



**Všeobecne záväzného nariadenia Obce Zvolenská Slatina
č. 3/2016 - o stanovení podmienok prenajímania nájomných bytov
bežného štandardu**

marec 2016

Všeobecne záväzné nariadenie Obce Zvolenská Slatina č. 3/2016 o stanovení podmienok prenájmania nájomných bytov bežného štandardu

Obecné zastupiteľstvo vo Zvolenskej Slatine podľa § 6 ods. 1 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a v zmysle zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov

sa uznieslo:

na tomto Všeobecne záväznom nariadení o stanovení podmienok prenájmania nájomných bytov bežného štandardu /ďalej len "nariadenie" v nasledovnom znení:

§ 1 Predmet nariadenia

Predmetom tohto nariadenia je úprava podmienok prenájmania nájomných bytov bežného štandardu, ktoré boli obstarané s použitím verejných prostriedkov a sú vo vlastníctve Obce Zvolenská Slatina /ďalej len „byty bežného štandardu“/.

§ 2 Žiadosť o nájom bytu

1. Žiadosti o nájom bytu bežného štandardu sa podávajú na Obecný úrad vo Zvolenskej Slatine.
2. Žiadosť o nájom bytu musí obsahovať všetky údaje uvedené v tlačive, ktoré tvorí prílohu č. 2 tohto nariadenia. Prílohu žiadosti budú tvoriť doklady preukazujúce splnenie podmienok uvedených v § 3 tohto nariadenia.

§ 3 Podmienky pre zaradenie žiadateľov do evidencie oprávnených osôb

1. Bývanie v byte bežného štandardu je určené len pre oprávnené fyzické osoby, ktoré spĺňajú podmienky špecifikované v tomto nariadení.
2. Oprávnenou fyzickou osobou podľa bodu 1 tohto § je:
 - a) osoba žijúca v domácnosti s mesačným príjmom domácnosti najviac vo výške trojnásobku životného minima,
 - b) 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,
 - c) osoba, ktorej zanikla ústavná starostlivosť, náhradná osobná starostlivosť, pestúnska starostlivosť alebo osobitná starostlivosť poručníka podľa osobitného predpisu¹, ak táto osoba nepresiahla vek 30 rokov,
 - d) osoba žijúca v domácnosti, ktorej sa poskytuje bytová náhrada za byt vydaný podľa osobitného predpisu².

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

² zákon č. 403/1990 Zb. o zmiernení následkov niektorých majetkových krívd v znení neskorších predpisov

3. Bývanie v byte bežného štandardu, ktorý spĺňa podmienky ustanovené osobitným predpisom³ (ďalej len „bezbariérový byt“), je určené len pre fyzické osoby so zdravotným postihnutím uvedeným prílohe č. 1 tohto nariadenia.

4. Pri zisťovaní príjmov domácnosti podľa ods. 2 tohto § sa postupuje podľa osobitného predpisu⁴. Mesačný príjem sa vypočíta za kalendárny rok predchádzajúci roku, v ktorom vznikol nájom bytu, ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal.

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

6. Oprávnená osoba podľa ods. 2 tohto §, ktorá má evidovanú žiadosť o nájom bytu na Obecnom úrade vo Zvolenskej Slatine, musí v čase posudzovania žiadosti o nájom bytu spĺňať ďalšie nasledovné podmienky:

- a) v čase podania žiadosti dovŕšila vek 18 rokov, alebo nadobudla spôsobilosť na právne úkony uzatvorením manželstva v zmysle osobitných právnych predpisov,
- b) v čase podania žiadosti dosahovala minimálny príjem (spodná hranica príjmu) na spoločne posudzované osoby, pričom priemerný mesačný príjem žiadateľa a osôb, ktorých príjmy sa spoločne posudzujú podľa osobitného predpisu⁵, dosahuje výšku súčtu 1,3 násobku životného minima. V prípade opakovaného nájmu bytu u nájomcu, ktorý počas predchádzajúceho nájomného vzťahu pravidelne platil nájomné, môže starosta obce upustiť od dodržania spodnej hranice príjmu.
- c) oprávnená osoba alebo manžel/ka, druh/družka nie sú nájomcami obecného, mestského, družstevného alebo služobného bytu, alebo výlučnými vlastníkmi bytu, rodinného domu alebo inej stavby určenej na trvalé bývanie,
- d) oprávnená osoba má v čase posudzovania žiadosti vlastný pravidelný príjem z pracovného pomeru, podnikania, alebo má iný pravidelný príjem⁶,
- e) oprávnená osoba súhlasí so zaplatením finančnej zábezpeky, ktorá nepresiahne výšku šesťmesačného nájomného, pričom lehota na zloženie finančnej zábezpeky nájomcom nesmie byť dlhšia ako 30 kalendárnych dní pred podpísaním nájomnej zmluvy,
- f) ak oprávnená osoba alebo osoby spoločne posudzované sú dlžníkmi Obce Zvolenská Slatina musia mať ku dňu posudzovania žiadosti oprávnenej osoby o nájom bytu podpísané uznanie dlhu a dohodu o splátkach dlžnej sumy, ktorú aj plnia.

7. V prípade, ak záujem o nájmy bytov bežného štandardu bude menší ako ponuka, oprávnená osoba na nájom bytu nemusí spĺňať podmienky uvedené v ods. 6 písm. c) tohto §.

8. Podmienky, ktoré musia spĺňať osoby oprávnené na nájom bytu podľa ustanovení tohto §, sa posudzujú pri uzatváraní nájomnej zmluvy a na zmeny týchto podmienok sa počas platnosti nájomnej zmluvy neprihliada.

§ 4

Zostavovanie zoznamov osôb oprávnených na nájom bytu

1. Obec Zvolenská Slatina prenájíma byty špecifikované v ustanoveniach § 1 tohto nariadenia oprávneným osobám zaradeným v zoznamoch, ktoré sú zostavené na základe žiadostí o nájom bytu. Zoznamy oprávnených osôb sa zostavujú spravidla raz ročne, avšak vždy pri nadobudnutí právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na bytový dom s bytmi bežného štandardu.

2. Obec Zvolenská Slatina zostavuje zoznam oprávnených osôb a zoznam oprávnených osôb s ťažkým zdravotným postihnutím.

3. Do zoznamu oprávnených osôb bude zaradený žiadateľ o nájom bytu, ktorý spĺňa podmienky špecifikované v § 3 ods. 2 písm. a), b), c) a d) a ods. 6 písm. a) až f) tohto nariadenia. Poradie oprávnených osôb pre zaradenie do zoznamu bude určené podľa nasledovných kritérií:

³ § 143 písm. d) zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov

⁴ § 3 zákona č. 601/2003 Z.z. o životnom minime v znení neskorších predpisov

⁵ zákon č. 601/2003 Z. z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení

⁶ § 4 zákon č. 601/2003 Z. z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení

Kritérium	0 bodov	1 bod	2 body	3 body
Vzťah k obci	Žiadna väzba	Rodičia žiadateľa majú trvalý pobyt v obci alebo je bývalý obyvateľ obce	Trvalý pobyt v obci	-
Rodinné pomery	Slobodný/rozvedený/vdovec	Bezdetní manželia, resp. druh a družka	Rodič/rodičia s 1 dieťaťom (nezaopatrené)	Rodič/rodičia s 2 a viac deťmi (nezaopatrené) príp. s ďalšími posudzovanými osobami
Podmienky bývania	Spoluvlastník rodinného domu alebo bytu	Bývanie u rodičov alebo príbuzných okrem viacbytových domov	Bývanie v prenajatom byte (dome) od súkromnej osoby (napr. privát), rodina v slobodárni	Viacgeneračná rodina v stiesnených podmienkach (napr. v jednobytovom dome)
Termín podania žiadosti	0 – 6 mesiacov	od 6 do 12 mesiacov	Od 12 do 24 mesiacov	viac ako 24 mesiacov

4. Do zoznamu oprávnených osôb s ťažkým zdravotným postihnutím bude zaradený žiadateľ o nájom bytu, ktorý spĺňa podmienky špecifikované v § 3 ods. 3 a ods. 6 písm. a) až f) tohto nariadenia. Poradie oprávnených osôb pre zaradenie do tohto zoznamu bude určené podľa kritérií v bode 3 tohto §.

5. Každú žiadosť o nájom bytu z hľadiska splnenia podmienok špecifikovaných v § 3 tohto nariadenia posúdi starosta obce. Žiadatelia, ktorých žiadosti spĺňajú podmienky špecifikované v § 3 tohto nariadenia, budú zaradení do príslušných zoznamov v zmysle ods. 2 tohto §. Zoznamy oprávnených osôb schvaľuje starosta obce.

6. V prípade, ak sa zostavujú zoznamy osôb oprávnených o nájom bytu v zmysle ods. 3 a 4 tohto § z dôvodu, že má nadobudnúť právoplatnosť kolaudačné rozhodnutie na bytový dom s bytmi bežného štandardu, žiadatelia, ktorých žiadosti spĺňajú podmienky špecifikované v § 3 ods. 2 písm. a) a b) bod 1. a 2., písm. c) a d) ods. 6 písm. a) až g) tohto nariadenia, budú zaradení do zoznamu oprávnených osôb podľa poradia určeného verejným zrebovaním za účasti poslancov OZ. Zrebovanie riadi starosta obce.

7. Obec Zvolenská Slatina za účelom každoročného vyhotovenia/aktualizácie zoznamov oprávnených osôb písomne vyzve žiadateľov zaradených do týchto zoznamov na predloženie dokladov preukazujúcich výšku príjmu všetkých spoločne posudzovaných osôb za predchádzajúci kalendárny rok. V prípade, že žiadateľ v lehote stanovenej vo výzve nepredloží požadované doklady, Obec Zvolenská Slatina je oprávnená vyradiť jeho žiadosť zo zoznamu oprávnených osôb.

8. Obec Zvolenská Slatina vedie evidenciu žiadostí jednotlivých žiadateľov po dobu 2 rokov od zaevidovania príslušnej žiadosti. Po uplynutí tejto doby, najneskôr do 1 mesiaca, žiadateľ, ktorému nebol pridelený byt a ktorý má naďalej záujem o pridelenie bytu, je povinný písomne oznámiť obci, že na uvedenej žiadosti trvá, v opačnom prípade je Obec Zvolenská Slatina oprávnená žiadosť vyradiť z evidencie.

9. Nájomné zmluvy na byty bežného štandardu sa uzatvárajú po vydaní súhlasu starostu obce s uzavretím nájomnej zmluvy s oprávnenými osobami na nájom bytu podľa poradia uvedeného v príslušných platných zoznamoch oprávnených osôb.

10. Oprávnenej osobe, s ktorou má byť uzavretá nájomná zmluva na byt bežného štandardu, bude pred uzavretím nájomnej zmluvy umožnená prehliadka bytu, ktorého nájom má byť predmetom nájomnej zmluvy.

11. Ak oprávnená osoba, ktorej bol doručený súhlas na uzavretie nájomnej zmluvy, neuzavrie nájomnú zmluvu do 10 dní odo dňa, v ktorom jej bol tento súhlas doručený, príp. oprávnená osoba odmietne uzavrieť nájomnú zmluvu, bude sa jej žiadosť považovať za vybavenú a Obec Zvolenská Slatina je oprávnená vyradiť túto osobu zo zoznamu oprávnených osôb. Byt bude následne pridelený do nájmu náhradníkovi podľa poradia uvedenému v príslušnom platnom zozname.

§ 5

Podmienky nájmu bytu bežného štandardu

1. Nájom bytu vzniká na základe nájomnej zmluvy⁷. Nájomná zmluva na byt bežného štandardu sa uzatvára na dobu určitú, ktorá neprevýši 3 roky, okrem prípadov uvedených v § 3 ods. 2 písm. d) a ods. 3 tohto nariadenia, v ktorých doba nájmu môže byť najviac desať rokov.

2. V prípade, ak je nájomcom bytu občan so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 1 tohto nariadenia, ktorému sa prenajíma nájomný byt spĺňajúci podmienky ustanovené osobitným predpisom⁸, nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú, ktorá neprevýši 10 rokov. Ak takáto osoba nepožiadala o uzavretie nájomnej zmluvy, možno na tento byt uzatvoriť nájomnú zmluvu aj s inou osobou uvedenou v § 3 tohto nariadenia, a to na dobu určitú, ktorá neprevýši jeden rok.

3. Ak o uzavretie nájomnej zmluvy nepožiadala fyzická osoba uvedená § 3 ods. 2 tohto nariadenia, Obec Zvolenská Slatina môže uzavrieť nájomnú zmluvu aj s inou fyzickou osobou najviac na jeden rok.

4. V nájomnej zmluve bude upravené právo nájomcu na opakované uzavretie nájomnej zmluvy na dobu určitú podľa ods. 1 tohto §, pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a v tomto nariadení.

5. Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy môže Obec Zvolenská Slatina 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 triapolnásobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa § 3 ods. 2 písm. a) tohto nariadenia,

b) nie je vyšší ako štyriapolnásobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa § 3 ods. 2 písm. b) tohto nariadenia.

6. Nájomca bytu bude o možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy informovaný Obcou Zvolenská Slatina minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom ukončenia nájmu bytu.

7. Nájomca bytu, ktorý má záujem o opakované uzavretie nájomnej zmluvy, je povinný na základe výzvy minimálne dva mesiace pred ukončením nájomného vzťahu, doručiť na Obecný úrad vo Zvolenskej Slatine žiadosť o opakované uzavretie nájomnej zmluvy. Prílohu žiadosti o opakované uzavretie nájomnej zmluvy budú tvoriť doklady preukazujúce splnenie podmienok uvedených § 3 ods. 6 písm. d) a f) a § 5 ods. 5 tohto nariadenia.

8. Žiadosti o opakované uzavretie nájomnej zmluvy posúdi starosta obce a pri dodržaní uvedených podmienok môže schváliť opakované uzavretie nájomnej zmluvy.

9. V nájomnom byte môžu okrem nájomcu bývať aj ďalšie osoby za podmienok, že im bol na to udelený písomný súhlas starostu obce. V prípade uzavretia manželstva a narodenia dieťaťa je nájomca povinný túto skutočnosť bezodkladne oznámiť Obci Zvolenská Slatina.

⁷ § 663 Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov

⁸ § 143 písm. d) zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov

10. Nájomný byt bežného štandardu nie je možné dať do podnájmu.

11. Nájomná zmluva zaniká spôsobom ustanoveným v osobitnom právnom predpise⁹.

12. Ku dňu skončenia nájmu je nájomca povinný byt vypratať a odovzdať ho zamestnancovi Obce Zvolenská Slatina v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a s vybavením a zariadením, ktoré mu bolo spolu s bytom odovzdané do nájmu. V opačnom prípade je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi náklady za tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu, v akom ho prevzal. Nájomca zodpovedá za spôsobené škody.

13. Nájomca nájomného bytu bežného štandardu nemá nárok na náhradný byt a ani inú bytovú náhradu pri skončení nájmu uplynutím doby nájmu.

14. Nájomca a osoby tvoriace jeho domácnosť sú povinné umožniť po predchádzajúcom oznámení na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do nájomných bytov zamestnancom ministerstva, príslušného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu nájomného bytu.

§ 6 Nájomné

1. Výška nájomného bude stanovená v zmysle platných právnych predpisov¹⁰.

2. Budúci nájomca, ktorému bol doručený súhlas na uzavretie nájomnej zmluvy, je povinný uhradiť na účet Obce Zvolenská Slatina najneskôr deň pred podpisom nájomnej zmluvy finančnú zábezpeku, ktorá nepresiahne výšku šesťmesačného nájomného, pričom uhradením finančnej zábezpeky sa rozumie pripísanie finančných prostriedkov na účet Obce Zvolenská Slatina.

§ 7 Výmena bytov

1. Výmena bytov sa môže navzájom uskutočniť len na základe dobrovoľnej dohody nájomcov o výmene bytov a súhlasu Obce Zvolenská Slatina za podmienok, že účastníci výmeny:

- a) podali na Obecný úrad vo Zvolenskej Slatine žiadosť o schválenie dohody o výmene bytov,
- b) sú nájomcami nájomných bytov vo vlastníctve Obce Zvolenská Slatina a
- c) spĺňajú podmienky stanovené v príslušnom všeobecne záväznom nariadení a plnia si povinnosti vyplývajúce z nájomnej zmluvy.

2. Súhlas aj dohoda o výmene bytov musia mať písomnú formu. Dohodu o výmene bytov musia písomne potvrdiť všetci nájomcovia bytov, ktorých sa výmena bytu týka, vrátane správcu bytov. Dohoda o výmene bytov je súčasťou žiadosti o schválenie dohody o výmene bytov.

3. Žiadosť o schválenie dohody o výmene bytov spolu s dokladmi, ktoré preukazujú splnenie podmienok stanovených v príslušnom všeobecne záväznom nariadení, bude predložená starostovi obce. V prípade, ak starosta obce žiadosť o výmenu bytov schváli, bude vydaný písomný súhlas s akceptovaním dohody o vzájomnej výmene bytov. V zmysle vydaného súhlasu budú s nájomcami uzavreté nové nájomné zmluvy.

⁹ § 710 a 711 Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov

¹⁰ Opatrenie MF SR č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov v znení zmien a doplnkov

§ 8

Osobitné ustanovenia

Starosta obce má právomoc vyčleniť maximálne 10% bytov z celkového počtu bytov bežného štandardu v bytovom dome a prenajať takýto byt oprávnenej osobe podľa § 3 ods. 2 písm. b) bod 3 tohto nariadenia.

§ 9

Záverečné ustanovenia

1. Návrh tohto nariadenia bol vyvesený na úradnej tabuli obce a na internetovej stránke obce dňa 15.03.2016.
2. Toto nariadenie obce bolo schválené Obecným zastupiteľstvom vo Zvolenskej Slatine dňa 14.03.2016 uznesením č. 129/2016.
3. Toto nariadenie nadobúda platnosť dňom vyvesenia na úradnej tabuli obce dňa 16.03.2016
4. Toto nariadenie nadobúda účinnosť 15. dňom odo dňa jeho vyvesenia na úradnej tabuli, t. j. dňa 31.03.2016
5. Týmto nariadením sa zrušuje Všeobecne záväzné nariadenie Obce Zvolenská Slatina č. 2/2013 o stanovení podmienok prenajímania nájomných bytov bežného štandardu.

Ing. Mária Klimentová
starostka obce

Vyvesené: 16.03.2016

Zvesené:

Príloha č. 1

Zoznam zdravotných postihnutí v zmysle zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov

1. Roztrúsená mozgovomiechová skleróza
 - a) stredne ťažká forma
 - b) ťažká forma (triparéza a kvadraparéza)
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. Spondylartróza ankylozujúca - Bechterovova choroba - ťažký stupeň postihnutia chrbtice s ankylozou bedrových kĺbov
6. Myopatie, kongenitálne, progresívne svalové dystrofie (Duchenev, Beckerov typ a pod.) zápalové myozitídy, polyomyzítidy a pod., metabolické a edokrinologické
 - 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