



## Obec Dolná Ždaňa

---

Obecné zastupiteľstvo obce Dolná Ždaňa podľa §-u, ods.3 písm. f/ a g/ a §-u 6 ods. 1 zákona SNR č. 369/90 Zb. o obecnom zriadení v znení zmien a doplnkov a zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní vydáva toto Všeobecne záväzné nariadenie o nakladaní s nájomnými bytmi vo vlastníctve obce Dolná Ždaňa.

# Všeobecne záväzné nariadenie č. 3/2011

## O pridelovaní bytov a nakladaní s nájomnými bytmi vo vlastníctve obce Dolná Ždaňa

### Čl. 1

#### Úvodné ustanovenia

- 1) Účelom tohto Všeobecne záväzného nariadenia je stanovenie postupu a podmienok pri prenajímaní nájomných bytov vo vlastníctve obce Dolná Ždaňa a podmienok nájmu bytov v nájomných bytových domoch postavených s finančným príspevom zo štátneho rozpočtu formou dotácie na rozvoj bývania a zo Štátneho fondu rozvoja bývania. Pri určení podmienok nájmu bytov v nájomných domoch postavených s podporou štátu sa postupuje v súlade so zákonom č. 607/2003 o štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov a v súlade so Zákonom č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní .
- 2) Nájomné domy sú vo vlastníctve Obce Dolná Ždaňa (*d'alej len „obce“*), postavené s finančným príspevom zo štátneho rozpočtu formou dotácie na rozvoj bývania a zo Štátneho fondu rozvoja bývania (*d'alej len „NB“*) sú vo vlastníctve obce Dolná Ždaňa s osobitným režimom, ktorý vymedzuje toto VZN. Medzi NB podľa predchádzajúcej vety patria NB :
  - 18 BJ, 24 BJ a všetky následne postavené NB v obci Dolná Ždaňa postavených tak ako je uvedené v čl. 1 odst.1
- 3) Jednotlivé byty v bytovom dome sa nemôžu odpredať, a to ani jednotlivo, ani celý bytový dom 30 rokov (slovom tridsať rokov) od nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na bytový dom.
- 4) Po uplynutí 30 rokov od nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na bytový dom je možné na základe rozhodnutia Obecného zastupiteľstva nájomné byty prednostne odpredať nájomcom v prípade ich záujmu.
- 5) Rozhodovanie o nájomných vzťahoch a pridelovaní bytov prislúcha výlučne Obci Dolná Ždaňa

### Čl. 2



## Obec Dolná Ždaňa

---

### Pridel'ovanie nájomných bytov

- 1) Obec Dolná Ždaňa prioritne uspokojí žiadosti občanov s trvalým pobytom v obci Dolná Ždaňa, alebo s trvalým pracovným pomerom v obci Dolná Ždaňa a následne ostatných žiadateľov (*mladé rodiny*), ktoré spĺňajú podmienky žiadateľa. Žiadateľ a ani manžel/ka/ nie sú vlastníčkmi, alebo spoluvlastníkmi bytu, resp. rodinného domu (výnimku v tomto bode môže udeliť starosta obce z dôvodov rodinných, zdravotných, alebo nevyhovujúcich rodinných pomerov z ohľadom na deti).
- 2) Žiadateľ, alebo aspoň jeden z manželov má pred podaním žiadosti pravidelný príjem z trvalého pracovného pomeru, podnikania, prípadne z dôchodkového zabezpečenia (*zákon č. 413/2002 Z. z. o sociálnom zabezpečení v znení neskorších predpisov*) a to platí aj v čase podania, aj v deň pridelenia bytu.
- 3) **Do zoznamu uchádzačov o byty sa nemusia zaradiť občania, ktorí:**
  - a) sú nájomcami družstevného bytu, alebo boli nájomcami družstevného bytu a tento previedli na inú osobu,
  - b) nespĺňajú podmienky zákona č. 443/2010 MVaRR SR o poskytovaní dotácií na rozvoj bývania v znení neskorších predpisov.
  - c) nepriaznivú bytovú situáciu si zapríčinili vlastnou vinou,
  - d) majú podlžnosti voči obci, sú členmi rodín dlhujúcich obci daň, poplatky za komunálny odpad a i. a bývajú v spoločnej domácnosti, ich žiadosť môže byť prijatá v prípade úhrady dlhu za obdobie počas ktorého bývali v spoločnej domácnosti,
  - e) majú vlastnícky alebo nájomnícky vzťah k inému bytu alebo rodinnému domu,
  - f) za posledné tri roky počítané od nadobudnutia účinnosti tohto VZN, nadobudli vlastnícke právo k bytu odkúpením nájomného bytu do osobného vlastníctva na základe kúpnej zmluvy a následne ho predali tretej osobe.

### Čl. 3

#### Spôsob užívania a správy nájomných bytov v bytovom dome

- 1) Byty v bytovom dome je možné užívať len v rámci nájomného vzťahu.
- 2) Byty v bytovom dome je možné prenechať do nájmu len fyzickým osobám (*d'alej len „nájomca“*) za podmienok určených v tomto nariadení.
- 3) Prenajímateľom bytov v bytovom dome je Obec Dolná Ždaňa.
- 4) Správu nájomných bytov obstaráva pre obec Dolná Ždaňa Obecný úrad Dolná Ždaňa, a v rámci vnútornej organizačnej štruktúry „Správca majetku“ ďalej len „Správca“.
- 5) Správca na základe zmluvného vzťahu s obcou a plnej moci starostu obce uzatvára nájomné zmluvy s nájomcom a to v mene obci, t.j. v mene prenájomateľa.
- 6) Obec Dolná Ždaňa uzatvára nájomné zmluvy s nájomníkmi.



## Obec Dolná Ždaňa

---

- 7) Nájomná zmluva sa uzatvára vždy na dobu určitú, ktorá **neprevýši 3 roky** s výnimkou, ak nájomcom je občan so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 1 zákona č. 443/2010 u ktorého doba nájmu neprevýši **10 rokov**.
- 8) Nájomná zmluva na užívanie bezbariérového bytu môže byť uzatvorená len s občanom so zdravotným postihnutím. Ak takýto občan nepožiadal o uzatvorenie nájomnej zmluvy, môže sa bezbariérový byt prenajať, ale len na dobu určitú, ktorá neprevýši 1 rok. Po uplynutí tejto doby v prípade, že zo strany občana so zdravotným postihnutím stále nie je záujem, môže sa zmluva predĺžiť vždy len na dobu jedného roka.
- 9) Doba nájmu začína plynúť dňom uzatvorenia nájomnej zmluvy.
- 10) Nájomnú zmluvu možno s nájomcom opakovane uzatvoriť na základe čl. 2 tohto VZN.
- 11) Pred uzatvorením nájomnej zmluvy na užívanie bytu v bytovom dome je budúci nájomca povinný prenajímateľovi zdokumentovať splnenie podmienok, za ktorých podľa tohto nariadenia možno s občanom uzatvoriť nájomnú zmluvu.
- 12) Zoznam žiadateľov o pridelení bytu v nájomných bytových domoch eviduje správca.
- 13) Nájomcov určí obec zo zoznamu žiadateľov.
- 14) Správca pred uzatvorením nájomnej zmluvy na užívanie bytu v bytovom dome vyzve žiadateľov na aktualizáciu údajov pre zdokumentovanie splnenia podmienok, za ktorých podľa tohto nariadenia možno s občanom uzatvoriť nájomnú zmluvu. Správca je oprávnený vyradiť zo zoznamu žiadateľov o pridelenie bytu, ktorí na základe výzvy správcu neaktualizujú údaje do 30 dní odo dňa doručenia výzvy.
- 15) Od nájomcu v súvislosti s uzatvorením nájomnej zmluvy nebude požadovať finančné plnenia, ktoré priamo nesúvisia s užívaním bytu.
- 16) Do nájomných bytov sa prihlasujú na pobyt iba nájomcovia, ich príbuzní v priamom pokolení, alebo druh, družka, ktorí žijú v spoločnej domácnosti a to na dobu trvania nájmu.
- 17) U nájomných bytov nie je možné realizovať podnájom bytu, výmeny bytov a prevod vlastníckych práv. Po pridelení bytu musí byť u nájomníkov splnená podmienka trvalého pobytu v Obci Dolná Ždaňa do jedného mesiaca po nast'ahovaní.
- 18) Nájomca nájomného bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu ani inej bytovej náhrady pri skončení nájmu uplynutím doby nájmu ani po skončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu.



## Obec Dolná Ždaňa

---

- 19) Nájomca nemôže vypovedať nájomnú zmluvu skôr ako je uvedené v zmluve o nájme bytu, jedine v obzvlášť závažných dôvodoch a je povinný ich uviesť a predložiť vlastníčkovi bytu a správcovi bytového fondu.
- 20) Obec Dolná Ždaňa môže vypovedať nájom bytu pred ukončením doby určitej z dôvodu:
- neplatenia nájomného,
  - zlého spolunažívania s ostatnými občanmi v bytovke,
  - ohrozovania ich zdravia, mravnej výchovy detí a mladistvých,
  - rušenia nočného klúdu,
  - znečisťovania a ničenia priestorov prenajatého bytu, bytovky a jej okolia,
- po písomnom upozornení a po uznaní oprávnenia upozornenia Komisiou verejného poriadku.
- 21) K termínu skončenia nájmu sa nájomca zaväzuje byt vypratať a v primeranom stave odovzdať správcovi, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody.

### Čl. 4 Nájomca bytu

- 1) Byt sa prenajme nájomcovi, ktorým môže byť:
- a) Fyzická osoba, ktorej mesačný príjem a mesačný príjem osôb s ňou bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu (§ 3 zákona č. 601/2003 Z. z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov), neprevyšujú trojnásobok životného minima (§ 2 zákona č. 601/2003 Z. z. v znení neskorších predpisov) platného k 31. decembru predchádzajúceho kalendárneho roka, vypočítaného pre nájomcu a osoby, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne, pričom mesačný príjem sa vypočíta z príjmu za predchádzajúci kalendárny rok ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal,
- b) Mladá rodina, pričom za mladú rodinu sa považuje rodina, v ktorej aspoň jeden z manželov ku dňu podpísania nájomnej zmluvy je mladší ako 45 rokov veku a spĺňa podmienku v odseku a)
- 2) Nájomnú zmluvu s nájomcom uzatvorí na dobu, ktorá neprevýši tri roky s výnimkou, ak nájomcom je občan so zdravotným postihnutím u ktorého doba nájmu neprevýši desať rokov,
- 3) Nájomnú zmluvu na užívanie bytu, ktorý spĺňa podmienky ustanovené osobitným predpisom (*Vyhl. MŽP SR č. 532/2002 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu*) pre užívanie bytu osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu, uzatvorí len s občanom so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 1 a ak nemá žiadosť o uzavretie



## Obec Dolná Ždaňa

---

nájomnej zmluvy od takejto osoby, uzatvorí nájomnú zmluvu na takýto byt aj s inou osobou, a to na dobu, ktorá neprevyšuje jeden rok,

- 4) V zmluve o nájme upraví právo nájomcu na opakované uzatvorenie zmluvy o nájme bytu pri dodržaní podmienok uvedených v zmluve o nájme a v tomto výnose a nájomca bude o možnosti opakovaného nájmu bytu informovaný minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom ukončenia nájmu bytu, ak nepožiadá o uzavretie zmluvy o nájme s nájomcom, ktorý spĺňa podmienku podľa Čl. 4 ods. 1 písm. a) tohto VZN uzatvorí zmluvu o nájme s nájomcom, ktorý spĺňa niektorú z týchto podmienok:
- I. príjem nájomcu a osôb s ním bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu vypočítaný podľa Čl. 4 ods. 1 písm. a) tohto VZN, prevyšuje trojnásobok životného minima a neprevyšuje tri a pol násobok životného minima: zmluvu o nájme bytu možno uzatvoriť na dobu, ktorá neprevyšuje dva roky a s nájomcom môže uzatvoriť zmluvu o nájme bytu opakovane pri dodržaní podmienok uvedených v zmluve o nájme bytu a zákona 443/2010 o poskytovaní dotácií na rozvoj bývania v znení neskorších predpisov.
  - II. Príjem nájomcu a osôb s ním bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu vypočítaný podľa Zákona 443/2010 o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov prevyšuje tri a pol násobok životného minima, zmluvu o nájme bytu možno uzatvoriť na dobu, ktorá neprevyšuje dva roky bez možnosti opakovaného uzatvorenia zmluvy o nájme bytu.
- 5) Prípadná finančná zábezpeka za užívanie bytu je určená výškou 6 mesačného nájomného, pričom lehota na zloženie finančnej zábezpeky nájomcom nebude dlhšia ako 30 kalendárnych dní pred podpísaním nájomnej zmluvy,
- 6) Od nájomcu v súvislosti uzatvorením nájomnej zmluvy nebude požadovať finančné plnenia, ktoré priamo nesúvisia s užívaním bytu,
- 7) Zachová nájomný charakter bytov po dobu najmenej 30 rokov,
- 8) Počas lehoty uvedenej v písm. h) umožní vstup do bytov zamestnancom ministerstva, príslušného krajského stavebného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu a tento záväzok bude premietnutý do nájomnej zmluvy,
- 9) Podľa zákona 443/2010 o poskytovaní dotácií na rozvoj bývania v znení neskorších predpisov sa nepoužije ak:
- obec prenajme byt fyzickej osobe, ktorá je občanom s ťažkým zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 1 a ktorej mesačný príjem neprevyšuje štvornásobok životného minima,
  - obec prenajme byt fyzickej osobe, ktorá zabezpečuje spoločenské, ekonomické a sociálne potreby obce, najmä školské, kultúrne, zdravotnícke a bezpečnostné



## Obec Dolná Ždaňa

---

alebo fyzickej osobe užívajúcej nájomný byt vrátený oprávnenej osobe a táto fyzická osoba nemá zabezpečené bývanie, pričom však podiel takto prenajatých bytov nemôžu prehliadnuť 10 % bytov, najmenej však 1 byt,

- Obec prenajme byt fyzickej osobe, ktorej ubytovanie súvisí s vytváraním nových pracovných miest v území a obstaranie bytov súvisí s realizáciou významnej investície (zákon č. 175/1999 Z. z. o niektorých opatreniach týkajúcich sa prípravy významných investícií a o doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov), pričom však podiel takto prenajatých bytov nemôže presiahnuť 40%.,

### Čl. 5

#### Režim užívania nájomných bytov Žiadosť o nájom bytu

- 1) Žiadosť o nájom musí obsahovať :
  - a) údaje o žiadateľovi
    - Meno, priezvisko žiadateľa /aj rodné meno/
    - Meno, priezvisko /aj rodné meno/ manžela/ky/, partnera/ky/, druha, družky
    - Dátum a miesto narodenia
    - Miesto trvalého pobytu podľa občianskeho preukazu
    - Miesto prechodného pobytu
    - Rodinný stav
    - Meno, priezvisko detí a ich dátum narodenia, počet osôb, ktoré sa do bytu nasťahujú – menovite s dátumom narodenia
    - Vyhlásenia žiadateľa, že nie je výlučným vlastníkom bytu, alebo rodinného domu
    - Koľko izbový byt žiada
    - Telefónny kontakt
    - Potvrdenie obce, že žiadateľ nemá dlh voči obci Dolná Ždaňa
  - b) doklad o čistom mesačnom príjme za predchádzajúci kalendárny rok nájomcu a osôb s ním bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne, podľa osobitného predpisu, ak sa výška príjmu vyžaduje ako podmienka na nájom NB .
  - c) doklad o zamestnaní alebo kópiu živnostenského listu, ak sa zamestnanie alebo iná zárobková činnosť vyžaduje ako podmienka na nájom NB .
- 2) K žiadosti o nájom bezbariérového bytu žiadateľ predloží :
  - a) doklad o čistom mesačnom príjme, za predchádzajúci kalendárny rok žiadateľa a osôb s ním bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu
  - b) potvrdenie ošetrojúceho lekára o rozsahu zdravotného poistenia.
  - c) žiadateľ, ktorému nebol pridelený byt a trvá na riešení svojej žiadosti je povinný jedenkrát ročne k 31.1. kalendárneho roka aktualizovať žiadosť a predložiť doklady o príjme za uplynulý kalendárny rok do 31.3. kalendárneho roka.



## Obec Dolná Ždaňa

---

### Čl. 6

#### Postup pri prenájaní nájomných bytov

- 1) Žiadosť o nájom NB opísaných v článku 5 tohto VZN, žiadateľ podá na Obecnom úrade v Dolnej Ždani
- 2) Kontrolu súladu žiadosti s platnou legislatívou uskutoční Obec D.Ž.
- 3) Každú žiadosť prerokuje Komisia pre správu obecného majetku obecného zastupiteľstva v Dolnej Ždani (ďalej ako komisia) a v súlade s podmienkami určenými týmto VZN rozhodne o zaradení žiadateľa do zoznamu uchádzačov o NB.
- 4) Komisia zo zoznamu žiadateľov vyberie uchádzačov, ktorým navrhne vydať súhlas na uzavretie nájomnej zmluvy.
- 5) Na základe zápisnice zo zasadnutia komisie sa pripraví na podpis starostovi obce súhlas na uzavretie nájomnej zmluvy na voľný NB na dobu určitú najviac 3 roky, resp. najviac na 10 rokov, na základe ktorej uzatvorí správca so žiadateľom nájomnú zmluvu.
- 6) Ak je voľný bezbariérový NB a na Obecnom úrade nie je evidovaná v zozname uchádzačov o bezbariérový NB žiadosť občana s ťažkým zdravotným postihnutím, bude zo žiadateľov zapísaných v zozname uchádzačov o NB s ich súhlasom vybraný žiadateľ, s ktorým bude uzavretá nájomná zmluva na bezbariérový NB na dobu určitú 1 rok.
- 7) Po zaradení žiadosti občana s ťažkým zdravotným postihnutím do zoznamu uchádzačov, bude táto riešená prednostne a súčasný nájomca stráca nárok na predĺženie nájomnej zmluvy k bezbariérovému bytu. Zároveň má však prednostné právo na zaradenie do zoznamu uchádzačov podľa čl. 2 odst. 3.
- 8) Oprávnený nájomca bezbariérového bytu, ktorý ma uzavretú nájomnú zmluvu na dobu určitú 1 rok ma prednostne právo na vydanie súhlasu na nájom iného bytu, kde sa uzatvára nájomná zmluva na dobu určitú 3 roky, pokiaľ bude spĺňať podmienky na uzavretie novej nájomnej zmluvy v zmysle platnej legislatívy.
- 9) V prípade, že žiadateľ je nájomcom iného bytu vo vlastníctve Obce Dolná Ždaňa, na ktorý sa nevzťahuje toto VZN, pravidelne platí nájomné za doteraz užívaný byt, zaviazá sa uvoľniť a odovzdať doteraz užívaný byt a spĺňa podmienky tohto VZN môže byť zaradený do zoznamu uchádzačov.
- 10) Pri uzatváraní nájomnej zmluvy je budúci nájomca povinný predložiť správcovi notársku zápisnicu s exekučným titulom, ktorá zabezpečí práva prenajímateľa v prípade neplatenia predpísaného nájomného, alebo predpísanej úhrady za plnenia poskytované za užívanie bytu a odmietnutia sa vystáňovať, resp. odmietnutia dobrovoľného vypratania bytu po skončení nájmu z akéhokolvek dôvodu.



## Obec Dolná Ždaňa

---

### Čl. 7

#### Opakované uzavretie nájomnej zmluvy

- 1) Obec Dolná Ždaňa je povinná upozorniť nájomcu NB o možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu.
- 2) Nájomca NB, ak má záujem o predĺženie platnosti nájomnej zmluvy, je povinný 60 dní pred ukončením platnosti nájomnej zmluvy doručiť na Obecný úrad v Dolnej Ždani žiadosť o opakované uzavretie nájomnej zmluvy spolu s dokladmi o tom, že spĺňa podmienky určené týmto VZN a stanoviskom správcu.
- 3) Pri opakovanom uzatváraní nájomnej zmluvy môže byť nájomná zmluva uzatvorená s fyzickou osobou žijúcou v domácnosti s mesačným príjmom, ktorý k 31. 12. kalendárneho roka predchádzajúceho roku opakovaného prenájmu NB nie je:
  - vyšší ako tri a pol násobok životného minima domácnosti u žiadateľov, ktorých hranica príjmu pri uzatváraní nájomnej zmluvy bola trojnásobok životného minima,
  - vyšší ako štyri a pol násobok životného minima domácnosti u žiadateľov, ktorých hranica príjmu pri uzatváraní nájomnej zmluvy bola štvornásobok životného minima.
- 4) Žiadosti nájomcov bytov o predĺženie nájomnej zmluvy prerokuje Komisia a žiadosti, ktoré spĺňajú podmienky určene týmto VZN odporučí starostovi obce na udelenie súhlasu na uzatvorenie nájomnej zmluvy.
- 5) Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy je potrebné dodržať podmienky § 12, ods.3 a 4 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení noviel.
- 6) Po odporúčaní Komisie k opakovanému uzatvoreniu nájomnej zmluvy starosta obce vydá písomný súhlas na uzavretie nájomnej zmluvy na dobu určitú v zmysle platnej legislatívy.

### Čl. 8

#### Zánik nájmu nájomného bytu

- 1) Nájom zaniká uplynutím doby nájmu, ak nebola táto doba v zmysle čl. 7 tohto VZN predĺžená.



## Obec Dolná Ždaňa

---

- 2) Písomnou dohodou medzi správcou a nájomcom.
- 3) Písomnou výpoveďou nájomcu, pričom sa nájom bytu skončí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená správcovi.
- 4) Písomnou výpoveďou správcu, ak:
  - a) najmä tým, že nezaplatil včas predpísané nájomné alebo predpísanú úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 3 mesiace,
  - b) najmä tým, že nezaplatil včas predpísané nájomné alebo predpísanú úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 3 mesiace,
  - c) nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil včas predpísané nájomné alebo predpísanú úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 3 mesiace
  - d) nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v dome,
  - d) nájomca využíva prenajatý byt bez súhlasu obce D.Ž. na iné účely ako na bývanie;
  - e) nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome;
  - f) nájomca bez súhlasu obce Dolná Ždaňa v predmetnom byte ubytuje osoby, ktoré nie sú uvedené na evidenčnom liste k tomuto bytu (do tohto sa nezapočítavajú návštevy kratšie ako 15 dni);
  - g) nájomca a všetky osoby s ním bývajúcce sa neprihlásia do jedného mesiaca od uzatvorenia nájomnej zmluvy na trvalý pobyt v obci Dolná Ždaňa
- 5) Nájom bytu sa končí uplynutím výpovednej lehoty, pričom výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená nájomcovi.

### Čl. 9

#### Zásady správy NB

- 1) Nájomná zmluva musí mať písomnú formu a musí obsahovať najmä:
  - a) začiatok nájmu,
  - b) dobu nájmu,
  - c) výšku mesačného nájomného,
  - d) podmienky opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy,
  - e) výšku úhrady za plnenia spojené s užívaním nájomného bytu alebo spôsob ich výpočtu,
  - f) opis stavu nájomného bytu a opis príslušenstva nájomného bytu,
  - g) podmienky na zachovanie pôvodného stavu a vybavenia nájomného bytu,
  - h) skončenie nájmu,
  - i) zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu.
- 2) Zmluva bude obsahovať aj dohodu o finančnej zábezpeke vo výške šesťmesačného Nájomného. Lehota na zloženie finančnej zábezpeky nájomcom nesmie byť dlhšia ako



## Obec Dolná Ždaňa

---

30 kalendárnych dní pred podpísaním nájomnej zmluvy. Ak nedôjde k uzavretiu nájomnej zmluvy, obec je povinná už zloženú finančnú zábezpeku bezodkladne vrátiť. Po skončení nájmu, v prípade, že nájomca bude mať uhradené všetky poplatky spojené s užívaním bytu a byt odovzdá v stave primeranom a užívania schopnom stave, bude finančná zábezpeka vrátená v plnej výške nájomcovi do 30 kalendárnych dní odo dňa odovzdania bytu.

- 3) V prípade skončenia nájmu bytu pred uplynutím účinnosti zmluvy medzi Obcou Dolná Ždaňa s ŠFRB, bude nájomcovi vrátená finančná zábezpeka v plnej výške okrem prípadných úhrad uvedených v ods. 2 tohto článku.
- 4) Finančná zábezpeka za užívanie bytu bude po dobu účinnosti nájomnej zmluvy vedená na osobitnom účte Obce Dolná Ždaňa a môže byť použitá na úhradu nákladov na údržbu a prípadné opravy porúch ako aj škôd spôsobených nájomníkom, resp. jeho rodinným príslušníkom na byte a spoločných priestoroch počas užívania bytu. Ak budú potrebné finančné prostriedky na opravu zariadenia bytu, ktoré spôsobil nájomca resp. jeho rodinný príslušník, finančná zábezpeka bude použitá na tento účel.
- 5) V prípade smrti nájomcu bude finančná zábezpeka predmetom dedičského konania.
- 6) Ročné nájomné za prenájom NB sa v zmysle Opatrenia Ministerstva financií SR zo dňa 23. 4. 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov v znení Opatrenia MF SR zo dňa 25. 9. 2008 č. 02/R/2008, o regulácii cien nájomných bytov, ktorým sa mení a dopĺňa Opatrenie MF SR zo dňa 23. 4. 2008 01/R/2008 o regulácii cien nájomných bytov sa určuje nasledovne:
  - a) vo výške 3,50 % z obstarávacej ceny bytov v 18bj
  - b) vo výške 3,60% z obstarávacej ceny bytov v a 24 bj
  - c) vo výške 4,00% z obstarávacej ceny bytov vo všetkých ostatných nájomných bytoch
  - d) vo všetkých bezbariérových bytoch vo vlastníctve obce Dolná Ždaňa bude nájomné, vypočítané podľa tohto VZN, pre nájomcu – rodinu, v ktorej je aspoň jeden člen domácnosti osoba s ťažkým zdravotným postihnutím, ktorý spĺňa podmienky uvedené v prílohe č. 1 tohto VZN znížené o 10 %.
- 7) U NB podľa tohto VZN nemožno realizovať prechod nájmu v zmysle § 706 Občianskeho zákonníka.
- 8) U NB podľa tohto VZN sa môžu realizovať výmeny bytu medzi oprávnenými nájomcami v rámci jednotlivých bytových domov, ako aj v rámci bytových domov navzájom, ak spĺňajú podmienky stanovené VZN pre príslušný bytový dom a podmienky osobitného zákona.
- 9) Výmena bytov podľa odseku 8 tohto článku VZN podlieha podanej žiadosti na obecný úrad a súhlasu starostu obce /komisie/



## Obec Dolná Ždaňa

---

- 10) Obec Dolná Ždaňa môže na odporúčanie príslušnej Komisie oprávnenému nájomcovi bytu v odôvodnených prípadoch prideliť (prípadne vymeniť), iný voľný nájomný byt v zmysle tohto VZN. Súhlas vydáva starosta obce.
- 11) U NB podľa tohto VZN nemožno realizovať prevod vlastníckych práv k bytom.
- 12) Každý nájomca NB a osoba tvoriaca domácnosť nájomcu sú povinní umožniť vstup do NB zamestnancom ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR, príslušného krajského stavebného úradu, správcu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu a tento záväzok sa premietne aj do nájomnej zmluvy.
- 13) Nájomca NB po ukončení nájmu bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady.
- 14) K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný byt uvoľniť a odovzdať ho správcovi v stave primeranom dobe užívania, pričom zodpovedá za vzniknuté škody.
- 15) V prípade, že sa nájomca k termínu ukončenia nájomnej zmluvy z uvedeného bytu neodstúha, správca zabezpečí vypratanie zariadenia NB na náklady nájomcu na miesto určené správcom.
- 16) Splatnosť nájomného a úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu je mesačne vopred, vždy do 14. dňa bežného mesiaca.

### Čl. 10

#### Záverečné ustanovenia

- 1) Podmienky určené týmto VZN sú súčasťou nájomnej zmluvy.
- 2) Výnimku z podmienok určených v tomto VZN týkajúcu sa:
  - a) výšky minimálneho príjmu, alebo
  - b) podmienky neprerušeneho trvalého pobytu v obci Dolná Ždaňa minimálne 2 roky, môže v odôvodnenom prípade schváliť starosta obce, ak táto nie je v rozpore s platným zákonom č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.
- 3) Prenajímateľ si vyhradzuje právo jednostranne zmeniť výšku nájmu v prípade zmeny právnych predpisov.
- 4) Práva a povinnosti nájomcu a prenajímateľa, ktoré nie sú vymedzené týmto VZN sa riadia Občianskym zákonníkom.



## Obec Dolná Ždaňa

---

- 5) Prenájom bytov v zmysle zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obci v znení neskorších predpisov podľa tohto VZN sa posudzuje a je schválený nadpolovičnou väčšinou všetkých poslancov obecného zastupiteľstva.
- 6) Nakladanie s NB špecifikovanými v článku 1 odsek 2 tohto VZN sa bude riadiť aktuálne platnou právnou úpravou podmienok pre poskytovanie dotácií na rozvoj bývania.
- 7) V prípade poskytnutia dotácie na rozvoj bývania pre výstavbu konkrétnych nájomných bytov a po začatí výstavby konkrétnych nájomných bytov, na ktoré bola poskytnutá dotácia podľa osobitného predpisu, upraví obec nakladanie s týmito nájomnými bytmi zmenou a doplnením tohto VZN, v súlade s aktuálne platnou právnou úpravou.
- 8) Za užívanie bytu v bytovom dome je nájomca povinný platiť nájomné a cenu služieb poskytovaných s užívaním bytu v lehotách a spôsobom dohodnutým v nájomnej zmluve.
- 9) Konkrétna výška nájomného bude stanovená po ich protokolárnom prevzatí a jej výpočet bude tvoriť prílohu tohto nariadenia.
- 10) Pri výpočte ceny služieb poskytovaných s užívaním bytu sa postupuje podľa platných cenových predpisov.

### Čl. 11

#### Prechodné ustanovenia

- 1) Zmluvy uzatvorené ku dňu účinnosti tohto VZN sú platné tak ako sú uzavreté. Uhradená, nečerpaná finančná zábezpeka podľa Čl. 9 odst. 2 pred účinnosťou tohto VZN sa nebude doplňať ani vracať v prípade, že vo VZN dôjde k zmene výšky nájomného.
- 2) V prípade, že dôjde k uzatvoreniu novej zmluvy, alebo dodatku pôvodnej zmluvy, so súčasným nájomcom v termíne do 30.09.2011 bude výška nájomného pre tohto nájomníka garantovaná na dobu dvoch nepretržitých opakovaní nájomnej zmluvy za dodržania ostatných podmienok tohto VZN vo výške:
  - a. 3,15% pre nájomníkov 18 bj
  - b. 3,16% pre nájomníkov 24 bj
- 3) Žiadateľom zaradeným v zozname uchádzačov ku dňu schválenia tohto VZN, ktorí nespĺňajú podmienky tohto VZN a zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní, Obec Dolná Ždaňa oznámi, že bolo prijaté nové VZN o pridelovaní bytov a nakladaní s bytmi vo vlastníctve obce Dolná Ždaňa. Žiadatelia podľa predchádzajúcej vety sú povinní zosúladiť podané žiadosti vrátane predložených dokladov s týmto VZN do 30 dní od oznámenia Obce Dolná Ždaňa. Správca posúdi splnenie podmienok tohto VZN.



## Obec Dolná Ždaňa

---

- 4) Žiadatelia zapísaní do zoznamu uchádzačov ku dňu schválenia tohto VZN, ktorí spĺňajú podmienky tohto VZN, sa považujú za žiadateľov zapísaných do zoznamu uchádzačov o pridelenie NB podľa tohto VZN.
- 5) Žiadateľov zaradených do zoznamu uchádzačov ku dňu schválenia tohto VZN, ktorí nespĺňajú podmienky podľa tohto VZN a nezosúladiu podané žiadosti vrátane predložených dokladov s týmto VZN podľa odseku 3 tohto článku, Správca zo zoznamu uchádzačov vyradí.

### Čl.12

#### Zrušovacie ustanovenia

(1) Dňom účinnosti tohto VZN sa ruší:

- VZN č.14/2008 o podmienkach pridelenia nájomných bytov postavených s podporou štátu.

### čl. 13

#### Účinnosť

1. Všeobecne záväzné nariadenie č. 3/2011 schválilo Obecné zastupiteľstvo Obce Dolná Ždaňa na svojom zasadnutí dňa 30.08.2011 uznesením č. 67/2011.
2. VZN č.3/2011 bolo zverejnené vyvesením na úradnej tabuli v dňoch 6.9.2011 – 20.9.2011
3. Toto VZN nadobúda účinnosť 21.9.2011

Andrea Murgašová  
starostka obce



## Obec Dolná Ždaňa

---

Príloha č. 1 k VZN 3/2011

### Zoznam zdravotných postihnutí

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. 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,



## Obec Dolná Ždaňa

---

b) v nepriaznivom postavení.