

Obecné zastupiteľstvo v Rišňovciach na základe samostatnej pôsobnosti podľa článku 67 a článku 68 Ústavy Slovenskej republiky a podľa § 4 odst.1 a odst.3 písm. a a podľa §6 odst.1 zákona č.369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov v zmysle nariadenia vlády SR č.137/2000 Z.z., Smernice MV a RR SR č. 2/2004 vydáva toto:

**Všeobecne záväzné nariadenie
obce Rišňovce o podmienkach nakladania
s bytmi určenými na prenájom
č. 1/2007**

**§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 Rišňovce 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 uzavorenie nájmu bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve.
- 3.Žiadateľ je občan Slovenskej republiky vo veku do 35 rokov a v prípade uzavorenia nájomnej zmluvy musí mať trvalý pobyt v obci Rišňovce.
- 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 za-

viaže 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.

§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 Rišňovce
- 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 viaže 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 obecné zastupiteľstvo.

2. Každý žiadateľ obdrží dotazník, ktorý musí obsahovať (v prípade osôb, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu):

- a) meno, priezvisko, prípadne rodné priezvisko 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, ods.4 alebo §3, ods.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 podpisaniu nájomnej zmluvy alebo ju nepodpíše, sa tiež považuje za uspokojeného. Takto uspokojení žiadatelia sa vyradia z poradovníka.

6. Ak je voľný bezbariérový NB a obcou nie je evidovaná v poradovníku o bezbariérový NB žiadosť občana s ľažkým zdravotným postihnutím, obecné zastupiteľstvo schváli jeho prenájom žiadateľovi bez zdravotného postihnutia. Nájomná zmluva bude uzatvorená na bezbariérový NB podľa smernice č.2/2004 čl.6, odst.1,písm.H) na dobu určitú, ktorá neprevýši jeden rok. Po zaradení žiadosti občana s ľažkým zdravotným postihnutím do poradovníka bude táto riešená prednostne a súčasný nájomca stráca nárok na predĺženie nájomnej zmluvy.

§5 Nájomný vztah

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 odst.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. 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 byt uvolniť a odovzdať ho správcovi v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody.

§6 Zánik nájmu

- 1.Uplnutím doby nájmu, ak nebola tátó doba v zmysle §5, odst.1 tohto VZN predĺžená.
- 2.Písomnou dohodou medzi správcom a nájomcom.
- 3.Písomnou výpovedou nájomcu. Nájom bytu sa skončí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoved doručená správcovi.
- 4.So súhlasom obecného zastupiteľstva a starostu obce písomnou výpovedou nájmu správcom, ak nájomca:
 - a) nespĺňa podmienky v §2, odst.1 až 6 tohto VZN, resp. v §3, odst.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 priestoty 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 toho sa nezaratúvajú návštevy kratšie ako 15 dní).
- 5.Nájom bytu sa končí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoved doručená nájomcovi. Za dátum doručenia zásielky po výpovedi sa považuje aj posledný deň možnosti vyzdvihnutia uvedenej zásielky určenej príslušným doručovacím úradom.

§7 Osobitné ustanovenia

- 1.Uchadzači schválení obecným zastupiteľstvom v zmysle čl.3 tohto VZN musi do 15 dní od oznámenia komisie o zaradení uchadzača do zoznamu uchadzačov zložiť na účet obce vedený v DEXIA, banka Slovensko a.s.Nitra,č.ú.0868843002/5600 resp. v pokladni obecného úradu finančnú čiastku vo výške rovnajúcej sa 12 mesačným splátkam nájomného, ktorá bude použitá ako finančná záruka na zabezpečenie splácania nájomného, úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu a úhrad za prípadné poškodenie bytu.
- 2.V prípade, že nájomca alebo osoby s ním bývajúce spôsobia meúmyselnú škodu na NB alebo jeho zariadení, ktoré patrí vlastníkovi, môže sa so súhlasom vlastníka použiť finančná záruka uvedená v ods.1 tohto článku (ďalej len finančná záruka) alebo jej časť vo výške spôsobenej škody na úhradu tejto škody. V prípade úhrady škody, alebo jej časti z finančnej záruky je nájomca povinný zložiť túto finančnú záruku v pôvodnej výške, resp. doplatiť rozdiel do pôvodnej výšky najneskoršie do

30 dní od použitia tejto finančnej záruky alebo jej časti na úhradu škody. Ak nájomca nesplní túto povinnosť, je to dôvod na nepredĺženie nájomnej zmluvy. Pri skončení nájomného zvŕahu vráti vlastník nájomcovi finančnú záruku uvedenú v odseku 1 tohto článku. V prípade nedoplatkov na nájomnom, úhradách za plnenia poskytované s užívaním bytu a spôsobenej škody na NB vráti vlastník nájomcovi uvedenú čiastku zníženú o dĺžnu sumu resp. výšku škody.

3.NB sa budú využívať na nájom a nemôžu sa previesť do vlastníctva najmenej 30 rokov od vydania kolaudačného rozhodnutia. Vlastník bytu po 30-tich rokoch od kolaudácie môže rozhodnúť v súlade s podmienkami ŠFRB a smerníc MV RR SR o ďalšom naložení s bytom.

§8 Záverečné ustanovenia

- 1.Podľa smernice MV a RR č.2/2004 čl.6 odst.2 obec môže 10% NB prenajať za účelom nájmu aj tomu žiadateľovi, ktorý nespĺňa podmienky v §2, resp. §3, ak si to vyžaduje dôležitý záujem obce alebo štátu. Posúdenie skutkového stavu vykoná obecné zastupiteľstvo schválením príslušného uznesenia podľa §4,odst.1 tohto VZN.
- 2.Obec Rišňovce zverejní zoznam nájomcov schválených obecným zastupiteľstvom na informačnej tabuli obce.
- 3.Podmienky určené týmto VZN sú nutnou súčasťou nájomnej zmluvy.
- 4.Všeobecne záväzné nariadenie bolo schválené obecným zastupiteľstvom v Rišňovciach na jeho zasadnutí dňa 26.02.2007, uznesením č. 10.



Karol Laboš
starosta obce

Lam TeuX