

Obecné zastupiteľstvo obce Čalovec na základe samostatnej pôsobnosti podľa 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. Smernice MV a RR SR č. 8/2002 vydáva toto

Všeobecne záväzné nariadenie č. 01/2008

O nakladaní s nájomnými bytmi pre občanov

§1

Úvodné ustanovenie

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

1. NB sú byty vo vlastníctve obce Čalovec s osobitným režimom, ktorý vymedzuje toto VZN. Uvedené NB prenajíma výlučne Obec Čalovec na základe schvaľovacieho procesu.

§2

Štandardný režim nakladania s nájomnými bytmi

Štandardné NB sú určené pre občanov, ktorí spĺňajú tieto podmienky:

1. Mesačný príjem žiadateľa a osôb žijúcich v spoločnej domácnosti, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu neprevyšuje trojnásobok životného minima, vypočítaného pre žiadateľa a osôb, ktorých zdaniteľné príjmy sa posudzujú spoločne. Mesačný príjem sa vypočíta z príjmu (ďalej len príjem) za predchádzajúci kalendárny rok ako podiel počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberá.
2. Nájomná zmluva so žiadateľom bude uzatvorená na dobu určitú, ktorá nepresiahne 3 roky s výnimkou, ak žiadateľom je občan so zdravotným postihnutím, u ktorého doba nájmu nepresiahne 8 rokov.
3. Žiadateľom môže byť občan Slovenskej republiky, s trvalým alebo prechodným pobytom v obci Čalovec a trvalým pracovným pomerom, SZČO, občan so zdravotným postihnutím.
4. Žiadateľ v čase podania žiadosti je minimálne 1 rok pred podaním žiadosti samostatne zárobkovou osobou, alebo mal trvalý pracovný pomer a túto činnosť vykonáva minimálne 1 rok.
5. Žiadateľ nie je väčšinovým vlastníkom, nájomcom, spoločným nájomcom iného bytu, bytového alebo rodinného domu.

6. Ak žiadateľ nie je nájomcom, a nie je vlastníkom bytu, alebo bytového domu a zaviazá sa, že ku dňu pridelenia NB ukončí nájom a byt alebo bytový dom odovzdá vlastníkovi, ku dňu podpísania nájomnej zmluvy nevlastnil ani byt, ani rodinný dom v osobnom vlastníctve je táto skutočnosť považovaná za splnenie podmienok uvedenej v §2 odst. 5 tohto VZN.
7. Vlastníctvo k bytu, bytového domu a rodinného domu sa vo väčšinovom podiele vylučuje právoplatnosť nájomnej zmluvy.

§3

Zvláštny režim nakladania s nájomnými bytmi

1. NB bezbariérové sú určené:
 - a) pre žiadateľa s ťažkým zdravotným postihnutím, ktorý sa preukáže platným dokladom o ZŤP.
 - b) pre žiadateľa s ťažkým zdravotným postihnutím, alebo jeho manžela(ky) a prípadne dieťaťa žijúcich s ním v spoločnej domácnosti.
2. Žiadatelia vymedzení v §3 odst.1 musia spĺňať tieto podmienky:
 - a) mesačný príjem do spoločnej domácnosti žiadateľa, vypočítaný ako
 - b) súčet príjmov osôb, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu je vyšší ako životné minimum, vypočítané z príjmu za posledný kalendárny rok ako podiel tohto príjmu (ak takýto stav trval) a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal.
 - c) žiadatelia sú občanmi Slovenskej republiky, s trvalým alebo prechodným pobytom v obci Čalovec
 - d) nie sú väčšinovými vlastníkmi, nájomcami, spoločnými nájomcami iného bytu alebo bytového domu
 - e) ak je žiadateľ nájomcom, alebo je vlastníkom bytu alebo bytového domu a zaviazá sa, že ku dňu pridelenia bezbariérového NB ukončí nájom a byt alebo bytový dom odovzdá prenajímateľovi, je táto skutočnosť považovaná za splnenie podmienky v §3.odst.2, písm. c) tohto VZN

§4
Posudzovanie žiadostí

1. Podané žiadosti prerokuje osobitná komisia obecného zastupiteľstva.
2. Komisia zašle žiadateľovi dotazník, ktorý obsahuje aj osoby, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne:
 - a) meno priezvisko, prípadne rodné meno žiadateľa
 - b) dátum a miesto narodenia, trvalé bydlisko, rodinný stav
 - c) čestné prehlásenie o majetkových pomeroch,
 - d) súpis majetku pri podaní žiadosti
Prílohou dotazníka zaslaného späť je:
 - e) potvrdenie zamestnávateľa o dobe zamestnania, dĺžke uzatvorenej 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
 - f) doklad o zdroji finančných prostriedkov podľa §2, odst.4 alebo §3, odst.2, písm. a) tohto VZNŽiadateľ o bezbariérový byt predloží doklad ZŤP a potvrdenie o rozsahu zdravotného postihnutia.
3. Žiadatelia sú evidovaní v poradovníku, ktorý začína číslom 1 a žiadatelia sú v ňom zaradení vzostupne podľa dátumu podania žiadosti.
4. Komisia ako prvé prerokuje a odporučí obecnému zastupiteľstvu schváliť žiadosti žiadateľov, ktorí splnili kritériá v §2 a §3 tohto VZN.
5. Po uspokojení žiadateľov podľa odst. 4 komisia prerokuje za predpokladu existencie neobsadených NB žiadosti tých žiadateľov, ktorí splnili kritériá §2 a §3 tohto VZN a neboli pred podaním žiadosti alebo v čase podania žiadosti občanmi obce Čalovec. Týmto žiadateľom v počte zodpovedajúcom voľným NB odporučí schváliť žiadosti obecným zastupiteľstvom.
6. Žiadateľ, ktorý nezašle späť vyplnený dotazník s prílohami podľa odst.2, uvedie nepravdivé údaje alebo údaje sfaľšuje, nedostaví sa k podpisu nájomnej zmluvy alebo ju nepodpíše, sa tiež považuje za uspokojeného. Takto uspokojení žiadatelia sa vyradia z poradovníka.

7. Ak je voľný bezbariérový NB a obcou nie je evidovaná v poradovníku o bezbariérový NB žiadosť občana s ťažkým zdravotným postihnutím, komisia odporučí obecnému zastupiteľstvu na schválenie jeho prenájom žiadateľovi bez zdravotného postihnutia. Nájomná zmluva bude uzatvorená na bezbariérový NB podľa smernice č. 8/2002 čl.6 odst.1, písm. c) a 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 3 roky s prednostnou možnosťou predĺženia jej platnosti obecným zastupiteľstvom. V prípade telesne zdravotne postihnutých osôb, nájomná zmluva sa upravuje podľa §2 ods.2.
2. Nájomnú zmluvu so žiadateľom uzatvára štatutárny zástupca obce na základe uznesenia obecného zastupiteľstva, ktorým bol nájom schválený.
3. Nájomca uhradí obci vopred zábezpeku vo výške stanovenej OZ. Výšku nájmu bytu stanoví prenajímateľ v zmysle platných právnych predpisov. Zábezpeka je splatná ku dňu uzavretia nájomného vzťahu. Zábezpeka (alebo časť zábezpeky) bude vrátená nájomcovi podľa rozhodnutia OZ po ukončení nájmu.
4. Nájomné sa uhrádza 1 mesiac vopred vždy do 25. dňa predchádzajúceho mesiaca.
5. V NB posudzovaných podľa tohto VZN nemožno:
 - 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) svojvoľne realizovať výmeny bytov a prevod nájomných práv

6. Ku dňu ukončenia nájmu je nájomca povinný byt dobrovoľne uvoľniť a odovzdať ho prenajímateľovi v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody.
7. V prípade neuhradenia po sebe nasledujúcich 3 splátok v období 1 roka je oprávnený prenajímateľ príslušnú nehnuteľnosť prostredníctvom miestneho a príslušného súdu vypratať. V prípade neplatenia nájmu prenajímateľ podá návrh na vypratanie bytu. Vypratanie bytu sa uskutoční na náklady nájomcu.

§6

Zánik nájmu

1. Uplynutím doby nájmu, ak nebola táto doba v zmysle §5, odst.1 tohto VZN predĺžená.
2. Písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom.
3. Písomnou výpoveďou nájomcu. Nájom bytu sa končí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená prenajímateľovi.
4. So súhlasom obecného zastupiteľstva a starostu obce písomnou výpoveďou nájmu prenajímateľa, 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 plnenie poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 3 mesiace
 - c) alebo ten, kto napriek písomnej výstrahe hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v dome
 - d) využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie, alebo ak nájomca alebo ten, kto s ním býva, porušuje pokojné bývanie a ostatných nájomcov a verejný poriadok, ohrozuje bezpečnosť ostatných nájomcov alebo porušuje dobré mravy v dome
 - e) nevyužíva byt v súlade s nájomnou zmluvou
 - f) bez súhlasu prenajímateľa, v predmetnom nájme ubytuje osoby, ktoré nie sú vedené na evidenčnom

- g) liste ako nájomcovia k tomuto bytu (do tohto sa nezapočíta návšteva v trvaní 15 dní)
5. Nájom bytu zanikne písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom alebo písomnou výpoveďou.
 - 6/ Ak bol nájom bytu dohodnutý na určitý čas, zanikne tiež uplynutím tohto času. Ustanovenie § 676 ods. 2 neplatí pre zánik nájmu bytu.
 - 7/ Ak bola daná písomná výpoveď, skončí sa nájom bytu uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď. Prenajímateľ môže nájomcovi písomne určiť dlhšiu výpovednú lehotu. Na doručovanie písomnej výpovede nájmu bytu sa primerane použijú ustanovenia osobitného predpisu.

§7

Záverečné ustanovenie

1. Obec môže (10%) NB prenajať za účelom nájmu aj tomu žiadateľovi, ktorý nespĺňa podmienky v §2 resp. §3 len ak si to vyžaduje dôležitý záujem obce alebo štátu Slovenská republika. Posúdenie skutkového stavu vykoná obecné zastupiteľstvo schválením príslušného uznesenia na návrh komisie podľa §4,ods.1 tohto VZN.
2. Obec Čalovec zverejní zoznam nájomcov schválených obecným zastupiteľstvom na informačnej tabuli obce pred budovou Obecného úradu v Čalovci.
3. Podmienky určené týmto VZN sú neoddeliteľnou súčasťou nájomnej zmluvy.
4. Všeobecne záväzné nariadenie bolo schválené obecným zastupiteľstvom v Čalovci na jeho zasadnutí dňa 19.08.2008.

Toto VZN nadobúda účinnosť 15-ym dňom po vyvesení na úradnej tabuli.

Vyvesené dňa:19.08.

Nadobudlo účinnosť:03.09.2008



Zoltán Molnár
Starosta obce