

Obecné zastupiteľstvo v Čakajovciach 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., Smernice MV a RR SR č.8/2002 vydáva toto

Všeobecne záväzné nariadenie č. 1/2008

o nakladaní s nájomnými bytmi pre občanov obce Čakajovce

§ 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 Čakajovce s osobitným režimom, ktorý vymedzuje toto VZN.

§ 2

Štandardný režim nakladania s nájomnými bytmi

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

1. Mesačný príjem žiadateľa a osôb s ním bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu neprevyšuje trojnásobok životného minima, vypočítaného pre žiadateľa 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 poberá.
2. Nájomná zmluva so žiadateľom bude uzavretá na dobu určitú, ktorá neprevýši 3 roky 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.
3. Žiadateľ je občan Slovenskej republiky, s trvalým pracovným pomerom.
4. Žiadateľ v čase podania žiadosti 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 zaviazá sa, že ku dňu pridelenia NB ukončí nájom a byt alebo bytový dom odovzdá vlastníkovi, je táto skutočnosť považovaná za splnenie podmienky uvedenej v §2 odst.5 tohto VZN.
7. Uprednostnení budú žiadatelia z Čakajoviec, rodáci a ich deti.

§ 3

Zvláštny režim nakladania s nájomnými bytmi

1. NB bezbariérové 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 je vyšší ako životné minimum, vypočítané z príjmu za posledný kalendárny rok ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal.
- b) žiadatelia sú občanmi Slovenskej republiky, s trvalým alebo prechodným pobytom v obci Čakajovce
- 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 zaviazá sa, že ku dňu pridelenia bezbariérového NB 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 osobitná komisia obecného zastupiteľstva.
- 2. Komisia zašle žiadateľovi dotazník, ktorý musí obsahovať (v prípade osôb, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu):
 - a) meno, priezvisko, prípadne rodné meno žiadateľa
 - b) dátum a miesto narodenia, trvalé bydlisko, rodinný stav
 - c) čestné prehlásenie o majetkových pomeroch, z ktorého bude zrejmý vlastnícky alebo nájomný vzťah k bytu, bytovému alebo rodinnému domu
Prílohou dotazníka zaslaného späť je:
 - d) 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
 - e) doklad o zdroji finančných prostriedkov podľa §2, odst.4 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. 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 Čakajovce. 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) 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.

8. Pridelovanie konkrétneho bytu sa bude robiť na základe doporučenia komisie, ktoré bude schválené obecným zastupiteľstvom. Výsledok bude uchádzačovi oznámený písomne.

§ 5

Nájomný vzťah

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú, ktorá neprevýši 3 roky s prednostnou možnosťou predĺženia jej platnosti obecným zastupiteľstvom na návrh starostu obce. V prípade telesne zdravotne postihnutých osôb, zmluvu upraviť 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 zábezpeku vo výške 12 mesačného nájmu príslušného Bytu zmluvou o budúcej zmluve. Výšku nájmu bytu stanoví správca v zmysle platných právnych predpisov. Zábezpeka bude zúčtovaná po ukončení nájmu.
4. Nájomné za NB 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) realizovať výmeny bytov a prevod vlastníckych práv
6. Nájomca NB nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu.
7. K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný byť uvoľniť a odovzdať ho správcovi v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody.
8. Súčasťou nájomnej zmluvy je notárska zápisnica, v ktorej nájomca vyjadrí súhlas s podmienkami stanovenými týmto VZN a určí sa miesto, na ktoré bude nájomca vypratáný v prípade ukončenia nájmu a uplatnenia § 5, ods. 9 tohto VZN. Notárska zápisnica bude slúžiť ako podklad pre výkon rozhodnutia vypratáním bytu.
9. V prípade, že sa nájomca k termínu ukončenia nájomnej zmluvy z uvedeného bytu neodstahuje, správca zabezpečí vypratanie NB na náklady predmetného nájomcu na miesto určené v notárskej zápisnici (pozri § 5, ods. 8 tohto VZN).

§ 6

Priebeh nájmu

1. Správca NB ustanoví po dohode s nájomcami ich samosprávu, ktorá správcovi zodpovedá za prevádzku spoločných priestorov. Ak sa správca nedohodne s nájomníkmi na samospráve, prevádzku a údržbu spoločných priestorov zabezpečí na náklady nájomníkov. O tieto náklady im primerane a rovnomerne zvýši nájom.

2. Nájomca nemôže vykonávať žiadne stavebné úpravy respektíve drobné stavby v NB bez súhlasu správcu. Prípadné vykonané stavebné úpravy respektíve drobné stavby zo strany nájomcu sa finančne medzi nájomcom a správcom nevyrovnávajú.
3. Nájomca nemôže NB prenajať tretej osobe (osobám).
4. Nájomca nemôže v NB vykonávať podnikateľskú činnosť bez súhlasu správcu NB.

§7

Zánik nájmu

1. Uplynutím doby nájmu, ak nebola táto doba v zmysle § 5, odst.1 tohto VZN predĺžená.
2. Písomnou dohodou medzi správcou 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 správcou, 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 (do tohto sa nezaratávajú návštevy kratšie ako 15 dní)
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.

§ 8

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 Čakajovce zverejní zoznam nájomcov schválených obecným zastupiteľstvom na informačnej tabuli obce pred budovou Obecného úradu v Čakajovciach.
3. Podmienky určené týmto VZN sú nutnou súčasťou nájomnej zmluvy.

Tento návrh VZN bol vydaný obecným zastupiteľstvom v Čakajovciach dňa 02.01.2008

Toto VZN bolo vydané obecným zastupiteľstvom v Čakajovciach dňa 18.01.2008

Toto VZN nadobúda účinnosť dňom 4.02.2008

Toto VZN je prístupné na obecnom úrade v Čakajovciach

V Čakajovciach 18.01.2008

Mgr. Mária Berecová
starosta obce Čakajovce