

Návrh VZN vyvesený na úradnej tabuli v obci Trakovice dňa 31.08.2015

Návrh VZN zvesený z úradnej tabule v obci Trakovice dňa 21.09.2015

VZN vyvesené na úradnej tabuli v obci Trakovice dňa 23.09.2015

VZN zvesené z úradnej tabule v obci Trakovice dňa 8.10.2015

VZN nadobúda účinnosť dňa 8.10.2015

Všeobecne záväzné nariadenie obce Trakovice

č. 03/2015

o podmienkach pridelenia nájomných bytov obstaraných z verejných prostriedkov

Obecné zastupiteľstvo obce Trakovice na základe § 4 ods. 1 a ods. 3 písm. a) v spojení s § 6 ods. 1 zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a podľa zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní, vydáva toto

Všeobecne záväzné nariadenie obce Trakovice

č. 03/2015

o podmienkach pridelenia nájomných bytov obstaraných z verejných prostriedkov

Čl. 1

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“) postupu pri schvaľovaní a realizovaní ich prenájmu.

Toto VZN upravuje podmienky pridelenia bytov vo vlastníctve obce Trakovice, ktoré sú financované z dotácie Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky, z úveru zo Štátneho fondu rozvoja bývania Slovenskej republiky a vlastných zdrojov obce, t.j. nájomné byty s osobitným režimom upravených zákonom č. 443/2010 Z.z. o dotáciach na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní (ďalej len „zákon č. 443/2010 Z.z.“).

2. NB sú vo vlastníctve obce Trakovice s osobitným režimom, ktorý vymedzuje toto VZN.

3. NB sa budú využívať na nájom a nemôžu sa previesť do osobného vlastníctva najmenej po dobu 30 rokov odo dňa vydania kolaudačného rozhodnutia.

4. 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.

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

Čl. 2

Podmienky a rozsah poskytovania sociálneho bývania v byte s osobitným režimom

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

2. Podlahovú plochu podľa odseku 1 možno zvýšiť najviac o 10 %, ak ide o byt stavebne určený na bývanie osoby s ťažkým zdravotným postihnutím uvedením v prílohe č. 1 tohto VZN (ďalej len „bezbariérový NB“).

3. Oprávnenou fyzickou osobou podľa ods. 1 je

a) osoba žijúca v domácnosti s mesačným príjmom domácnosti minimálne 1,3 násobok životného minima a najviac vo výške 3-násobku životného minima,

b) osoba žijúca v domácnosti s mesačným príjmom domácnosti minimálne 1,3 násob

životného minima najviac vo výške 4-násobku životného minima, ak:

ba) členom tejto domácnosti je osoba s ťažkým zdravotným postihnutím,

bb) ide o domácnosť osamelého rodiča s nezaopatreným dieťaťom

bc) aspoň jeden z členov tejto domácnosti zabezpečuje zdravotnú starostlivosť, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu pre obyvateľov obce, pričom však podiel takto prenajatých NB je maximálne 10 % z celkového počtu NB.

4. V čase podania žiadosti musí byť žiadateľ, v prípade manželov alebo druha a družky, aspoň jeden z nich v pracovnom pomere, alebo byť samostatne zárobkovo činnou osobou.

5. Žiadateľ ani jeho manželka, druh alebo družka nesmú byť vlastníkmi ani spoluľastníkmi s výškou podielu presahujúcou $\frac{1}{2}$ rodinného domu alebo bytu. Táto podmienka platí aj pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy a počas doby nájmu bytu.

6. Pri zistovaní príjmov podľa ods. 3 sa posudzuje podľa osobitného predpisu, t.j. podľa § 3 zákona č. 601/2003 Z. z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len „zákon č. 601/2003 Z.z.“). Mesačný príjem sa vypočíta z príjmu (§ 4 zákona č. 601/2003 Z. z.) za kalendárny rok predchádzajúceho roku, v ktorom vznikol nájom bytu, ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal.

7. Životné minimum domácnosti sa vypočítava zo súm životného minima členov domácnosti platných k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku, v ktorom vznikol nájom bytu.

8. Podmienky ustanovené v ods. 3 sa posudzujú pri uzaváraní nájomnej zmluvy a na zmeny podmienok počas platnosti nájomnej zmluvy sa neprihliada.

9. NB sú určené predovšetkým pre občanov s trvalým pobytom v obci Trakovice, ale tiež i pre ostatných občanov SR.

Čl. 3

Posudzovanie žiadostí o pridelenie nájomného bytu

1. Žiadosti o pridelenie nájomného bytu s osobitným režimom podávajú žiadatelia prenajímateľovi, ktorým je obec Trakovice.

2. Každý žiadateľ je povinný vyplniť „Žiadosť o nájomný byt“, ktorá je prílohou č. 2 tohto VZN a povinné prílohy:

a) čestné vyhlásenie o majetkových pomeroch, z ktorých bude zrejmý vlastnícky, alebo nájomný vzťah k bytu, bytovému alebo rodinnému domu,

b) potvrdenie zamestnávateľa o pracovnom pomere a dĺžke uzavretej pracovnej zmluvy, alebo živnostenský list, alebo rozhodnutie Sociálnej poisťovne o priznaní dôchodku,

c) potvrdenie zamestnávateľa o čistom mesačnom príjme žiadateľa a osôb spoločne posudzovaných so žiadateľom za predchádzajúci kalendárny rok pred podaním žiadosti, u samostatne zárobkovo činnej osobe potvrdenie o dodaní daňového priznania k dani z príjmov fyzickej osoby za predchádzajúci kalendárny rok,

d) iný príjem za predchádzajúci kalendárny rok (invalidný dôchodok, sirotský dôchodok, starobný dôchodok, sociálne dávky, dávka v nezamestnanosti, materský príspevok, rodičovský príspevok, nemocenské dávky, výživné, prídavok na dieťa, daňový bonus a iné),

e) žiadateľ o bezbariérový NB predloží doklad o diagnóze a rozsahu zdravotného postihnutia.

3. Prenajímateľ skontroluje úplnosť údajov uvedených v žiadosti a žiadosť spĺňajúcu podmienky stanovené týmto VZN zaradí do evidencie žiadateľov o NB. Žiadateľov s neúplnými údajmi vyzve na doplnenie údajov.
4. Žiadateľ, ktorý nedoplní svoju žiadosť na výzvu v stanovenej lehote, uvedie nepravdivé údaje, alebo údaje sfalšuje, nebude zaradený do evidencie žiadateľov o NB.
5. Žiadosť o NB je evidovaná po dobu troch rokov. Po uplynutí 3 rokov prenajímateľ vyzve žiadateľa dotazníkom, aby svoju žiadosť doplnil o aktuálne údaje. Ak žiadateľ nebude reagovať na výzvu, žiadosť bude vyradená z evidencie.
6. V prípade uvoľnenia NB, vyberá nového nájomníka z poradovníka žiadateľov o NB Obecné zastupiteľstvo obce Trakovice ktoré nájomníka schváli. Kritériá na posudzovanie žiadostí tvoria prílohu č. 3 tohto VZN.

Čl. 4

Nájomná zmluva

1. Na základe uznesenia obecného zastupiteľstva, ktorým bol nájom schválený, uzatvára štatutárny zástupca obce so žiadateľom nájomnú zmluvu.
2. Na práva a povinnosti ktoré vnikajú 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 a termín splátky mesačného nájomného, termín prvej splátky nájmu,
 - d) podmienky opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy,
 - e) výšku úhrady za plnenia spojené s užívaním nájomného bytu s osobitným režimom alebo spôsob ich výpočtu,
 - f) opis stavu NB a opis príslušenstva NB,
 - g) podmienka na zachovanie pôvodného stavu a vybavenia NB,
 - h) skončenie nájmu,
 - i) zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu.
3. Doba nájmu v nájomnej zmluve môže byť najviac na 3 roky, okrem prípadu ak nájomcom je osoba so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 1 tohto VZN, ktorému sa prenajíma bezbariérový NB, pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac na 10 rokov.
4. V nájomnej zmluve sa upraví právo nájomcu na opakované uzavretie zmluvy o nájme NB pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a v tomto VZN. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude prenajímateľ informovať nájomcu minimálne 3 mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu NB.
5. Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy podľa ods. 3 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 NB s osobitným režimom:
 - a) nie je vyšší ako tri a pol násobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa čl. 2 ods. 3 písm. a)

- b) nie je vyšší ako štyri a pol násobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa čl. 2 ods. 3 písm. b).
6. Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy musí nájomca byť (v prípade manželov alebo druhu a družky, aspoň jeden z nich) v pracovnom pomere, samostatne zárobkovo činnou osobou, vedený na úrade práce alebo byť poberateľom dôchodku (invalidného, starobného).
7. Nájomnú zmluvu na užívanie bezbariérového NB s osobitným režimom, uzavrie prenajímateľ len s fyzickou osobou žijúcou v domácnosti, ktorej členom je osoba so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 1 tohto VZN a ak nemá žiadosť o uzavretie nájomnej zmluvy od takejto fyzickej osoby, môže uzavrieť nájomnú zmluvu na takýto NB aj s inou osobou uvedenou v čl. 2 ods. 3, avšak najviac na jeden rok.
8. Nájomná zmluva môže obsahovať aj dohodu o finančnej zábezpeke, ktorá sa stanoví vo 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 prenajímateľ povinný už zloženú finančnú zábezpeku bezodkladne vrátiť. Prenajímateľ v súvislosti s uzavretím nájomnej zmluvy na byt s osobitným režimom nesmie požadovať od nájomcu iné finančné plnenia, ktoré priamo nesúvisia s užívaním NB s osobitným režimom.
9. Finančná zábezpeka podľa ods. 8 slúži na zabezpečenie plnenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním NB a nepoškodzovania užívaneho NB. Finančnú zábezpeku za užívanie NB s osobitným režimom vede prenajímateľ na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke.
10. Pred uzavretím nájomnej zmluvy je prenajímateľ povinný umožniť nájomcovi prehliadku NB.
11. K termínu ukončenia nájmu bytu je nájomca povinný byt uvoľniť a odovzdať správcovi v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody.
12. V prípade, že sa nájomca k termínu ukončenia nájomnej zmluvy z uvedeného NB neodstahuje, správca zabezpečí vypratanie NB na náklady nájomcu

Čl. 5

Zánik nájmu

1. Nájom bytu zaniká:
 - a) uplynutím doby nájmu, ak nebola táto doba podľa tohto VZN predĺžená,
 - b) písomnou dohodou medzi obcou a nájomcom,
 - c) písomnou výpovedou zo strany nájomcu, nájom bytu sa v tomto prípade končí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoved doručená,
 - d) písomnou výpovedou zo strany prenajímateľa.
2. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu ak:
 - a) nájomca nespĺňa podmienky zákona a tohto VZN,
 - b) nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome, alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
 - c) nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že

nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 3 mesiace, alebo tým že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa,

- d) nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie,
 - e) nájomca neužíva byt bez vážnych dôvodov alebo bez súhlasu obce ubytuje v predmetnom byte iné osoby,
 - f) je potrebné z dôvodu verejného záujmu s bytom naložiť tak, že byt nemožno užívať, alebo ak byt vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní nemožno byt najmenej počas šiestich mesiacov užívať,
3. Ak bola daná prenajímateľom písomná výpoved', 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 výpoved' doručená.
4. Nájomca NB nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu bytu z akéhokoľvek dôvodu, s výnimkami podľa osobitného zákona.

Čl. 6 Osobitné ustanovenia

Počas doby, po ktorú bude zachovaný nájomný charakter bytu (najmenej 30 rokov od vydania kolaudačného rozhodnutia), majú právo vstupu do NB po predchádzajúcim oznámení zamestnanci ministerstva, obce Trakovice a iných kontrolných úradov s cieľom vykonania kontroly technického stavu bytu.

Čl. 7 Záverečné a zrušovacie ustanovenia

1. Prenajímateľ tvorí fond prevádzky, údržby a opráv ročne minimálne vo výške 0,5 % nákladov na obstaranie NB.
2. VZN č. 03/2015 o podmienkach pridelovania nájomných bytov obstaraných z verejných prostriedkov bolo schválené Obecným zastupiteľstvom obce Trakovice dňa 22.9.2015, uznesením č. 40/2015.
3. Toto VZN č.03/2015 nadobúda účinnosť 15-tym dňom od jeho zverejnenia na obecnej tabuli, t.j. dňom 8.10.2015
4. Dňom účinnosti tohto VZN sa ruší VZN č.3/2004 vrátane všetkých dodatkov




Ing. Ľudovít Tolarovič
starosta

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 samostatného pohybu)
3. Čiastočné a úplné mozgové obrny (pyramídového a extrapyramídového pôvodu)
 - a) hemiplégia
 - b) paraplégia
 - c) kvadraplédia
 - 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 chrabtice a ankylózou 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. Myastenia gravis, myastenický syndróm – ťažké formy s výrazným obmedzením hýbavosti.
8. Úplná strata jednej hornej končatiny a jednej dolnej končatiny.
9. Strata oboch dolných končatín.
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 kíbe alebo s veľmi krátkym amputačným kýptom.
12. Strata jednej dolnej končatiny v stehne po holenný 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 kíbu v nepriaznivom postavení
16. Stuhnutie oboch kolenných kĺbov
 - a) v priaznivom postavení
 - b) v nepriaznivom postavení

Príloha č. 2 VZN č. 03/2015 obce Trakovice

Obec Trakovice

Obecný úrad

Trakovice 38

919 33 Trakovice

Žiadosť o pridelenie nájomného bytu

Žiadateľ:

Meno a priezvisko: rodinný stav:

Rodné priezvisko: telefónne číslo:

Dátum narodenia:

Adresa trvalého pobytu:

Adresa prechodného pobytu:

Zamestnávateľ žiadateľa:

Menný zoznam všetkých budúcich užívateľov po pridelení bytu:

(osoby, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne na účely pridelenia NB)

Meno a priezvisko: Rodné priezvisko: Dátum narodenia: Príbuzenský pomer

k žiadateľovi

1.....

2.....

3.....

4.....

5.....

6.....

(ak nepostačuje, doplňte menný zoznam na osobitnom priloženom papieri!)

Žiadam o pridelenie: (podčiarknite požadovaný druh bytu)

- 1 – izbového bytu
- 2 – izbového bytu
- 3 – izbového bytu

Dôvod žiadosti o pridelenie bytu:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Čestné vyhlásenie

Čestne vyhlasujem, že údaje v žiadosti som vyplnil/a pravdivo a že žiadateľ, manžel(-ka), druh (družka) a osoby, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne nie je vlastníkom ani podielovým spolulastníkom s výškou podielu presahujúcou ½ rodinného domu alebo bytu.

Zároveň vyhlasujem, že v súlade s § 11 ods. 4 zákona č. 122/2013 Z. z. o ochrane osobných údajov, poskytujem všetky osobné údaje uvedené v žiadosti o pridelenie nájomného bytu v obci Trakovice, dobrovoľne a súhlasím s ich spracovaním. Súhlas poskytujem na dobu neurčitú a nemôžem ho odvolať.

Som si vedomý/á všetkých právnych následkov, ktoré by nastali z dôvodu nepravdivosti tohto môjho čestného vyhlásenia.

.....
Dátum vyplnenia

.....
Meno a priezvisko

.....
Podpis žiadateľa

.....
Dátum vyplnenia

.....
Meno a priezvisko

.....
Podpis manžela/ky
/resp. druha, družky/

Posudzovanie žiadostí

1. Žiadatelia sú evidovaní na Obecnom úrade Trakovice a žiadosti budú posudzované postupne ako boli doručené.
2. Zodpovedný pracovník Obecného úradu obce Trakovice vyžiada a overí úplnosť nasledovných údajov predložených žiadateľom:
 - a) meno, priezvisko, prípadne rodné priezvisko žiadateľa a osôb s ním bývajúcich
 - b) dátum a miesto 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
 - f) žiadateľ o bezbariérový byt predloží doklad o diagnóze a rozsahu zdravotného postihnutia
3. Obecné zastupiteľstvo ako prvé prerokuje a odporučí schváliť žiadosti žiadateľov, ktorí splnili kritériá v čl. 2 a čl. 3 tohto VZN, majú viac ako rok trvalý pobyt na území obce, alebo majú deti do 15 rokov.
4. Po uspokojení žiadateľov podľa odseku 3 obecné zastupiteľstvo prerokuje za predpokladu existencie neobsadených NB žiadostí tých žiadateľov, ktorí splnili kritériá v čl. 2 a čl. 3 tohto VZN a nemali minimálne jeden rok pred podaním žiadosti alebo v čase podania žiadosti trvalý pobyt v obci Trakovice. Týmto žiadateľom v počte zodpovedajúcom voľným NB odporučí obecné zastupiteľstvo žiadosti schváliť.
5. Žiadateľ, ktorý nepredloží údaje a doklady podľa odseku 2, uvedie nepravdivé údaje alebo údaje sfalšuje, nedostaví sa k podpisu nájomnej zmluvy alebo ju nepodpíše, považuje sa za uspokojeného. Uspokojenie žiadatelia sa vyradia z evidencie žiadostí o NB.
6. Ak je voľný NB pre občana s obmedzenou schopnosťou pohybu a obcou nie je evidovaná žiadosť takéhoto občana, bude byt prenajatý žiadateľovi bez zdravotného postihnutia, s jeho súhlasom. Nájomná zmluva bude uzavorená na takýto byt podľa čl.4 ods. 7 tohto VZN. Po zaradení žiadosti občana s obmedzenou schopnosťou pohybu do evidencie, bude táto riešená prednosta a súčasný nájomca stráca nárok na predĺženie nájomnej zmluvy na tento byt.
7. Výmena rovnocenného bytu sa môže vykonať medzi nájomcami iba so súhlasom Obecného zastupiteľstva na základe predloženej písomnej žiadosti nájomcov.