



**Všeobecne záväzné nariadenie obce Lubina
č. 1/2014
o nakladaní s nájomnými bytmi v obci Lubina**

Obecné zastupiteľstvo v Lubine sa na svojom zasadnutí dňa 19.2.2014 uznieslo 3/5 väčšinou prítomných poslancov na tomto všeobecne záväznom nariadení v súlade s § 6 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, na základe zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní a na základe zákona č. 150/2013 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania.

§ 1

Úvodné ustanovenie

Toto všeobecne záväzné nariadenie (ďalej len „VZN“) upravuje postup prenajímateľa pri prenajímaní a užívaní nájomných bytov v bytových domoch vo vlastníctve obce postavených z finančných prostriedkov obce a štátu (ŠFRB) a zásady výberu nájomníkov.

§ 2

Nakladanie s nájomnými bytmi

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

- 1) Žiadateľ o byt je občan, ktorý dovŕšil vek 18 rokov, je spôsobilý na právne úkony a podal žiadosť o nájom bytu na predpísanom tlačíve, ktoré tvorí Prílohu č. 2 tohto VZN (ďalej len „žiadosť“).
- 2) Mesačný príjem osôb, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu (Z. č. 601/2003 Z. z. o životnom minime v znení neskorších predpisov) neprevyšuje hranicu príjmu určenú zákonom č. 443/2010 Z. z., ktorým sa určujú pravidlá pre poskytovanie príspevkov na výstavbu alebo kúpu nájomných bytov.
- 3) Žiadateľ nie je vlastníkom alebo väčšinovým spoluvlastníkom iného bytu, alebo rodinného domu.
- 4) Žiadateľ nemá voči obci Lubina nedoplatky na daniach a poplatkoch.

§ 3

Žiadosť o pridelenie nájomného bytu

- 1) Pre účely tohto VZN sa žiadateľom rozumie občan, ktorý si podá žiadosť o pridelenie nájomného bytu, ktorá musí obsahovať základné údaje o žiadateľovi.

- 2) Žiadosť o pridelenie nájomného bytu musí byť podaná žiadateľom písomne a vlastnoručne podpísaná. Žiadosť o pridelenie bytu musí obsahovať:
- a) meno, priezvisko, rodné číslo, telefonický kontakt žiadateľa, manžela/-ky, druha/družky,
 - b) miesto trvalého pobytu/prechodného pobytu žiadateľa, manžela/-ky, druha/družky,
 - c) rodinný stav žiadateľa, manžela/-ky, druha/družky,
 - d) zamestnávateľ
 - e) zoznam osôb domácnosti, ktorí sú do žiadosti zahrnutí a ich vzťah ku žiadateľovi,
 - f) bytové pomery žiadateľa,
 - g) dôvod podania žiadosti o byt,
 - h) doklady o príjme všetkých členov domácnosti žiadateľa za kalendárny rok predchádzajúci roku, v ktorom je uzatvorená nájomná zmluva,
 - i) čestné vyhlásenie, že žiadateľ, manžel/-ka, druh/družka nevlastní iný byt, resp. rodinný dom vrátane úradne overených podpisov,
 - j) žiadateľ o bezbariérový byt predloží doklad o diagnóze a rozsahu zdravotného postihnutia (zoznam zdravotných postihnutí tvorí Prílohu č. 1 tohto VZN),
 - k) iné doklady podľa uváženia žiadateľa, ktoré môžu preukázať skutočnosti, ktoré komisia zohľadní pri rozhodovaní o pridelení nájomného bytu,
 - l) súhlasy so spracovaním osobných údajov uvedených v podanej žiadosti na účely pridelenia nájomného bytu,
 - m) poučenie.
- 1) Žiadatelia o nájomný byt budú zapísaní do zoznamu uchádzačov v poradí podľa dátumu prijatia žiadosti.

§ 4

Posudzovanie žiadostí

- 1) Podané žiadosti prerokuje Bytová komisia pre pridelovanie nájomných bytov (ďalej len „komisia“).
- Pri rozhodovaní komisia zohľadňuje najmä:
- a) či je žiadateľom domácnosť s maloletými deťmi,
 - b) zdravotný stav žiadateľa, alebo člena domácnosti,
 - c) majetkové a iné podmienky, ktoré obmedzujú schopnosť žiadateľa a členov domácnosti zabezpečiť si bývanie vlastnými prostriedkami.
- 2) Nájomný byt (obstaraný z verejných prostriedkov) je možné prenajať žiadateľovi:
- a) ak je evidovaný v zozname žiadateľov,

- b) a súčasne, ak po preverení a posúdení údajov pri uzatváraní nájomnej zmluvy spĺňa požiadavky § 22 ods. 3 zákona 443/2010
 - c) ak o uzavretie nájomnej zmluvy nepožiadala fyzická osoba uvedená v § 22 ods. 3, je možné uzavrieť nájomnú zmluvu aj s inou fyzickou osobou najviac na jeden rok.
- 3) Komisia po posúdení žiadosti vyberie zo zoznamu uchádzačov tých žiadateľov, ktorí spĺňajú všetky podmienky a vyberie príslušný počet nájomníkov, s ktorými odporúča uzavrieť nájomné zmluvy na nájomný byt (ďalej len „návrh“), ako aj dobu, na ktorú majú byť nájomné zmluvy so žiadateľmi uzavreté. Návrh komisie má pre starostu odporúčací charakter.
 - 4) Rozhodnutie o pridelení nájomného bytu podpisuje starosta obce. V prípade, že starosta rozhodne odlišne od odporúčania komisie, v prílohe svojho rozhodnutia uvedie dôvody, ktoré ho viedli k odlišnému stanovisku.
 - 5) Žiadateľ, ktorý uvedie nepravdivé údaje, alebo údaje sfaľšuje, nedostaví sa k podpisu nájomnej zmluvy, alebo ju nepodpíše, sa vyčiarkne zo zoznamu uchádzačov o nájomný byt a pri úmyselnom konaní môže byť takýto žiadateľ opätovne zaradený do zoznamu najskôr o 6 mesiacov po vyčiarknutí. Uspokojení žiadatelia sa vyradia zo zoznamu uchádzačov o nájomný byt.

§ 5

Nájomný vzťah

- 1) Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú, maximálne 3 roky s výnimkou, ak nájomca je občan so zdravotným postihnutím, u ktorého doba nájmu neprevýši 10 rokov. V nájomnej zmluve bude upravené právo nájomcu na opakované uzatvorenie nájmu bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve, v zákone č. 443/2010 Z. z. a v osobitnom predpise (§ 711 OZ). O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude prenajímateľ informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu. Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy je možné 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 spĺňa požiadavky § 12 ods. 4 zákona 443/2010. Pred uzavretím nájomnej zmluvy sa umožní nájomcovi prehliadka nájomného bytu.
- 2) Cena ročného nájmu sa určí dohodou vo výške max. 5 % z obstarávacej ceny bytu. Nájomné zahŕňa tvorbu fondu opráv a náklady na správu bytov. Výšku nájomného schvaľuje uznesením obecné zastupiteľstvo.

- 3) Pre zabezpečenie splácania nájomného a nákladov za prípadné poškodenie bytu, uhradí budúci nájomca finančnú zábezpeku za užívanie bytu vo výške 5 mesačných splátok nájomného vopred. Na návrh komisie pre sociálne veci a bývanie je možné zábezpeku znížiť na minimálne 2 mesačné splátky nájomného.
- 4) V nájomných bytoch posudzovaných podľa tohto VZN nie je možné:
 - a) prihlásiť na trvalý pobyt inú osobu ako nájomcov, ich deti žijúce s nimi v spoločnej domácnosti a rodičov nájomcov,
 - b) realizovať prechod nájmu v zmysle § 706 Občianskeho zákonníka,
 - c) realizovať výmeny bytov a prevod vlastníckych práv.
- 5) Nájomca nemôže vykonávať žiadne stavebné úpravy respektíve drobné stavby v NB bez súhlasu vlastníka a správcu bytu. Prípadne vykonané stavebné úpravy a drobné stavby zo strany nájomcu sa finančne medzi nájomcom a správcom nevyrovnávajú.
- 6) Nájomca nájomného bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu.
- 7) K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný byt uvoľniť a odovzdať ho v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody.

§ 6

Zánik nájmu

- 1) Uplynutím doby nájmu, ak nebola táto doba v zmysle § 5 ods. 1 tohto VZN predĺžená.
- 2) Pred uplynutím doby nájmu:
 - a) písomnou dohodou zmluvných strán.
 - b) písomnou výpoveďou. Nájom bytu sa skončí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená.

Prenajímateľ môže dať výpoveď z nasledovných dôvodov:

 - ak nájomca 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,
 - ak nájomca 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,
 - ak neužíva byt bez vážnych dôvodov,

- 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).

§ 7

Záverečné ustanovenia

- 1) Podmienky určené týmto VZN sú povinnou súčasťou nájomnej zmluvy.
- 2) Na tomto VZN sa uznieslo obecné zastupiteľstvo dňa 19.2.2014 uznesením číslo 21/2014 z 19.2.2014.
- 3) VZN bolo zverejnené na úradnej tabuli od 4.2.2014 a nadobúda účinnosť dňom 7.3.2014.

V Lubine dňa 4.2.2014

Ing. Martin Beňatinský
starosta obce

Príloha č. 1
k zákonu č. 443/2010 Z. z.

Zoznam zdravotných postihnutí

1. Roztrúsená mozgovomiechová skleróza
 - a) stredne ťažká forma,
 - b) ťažká forma (triparéza a kvadruparéza).
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, 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 kýpťami s výrazne zníženou funkciou amputovaného kýpťa.
11. Strata jednej dolnej končatiny v bedrovom kĺbe alebo s veľmi krátkym amputačným kýpťom.
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.



Príloha č. 2
VZN č. 1/2014

Pečiatka podateľne:

ŽIADOSŤ O NÁJOM:

..... – izbového bytu
v Bytovom dome

..... súpisné číslo

Žiadateľ/-ka	Meno:	Telefonický kontakt:
	Priezvisko:	
	Rodné číslo:	Rodinný stav:
	Adresa trvalého pobytu:	Adresa prechodného pobytu:
	Zamestnávateľ:	
	Bytové pomery (kde bývate, u koho, vzťah k vlastníkovi bytu/domu):	
	Počet izieb Vami užívaných Kto je vlastníkom bytu/domu: Ak bývate v podnájme, uveďte adresu podnájmu:	
Manžel/-ka, Druh/Družka	Meno:	Telefonický kontakt:
	Priezvisko:	
	Rodné číslo:	Rodinný stav:
	Adresa trvalého pobytu:	Adresa prechodného pobytu:
	Zamestnávateľ:	
	Bytové pomery (kde bývate, u koho, vzťah k vlastníkovi bytu/domu):	
	Počet izieb Vami užívaných Kto je vlastníkom bytu/domu: Ak bývate v podnájme, uveďte adresu podnájmu:	

Rodinní príslušníci, ktorí budú bývať so žiadateľom/-kou v spoločnej domácnosti:			
Meno:	Priezvisko:	Rodné číslo:	Príbuzenský vzťah k žiadateľovi (napr. syn, dcéra a pod.)

(Ak nepostačuje, doplňte menný zoznam na osobitne priloženom papieri!)

Majetkové pomery žiadateľa/-ky	(správne označte x)
<input type="checkbox"/> vlastným byt <input type="checkbox"/> vlastným rodinným dom <input type="checkbox"/> Právoplatné stavebné povolenie, resp. som stavebníkom	
<input type="checkbox"/> iné, uviesť	
Presné zdôvodnenie podania žiadosti (napr. súčasné bytové a rodinné pomery):	

K žiadosti doložte (aj za spolu žiadateľa – manžela/ku, druha/družku) – vyberte podľa potreby:

Príloha č. 1 (Ak ste/bol/-a zamestnaný/-á)

- a) **Potvrdenie príjmu za predchádzajúci kalendárny rok od zamestnávateľa**
(od oboch manželov, prípadne príjem ďalšej zárobkovej osoby žijúcej v spoločnej domácnosti).
- b) **Potvrdenie zamestnávateľa o existencii pracovného pomeru**
- c) **Ročné zúčtovanie preddavkov na daň z príjmov fyzickej osoby zo závislej činnosti a daňový bonus za rok** (vystaví Vám ho zamestnávateľ.)

Príloha č. 2 (Ak ste za rok podával/-a daňové priznanie k dani z príjmov FO)

Potvrdenie o podaní daňového priznania k dani z príjmov fyzickej osoby za r.

Príloha č. 3

Iný príjem za rok

- potvrdenie o invalidnom dôchodku,
- potvrdenie o starobnom dôchodku,
- potvrdenie o sirotskom dôchodku,
- potvrdenie o poberaní sociálnych dávok,
- potvrdenie o poberaní dávky v nezamestnanosti,
- potvrdenie o poberaní materského príspevku,
- potvrdenie o poberaní rodičovského príspevku,
- potvrdenie o poberaní prídavkov na deti,
- potvrdenie o poberaní výživného,
- potvrdenie o poberaní PN,
- iný

Príloha č. 4 (Iba v prípade, že žiadateľ žiada o bezbariérový nájomný byt)

Posudok z Úradu práce, sociálnych vecí a rodiny alebo potvrdenie od lekára o zdravotnom postihnutí.

Príloha č. 5

Potvrdenie - že žiadateľ a fyzické osoby s ním bývajúce na trvalom pobyte nemajú voči obci Lubina žiadne záväzky. (tlačivo Vám potvrdia na sekretariáte na Obecnom úrade v Lubine.)

V zmysle zákona č. 122/2013 Z. z. o ochrane osobných údajov dávam svojim podpisom súhlas pre vlastníka bytov – Obec Lubina na spracovanie mojich osobných údajov uvedených v tejto žiadosti na bytové účely.

V dňa Podpis žiadateľa/-ky:

V zmysle zákona č. 122/2013 Z. z. o ochrane osobných údajov dávam svojim podpisom súhlas pre vlastníka bytov – Obec Lubina na spracovanie mojich osobných údajov uvedených v tejto žiadosti na bytové účely.

V dňa Podpis manžela/-ky, druha/družky:

ČESTNÉ PREHLÁSENIE

Čestne vyhlasujem, že údaje v žiadosti som vyplnil/a/ pravdivo a že žiadateľ, manžel(-ka) a osoby, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne nie je nájomcom, vlastníkom ani podielovým spoluvlastníkom s výškou podielu presahujúcou 1/2 družstevného bytu, nájomného bytu, obecného bytu alebo rodinného domu.

Som si vedomý/á/ právnych následkov, ktoré by nastali z dôvodu nepravdivosti tohto môjho čestného vyhlásenia v zmysle zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších zmien a predpisov.

Pred overením podpisu bol/a/ občan /občianka/ poučený/á/ o trestných následkoch nepravdivých údajov v tomto čestnom vyhlásení.

.....
Dátum vyplnenia

.....
Meno a priezvisko

.....
Overený podpis žiadateľa/-ky

.....
Dátum vyplnenia

.....
Meno a priezvisko

.....
Overený podpis manžela/-ky
Druha/družky

POUČENIE

Všetky údaje v žiadosti je žiadateľ povinný vyplniť pravdivo, v prípade zistenia nepravdivosti údajov, resp. ich neaktuálnosti, bude žiadosť o pridelenie bytu vyradená z evidencie. Ak sa počas evidovania žiadosti o pridelenie bytu zmenia údaje uvádzané v žiadosti, je žiadateľ povinný o b r a t o m, najneskôr do 30 dní nahlásiť zmeny na OcÚ v Lubine písomnou formou!

V prípade, že žiadosť nebude v stanovenom čase doručená, resp. doručená bez vyplnenia všetkých požadovaných údajov, nebude možné ju na účely žiadosti o pridelenie nájomného bytu v Bytovom dome použiť a preto sa bude považovať za nedoručenú.