

Všeobecne záväzné nariadenie Obce Nálepkovo č. 12 /2012 o podmienkach pridelovania a bývania v nájomných bytoch obstaraných z verejných prostriedkov

§ 1 Úvodné ustanovenia

1. Toto Všeobecne záväzné nariadenie (ďalej len „VZN“) upravuje podmienky pridelovania bytov určených na nájom pre obyvateľov (ďalej „len nájomné byty“) obstaraných z verejných prostriedkov, najmä prostredníctvom dotácií Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky a úverov Štátneho fondu rozvoja bývania Slovenskej republiky.
2. Toto VZN:
 - a) definuje sociálne bývanie (časť I.)
 - b) upravuje podmienky na pridelenie nájomných bytov bežného štandardu (časť II.)
 - c) upravuje podmienky pre pridelenie nájomných bytov nižšieho štandardu (časť III.)
 - d) obsahuje Prílohu č. 1 k VZN č. 1/2011 - Pravidlá pre zostavenie poradovníka žiadateľov o pridelenie bytov bežného štandardu určených na nájom pre obyvateľov obstaraných z verejných prostriedkov.
3. Obec Nálepkovo, prostredníctvom zodpovedných pracovníkov(ďalej len „prenajímateľ“) zabezpečuje prenajímanie nájomných bytov a rieši všetky právne vzťahy vyplývajúce z nájmu bytov podľa príslušných ustanovení osobitného právneho predpisu¹ a Občianskeho zákonníka.
4. Cenu nájmu určí Obecné zastupiteľstvo svojim uznesením. Cena ročného nájmu sa pritom určí vo výške do 5% z obstarávacej ceny bytu.

Časť I. § 2 Sociálne bývanie

1. Sociálne bývanie je bývanie obstarané s použitím verejných prostriedkov určené na primerané a ľudsky dôstojné bývanie fyzických osôb, ktoré si nemôžu obstarat' bývanie vlastným pričinením a spĺňajú podmienky podľa zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní. Sociálne bývanie je aj bývanie alebo ubytovanie financované s použitím verejných prostriedkov a poskytované v rámci starostlivosti podľa osobitných predpisov.²
2. Za primerané a ľudsky dôstojné bývanie podľa ods. 1 sa považuje bývanie, ktoré spĺňa základné funkcie bývania.
3. Základné funkcie bývania sú funkcie zabezpečujúce potreby spánku, odpočinku, prípravy potravy, osobnej hygieny a úschovy osobných vecí.
4. Sociálne bývanie v byte je bývanie poskytované oprávnenej fyzickej osobe v byte, ktorého podlahová plocha, ak osobitný predpis¹ neustanovuje inak, neprevyšuje 80 m² pre byt bežného štandardu alebo 60 m² pre byt nižšieho štandardu.

¹ Zákon č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní

² Napríklad zákon č. 448/2008 Z. z. o sociálnych službách a o zmene a doplnení zákona č. 455/1991 Zb. o živnostenskom podnikaní (živnostenský zákon) v znení neskorších predpisov

Časť II

Podmienky pre pridelenie nájomných bytov bežného štandardu

§ 3

Podmienky poskytovania sociálneho bývania v byte a evidencia žiadosti o pridelenie bytu

1. Prenajímateľ vedie evidenciu žiadostí o poskytnutie sociálneho bývania v byte obstaraného z verejných prostriedkov.
2. Prenajímateľ zaeviduje žiadosť o pridelenie nájomného bytu ako opodstatnenú, ak žiadateľ je osobou staršou ako 18 rokov a spĺňa niektorú z nasledovných podmienok:
 - a) žiadateľom je osoba žijúca v domácnosti s mesačným príjmom domácnosti najviac vo výške trojnásobku životného minima a nie nižším ako jedenaplnásobok životného minima pre domácnosť žiadateľa, ktorú tvoria plnoleté osoby a zaopatrené neplnoleté deti. Pokiaľ je v domácnosti žiadateľa aspoň jedno nezaopatrené dieťa, mesačný príjem domácnosti takéhoto žiadateľa neprevyšuje trojnásobok životného minima a nie je nižší ako jedennásobok životného minima, vypočítaného pre domácnosť žiadateľa, alebo
 - b) žiadateľom je osoba žijúca v domácnosti s mesačným príjmom domácnosti najviac vo výške štvornásobku životného minima a nie nižším ako jedennásobok životného minima, vypočítaného pre domácnosť žiadateľa, 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, alebo
 - c) žiadateľom je osoba, ktorej zanikla ústavná starostlivosť, náhradná osobná starostlivosť, pestúnska starostlivosť alebo osobitná starostlivosť poručníka podľa osobitného predpisu³, ak táto osoba nepresiahla vek 30 rokov, alebo
 - d) žiadateľom je osoba žijúca v domácnosti, ktorej sa poskytuje bytová náhrada za byt vydaný podľa osobitného predpisu⁴.
3. Žiadateľ nie je vlastníkom alebo spoluvlastníkom v podiele 1/2 alebo väčšom bytu, bytového domu, resp. inej nehnuteľnosti určenej na bývanie.
4. Prenajímateľ rovnako vydáva záujemcom žiadosti na predtlačenom tlačive a kontroluje úplnosť dokladov potrebných k podaniu žiadosti.
5. Žiadateľ je povinný k žiadosti o nájom bytu predložiť povinné prílohy:
 - a) príjem žiadateľa a osôb žijúcich v domácnosti žiadateľa za predchádzajúci kalendárny rok (predtlačené tlačivo),
 - b) výpis z individuálneho účtu Sociálnej poisťovne (potvrdenie o priebehu poistení),
 - c) potvrdenie Úradu práce, sociálnych vecí a rodiny o poberaní štátnych sociálnych dávok za predchádzajúci kalendárny rok (dávka v hmotnej núdzi, rodičovský príspevok, materský príspevok, prídavok na dieťa a iné),
 - d) kópia výmeru o poberaní starobného, invalidného, vdovského, vdoveckého, sirotského dôchodku za predchádzajúci kalendárny rok, ak je poberateľom žiadateľ alebo osoba žijúca v domácnosti žiadateľa,
 - e) potvrdenie referátu miestnych daní a poplatkov obce o uhradení všetkých záväzkov voči obci
 - f) kópie rodných listov detí,
 - g) kópia sobášneho listu,
 - h) kópia právoplatného rozhodnutia súdu o rozvoze manželov, kópia právoplatného rozhodnutia súdu o určení výživného na nezaopatrené dieťa,
 - i) kópiu preukazu fyzickej osoby s ťažkým zdravotným postihnutím, ak je žiadateľ alebo osoba žijúca v domácnosti osobou so zdravotným postihnutím, prípadne u dieťaťa so zdravotným postihnutím do 3 rokov veku potvrdenie všeobecného lekára dokladujúce zdravotné postihnutie,

³ §45 až 59 zákona č.36/2005 Z. z. o rodine a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení

⁴ napr. zákon č.403/1990 Zb. o zmiernení následkov niektorých majetkových krívd v platnom znení

- j) odporúčanie zamestnávateľa na prenájom bytu, ak je žiadateľ alebo osoba žijúca v domácnosti žiadateľa osobou zabezpečujúcou zdravotnícku starostlivosť, vzdelávanie, kultúru, ochranu pre obyvateľov obce alebo zabezpečujúcou spoločenské a sociálne potreby obce,
- k) čestné vyhlásenie, že nie je nájomcom, vlastníkom v podiele 1/2 a väčšom bytu, rodinného domu alebo inej nehnuteľnosti určenej na bývanie na území obce Nálepkovo a nie je schopný sám si riešiť svoju bytovú situáciu,
- l) čestné vyhlásenie žiadateľa o úplnosti a pravdivosti údajov uvedených v žiadosti, ktoré je súčasťou žiadosti.

6. Prenajímateľ na základe kontroly úplnosti a pravdivosti údajov v žiadostiach vytvorí pre každý typ bytu podľa izbovosti zoznam žiadateľov, ktorí spĺňajú podmienky v súlade s § 3 tohto VZN.

7. V prípade zistenia rozdielov a zatajenia skutočností bude žiadateľ vyradený zo zoznamu žiadateľov. Uvedené bude tiež dôvodom pre ukončenie nájomnej zmluvy.

8. Dôvodom na vyradenie zo zoznamu žiadateľov sú aj neuhradené záväzky voči obci Nálepkovo ako aj vlastníctvo alebo spoluvlastníctvo v podiele 1/2 alebo väčšom bytu, bytového domu, resp. inej nehnuteľnosti určenej na bývanie.

9. Prenajímateľ tiež zostaví osobitný zoznam žiadateľov na byty, ktoré spĺňajú podmienky podľa osobitného predpisu⁵ na bezbariérové byty obstarané z verejných prostriedkov.

§4

Podmienky vytvorenia a aktualizácia poradovníka žiadateľov

1. Žiadatelia v zozname podľa § 3 tohto VZN sú do návrhu poradovníka pre jednotlivé typy bytov podľa izbovosti zaradovaní zo zoznamu žiadateľov spôsobom uvedeným v prílohe č. 1 k tomuto VZN. Zostavením návrhu poradovníka je poverená Komisia sociálna a bytová pri OZ v Nálepkove (ďalej len "Komisia").

2. Poradovník žiadateľov o byty podľa izbovosti schvaľuje Obecné zastupiteľstvo v Nálepkove na základe odporúčania komisie.

3. Pred každým kolom pridelovania nájomných bytov sa preverí, či žiadateľ zaradený do poradovníka, ktorému má byť pridelený nájomný byt, spĺňa podmienky uvedené v § 3 tohto VZN. Každý žiadateľ ako i žiadateľ zaradený do poradovníka je povinný raz ročne do 30.06. kalendárneho roka predložiť doklady prenajímateľovi, ktoré splnenie podmienok potvrdzujú. V prípade nesplnenia podmienky podľa § 3 VZN alebo nepredloženia dokladov preukazujúcich splnenia týchto podmienok v stanovenej lehote bude žiadateľ vyradený z poradovníka, o čom mu prenajímateľ zašle písomné upovedomenie. O prevzatí dokladov preukazujúcich splnenie podmienok prenajímateľ vystaví žiadateľovi potvrdenie o prevzatí.

6. Takto upravený poradovník nie je opätovne schvaľovaný Obecným zastupiteľstvom v Nálepkove.

7. Po preverení splnenia podmienok žiadateľov v schválenom poradovníku je prenajímateľ povinný predložiť aktualizovaný poradovník na vedomie Komisii.

§ 5

Osobitné ustanovenia o pridelovaní bytov z kvóty určenej pre vymedzený okruh žiadateľov

1. Obec Nálepkovo môže vyčleniť najviac 10 % bytov z príslušnej bytovej výstavby, ktoré prenajme fyzickej osobe žijúcej v domácnosti, v ktorej aspoň jeden z členov domácnosti zabezpečuje zdravotnícku starostlivosť, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu pre obyvateľov obce.

2. Žiadateľ o pridelenie nájomného bytu z kvóty 10 % bytov musí spĺňať príjmové limity v zmysle § 3 ods. 2 písm. b) tohto VZN, podmienku podľa § 3 ods. 3 tohto VZN a k žiadosti o pridelenie nájomného bytu prikladá prílohy podľa § 3 ods. 5 tohto VZN.

3. Žiadosť o pridelenie bytu z kvóty 10% sa podáva na predpísanom tlačíve prenajímateľovi, ktorý vedie evidenciu žiadateľov spĺňajúcich podmienky pre pridelenie bytu z kvóty 10%. Evidencia sa vedie podľa časového poradia podania žiadosti.

⁵ Vyhláška Ministerstva životného prostredia SR č. 532/2002 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie.

4. Každý žiadateľ je povinný raz ročne v termíne do 30.06. kalendárneho roka predložiť prenajímateľovi doklady, ktoré splnenie podmienok potvrdzujú. V prípade nesplnenia podmienky podľa § 5 VZN ods. 2 alebo nepredloženia dokladov preukazujúcich splnenia týchto podmienok v stanovenej lehote bude žiadateľ vyradený z evidencie žiadateľov pre pridelenie nájomného bytu z 10% kvóty, o čom mu prenajímateľ zašle písomné upovedomenie. O prevzatí dokladov preukazujúcich splnenie podmienok prenajímateľ vystaví žiadateľovi potvrdenie o prevzatí.
5. Pridelenie bytu z kvóty 10% schvaľuje starosta na základe odporúčania Komisie.

§ 6

Uzatváranie nájomnej zmluvy

1. Pre zabezpečenie splácania nájomného a úhrad za prípadné poškodenie bytu budúci nájomca v deň podpisu nájomnej zmluvy zaplatí prenajímateľovi finančnú zábezpeku vo výške maximálne 2 mesačných splátok nájomného. Doba nájmu dohodnutá v nájomnej zmluve môže byť najviac 3 roky s výnimkou, ak je nájomcom osoba so zdravotným postihnutím podľa osobitného predpisu⁴, ktorej sa prenajíma byt spĺňajúci podmienky osobitného predpisu⁵, alebo osoba podľa § 3 ods. 2 písm. d) tohto VZN, pričom doba nájmu v týchto prípadoch môže byť najviac 10 rokov.
2. Omeškanie s úhradou nájomného u služieb spojených s bývaním viac ako 3 mesiace je dôvodom na odstúpenie prenajímateľa od zmluvy.
3. Nájomná zmluva na užívanie bytu, ktorý spĺňa podmienky podľa osobitného predpisu⁶ bude uzatvorená len s občanom so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe osobitného predpisu⁵. Ak takýto občan nepožiadal o uzatvorenie nájomnej zmluvy, možno ju uzatvoriť s iným žiadateľom, ale len na dobu určitú, ktorá neprevyšuje jeden rok. Po jej uplynutí v prípade, že o podobný byt stále nie je záujem, možno zmluvu predĺžiť vždy na dobu jedného roku.
4. V nájomnej zmluve sa upraví právo nájomcu na opakované uzatvorenie nájmu bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a v osobitnom predpise. O predĺžení nájomnej zmluvy je nájomca povinný písomne požiadať prenajímateľa minimálne 1 mesiac pred uplynutím doby nájmu.
5. Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy podľa odseku 4 môže prenajímateľ 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:
- a) nie je vyšší ako tri a polnásobok životného minima oprávnenej osoby podľa § 3 ods. 2 písm. a), f) tohto VZN,
 - b) nie je vyšší ako štyri a polnásobok životného minima oprávnenej osoby podľa § 3 ods. 2 písm. b), g) tohto VZN.
7. Pred uzavretím nájomnej zmluvy je prenajímateľ povinný umožniť nájomcovi prehliadku nájomného bytu.
8. Ak žiadateľ odmietne pridelený byt, nemá nárok na pridelenie ďalšieho a bude vyradený z poradovníka žiadateľov.
9. Obec Nálepkovo zachová nájomný charakter bytov postavených s podporou získaných dotácií na rozvoj bývania najmenej po dobu 30 rokov.
10. Počas lehoty uvedenej v predchádzajúcom bode prenajímateľ aj nájomca 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.

Časť III.

§ 7

Podmienky pre pridelenie nájomného bytu nižšieho štandardu

1. Bytom nižšieho štandardu je byt, ktorého plošná výmera a vybavenie sú odlišné od bežného štandardu, zodpovedajú technickej norme, splňajú podmienky podľa osobitného predpisu⁶ a povrchové úpravy sú v konečnej úprave.

2. Obec Nálepkovo – Komisia sociálna a bytová pri OZ zaeviduje žiadosť o pridelenie nájomného bytu nižšieho štandardu ako opodstatnenú, ak žiadateľ je osobou staršou ako 18 rokov a splňa niektorú z nasledovných podmienok:

- a) žiadateľom je osoba žijúca v domácnosti s mesačným príjmom domácnosti najviac vo výške trojnásobku životného minima, alebo
 - b) žiadateľom je 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, alebo
 - c) žiadateľom je osoba, ktorej zanikla ústavná starostlivosť, náhradná osobná starostlivosť, pestúnska starostlivosť alebo osobitná starostlivosť poručníka podľa osobitného predpisu¹, ak táto osoba nepresiahla vek 30 rokov, alebo
 - d) žiadateľom je osoba žijúca v domácnosti, ktorej sa poskytuje bytová náhrada za byt vydaný podľa osobitného predpisu³ a súčasne:
 - e) trvalý pobyt žiadateľa a spoločne posudzovaných osôb v obci Nálepkovo najmenej 3 roky nepretržite pred podaním žiadosti,
 - f) žiadateľ nie je nájomcom, vlastníkom alebo spoluvlastníkom v podiele 1/2 a väčšom bytu, rodinného domu alebo inej nehnuteľnosti určenej na bývanie na území obce Nálepkovo a nie je schopný sám si riešiť svoju bytovú situáciu,
 - g) žiadateľovi alebo osobám, ktoré sú členmi domácnosti žiadateľa, nebola v minulosti daná výpoveď z nájmu bytu nižšieho štandardu vo vlastníctve mesta z dôvodu neplatenia nájomného alebo úhrad spojených s užívaním takéhoto bytu, a to aj v prípade, ak išlo o užívanie takéhoto bytu ako bytovej náhrady v zmysle Občianskeho zákonníka. Inak len v prípade vážnej krízovej situácie, ak je ohrozený život a zdravie žiadateľa a osôb žijúcich v domácnosti žiadateľa.
3. Žiadateľ je povinný k žiadosti o nájom bytu nižšieho štandardu predložiť povinné prílohy:
- a) príjem žiadateľa a osôb žijúcich v domácnosti žiadateľa za predchádzajúci kalendárny rok (predtlačené tlačivo),
 - b) potvrdenie Úradu práce, sociálnych vecí a rodiny o poberaní štátnych sociálnych dávok za predchádzajúci kalendárny rok (dávka v hmotnej núdzi, rodičovský príspevok, materský príspevok, prídavok na dieťa a iné),
 - c) kópia výmeru o poberaní starobného, invalidného, vdovského, vdoveckého, sirotského dôchodku za predchádzajúci kalendárny rok, ak je poberateľom žiadateľ alebo osoba žijúca v domácnosti žiadateľa,
 - d) kópie rodných listov detí,
 - e) kópia sobášneho listu,
 - f) kópia právoplatného rozhodnutia súdu o rozvoze manželov, kópia právoplatného rozhodnutia súdu o určení výživného na nezaopatrené dieťa,
 - g) kópiu preukazu fyzickej osoby s ťažkým zdravotným postihnutím, ak je žiadateľ alebo osoba žijúca v domácnosti osobou so zdravotným postihnutím, prípadne u dieťaťa so zdravotným postihnutím do 3 rokov veku potvrdenie všeobecného lekára dokladujúce zdravotné postihnutie,

⁶ § 21 ods. 1 a § 62 písm. f) zákona č. 355/2007 Z. z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov

- h) odporúčanie zamestnávateľa na prenájom bytu nižšieho štandardu, ak je žiadateľ alebo osoba žijúca v domácnosti žiadateľa osobou zabezpečujúcou zdravotnícku starostlivosť, vzdelávanie, kultúru, ochranu pre obyvateľov mesta, alebo zabezpečujúcou spoločenské a sociálne potreby obce,
- i) čestné vyhlásenie, že nie je nájomcom, vlastníkom v podiele 1/2 a väčšom bytu, rodinného domu alebo inej nehnuteľnosti určenej na bývanie na území obce Nálepkovo a nie je schopný sám si riešiť svoju bytovú situáciu,
- j) čestné vyhlásenie žiadateľa o úplnosti a pravdivosti údajov uvedených v žiadosti, ktoré je súčasťou žiadosti.

4. Mesačný príjem sa pritom vypočítava z príjmu za predchádzajúci kalendárny rok ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberá.

5. Evidenciu žiadostí o pridelenie bytu nižšieho štandardu vedie obec Nálepkovo,

Žiadosť sa podáva na predpísanom tlačive a musí obsahovať doklady preukazujúce splnenie podmienok podľa bodu 2. prenajímateľ kontroluje úplnosť a pravdivosť dokladov potrebných pre splnenie podmienok uvedených v bode 2.

6. Zoznam osôb, ktoré spĺňajú podmienky uvedené v bode 2, vedie Obec Nálepkovo podľa časovej postupnosti.

7. Každý žiadateľ je povinný raz ročne v termíne do 30.06. kalendárneho roka predložiť doklady komisii, ktoré splnenie podmienok potvrdzujú. V prípade nesplnenia podmienky podľa § 7 VZN alebo nepredloženia dokladov preukazujúcich splnenie týchto podmienok v stanovenej lehote bude žiadateľ vyradený zo zoznamu, o čom mu Obec Nálepkovo zašle písomné upovedomenie. O prevzatí dokladov preukazujúcich splnenie podmienok obec Nálepkovo vystaví žiadateľovi potvrdenie o prevzatí.

8. Pridelenie bytu schvaľuje Obecné zastupiteľstvo na základe odporúčania komisie.

§ 8

Podmienky nájmu bytov nižšieho štandardu obstaraných z verejných prostriedkov

1. Prenajímateľ písomne vyzve nájomcu, ktorý spĺňa podmienky podľa tohto VZN na uzatvorenie nájomnej zmluvy.

Nájomca je povinný uzavrieť nájomnú zmluvu do 15 dní od doručenia písomnej výzvy. Ak nájomca nájomnú zmluvu v danej lehote neuzavrie, zanikne jeho právo na nájom takto prideleného bytu.

2. Pre zabezpečenie splácania nájomného a úhrad za prípadné poškodenie bytu nižšieho štandardu môže prenajímateľ žiadať od budúceho nájomcu finančnú zábezpeku s ohľadom na dobu trvania nájmu, najviac do výšky 2 mesačných splátok nájomného.

§9

Výmena bytov a podnájom bytu

1. Žiadosť o súhlas k dohode o výmene bytov podľa § 715 a § 716 Občianskeho zákonníka musí mať písomnú formu.

Výmena bytov je dobrovoľnou dohodou nájomníkov. Súhlas s výmenou bytov musia žiadatelia o výmenu vyjadriť svojimi podpismi. Na základe žiadosti výmenu bytov zmluvne zabezpečí obec, ktorá následne informuje príslušnú komisiu.

2. Obec ako vlastník bytov nemusí dať súhlas k výmene, ak je to v rozpore so záujmami obce.

3. Obecné byty nie je možné dať do podnájmu.

§10

Spoločný nájom bytu

1. Byt môže byť v spoločnom nájme viacerých osôb. Spoloční nájomcovia majú rovnaké práva a povinnosti.

2. Spoločný nájom vzniká dohodou medzi doterajším nájomcom, ďalšou osobou a prenajímateľom.

3. Žiadosť o spoločný nájom musí mať písomnú formu. Zo žiadosti musí byť zrejmé, kto je nájomcom bytu, a kto žiada o spoločný nájom.

4. Ďalšie možnosti spoločného nájmu sú uvedené v ustanoveniach § 700 až § 705 Občianskeho zákonníka.

§11

Prechod nájmu bytu

1. Ak nájomca zomrie a ak nejde o byt v spoločnom nájme manželov, stávajú sa nájomcami (spoločnými nájomcami) jeho deti, vnuci, rodičia, súrodenci, zať a nevesta, ktorí s ním žili v deň jeho smrti v spoločnej domácnosti a nemajú vlastný byt. Nájomcami (spoločnými nájomcami) sa stávajú aj tí, ktorí sa starali o spoločnú domácnosť zomretého nájomcu alebo na neho boli odkázaní výživou, ak s ním žili v spoločnej domácnosti najmenej tri roky pred jeho smrťou a nemajú vlastný byt.
2. Ak zomrie jeden z manželov, ktorí boli spoločnými nájomcami bytu, stane sa jediným nájomcom pozostalý manžel. Ak zomrie jeden zo spoločných nájomcov, prechádza jeho právo na ostatných spoločných nájomcov.
3. Ustanovenia uvedené v ods. 1 a ods. 2 platia aj v prípade, ak nájomca trvale opustí spoločnú domácnosť.
4. Žiadosť o vydanie potvrdenia o prechode nájmu bytu musí mať písomnú formu. Žiadateľ k žiadosti je povinný predložiť doklady o počte bývajúcich osôb v byte a údaje dokazujúce oprávnenosť prechodu nájmu.

§12 Zánik nájmu bytu

1. Nájom bytu zanikne písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom alebo písomnou výpoveďou.
2. V prípade, že nájom bol dohodnutý na dobu určitú, skončí sa uplynutím tejto doby.
3. Ak bola daná písomná výpoveď, skončí sa nájom bytu uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.
4. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu z dôvodov uvedených v ustanovení § 711 Občianskeho zákonníka.
5. Starosta obce má právo na udelenie súhlasu na otvorenie bytu v prípade, ak nájomca zomrel a nešlo o byt v spoločnom nájme iných osôb alebo, ak nájomca dostal náhradný byt, ktorý prevzal a pôvodný byt nevrátil zápisnične vlastníkovi napriek tomu, že bol vlastníkom bytu vyzvaný na odovzdanie bytu. Rovnako je možné postupovať aj pri neoprávnenom obsadení bytu.

§ 13 Bytové náhrady

Bytovými náhradami sú náhradný byt, náhradné ubytovanie alebo prístrešie. Bližšia špecifikácia bytových náhrad je uvedená v ustanoveniach § 712 až § 714 Občianskeho zákonníka.

§ 14 Neoprávnené obsadenie bytu

1. Neoprávneným obsadením bytu je obsadenie bytu bez určenia nájomníka vlastníkom bytu, bez vydania záväzného stanoviska k uzatvoreniu nájomnej zmluvy obcou a bez uzavretia nájomnej zmluvy s obcou.
2. Úmyselné a protiprávne získanie, obsadenie alebo užívanie bytu sa považuje za priestupok na úseku hospodárenia s bytmi v zmysle zákona č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov a náprava bude vykonaná uložením pokuty 200,-€ a vyťahovaním z bytu bez nároku na bytovú náhradu.

Časť IV. § 15 Zrušovacie a záverečné ustanovenie

1. Týmto všeobecne záväzným nariadením obce Nálepkovo sa zrušuje Všeobecne záväzný nariadenie obce Nálepkovo č. 4/2007 zo dňa 28.5.2007 o podmienkach prideľovania nájomných bytov obce a o výške nájmu bytov .
2. Obecné zastupiteľstvo obce Nálepkovo sa na tomto Všeobecne záväznom nariadení o podmienkach prideľovania a bývania v nájomných bytoch obstaraných z verejných prostriedkov uznieslo dňa 28.12.2012 uznesením číslo 236/2012-OZ.
3. Toto všeobecne záväzný nariadenie nadobúda účinnosť 15. dňom od jeho vyvesenia na úradnej tabuli obce Nálepkovo.

V Nálepkove, dňa 28.12.2012

.....
Dušan Slivka – starosta obce

Vyvesené na úradnej tabuli dňa 2.1.2013
Zvesené z úradnej tabuli dňa

Príloha č. 1 k VZN č. 12/2012

Pravidlá pre zostavovanie poradovníka žiadateľov o pridelenie bytov bežného štandardu určených na nájom pre obyvateľov obstaraných z verejných prostriedkov

1./ Obec Nálepkovo (ďalej len „prenajímateľ“) na základe preskúmania úplnosti a pravdivosti všetkých dokladov priložených k žiadosti o pridelenie nájomného bytu zostaví po uzávierke podania prihlášok pre každý typ bytu podľa izbovosti návrh zoznamu žiadateľov. Prenajímateľ žiadateľov v návrhu zoznamu predbežne zoradí podľa výšky bodovej hodnoty. V prípade získania rovnakej výšky bodovej hodnoty sa žiadatelia zoradujú podľa koeficientu bytových podmienok, a to od najvyššej hodnoty po najnižšiu. Rovnako zostaví návrh zoznam žiadateľov o bezbariérové byty. O poradí žiadateľov s rovnakou bodovou hodnotou alebo koeficientom rozhodne komisia žrebovaním. Koeficient bytových podmienok sa vypočítava ako podiel počtu osôb žijúcich v spoločnej domácnosti k počtu izieb v byte alebo rodinnom dome.

2./ Na základe takto zostaveného návrhu zoznamu žiadateľov Komisia zostaví pre jednotlivé typy bytov podľa izbovosti a pre bezbariérové byty návrh poradovníka.

3./ Pre zostavenie poradovníka použije Komisia tieto kritériá:

1. Kritérium:

a) príjem žiadateľa: 20 bodov

-žiadateľom je osoba žijúca v domácnosti s mesačným príjmom domácnosti najviac vo výške trojnásobku životného minima a nie nižším ako jedenaplnásobok životného minima pre domácnosť, ktorú tvoria plnoleté osoby a zaopatrené neplnoleté deti. vypočítaného pre žiadateľa a osoby žijúce v domácnosti žiadateľa. Pokiaľ je v domácnosti žiadateľa a osôb s ním žijúcich v domácnosti 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 s ním žijúce v domácnosti. Mesačný príjem sa pritom vypočítava z príjmu za predchádzajúci kalendárny rok ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberá.

b) príjem žiadateľa pre vymedzený okruh žiadateľov: 20 bodov

-žiadateľom je osoba s ťažkým zdravotným postihnutím, osamelý rodič s nezaopatreným dieťaťom, alebo osoba, ktorej aspoň jeden z členov domácnosti zabezpečuje zdravotnícku starostlivosť, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu pre obyvateľov obce, s mesačným príjmom domácnosti najviac vo výške štvornásobku životného minima a nie nižším ako jedennásobok životného minima, vypočítaného pre žiadateľa a osoby s ním žijúce v domácnosti. Mesačný príjem sa pritom vypočítava z príjmu za predchádzajúci kalendárny rok ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberá.

c) žiadateľ je osobou v zmysle § 3 ods. 2 písm. c) a d) 20 bodov

-žiadateľom je osoba, ktorej zanikla ústavná starostlivosť, náhradná osobná starostlivosť, pestúnska starostlivosť alebo osobitná starostlivosť poručníka podľa osobitného predpisu⁴, ak táto osoba nepresiahla vek 30 rokov alebo žiadateľom je osoba žijúca v domácnosti, ktorej sa poskytuje bytová náhrada za byt vydaný podľa osobitného predpisu⁵ sa pripisuje automaticky 20 bodov za príjem, nakoľko u týchto oprávnených osôb na poskytnutie sociálneho bývania v byte sa na výšku príjmu neprihliada.

2. Kritérium: žiadateľom je mladá rodina: 20 bodov

- mladá rodina s dvomi deťmi plus 5 bodov

- mladá rodina s tromi a viac deťmi plus 10 bodov

-pričom za mladú rodinu sa považuje rodina bezdetná alebo s jedným dieťaťom, v ktorej aspoň jeden z manželov ku dňu podpísania nájomnej zmluvy je mladší ako 35 rokov a splňa podmienku príjmu.

3. Kritérium: žiadateľ je osamelým rodičom 20 bodov

-pričom za takéhoto žiadateľa sa považuje domácnosť osamelého rodiča s aspoň 1 nezaopatreným dieťaťom.

4. Kritérium: osoba so zdravotným postihnutím v domácnosti: 20 bodov

za každú ďalšiu osobu so zdravotným postihnutím v domácnosti plus 5 bodov

-žiadateľ alebo osoba žijúca v domácnosti, ktorá sa spoločne posudzuje, je osobou so zdravotným postihnutím, o čom k žiadosti predkladá kópiu preukazu fyzickej osoby s ťažkým zdravotným postihnutím, príp. u dieťaťa so zdravotným postihnutím do 3 rokov veku potvrdenie všeobecného lekára dokladujúce zdravotné postihnutie.

5. Kritérium: žiadateľ je osoba, ktorej zanikla ústavná starostlivosť 20 bodov

-žiadateľ je osoba, ktorej zanikla ústavná starostlivosť, náhradná osobná starostlivosť alebo osobitná starostlivosť poručníka podľa osobitného predpisu³, ak táto osoba nepresiahla vek 30 rokov.

6. Kritérium: zabezpečovanie spoločenských a sociálnych potrieb obce Nálepkovo 15 bodov

-žiadateľ alebo osoba žijúca v domácnosti žiadateľa je osobou zabezpečujúcou spoločenské a sociálne potreby obce Nálepkovo, o čom dokladá odporúčenie zamestnávateľa k žiadosti o prenájom bytu.

7. Kritérium: trvalý pobyt žiadateľa 10 bodov

- žiadateľ s trvalým pobytom v obci Nálepkovo

4./ Kombinácia jednotlivých kritérií a ich bodových hodnotení je možná.

5./ V prípade žiadateľov podľa ods. 3 tejto Prílohy sa u bytov spĺňajúcich podmienky podľa osobitného predpisu⁵ vytvorí poradie podľa stupňa zdravotných postihnutí uvedených v prílohe osobitného predpisu⁴, pričom ťažší stupeň zdravotného postihnutia má prednosť.