Obecné zastupiteľstvo v Čechynciach na základe samostatnej pôsobnosti podľa článku 67 a článku 68 Ústavy Slovenskej republiky a podľa § 4 odst.1 a ods.3, písm.a/ a podľa §6 odst.1 zákona č. 369/1990 Zb. O obecnom zriadení neskorších predpisov v zmysle Nariadenia Vlády SR č.137/2000 Z.z., Výnosu MV a RR SR č. V-1/2006 vydáva toto

Všeobecne záväzné nariadenie č. 2/2007
O nakladaní s nájomnými bytmi pre občanov BD 22 b.j.

§ 1
Úvodné ustanovenie

Účelom tohto všeobecne záväzného nariadenia (ďalej len „VZN") je stanovenie *podmienok prijímania žiadostí, postupu pri výbere nájomníkov nájomných bytov* a postupu pri schvaľovaní a realizovaní ich prenájmu.

Nájomné byty sú byty vo vlastníctve obce Čechynce s osobitným režimom, *ktorý vymedzuje toto* VZN.

§ 2
Štandardný režim nakladania s nájomnými bytmi

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

A.

1. Obec prenajme nájomcovi byt, ktorým môže byť fyzická osoba,ktorej mesačný príjem a mesačný príjem osôb s ním bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu, neprevyšuje trojnásobok životného minima platného k 31. decembru predchádzajúceho kalendárneho roka, vypočítaného pre nájomcu a osoby, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne, pritom mesačný príjem sa vypočíta z príjmu za predchádzajúci kalendárny rok, ako podiel tohto *príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal.*

2. Mladej rodine - pričom za mladú rodinu sa považuje rodina, v ktorej aspoň jeden z manželov ku dňu podpísania nájomnej zmluvy je mladší ako 35 rokov veku a spĺňa podmienky príjmu podľa bodu 1.

3. Žiadateľ je občan Slovenskej republiky s trvalým pobytom v obci Čechynce, bývalí občania, ktorí sa chcú do obce vrátiť, rodinní príslušníci občanov obce a rodinní príslušníci bývalých občanov, cudzí občania, ktorí majú nejakú spojitosť s obcou alebo občania bez trvalého pobytu v obci a po podpísaní nájomnej zmluvy sa chce stať občanom tejto obce.

4. Žiadateľ bol minimálne 1 rok pred podaním žiadosti samostatne zárobkovo činnou osobou, alebo mal trvalý pracovný pomer.

5. Žiadateľ nie je väčšinovým vlastníkom, nájomcom, spoločným nájomcom iného bytu, bytového alebo rodinného domu.

6. Ak je žiadateľ nájomcom, ale nie je vlastníkom bytu alebo bytového domu a zaviaže sa, že ku dňu pridelenia nájomného bytu ukončí nájom a byt alebo bytový dom odovzdá vlastníkovi, je táto skutočnosť považovaná za splnenie podmienky vedenej v §2 odst.5 tohto VZN.

B,

Štandardné nájomné byty sa uzatvárajú vždy na dobu určitú :

1. Nájomná zmluva so žiadateľom bude uzavretá na dobu určitú, ktorá neprevýši dobu 3 rokov s výnimkou, ak žiadateľom je občan so zdravotným postihnutím, u ktorého doba nájmu neprevýši 10 rokov. V nájomnej zmluve bude upravené právo žiadateľa na opakované uzatvorenie nájmu bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve.

2. Ak nepožiadala o uzavretie nájomnej zmluvy fyzická osoba, ktorá spĺňa podmienku podľa odseku A, uzatvorí prenajímateľ nájomnú zmluvu s nájomcom, ktorý nespĺňa uvedenú podmienku, a to na dobu, ktorá neprevýši jeden rok.

§ 3
Zvláštny režim nakladania s nájomnými bytmi

1. Bezbariérové nájomné byty 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(ky) a prípadne jeho detí

Zoznam relevantných diagnóz je prílohou č.1 tohto VZN.

2. *Žiadatelia vymedzení v odst.1 musia spĺňať tieto podmienky:*

a) mesačný príjem do rodiny žiadateľa, vypočítaný ako súčet príjmov osôb, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu neprevyšuje štvornásobok životného minima, vypočítaného z prijmu za posledný kalendárny rok.
b) žiadatelia sú občanmi Slovenskej republiky, s trvalým alebo bez trvalého pobytu v obci Čechynce.
c) nie sú väčšinovými vlastníkmi, nájomcami, spoločnými nájomcami iného bytu alebo bytového domu
d) ak je žiadateľ nájomcom, ale nie je vlastníkom bytu alebo bytového domu a zaviaže sa, že ku dňu pridelenia bezbariérového nájonmého bytu ukončí nájom a byt alebo bytový dom odovzdá vlastníkovi, je táto skutočnosť považovaná za splnenie podmienky v §3 odst.2, písm.c) tohto VZN.

§ 4
Posudzovanie žiadostí

1. Podané žiadosti prerokuje obecné zastupiteľstvo.
2. Každý žiadateľ obdrží dotazník, ktorý musí obsahovať :
   a) meno a priezvisko (prípadne rodné priezvisko) žiadateľa
   b) dátum a miesto narodenia,
   c) trvalé bydlisko,
   d) rodinný stav
   e) čestné prehlásenie o majetkových pomeroch, z ktorého bude zrejmý vlastnícky alebo nájomný vzťah k bytu, bytovému alebo rodinnému domu

Prílohou dotazníka zaslaného späť je:

f) potvrdenie zamestnávateľa o dobe zamestnania, dĺžke uzavretej pracovnej zmluvy a výške priemerného mesačného príjmu za predchádzajúci kalendárny rok pred podaním žiadosti, v prípade

dôchodcov sa preukáže výška dôchodku dokladom zo Sociálnej poisťovne

g) doklad o zdroji finančných prostriedkov podľa §2, odst.A 1, alebo §3, odst.2, písm. a) tohto VZN

Žiadateľ o bezbariérový byt predloží doklad o diagnóze a rozsahu *zdravotného postihnutia.*

3. Žiadatelia sú evidovaní v poradovníku, ktorý začína číslom 1. a žiadatelia sú v ňom zoradení vzostupne podľa dátumu podania žiadosti.

4. Obecné zastupiteľstvo prerokuje a schváli žiadosti žiadateľov, ktorí splnili kritériá v §2 a §3 tohto VZN.

5. Žiadateľ, ktorý nezašle späť vyplnený dotazník s prílohami podľa odst.2, uvedie nepravdivé údaje, alebo údaje sfalšuje, nedostaví sa k podpisu nájomnej zmluvy, alebo ju nepodpíše, sa tiež považuje za uspokojeného. Takto uspokojení žiadatelia sa vyradia z poradovníka.

6. Ak je voľný bezbariérový nájomný byt a obcou nie je evidovaná v poradovníku žiadosť občana s ťažkým zdravotným postihnutím, obecné zastupiteľstvo schváli jeho prenájom žiadateľovi bez zdravotného postihnutia. Nájomná zmluva na tento byt bude uzatvorená podľa výnosu č. V-1/2006 na dobu určitú, ktorá neprevýši jeden 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, ktorá neprevýši dobu 3 rokov s možnosťou predĺženia tejto zmluvy vždy na dobu maxinálne 3 roky.
V prípade telesne zdravotne postihnutých osôb, zmluvu upraviť podľa § 2 ods. B.

2. Nájomnú zmluvu so žiadateľom uzatvára štatutárny zástupca obce na základe uznesenia obecného zastupiteľstva, ktorým bol nájom schválený.

3. Nájomca uhradí obci zábezpeku vo výške, ročného nájmu. Lehota na zloženie finančnej zábezpeky nájomcom nebude dlhšia ako 30 dní pred podpísaním nájomnej zmluvy. Výšku nájmu bytu stanoví prenajímateľ v zmysle platných právnych predpisov. Zábezpeka bude zúčtovaná po ukončení nájmu.

4. Nájomné sa platí mesiac vopred a to vždy do 25. dňa predchádzajúceho mesiaca.

5. V nájomných bytoch posudzovaných podľa tohto VZN nemožno bez povolenia prenajímateľa :

a) prihlásiť na trvalý pobyt inú osobu ako nájomcu (nájomcov) a ich deti žijúce s nimi v spoločnej domácnosti.
b) realizovať prechod nájmu v zmysle §706 Občianskeho zákonníka
c) realizovať výmeny bytov a prevod vlastníckych práv

6. Nájomca nemá nárok na pridelenie náhradného bytu, alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu.

7. K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný byt uvoľniť a odovzdať ho správcovi v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody.

8. Obec sa zaväzuje, že nebude od nájomcu v súvislosti s uzatvorením nájomnej zmluvy požadovať finančné plnenia , ktoré priamo nesúvisia s užívaním bytu.

§ 6
Zánik nájmu

1. Uplynutím doby nájmu, ak nebola táto doba v zmysle § 5, odst.1 tohto VZN predĺžená.

2. Písomnou dohodou medzi správcom a nájomcom.

3. Písomnou výpoveďou nájomcu. Nájom bytu sa skončí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená správcovi.

4. So súhlasom obecného zastupiteľstva a starostu obce písomnou výpoveďou nájmu penajímateľom, ak nájomca:

a) nespĺňa podmienky v §2, ods.1 až 6 tohto VZN, resp. v §3, ods.2, písm.a) až d) tohto uznesenia
b) hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že neplatí včas nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 2 mesiace
c) alebo ten, kto s ním býva, napriek písomnej výstrahe hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v dome
d) 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
e) neužíva byt bez vážnych dôvodov
f) bez súhlasu vlastníka, v predmetnom byte ubytuje osoby, ktoré nie sú uvedené na evidenčnom liste k tomuto bytu.

5. Nájom bytu sa končí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená nájomcovi. Za dátum doručenia zásielky po výpovedi sa považuje aj posledný deň možnosti vyzdvihnutia uvedenej zásielky *určenej príslušným doručovacím úradom.*

§ 7
Záverečné ustanovenie

1. Podľa výnosu MV a RR č. V- 1/2006 § 5 ods. 2 písm. b, obec môže 10% NB prenajať za účelom nájmu aj tomu žiadateľovi, ktorý nespĺňa podmienky v §2 resp. §3, ak tento žiadateľ zabezpečuje spoločenské, ekonomické a sociálne potreby obce, najmä školské, kultúrne, zdravotnícke a bezpečnostné alebo fyzickej osobe užívajúcej nájomný byt vrátený oprávnenej osobe podľa osobitných predpisov, najmenej však 1 byt alebo

Obec prenajme byt fyzickej osobe, ktorej ubytovanie súvisí s vytváraním nových pracovných miest v území a obstaranie bytov súvisí s realizáciou významnej investície, pričom však podiel takto prenajatých bytov nemôže presiahnuť 40 % bytov.

2. Obec Čechynce zverejní zoznam nájomcov schválených obecným zastupiteľstvom na informačnej tabuli obce pred budovou Obecného úradu .

3. Podmienky určené týmto VZN sú nutnou súčasťou nájomnej zmluvy.

4. Všeobecne záväzné nariadenie bolo vyhlásené Obecným zastupiteľstvom v Čechynciach na jeho zasadnutí dňa 24.1.2007 v pomere za: 9 , proti: - , zdržal sa: - a nadobúda účinnosť 15.dňom po vyvesení na úradnej tabuli obce.

Vyvesené po vyhlásení obecným zastupiteľstvom dňa: 25.1.2007
Zvesené dňa: 9.2.2007

OBEC ČECHYNCE

Vendelín Száraz
starosta obce