu v stanovenom čase, o výbere bytu rozhodne starosta obce.

čl. V Nájomný vzťah a nájomné

1. Opatrením MF SR z 26. 01. 2001, č. R-1/2001, ktorým sa mení výmer MF SR z 12. 03. 1996 č. R-1/1996, ktorým sa určuje rozsah tovaru s regulovanými cenami v znení neskorších predpisov, bolo stanovené, že:
 - maximálne ceny ročného nájmu bytov v bytových domoch postavených s účasťou prostriedkov štátneho rozpočtu, štátnych fondov a rozpočtov obcí, pre ktoré sa vydá kolaudačné rozhodnutie po 01. 02. 2001, určujú sa do výšky 5 % z obstarávacej ceny bytu,
 - do obstarávacej ceny bytu sa na účely tohto opatrenia započítava cena stavby, cena projektovej dokumentácie a cena inžinierskych činností súvisiacich s prípravou a zhodnotením stavby.
2. Okrem základného nájomného, ktoré bude použité na splácanie úveru, vzniknú nájomcovi ďalšie nutné náklady súvisiace s bývaním:
 - a) na prevádzku a správu
 - fond bytového hospodárstva,
 - príspevok na správu,
 - poistenie domu,
 - b) za služby a vedľajšie poplatky
 - vykurovanie,
 - ohrev teplej vody,
 - vodné a stočné,
 - elektrická energia spoločných priestorov.
3. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú – 3 (tri) roky s možnosťou predĺženia jej platnosti obecným zastupiteľstvom na návrh starostu obce vždy o ďalšie 3 roky, s výnimkou, ak nájomcom bude občan so zdravotným postihnutím, u ktorého doba nájmu neprevýši 10 rokov, pokiaľ si nájomca plní všetky povinnosti plynúce z nájomnej zmluvy.
4. Nájomnú zmluvu so žiadateľom uzatvára štatutárny zástupca obce na základe uznesenia obecného zastupiteľstva, ktorým bol nájom schválený.
5. Nájomné za prvý mesiac nájmu sa uhradí vopred, najneskôr v okamihu podpisu nájomnej zmluvy. Výšku nájmu bytu stanoví správca v zmysle právnych predpisov.
6. Nájomné za NB sa uhrádza vždy 1 mesiac vopred vždy do 25. dňa predchádzajúceho mesiaca.
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 výmeny bytov a prevod vlastníckych práv.
8. Nájomca NB nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu.
9. K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný vypratanie a vymaľovanie bytu uvoľniť a odovzdať správcovi v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody.
10. V prípade, že sa nájomca k termínu ukončenia nájomnej zmluvy z uvedeného bytu neodstáhuje, správca zabezpečí vypratanie NB na náklady predmetného nájomcu.

čl. VI **Priebeh nájmu**

1. Správca NB ustanoví po dohode s nájomcami ich samosprávu, ktorá správcovi zodpovedá za prevádzku spoločných priestorov.
2. Ak sa správca NB nedohodne s nájomníkmi na samospráve, prevádzku a údržbu spoločných priestorov zabezpečí na náklady nájomníkov. O tieto náklady im primerane a rovnomerne zvýši nájom.
3. Nájomca nemôže vykonávať žiadne stavebné úpravy, respektíve drobné stavby v NB bez súhlasu správcu.
4. Nájomca nemôže NB prenajať tretej osobe (ám).
5. Nájomca nemôže v NB vykonávať podnikateľskú činnosť bez súhlasu správcu NB.
6. Ak by nájomca porušil zákaz v bode 3. a 4., je správca NB oprávnený okamžite ukončiť nájomný vzťah a nájomcu z bytu vypratať.

čl. VII **Zánik nájmu**

Nájom bytu zaniká:

1. Uplynutím doby nájmu, ak nebola táto doba v zmysle čl. V ods. 1 tohto VZN predĺžená.
2. Písomnou dohodou medzi správcou a nájomcom.
3. Písomnou výpoveďou nájomcu. Nájom bytu sa skončí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená správcovi.
4. Po prerokovaní v obecnom zastupiteľstve a so súhlasom starostu obce písomnou výpoveďou nájmu správcou, ak nájomca:
 - a) nespĺňa podmienky uvedené v tomto VZN,
 - 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 1. mesiac,
 - c) alebo ten, kto s ním býva, napriek písomnej výhrade 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 nimi býva, sústavne porušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť, alebo porušuje dobré mravy v dome,
 - e) neužíva byt bez vážnych dôvodov viac ako 1. mesiac,
 - f) bez súhlasu vlastníka v predmetnom byte ubytuje osoby, ktoré nie sú na evidenčom liste k tomuto bytu (do tohto sa nezarátavajú návštevy kratšie ako 15 dní),.
5. Nájom bytu sa končí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená nájomcovi.
6. Okamžitým skončením nájomného vzťahu v zmysle čl. VI ods. 6.

čl. VIII **Osobitné ustanovenia**

1. Nájomníci schválení obecným zastupiteľstvom v zmysle čl. IV musia do 30 dní od kladného stanoviska k žiadosti zložiť na účet obce vedený v Dexia banka Slovensko a. s. Nové Mesto nad Váhom, č. ú. 5806621001/5600, resp. v pokladni Obecného úradu Kočovce finančnú čiastku vo výške 12 mesačných splátok nájmu bytu s najväčšou plochou. Jeho použitie bude nasledovné:
 - A/ 9-mesačných splátok nájmu bude prevedených na tzv. bytový fond a môžu byť použité na splácanie pôžičky zo **ŠFRB plus**
 - B/ fin. čiastka zodpovedajúca výške 3-mesačného nájomného bude použitá ako finančná záruka na splácanie nájmného, služieb a úhrad za prípadné poškodenie bytu.

2. Ak nájomný vzťah zanikne:
 - a) v zmysle čl. VII ods. 1, 2, 3 a 4b), vráti správca nájomníkovi čiastku, ktorá zostane po odpočítaní časti nájmu do 30 dní od skončenia nájomného vzťahu,
 - b) v zmysle čl. VII ods. 4 písm. c, d, e, f čiastka uvedená v čl. VIII ods. 1 bude riešená ako záloha na exekučný titul a po jej vyrovnaní bude rozdiel vrátený nájomcovi do 30 dní odo dňa skončenia exekučného výkonu.
3. Vlastník bytu po 30-tich rokoch od kolaudácie môže rozhodnúť v súlade s podmienkami ŠFRB a smernice MV RR SR č. 8/1999 v znení smernice č. 1/2001 o ďalšom naložení s bytom.

čl. IX

Záverečné ustanovenia

1. Obec môže NB prenajať za účelom nájmu aj tomu žiadateľovi, ktorý nespĺňa podmienky uvedené v čl. II, resp. čl. III len ak si to vyžaduje dôležitý záujem obce alebo štátu Slovenská republika. Posúdenie skutkového stavu vykoná obecné zastupiteľstvo schválením príslušného uznesenia na návrh komisie podľa čl. IV ods. 1 tohto VZN.
2. Obec Kočovce zverejní zoznam nájomcov schválený obecným zastupiteľstvom na informačnej tabuli obce.
3. Podmienky určené týmto VZN sú nutnou súčasťou nájomnej zmluvy.
4. Toto všeobecne záväzné nariadenie Obce Kočovce č. XIX o nakladaní s nájomnými bytmi pre občanov bolo schválené obecným zastupiteľstvom Obce Kočovce dňa 09. januára 2006 uznesením č. 02/2006 – OZ.
5. Toto všeobecne záväzné nariadenie Obce Kočovce č. XIX nadobúda účinnosť 15-tym dňom od jeho zverejnenia na obecnej tabuli, t. j. dňom 25. 01. 2006.
6. Zmeny a doplnky schvaľuje obecné zastupiteľstvo Obce Kočovce.

- 1) § 3 zákona NR SR č. 125/1998 Z. z. o životnom minime a o ustanovení súm na účely štátnych sociálnych dávok
- 2) § 2 zákona NR SR č. 125/1998 Z. z. v znení Opatrení Ministerstva práce, sociálnych vecí a rodiny SR č. 187/2000 Z. z. o úprave súm životného minima
- 3) § 4 zákona NR SR č. 125/1998 Z. z.

V Kočovciach, dňa 09. 01. 2006

Vyvesené na úradnej tabuli: 10. 01. 2006

Zvesené z úradnej tabule : 25. 01. 2006

Anna Orsavová
starostka Obce Kočovce

Zoznam relevantných zdravotných postihnutí

1. Roztrúsená mozgová skleróza
 - a) stredne ťažká forma
 - b) ťažká forma (triparéza a kvadruparéza)
2. Koordinačné poruchy a poruchy rovnováhy – ťažká forma (s nemožnosťou samostat. 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 a ankylozou bedrových kĺbov
6. Myopatie, kongenitálne, progresívne svalové dystrofie (Duchennov 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 jednej dolnej končatiny v stehne a jednej dolnej končatiny v predkolení s krátkymi amputačnými kýptami s výrazne zníženou funkciou amputovaného kýpt'a
10. Strata jednej dolnej končatiny v bedrovom kĺbe alebo s veľmi krátkym amputačným kýpt'om
11. Strata jednej dolnej končatiny v stehne po holenný kĺb
12. Strata oboch dolných končatín v predkolení
13. Stuhnutie oboch bedrových kĺbov
 - a) v priaznivom postavení
 - b) v nepriaznivom postavení
14. Stuhnutie jedného bedrového kĺbu v nepriaznivom postavení
15. Stuhnutie oboch kolenných kĺbov
 - a) v priaznivom postavení
 - b) v nepriaznivom postavení