

Obec Malé Dvorníky



Všeobecne záväzné nariadenie obce č. 9/2011

O PODMIENKACH NÁJMU OBECNÝCH BYTOV

Prijaté uznesením Obecného zastupiteľstva č. 4/2011 dňa 05.01.2011

Zverejnené dňa : 15.12.2010

Účinnosť dňom : 20.01.2011

Všeobecne záväzné nariadenie obce č. 9 o podmienkach nájmu obecných bytov v Malých Dvorníkoch

Obecné zastupiteľstvo v Malých Dvorníkoch v súlade s § 10 ods. 2, písm. b) zák. č. 607/2003 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov, nariadením Vlády Slovenskej republiky č. 650/2006 Z. z. podrobnosti o poskytovaní podpôr, Nariadením vlády 432/2007 Z. z., ktorým sa ustanovujú podrobnosti o druhoch a výškach poskytovaných podpôr na jednotlivé účely z prostriedkov ŠFRB, Zákonom Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR (MDVRR SR) č. 443/2010 o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní, ako aj v súlade s § 4 Zákona 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, za účelom stanovenia a vykonania podmienok dohodnutých v zmluve uzatvorených medzi obcou Malé Dvorníky a MDVRR SR a v zmluve uzatvorenej medzi obcou Malé Dvorníky a Štátnym fondom rozvoja bývania (ŠFRB), za ktorých bude obci poskytnutá podpora z prostriedkov ŠFRB a dotácia MDVRR SR na výstavbu „nájomného bytového domu“ vydáva nasledujúce nariadenie.

§ 1 Charakter bytov

1. Nájomné byty tvoria vlastníctvo obce a slúžia na nájomné účely a prenechávajú sa výlučne do nájmu na základe tohto VZN.
2. Nájomný bytový dom neobsahuje ani jeden byt, ktorý by spĺňal podmienky na trvalé bývanie občana s ťažkým zdravotným postihnutím (bezbariérový byt), nakoľko obec takú žiadosť neviduje.
3. Jednotlivé nájomné byty sa nemôžu odpredať, a to ani jednotlivito, ani celý nájomný bytový dom, 30 rokov (slovami tridsať rokov) od vydania právoplatného kolaudačného rozhodnutia na nájomný bytový dom.

§ 2 Spôsob užívania bytov

1. Byty je možné užívať len v rámci nájomného vzťahu.
2. Byty je možné prenechávať do nájmu len fyzickým osobám (ďalej len nájomca) za podmienok určených týmto VZN.
3. Obec - ako prenajímateľ bytu - uzatvorí s nájomcom nájomnú zmluvu podľa § 685 Občianskeho zákonníka.
4. Nájomná zmluva sa uzatvára vždy na dobu určitú: tri roky počítajúc dňom uzatvorenia nájomnej zmluvy, s výnimkou uvedenou v § 2 bod 5 tohto VZN.
5. Ak sa byt prenecháva do nájmu nájomcovi, ktorým je občan s ťažkým zdravotným postihnutím, dohodnutá doba nájmu nesmie prevýšiť 10 rokov počítajúc dňom uzatvorenia nájomnej zmluvy.
6. V nájomnej zmluve sa upraví právo nájomcu na opakované uzatvorenie nájmu bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve; a ak nepožiadala o uzavretie nájomnej zmluvy fyzická osoba, ktorá spĺňa podmienku podľa ods. 7), uzatvorí nájomnú zmluvu s nájomcom, ktorý nespĺňa podmienku podľa ods. 7), a to na dobu, ktorá neprevýši jeden rok.
7. Nájomnú zmluvu možno s nájomcom opätovne dohodnúť ak:
 - a) Nájomca požiadal prenajímateľa o opätovné uzatvorenie nájomnej zmluvy najneskôr tri mesiace pred uplynutím dohodnutej doby nájmu,
 - b) Nájomca a osoby, ktoré s ním žijú v jednej domácnosti nemajú vlastný byt,
 - c) Nájomca má trvalý pobyt na území obce,

- d) Nad'alej splňa podmienky nájomcu určené v tomto VZN,
 - e) Nie je dôvod na vypovedanie nájmu bytu zo strany prenajímateľa ,
 - f) Nájomca nemá žiadne záväzky voči prenajímateľovi súvisiace s nájmom bytu.
8. Splnenie podmienok pre opätovné uzatvorenie nájomnej zmluvy podľa § 2 bod 7. tohto VZN skúma prenajímateľ bytu ku dňu opakovaného uzatvorenia nájomnej zmluvy. V prípade, že nájomca neaktualizuje údaje v termíne do 30 dní odo dňa doručenia výzvy a nepreukáže splnenie podmienok podľa § 2 bod 7. VZN, prenajímateľ s ním opätovne nájomnú zmluvu neuzatvorí.

Ustanovenie § 2 ods. 1-8 sa nepoužije, ak:

- a) žiadateľ prenájme byt fyzickej osobe, ktorá je občanom s ťažkým zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 1 a ktorej mesačný príjem neprevyšuje trojnásobok životného minima,
- b) žiadateľ prenájme byt fyzickej osobe, ktorá zabezpečuje spoločenské, ekonomické a sociálne potreby obce, najmä školské, kultúrne, zdravotnícke a bezpečnostné alebo fyzickej osobe užívajúcej nájomný byt vrátený oprávnenej osobe podľa osobitných predpisovⁱ; pričom však podiel takto prenájatých bytov nemôže presiahnuť 10% bytov, najmenej však 1 byt alebo
- c) žiadateľ prenájme byt fyzickej osobe, ktorej ubytovanie súvisí s vytváraním nových pracovných miest v území a obstaranie bytov súvisí s realizáciou významnej investícieⁱⁱ, pričom však podiel takto prenájatých bytov nemôže presiahnuť 40% bytov.

§ 3 Nájomca bytu, kritériá hodnotenia výberu

1. Nájomná zmluva na užívanie bytu môže byť uzatvorená len s tou fyzickou osobou, ktorej mesačný príjem a mesačný príjem osôb s ňou bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisuⁱⁱⁱ, neprevyšuje trojnásobok životného minima^{iv} platného k 31. decembru predchádzajúceho kalendárneho roka, vypočítaného pre nájomcu a osoby, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne; pritom mesačný príjem sa vypočíta z príjmu^v za predchádzajúci kalendárny rok ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal (ďalej len „životné minimum“) alebo
2. Mladá rodina; 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 splňa podmienku príjmu podľa bodu 1,
3. Ďalšie kritériá pri pridelovaní bytov do nájmu v tomto poradí sú:
 - a) žiadateľ nevlastní byt alebo dom, teda býva v podnájme alebo spoločne s ďalšími rodinnými príslušníkmi,
 - b) žiadateľ žije spoločne so svojou rodinou (s manželom alebo s manželkou) a aspoň s jedným dieťaťom do 18 rokov veku,
 - c) žiadateľ má trvalý pobyt v obci Malé Dvorníky. Inej osobe ako obyvateľovi obce možno prideliť nájomný byt v prípade, ak nie je možné uzatvoriť nájomnú zmluvu s občanom s trvalým pobytom v obci Malé Dvorníky,
 - d) Ak nie je možné vybrať uchádzačov podľa hore uvedených kritérií, rozhodujúce je poradové číslo žiadateľa v zozname uchádzačov o nájomný byt.

§ 4 Nájomné

1. Za užívanie bytu je nájomca povinný platiť nájomné a cenu služieb poskytovaných s užívaním bytu v lehotách a spôsobom dojednaných v nájomnej zmluve.
2. Nájomca je povinný v lehote nie dlhšej ako 30 kalendárnych dní pred uzatvorením nájomnej zmluvy zaplatiť finančnú zábezpeku v súlade s § 12 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní vo výške šesťmesačného nájomného.
3. Cena ročného nájomného sa určí dohodou, najmenej vo výške 1,5 % z oprávnených nákladov na tvorbu fondu prevádzky, údržby a opráv.
4. Konkrétna výška nájomného bude stanovená samostatne pre jednotlivé stavby nájomných bytových domov po ich protokolárnom prevzatí a jej výpočet bude tvoriť prílohu nájomnej zmluvy.
5. Pri výpočte ceny služieb poskytovaných s užívaním bytu sa postupuje podľa platných cenových predpisov.

§ 5 Záverečné ustanovenia

1. Pred uzatvorením nájomnej zmluvy na užívanie bytu je nájomca povinný prenajímateľovi zdokumentovať splnenie podmienok, za ktorých je podľa tohto VZN možno s občanom uzatvoriť nájomnú zmluvu.
2. Pri pridelení bytov do nájmu postupuje obec v súlade s kritériami hodnotenia a výberu uchádzačov o nájomný byt obsiahnutých v § 3 tohto VZN.

§ 6 Vyhlásenie a účinnosť

1. Toto VZN sa vyhlási vyvesením na úradnej tabuli obce po schválení obecným zastupiteľstvom na dobu 15 dní.
2. VZN nadobúda účinnosť pätnástym dňom vyvesenia.
3. VZN je sprístupnená na Obecnom úrade v Malých Dvorníkoch

Číslo uznesenia 4/2011 zo dňa 05.01.2011

V Malých Dvorníkoch, dňa 05.01.2011

Ing. Zoltán Marczell
starosta obce

ⁱ Napríklad zákon č. 403/1990 Z. z. o zmiernení následkov niektorých majetkových krívď v znení neskorších predpisov .

ⁱⁱ Zákon č. 175/1999 Z. z.o niektorých opatreniach týkajúcich sa prípravy významných investícií a o doplnení niektorých zákonov

ⁱⁱⁱ Zákon č. 601/2003 Z. z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov

^{iv} Zákon č. 601/2003 Z. z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov

^v Zákon č. 601/2003 Z. z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov