

**VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE**

**č. 4/2010**

Obecné zastupiteľstvo v Brestovanoch na základe zák. SNR č.369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, v súlade s výnosom Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR V-1/2006, o poskytnutí dotácií na rozvoj bývania a výnos č. V-1/2007, ktorým sa mení a dopĺňa výnos č. V-1/2006 vydáva pre územie obce toto

**V š e o b e c n e z á v ä z n é n a r i a d e n i e  
o n a k l a d a n i e s n á j o m n ý m i b y t m i p r e o b č a n o v**

## **§ 1 Úvodné ustanovenie**

Účelom tohto všeobecne záväzného nariadenia je stanovenie podmienok prijímania žiadostí, postupu pri výbere nájomníkov nájomných bytov a stanovenie podmienok nakladania s nájomnými bytmi vo vlastníctve Obce Brestovany, na výstavbu ktorých bola poskytnutá dotácia na rozvoj bývania Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR a zo Štátneho fondu rozvoja bývania

1. Nájomné byty sú byty vo vlastníctve obce Brestovany s osobitným režimom, ktorý vymedzuje toto všeobecne záväzného nariadenie.
2. Obec Brestovany (ďalej len majiteľ) zveruje nájomné byty do správy Obecného úradu v Brestovanoch (ďalej len správca), ktorý bude vykonávať všetky úkony súvisiace so spravovaním a prevádzkou zvereného majetku, avšak rozhodovanie o nájomných vzťahoch prislúcha výlučne majiteľovi.

## **§ 2 Štandardný režim nakladania s nájomnými bytmi**

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

1. Mesačný príjem žiadateľa a osôb, ktoré žijú so žiadateľom v spoločnej domácnosti ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu<sup>1</sup>.
2. Žiadatelia sú občanmi Slovenskej republiky.
3. Nie sú vlastníkami, alebo väčšinovými spoluvlastníkmi iného bytu, bytového alebo rodinného domu.

## **§ 3 Zvláštny režim nakladania s nájomnými bytmi**

1. Nájomné byty bezbariérové sú určené:
  - a) pre žiadateľa s ťažkým zdravotným postihnutím, uvedeným v doklade o diagnóze,
  - b) pre žiadateľa s ťažkým zdravotným postihnutím, uvedeným v doklade o diagnóze, jeho manžela a prípadne jeho deti.

Zoznam relevantných diagnóz je prílohou číslo 1 tohto všeobecne záväzného nariadenia.

2. Žiadatelia vymedzení v ods. 1 musia spĺňať tieto podmienky:
  - a) žiadatelia sú občanmi Slovenskej republiky
  - b) nie sú vlastníkami, spoluvlastníkmi alebo nájomníkmi iného bytu, alebo domu,
  - c) ak je žiadateľ nájomca, ale nie je vlastníkom bytu alebo domu a zaviazuje sa, že ku dňu pridelenia bezbariérového nájomného bytu ukončí nájom a byt odovzdá vlastníkovi, je táto skutočnosť považovaná za splnenie uvedenej v § 3 ods.2, pís. b) tohto všeobecne záväzného nariadenia.

---

<sup>1</sup> / zákon č. 601/2003 Z. z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

## **§ 4**

### **Posudzovanie žiadostí**

1. Žiadatelia sú evidovaní v poradovníku, ktorý zostaví a schváli obecné zastupiteľstvo uznesením na základe posúdenia prijatých žiadostí. Žiadateľ vo svojej žiadosti uvedie:
  - a) meno, priezvisko a rodné číslo žiadateľa
  - b) dátum narodenia, trvalé bydlisko, rodinný stav, počet detí,
  - c) čestné prehlásenie o majetkových pomeroch, z ktorého bude zrejmý vlastnícky alebo nájomný vzťah k bytu, bytovému alebo rodinnému domu.Povinnou prílohou žiadosti je:
  - doklad o diagnóze a rozsahu zdravotného postihnutia, pokiaľ ide o žiadateľa o bezbariérový byt
2. Bezbariérový byt je prednostne udelený žiadateľovi, ktorý je ZŤP. Ak je voľný bezbariérový nájomný byt a obcou nie je evidovaná v poradovníku o bezbariérový nájomný byt žiadosť občana s ťažkým zdravotným postihnutím, bude byt prenajatý žiadateľovi bez zdravotného postihnutia a nájomná zmluva bude uzatvorená na bezbariérový nájomný byt na dobu určitú, ktorá neprevýši 1 rok. Po zaradení žiadosti občana s ťažkým zdravotným postihnutím do poradovníka bude táto riešená prednostne a súčasný nájomca stráca nárok na predĺženie nájomnej zmluvy.

## **§ 5**

### **Nájomný vzťah**

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú 3 roky, odo dňa uzatvorenia nájomnej zmluvy 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.
2. Nájomnú zmluvu so žiadateľom uzatvorí štatutárny zástupca obce na základe uznesenia obecného zastupiteľstva, ktorým bol nájom schválený.
3. Nájomné za prvý mesiac nájmu sa uhradí vopred, najneskôr pri podpise nájomnej zmluvy zmluvnými stranami. Výšku nájmu bytu stanoví správca v zmysle platných predpisov.
4. Nájomné za nájomné byty sa uhrádza vždy jeden mesiac vopred, najneskôr do 25.dňa predchádzajúceho mesiaca.
5. V nájomných bytoch posudzovaných podľa tohto všeobecne záväzného nariadenia nie je možné :
  - a) prihlásiť na trvalý pobyt inú osobu ako nájomcu, jeho manžela (manželku), ich deti žijúce s nimi v spoločnej domácnosti a ich rodičov.
  - b) realizovať prechod nájmu v zmysle § 706 Občianskeho zákonníka,
  - c) realizovať výmeny bytov a prevod vlastníckych práv.
6. Nájomca nájomného bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo bytovej náhrady pri ukončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu.

7. K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný byť uvoľnený o odovzdať ho správcovi v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody.
8. Súčasťou nájomnej zmluvy je notárska zápisnica v ktorej žiadateľ vyjadří súhlas s podmienkami stanovenými týmto všeobecne záväzným nariadením a určí miesto, na ktoré bude ako nájomca vypratáný v prípade ukončenia nájmu a uplatnenia § 5 odseku 9 tohto všeobecne záväzného nariadenia.
9. V prípade, že nájomca k termínu ukončenia nájomnej zmluvy z uvedeného bytu neodstúpuje, správca zabezpečí vypratanie nájomného bytu na náklady predmetného nájomcu na miesto určené v notárskej zápisnici (pozri § 5 ods. 8 tohto všeobecne záväzného nariadenia).

## **§ 6 Priebeh nájmu**

1. Správca nájomného bytu ustanoví po dohode s nájomcami ich samosprávu, ktorá správcovi zodpovedá za prevádzku spoločných priestorov v príslušnom nájomnom dome.
2. Ak sa správca nájomných bytov nedohodne s nájomníkmi na vytvorení samosprávy podľa predošlého odseku, prevádzku a údržbu spoločných priestorov v príslušnom nájomnom dome zabezpečí na náklady nájomníkov a o tieto náklady im primerane a rovnomerne zvýši nájom.
3. Nájomca nemôže vykonávať žiadne stavebné úpravy respektíve drobné stavby v nájomnom byte bez súhlasu správcu. Prípadné vykonané stavebné úpravy a drobné stavby zo strany nájomcu sa finančne medzi nájomcom a správcom nevyrovnávajú.
4. Nájomca nemôže v nájomných bytoch vykonávať podnikateľskú činnosť.

## **§ 7 Zánik nájmu**

1. Nájom zanikne uplynutím doby nájmu, ak nebola táto doba v zmysle § 5 odsek 1 tohto všeobecne záväzného nariadenia predĺžená.
2. Nájom zanikne pred uplynutím doby nájmu:
  - a) písomnou dohodou medzi správcou a nájomcom,
  - b) písomnou výpoveďou nájomcu. Nájom bytu sa končí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci v ktorom bola výpoveď doručená správcovi,
  - c) po prerokovaní na zasadnutí obecného zastupiteľstva a so súhlasom starostu obce písomnou výpoveďou nájmu správcou, 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 3 mesiace,
    - alebo ten, kto s ním býva, napriek písomnej výstrahe hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v nájomnom dome,
    - 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,

- neužíva byt bez udania 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.

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

## **§ 8**

### **Záverečné ustanovenia**

1. Byty vo vlastníctve Obce Brestovany postavené z prostriedkov Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR a Štátneho fondu rozvoja bývania sa budú považovať za nájomného do 30 rokov od vydania kolaudačného rozhodnutia.
2. Počas lehoty uvedenej v § 8 ods. 1 sa Obec Brestovany zaväzuje, že umožní vstup do bytov zamestnancom ministerstva, príslušného krajského stavebného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu a tento záväzok premietne aj do nájomnej zmluvy
3. Obec môže nájomný byt prenajať aj tomu žiadateľovi, ktorý nespĺňa podmienky uvedené v § 2 resp. § 3 tohto všeobecne záväzného nariadenia, ak si to vyžaduje dôležitý záujem obce alebo štátu – Slovenskej republiky. Posúdenie skutkového stavu vykoná obecné zastupiteľstvo schválením príslušného uznesenia.
4. Toto všeobecne záväzné nariadenie o nakladaní s nájomnými bytmi pre občanov je neoddeliteľnou súčasťou nájomnej zmluvy.
5. Toto všeobecne záväzné nariadenie bolo schválené Obecným zastupiteľstvom obce Brestovany na jeho zasadnutí 19.2.2010.
6. Toto všeobecne záväzné nariadenie nadobúda účinnosť 15 dňom od jeho zverejnenia na úradnej tabuli obce.

Ing. Stanislav Susedka  
starosta obce

Vyvesené dňa: 22.2.2010

Nadobúda platnosť: 9.3.2010

Schválené obecným zastupiteľstvom v Brestovanoch dňa: 19.2.2010, uznesením číslo 4/2010

### **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

*Technický popis nájomného bytu*

Byt č.    v obytnom dome č.    na ulici    pridelený na meno

– izbový byt č. o rozlohe m<sup>2</sup> pozostávajúci z 3 obytných miestností, kuchyne, predsieni, kúpeľne, WC a k tomu prislúchajúca pivnica č.    nachádzajúca sa v suteréne spolu so spoločnými priestormi domu a spoločnými zariadeniami domu.

V byte sú umiestnené tieto zariadenia:

- plynový kotol ústredného kúrenia so zásobníkom teplej vody
- kuchynská linka s kombinovaným sporákom a digestorom
- domový telefón

