**Obec N e d o ž e r y – B r e z a n y**

**Všeobecné záväzné nariadenie č. 1/2002 o nakladaní s nájomnými bytmi pre rodiny a občanov s ťažkým zdravotným postihnutím**

**PRVÁ ČASŤ**

**ÚVODNÉ USTANOVENIA**

**ČI. 1**

1. Účelom tohto všeobecne záväzného nariadenia je stanovenie podmienok prijímania žiadostí, postupu pri výbere nájomníkov nájomných bytov vo vlastníctve obce Nedožery – Brezany ( ďalej iba NB ) a postupu pri schvaľovaní a realizovaní ich prenájmu.
2. NB sú bytmi vo vlastníctve obce Nedožery – Brezany s osobitným režimom ktorý vymedzuje toto VZN.

Obec Nedožery – Brezany bude vykonávať správu nad uvedenými NB.

**DRUHÁ ČASŤ**

**REŽIM NAKLADANIA S NB PRE MR**

**ČI. 2**

NB sú určené pre nájomcov, ktorí spĺňajú týchto sedem podmienok :

1. Mesačný príjem osôb, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu neprevyšuje hranicu príjmu určenú Smernicou Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR, ktorou sa určujú pravidlá pre poskytovanie príspevkov na výstavbu nájomných bytov.
2. Mesačný príjem žiadateľa, vypočítaný ako súčet príjmov osôb, ktorých životné minimum, vypočítané z príjmu za posledný kalendárny rok ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberá, zvýšený o 4 500,- Sk.
3. Aspoň jeden z manželov je samostatne zárobkovo činnou osobou, alebo je v trvalom pracovnom pomere a toto platí i v čase jej podania.
4. Pred podpísaním nájomnej zmluvy zložia do pokladne OcÚ Nedožery – Brezany hotovosť vo výške 3-násobku mesačného nájmu.

-2-

1. Finančné prostriedky a výnosy z nich im budú vrátené do 15 dní po ukončení nájmu ak nebudú mať voči obci žiadne pohľadávky spojené s využívaním NB.
2. Nie sú vlastníkmi, nájomcami, spoločnými nájomcami iného bytu alebo bytového domu.
3. Nepriaznivú bytovú situáciu si zapríčinili vlastnou vinou.

**ČI. 3**

1. NB – bezbariérové sú určené :
   1. Pre žiadateľa s ťažkým zdravotným postihnutím, uvedeným v prílohe č. 1
   2. Pre žiadateľa s ťažkým zdravotným postihnutím, uvedeným v prílohe č. 1, jeho manželka/ku/ a prípadne jeho deti.
2. Žiadatelia vymedzení v ods. 1 musia spĺňať tieto podmienky :
   1. mesačný príjem žiadateľa, resp. 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 poberá zvýšený o 4 500,-Sk,
   2. nie sú vlastníkmi, nájomcami, spoločnými nájomcami iného bytu alebo bytového domu,
   3. ak je žiadateľ nájomcom, ale nie vlastníkom bytu alebo bytového domu a zaviaže sa, že ku dňu pridelenia bezbariérového NB ukončí nájom a byt alebo bytový dom odovzdá vlastníkovi, je táto skutočnosť považovaná za splnenie podmienky uvedenej v čl. 3 ods. 2 písm. b tohto VZN,
   4. nepriaznivú bytovú situáciu si nezapríčinili vlastnou vinou,
3. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú 5 rokov, s možnosťou predĺženia je j platnosti.
4. Pre nakladanie s bezbariérovými NB platia všetky ustanovenia tohto VZN.

**ČI. 4**

**Zásady správy NB**

**-3-**

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú 3 roky s možnosťou opakovaného predĺženia vždy o 3 roky.
2. Súhlas na predĺženie nájmu schvaľuje starosta obce na návrh OZ.
3. Výška nájmu bytu sa stanoví v zmysle platných právnych predpisov.
4. Do týchto bytov sa môžu na trvalý pobyt prihlásiť iba nájomcovia a ich deti, ktoré s nimi žijú v spoločnej domácnosti + druh, družka a rodič.
5. U týchto bytov nemožno realizovať prechod nájmu v zmysle § 706 Občianskeho zákonníka.
6. U týchto bytov nemožno realizovať výmeny bytov.
7. U týchto bytov nemožno realizovať prevod vlastníckych práv.
8. Žiadateľ, 1-krát ročne – každý 12. mesiac počínajúc dňom podania žiadosti, je povinný predložiť na Obecný úrad Nedožery – Brezany doklady o tom, že spĺňa podmienky určené týmto VZN.
9. Nájomca NB je povinný do 30 dní nahlásiť na Obecný úrad Nedožery – Brezany každú zmenu, ktorá nastala v údajoch uvedených čl. 2 ods. 1,7 tohto VZN. V prípade zistenia nepravdivých údajov sa bude postupovať podľa čl. 8 ods. 4 psím. B tohto VZN.
10. Nájomca NB nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu.
11. K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný byt uvoľniť a odovzdať ho správcovi v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody.
12. Súčasťou nájomnej zmluvy je zápisnica, v ktorej žiadateľ vyjadrí súhlas s podmienkami stanovenými týmto VZN a určí sa miesto, na ktoré bude nájomca vyprataný v prípade ukončenia nájmu a uplatnenia čl. 4 ods. 13. Notárska zápisnica bude slúžiť ako podklad pre výkon rozhodnutia vyprataním z bytu.
13. V prípade, že sa nájomca k termínu ukončenia nájomnej zmluvy z uvedeného bytu neodsťahuje, správca zabezpečí vypratanie NB na náklady predmetného nájomcu na miesto určené v notárskej zápisnici (pozri čl. 4 ods. 12 tohto VZN).
14. Splatnosť nájomného a úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu je mesačne vopred, vždy do 25. dňa predchádzajúceho mesiaca.

**-4-**

**TRETIA ČASŤ**

**REŽIM UŽÍVANIA NB**

**ČI. 5**

Žiadosti o NB sa budú evidovať na Obecnom úrade v Nedožeroch - Brezanoch.

**ČI. 6**

**Postup pri prideľovaní**

1. Každú žiadosť prerokuje OZ v súlade s podmienkami určenými týmto VZN rozhodne či zaradí žiadateľa do zoznamu uchádzačov o štandardný NB, resp. do zoznamu uchádzačov o bezbariérové NB.
2. OZ za prítomnosti starostu určí nájomcov bytov podľa tohto VZN. 10 % nájomcov má právo určiť starosta obce v zmysle tohto VZN. Poslanci vyberajú nájomcov hlavne podľa kritérií, ktoré závisia od doby podania žiadostí, sociálnych pomerov, od spolupráce žiadateľa s obcou, trvalého bydliska, možností pomoci v budúcnosti a od miesta zamestnania
3. Obec Nedožery – Brezany zverejní zápisnicu o určení nájomcov. Vyzve uchádzačov na podpis nájomnej zmluvy.
4. Na základe zápisnice pripraví OcÚ v Nedožeroch – Brezanoch na podpis starostovi obce nájomnú zmluvu na voľný NB na dobu určitú 3 roky, resp. u občanov s ťažkým zdravotným postihnutím 5 rokov.
5. Ak je voľný bezbariérový NB a na OcÚ nie je evidovaná v zozname uchádzačov o bezbariérový NB žiadosť občana s ťažkým zdravotným postihnutím, bude zo žiadateľov zapísaných v zozname uchádzačov o NB s ich súhlasom , určený žiadateľ, s ktorým bude uzatvorená nájomná zmluva na bezbariérový NB na dobu určitú 3 roky. Po zaradení žiadosti občana s ťažkým zdravotným postihnutím do zoznamu uchádzačov bude táto riešená prednostne a súčasný nájomca stráca nárok na predĺženie nájomnej zmluvy.

**ČI. 7**

**Predĺženie platnosti nájomnej zmluvy**

**-5-**

1. Nájomca NB, ak má záujem o predĺženie platnosti nájomnej zmluvy v zmysle čl. 4 ods. 1 tohto VZN, resp. čl3 ods. 3 tohto VZN, je povinný 2 mesiace pred ukončením jej platnosti doručiť na OcÚ Nedožery – Brezany žiadosť o predĺženie nájomnej zmluvy.
2. Každú žiadosť o predĺženie nájomnej zmluvy prerokuje OZ a žiadosti, ktoré spĺňajú podmienky určené týmto VZN odporučí starostovi obce na schválenie. Obec spracuje dodatok k nájomnej zmluve.
3. Ak mesačný príjem osôb, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne presiahne počas trvania nájomnej zmluvy čiastku vyrátanú podľa čl. 2 ods. 1 tohto VZN, môže im byť platnosť nájomnej zmluvy predĺžená o 1 rok avšak iba v prípade že v zozname uchádzačov o NB nie je evidovaná žiadna žiadosť.

**ČI. 8**

**Zánik nájmu bytu**

1. Uplynutím doby nájmu, ak nebola táto doba v zmysle čl. 4 ods. 1 tohto VZN, resp. čl. 3 ods. 3 tohto VZN predĺžená
2. Písomnou dohodou medzi správcom a nájomcom.
3. Písomnou výpoveďou nájomcu. Pričom sa nájom bytu skončí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená správcovi.
4. Po prerokovaní v OZ obce Nedožery – Brezany a so súhlasom starostu obce písomnou výpoveďou nájmu správcom, ak nájomca :
   1. nespĺňa podmienky uvedené v čl. 2 ods. 1,7 tohto VZN,
   2. hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil včas nájomné alebo úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 2 mesiace,
   3. alebo ten, kto s ním býva, napriek písomnej výstrahe hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvom spoločné priestory a spoločné zariadenia v dome,
   4. využíva prenajatý byt bez súhlasu vlastníka na iné účely ako na bývanie alebo ak nájomca alebo ten, kto sním býva, sústavne porušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
   5. neužíva byt bez vážnych dôvodov

**-6-**

* 1. vez súhlasu vlastníka, v predmetnom byte ubytuje osoby, ktoré nie sú uvedené na evidenčnom liste k tomuto bytu (do tohto sa nezarátavajú návštevy kratšie ako 15 dní).

Nájom bytu sa skončí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená nájomcovi.

**ŠTVRTÁ ČASŤ**

**Záverečné ustanovenia**

**ČI. 9**

1. Podmienky určené týmto VZN sú súčasťou nájomnej zmluvy.
2. Výnimkou z tohto VZN môže schváliť iba OZ 3/5 väčšinou prítomných poslancov s podmienkou, že táto nie je v rozpore s platnou Smernicou Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR č. 8/1999, ktorou sa určujú pravidla pre poskytovanie príspevkov na výstavbu nájomných bytov v znení noviel.
3. V zmysle Smernice Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR č. 8/1999, ktorou sa určujú pravidlá pre poskytovanie dotácií na výstavbu nájomných bytov v znení Smernice Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja č. 1/2001 a Smernice Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR č . 4/2001 čl. 4 ods. 2 môže obecné zastupiteľstvo rozhodnúť, že 10 % bytov pridelí do užívania fyzickým osobám, ktoré nespĺňajú podmienky stanovené toto smernicou, ak takéto osoby zabezpečujú spoločenské kultúrne, zdravotnícke a ekonomicko –sociálne potreby obce.

Toto VZN nadobúda účinnosť dňom 23. augusta 2002

Schválené OZ Nedožery – Brezany dňa 7. augusta 2002

Jozef Regina

Starosta obce

Vyvesené : 8. 8. 2002

Zvesené : 22. 8. 2002