



Návrh VZN zverejnený pred schválením k pripomienkovaniu dňa: 15.05.2018

Schválené VZN OZ Partizánska Ľupča dňa: 30.05.2018

Zverejnené VZN po schválení dňa: 01.06.2018

Účinnosť nadobúda dňa: 01.07.2018

Obec Partizánska Ľupča v súlade s článkom 68 Ústavy Slovenskej republiky a podľa § 6 ods. 1 a § 11 ods. 4 písm. g) zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších zmien, zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a v zmysle zákona NR SR č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní vydáva

VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE

č. 01/2018,

ktorým sa mení a dopĺňa Všeobecné záväzné nariadenie č. 2/2013 o podmienkach pridelovania bytov a správy bytových domov obstaraných s použitím verejných prostriedkov na účely podpory nájomného bývania

Článok I.

Úvodné ustanovenie

- 1) Toto všeobecne záväzné nariadenie upravuje podmienky pridelenia a správy nájomných bytov v bytových domoch obstaraných s použitím verejných prostriedkov na účely podpory nájomného bývania. Sociálne bývanie je bývanie obstarané s použitím verejných prostriedkov, určené na primerané a ľudsky dôstojné bývanie fyzických osôb, ktoré si nemôžu obstarat' bývanie vlastným pričinením a spĺňajú zákonné podmienky pre pridelenie takéhoto bytu.
- 2) Obec Partizánska Ľupča zabezpečuje správu bytových domov, prenajímanie bytov, určovanie výšky nájomného a rieši všetky právne vzťahy vyplývajúce z nájmu bytov podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka, zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov a zákona č. 189/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov
- 3) Obec vedie evidenciu žiadostí o pridelenie bytu do nájmu, posudzuje splnenie podmienok na pridelenie nájomných bytov a uzatvára nájomné zmluvy podľa platných predpisov.
- 4) Obec sa zaväzuje, že zachová nájomný charakter bytov obstaraných s použitím verejných prostriedkov na účely nájomného bývania najmenej po dobu 30 rokov od vydania kolaudačného rozhodnutia, ak to legislatíva neumožní inak.

Článok II.

Evidencia žiadateľov o byt vo vlastníctve obce

- 1) Žiadateľ starší ako 18 rokov a musí spĺňať podmienku spôsobilosti na právne úkony, si za účelom riešenia svojich bytových problémov môže podať písomnú žiadosť o pridelenie bytu vo vlastníctve obce na obecnom úrade v Partizánskej Ľupči, alebo emailom na adresu ou@partizanskalupca.com
- 2) V žiadosti musia byť uvedené a hodnoverne doložené nasledovné údaje:
 - a. meno, priezvisko a podpis žiadateľa
 - b. dátum narodenia žiadateľa
 - c. miesto trvalého pobytu, resp. prechodného pobytu
 - d. rodinný stav žiadateľa
 - e. počet členov domácnosti
 - f. stručný opis súčasnej bytovej situácie
 - g. telefónny kontakt žiadateľa
 - h. mesačný príjem domácnosti žiadateľa
- 3) K žiadosti o pridelenie nájomného bytu treba doložiť:
 - a. potvrdenie o výške mesačného príjmu žiadateľa a spoločne posudzovaných osôb,
 - b. súhlas so spracovaním a zverejnením osobných údajov pre účely v súlade s týmto VZN.
- 4) O zaradení, nezaradení do evidencie o pridelenie bytu bude žiadateľ o byt vyrozumený písomnou formou. Zoznam uchádzačov o pridelenie bytu vedie obecný úrad podľa termínu doručenia žiadosti.
- 5) Žiadateľ o nájomný byt vedený v evidencii je povinný:
 - a. nahlásiť každú zmenu týkajúcu sa jeho osoby, rodiny a spoločne posudzovaných osôb do 30 dní odo dňa, kedy zmena nastala
 - b. každý rok k dátumu zaradenia do evidencie aktualizovať žiadosť a predložiť príjmy domácnosti za predchádzajúci kalendárny rok.

Nesplnenie si týchto povinností, resp. uvedenie nepravdivých údajov v žiadosti má za následok vyradenie žiadosti z evidencie.

- 6) Žiadateľ musí všetky podmienky stanovené v bode 1.-5. tohto článku preukázať pri podaní žiadosti. Neúplná žiadosť nebude zaradená do zoznamu žiadateľov o pridelenie bytu o čom bude žiadateľ písomne upovedomený.

Článok III.

Podmienky nájmu bytov.

- 1) Žiadateľom musí byť fyzická osoba s mesačným príjmom domácnosti najviac vo výške trojnásobku životného minima alebo vo výške štvornásobku životného minima, ak členom tejto domácnosti je osoba s ťažkým zdravotným postihnutím, alebo ak ide o domácnosť osamelého rodiča s nezaopatreným dieťaťom, alebo ak aspoň jeden z členov tejto zabezpečuje zdravotnícku starostlivosť, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu pre obyvateľov obce.

Životné minimum sa počíta zo súm životného minima členov domácností platných k 31. decembru predchádzajúceho kalendárneho roka, v ktorom vznikol nájom bytu.

- 2) Žiadateľ alebo aspoň jeden zo žiadateľov má ku dňu podania žiadosti o pridelenie bytu vlastný pravidelný príjem z trvalého pracovného pomeru, podnikania, prípadne z dôchodkového zabezpečenia.
- 3) Žiadateľ nesmie byť dlžníkom na miestnych daniach a poplatkoch.
- 4) Doba nájmu dohodnutá v nájomnej zmluve môže byť najviac 3 roky, okrem prípadov, ak nájomcom je osoba so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 2 zákona č. 443/2010 Z. z., v tomto prípade môže byť doba nájmu najviac 10 rokov.
- 5) O pridelení bytu rozhoduje obecné zastupiteľstvo pri zohľadnení splnenia podmienok na pridelenie bytu a časového zaradenia žiadateľa do zoznamu uchádzačov o pridelenie bytu.
- 6) Starosta môže prideliť 2 byty obstarané s použitím verejných prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania bez rozhodnutia OZ podľa vlastného zváženía s prihliadnutím na osobu žiadateľa a jeho osobného prínosu pre obec.
- 7) Obec uzatvorí s nájomcom nájomnú zmluvu na dobu určitú, ktorú podpisuje starosta.
- 8) Nájomnú zmluvu na užívanie nájomného bytu, ktorý spĺňa podmienky stanovené osobitným predpisom (§ 143 písm. d zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov) uzavrie obec len s fyzickou osobou žijúcou v domácnosti, ktorej členom je osoba so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č.2 k zákonu č. 443/2010 Z. z., a ak nemá žiadosť o uzavretie nájomnej zmluvy od takejto fyzickej osoby, môže uzavrieť nájomnú zmluvu na takýto nájomný byt aj s inou fyzickou osobou uvedenou v § 22 ods. 3 zákona č. 443/2010 Z. z. najviac na jeden rok.
- 9) Ak o uzavretie nájomnej zmluvy nepožiadala fyzická osoba uvedená v §22 ods. 3 zákona č. 443/2010 Z. z., môže obec uzavrieť nájomnú zmluvu aj s inou fyzickou osobou najviac na jeden rok.
- 10) Ak žiadateľ odmietne pridelený byt alebo nespĺňa podmienky, nemá nárok na pridelenie ďalšieho bytu a jeho žiadosť sa vyradí z evidencie.

Článok IV.

Opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy

- 1) Nájomca má právo na opakované uzatvorenie zmluvy o nájme, pričom o možnosti opakovaného uzatvorenia nájomnej zmluvy musí obec informovať nájomcu minimálne 3 mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu za tých istých podmienok, ako sú stanovené pre prvý nájom.
- 2) Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy môže obec uzavrieť nájomnú zmluvu aj s fyzickou osobou žijúcou v domácnosti s mesačným príjmom, ktorý k 31. decembru predchádzajúceho kalendárneho roka
 - a. nie je vyšší ako triapolnásobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa §22 ods.3 písm. a) zákona 443/2010 Z.z.
 - b. nie je vyšší ako štyriapolnásobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa § 22 ods. 3 písm. b) zákona 443/2010 Z.z.
- 3) Opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy môže byť kratšie v prípadoch, keď si nájomca pravidelne neplnil svoje povinnosti nájomcu (napr. meškal minimálne s dvojmesačným nájomným). U takéhoto nájomcu bude opakovaná nájomná zmluva uzatvorená na dobu 6 mesiacov.
- 4) Nájomca bytu v prípade záujmu o predĺženie nájomnej zmluvy na ďalšie obdobie je povinný predložiť žiadosť s prílohami a to minimálne 2 mesiace pred uplynutím platnosti nájomnej zmluvy.

Článok V.

Finančná zábezpeka

- 1) Súčasťou nájomnej zmluvy bude aj dohoda o finančnej zábezpeke, ktorá nesmie presiahnuť výšku maximálneho 6 mesačného nájomného a lehota na zloženie finančnej zábezpeky nesmie byť dlhšia ako 30 kalendárnych dní pred podpísaním nájomnej zmluvy, najneskôr však musí byť uhradená pri podpise nájomnej zmluvy.
- 2) Finančné prostriedky v rámci finančnej zábezpeky od nájomcov nájomných bytov obec vedie podľa platných právnych predpisov na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke na každý nájomný bytový dom.
- 3) Použitie finančnej zábezpeky:
 - a. Úhrady za poškodenie spoločných priestorov a spoločných zariadení bytového domu počas nájomného vzťahu.
 - b. Úhrady za opravy a práce, ktorými sa byt a zariadenie bytu pri skončení nájomného vzťahu uvedie do pôvodného stavu s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
 - c. Úhrady za nezaplatené nájomné a nezaplatené služby spojené s užívaním bytu v rámci záverečného vyúčtovania pri skončení nájmu bytu.
- 4) Finančnú zábezpeku zúčtuje a aktuálnu zostatkovú sumu vyplatí obec nájomcovi po skončení nájmu najneskôr do 30 kalendárnych dní od ukončenia nájmu. V prípade, že z finančnej zábezpeky bude nutné odrátať úhradu za poškodenie spoločných priestorov, spoločných zariadení bytového domu alebo úhradu za opravy a práce poškodeného bytu a zariadenia, bude finančná zábezpeka nájomcovi vrátená najneskôr do 30 dní od dodania faktúry za vyššie uvedené opravy.

- 5) Finančnú zábezpeku vrátane výnosov z úrokov môže obec v priebehu rozpočtového roka prechodne a účelovo použiť na úhradu splátok úveru na obstaranie nájomných bytov vrátane úrokov a za služby spojené s užívaním nájomných bytov, prípadne pri mimoriadnych havarijných situáciách.
- 6) Nájomné zmluvy, ktoré obec uzavrela s nájomcami do doby účinnosti tohto VZN, ostávajú v platnosti v celom rozsahu.

Článok VI.

Užívanie bytu na iné účely ako na bývanie

- 1) Nájomca bytu nemôže dať časť bytu alebo celý byt do podnájmu inej fyzickej alebo právnickej osobe.
- 2) Nájomný byt nemožno užívať na iné účely ako na bývanie.
- 3) V nájomných bytoch nemožno vykonávať podnikateľskú činnosť ani poskytovať ubytovanie v súkromí.

Článok VII.

Ukončenie nájmu

- 1) Nájomná zmluva zaniká;
 - a. uplynutím doby nájmu, ak nebola táto podľa tohto VZN predĺžená;
 - b. písomnou dohodou;
 - c. písomnou výpoveďou nájomcu alebo prenajímateľa.
- 2) Nájomnú zmluvu môže prenajímateľ vypovedať ak:
 - a. nájomca nespĺňa podmienky tohto VZN a kritérií stanovených mestom
 - b. nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu;
 - i. mešká so zaplatením nájomného a platieb za služby spojené s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace;
 - ii. prenechá byt alebo jeho časť do užívania tretej osobe;
 - iii. nájomca alebo ďalší členovia v domácnosti, napriek upozorneniam poškodzujú prenajatý byt, spoločné priestory a spoločné zariadenie v bytovom dome;
 - iv. využíva prenajatý byt bez súhlasu vlastníka na iné účely ako je bývanie;
 - v. nájomca alebo ďalší členovia v domácnosti, sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť, alebo porušuje dobré mravy v dome;
 - vi. porušuje domový poriadok.
- 3) Nájom bytu končí aj uplynutím výpovednej doby (bod 1 písm. c tohto článku), ktorá je tri mesiace a začína plynúť 1. dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej strane.
- 4) Obec môže vypovedať nájom bytu pred ukončením doby určitej podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka.
- 5) Týmto VZN nie sú dotknuté práva a povinnosti vyplývajúce z iných platných právnych predpisov.

Článok VIII.

Správa bytov a bytové fondy

- 1) Obec je povinná tvoriť fond prevádzky, údržby a opráv ročne minimálne vo výške 0,5 % nákladov na obstaranie nájomného bytu podľa §18 zákona č. 443/2010 Z. z.
- 2) Fond prevádzky, údržby a opráv sa tvorí z prostriedkov získaných v rámci úhrad za užívanie bytov od nájomcov bytov a eviduje sa v každom bytovo dome samostatne.
- 3) Z fondu prevádzky, údržby a opráv bytovej budovy sa financujú výdavky spojené s nákladmi na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí bytovej budovy vrátane opráv balkónov a lodžii, spoločných zariadení bytovej budovy, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príslušeného pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu bytovej budovy, ktoré prislúchajú k bytom. K údržbe bytových domov, ktorá je hradená z fondu opráv, patria pravidelné odborné prehliadky a odborné kontroly podľa platnej legislatívy a to: revízia bleskozvodov, revízia elektrickej inštalácie a elektrických zariadení a revízia plynových kotlov a domového plynovodu.
- 4) Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním ako to špecifikuje Príloha nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z. si hradí nájomca z vlastných zdrojov - Príloha č. 1.

Článok IX.

Záverečné ustanovenia

Všeobecne záväzné nariadenie bolo schválené obecným zastupiteľstvom v Partizánskej Ľupči uznesením č. 10/5/2018 zo dňa 30.5.2018 a nadobúda účinnosť dňom 01.07.2018 zároveň sa ruší VZN č. 2/2013 a 1/2005.

V Partizánskej Ľupči 15.5.2018

Lubomír Frič,
starosta obce Partizánska Ľupča

Príloha č. 1

DROBNÉ OPRAVY V BYTE SÚVISIACE S JEHO UŽÍVANÍM

(Príloha č. 1 nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z. z.)

A. Sanitárne zariadenie:

1. upevnenie uvoľneného umývadla, záchodovej misy, mušle, drezu, výlevky, vane, vylievaka, bidetu, záchodovej nádrže, zrkadla, držadla, schránok, pľuvadla, konzol, vešiakov,
2. oprava, výmena výtokového ventilu - kohútika,
3. oprava, výmena sifónu a lapača tuku,
4. oprava odpadového a prepádového ventilu,
5. oprava batérie,
6. oprava pevnej alebo hadicovej sprchy,
7. výmena tesnenia,
8. výmena retiazok a zátok k všetkým predmetom,
9. oprava, výmena vešiakov, vaňových držadiel,
10. oprava, výmena dvierok na obmurovanej vani,
11. oprava, výmena podpier, ružíc, ťahadiel,
12. oprava, výmena popolníka, schránky na toaletný papier, výmena galeriek,
13. čistenie zanesených odpadových rúr z bytu len do kanalizačného stúpadla,
14. oprava, výmena násosky splachovača, plavákovvej gule s pákou, padákového drôtu a páky, sedacej dosky s poklopom, priechodného ventilu pred záchodovou nádržou, záchodovej manžety,
15. zabrúsenie padákového sedla,
16. výmena tesnenia, prípadne kužeľky na ventily,
17. oprava tlakového splachovača s výmenou jednotlivých drobných súčastí,
18. oprava, výmena ochranných rámov na drezoch a výlevkách.

B. Elektrické zariadenie:

1. oprava, výmena vypínačov všetkých druhov, poistiek a ističov všetkých druhov, zásuviek, tlačidiel, objímok, zvončekového a signalizačného zariadenia, včítane tlačidla pri vchode, transformátora, zvončeka i miestnej batérie, ak patrí k bytu,
2. oprava osvetľovacích telies, prípadne výmena ich jednotlivých súčastí.

C. Kuchynské, izbové a kúpeľňové pece (na tuhé palivá):

1. vykonávanie ochranných náterov,
2. výmena roštu,
3. oprava, výmena ťahadla roštu, prípadne roštového lôžka,
4. vymazanie kúreniska peciarskou hlinou alebo šamotom,
5. oprava šamotového povrchu,
6. úprava, vymazanie a vyhladenie kúreniska,

7. výmena a dopĺňanie skrutiek, nitov a ostatných drobných súčiastok na kostre pece a príslušenstva,
8. výmena plátov,
9. upevňovanie a oprava ochranných rámov,
10. oprava, výmena dvierok,
11. oprava, výmena popolníka,
12. výmena dymových rúr a kolien,
13. oprava, výmena regulátora ťahu,
14. vymazanie škár,
15. náhrada kruhových platničiek na izbových peciach,
16. výmena sľudy,
17. oprava rúr na pečenie a plechov v kuchynskej peci,
18. oprava ohrievačov vody.

D. Plynové a elektrické sporáky a variče, plynové radiátory a prenosné plynové piecky:

1. oprava horákov,
2. oprava, výmena uzavieracích kohútikov plynu,
3. výmena a dopĺňanie skrutiek, nitov a ostatných drobných súčiastok,
4. oprava, výmena vypínačov elektrického prúdu,
5. oprava platničiek a rúry na pečenie,
6. výmena prívodného kábla alebo hadice,
7. výmena plechu, pekáča a roštu do rúry na pečenie,
8. prečistenie plynovodných prívodiakov od plynomeru k spotrebičom.

E. Ohrievače vody, plynové, prietokové a elektrické zásobníky:

1. oprava, výmena membrány, ventilov a páky, tlakového pera, regulačného zariadenia horáka, rúr a kolien na odvod spálených plynov,
2. čistenie,
3. vykonávanie ochranných náterov,
4. oprava výhrevnej patróny,
5. oprava termostatu.

F. Merače spotreby tepla:

1. oprava individuálnych meračov spotreby tepla v bytoch.

G. Etážové kúrenie:

1. oprava, výmena napúšťacieho a vypúšťacieho ventilu, tesnenia jednotlivých prírub,
2. oprava, výmena odvzdušňovacieho ventilčeka,
3. vykonávanie ochranných náterov,
4. oprava dvierok,

5. výmena roštu,
6. výmena dymových rúr,
7. tmelenie kotla okolo dvierok a plášt'a,
8. vyčistenie kotla od sadzi a popola,
9. nastavenie ventilu alebo kohútika na výhrevných telesách.

H. Chladiace zariadenie:

1. výmena náplne na chladiace zmesi alebo oleje,
2. mazanie a čistenie motora a kompresora,
3. výmena tesnenia,
4. výmena rozbehového kondenzátora,
5. výmena hnacieho remeňa,
6. nastavenie termostatu,
7. oprava, výmena prívodového kábla.

I. Kovanie a zámky:

1. oprava, výmena kľuky, olivy, štítka, tlačidla, prizmatického skla, poštovej schránky, nárazníkov, medzidverových spojov, zachytávačov roliet, západiek, závesov koľajničiek, kladiek, ventilácií, retiazok, ťahadiel, zámkov, vložiek do zámkov, kľúčov.

J. Okná a dvere:

1. tmelenie okien,
2. menšia oprava, výmena deliacich priečelí a líšt zasklených dverí,
3. zasklievanie jednotlivých okien,
4. menšia oprava, výmena časti obloženia okenných parapetov.

K. Podlahy:

1. oprava uvoľnených dlaždíc do 1,5 m²,
2. upevnenie, výmena prahu,
3. upevnenie, náhrada podlahových líšt.

L. Rolety a žalúzie:

1. oprava, výmena navíjacieho mechanizmu,
2. oprava plátna,
3. výmena šnúry,
4. oprava drevenej zvinovacej rolety (žalúzie),
5. oprava vyklápacieho zariadenia žalúzie,
6. spojenie líšt, výmena pliešku,
7. oprava zámku na nôžkových mrežiach alebo železných roletách,

8. výmena pier na železných roletách.

M. Domáce telefóny:

1. oprava, výmena telefónnej šnúry,
2. oprava, výmena mikrotelefónnej a slúchadlovej vložky,
3. nastavenie domáceho telefónu.

Príloha č. 2

ZOZNAM ZDRAVOTNÝCH POSTIHnutí

(Príloha č. 2 k zákonu č. 443/2010 Z. z..)

A. Roztrúsená mozgovomiechová skleróza

1. stredne ťažká forma,
2. ťažká forma (triparéza a kvadruparéza).

B. Koordinačné poruchy a poruchy rovnováhy – ťažká forma (s nemožnosťou samostatného pohybu).

C. Čiastočné a úplné mozgové obrny (pyramídového a extrapyramídového pôvodu)

1. hemiplégia,
2. paraplégia,
3. kvadraplégia,
4. hemiparéza ťažkého stupňa,
5. paraparéza ťažkého stupňa,
6. kvadruparéza ťažkého stupňa.

D. Poškodenie miechy

1. hemiplégia,
2. paraplégia,
3. kvadraplégia,
4. hemiparéza ťažkého stupňa,
5. paraparéza ťažkého stupňa,
6. kvadruparéza ťažkého stupňa.

E. Spondylartritída ankylozujúca – Bechterevova choroba – ťažký stupeň postihnutia chrbtice s ankylozou bedrových kĺbov.

F. Myopatie, kongenitálne, progresívne svalové dystrofie (Duchenneov, Beckerov typ a pod.), zápalové myozitídy, polyomyozitídy a pod., metabolické a endokrinologické

1. stredná forma s výrazným obmedzením hýbavosti,
2. ťažká forma (imobilita).

G. Myasténia gravis, myastenický syndróm – ťažké formy s výrazným obmedzením hýbavosti.

H. Úplná strata jednej hornej končatiny a jednej dolnej končatiny.

I. Strata oboch dolných končatín v stehne.

- J. Strata jednej dolnej kończatiny v stehne a jednej dolnej kończatiny v predkolení s krátkými amputačními kýtřami s výrazne sníženou funkcí amputovaného kýtřa.**
- K. Strata jednej dolnej kończatiny v bedrovom klbe alebo s veľmi krátkym amputačním kýtřom.**
- L. Strata jednej dolnej kończatiny v stehne po kolenný klb.**
- M. Strata oboch dolných końčatín v predkolení.**
- N. Stuhnutie oboch bedrových klbov**
1. v priaznivom postavení,
 2. v nepriaznivom postavení.
- O. Stuhnutie jedného bedrového klbu v nepriaznivom postavení.**
- P. Stuhnutie oboch kolenných klbov**
1. v priaznivom postavení,
 2. v nepriaznivom postavení.