

Všeobecne záväzné nariadenie Obecného zastupiteľstva č. 1/2008 o podmienkach nájmu obecných bytov v Kameničnej

Obecné zastupiteľstvo v Kameničnej v súlade s § 10 ods.2, písm. b. zák. č. 607/2003 Z. z. o štátnom fonde rozvoja bývania v znení zákona č. 536/2004 Z. z. neskorších predpisov, nariadením Vlády Slovenskej republiky č. 650/2006 Z. z. podrobnosti o poskytovaní podpôr, zákon č. 349/2007 Z. z. zmena zákona o Štátnom fonde rozvoja bývania, zákon 432/2007 Z. z. podrobnosti o druhoch a výškach poskytovaných podpôr zo ŠFRB. Výnos Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR (MV RR SR) č. V-1/2007. ktorou sa určujú pravidlá pre poskytovanie dotácií na výstavbu nájomných bytov, 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 Kameničná a MV RR SR a v zmluve uzatvorenej medzi obcou Kameničná a Štátnym fondom rozvoja a bývania (ŠFRB), za ktorých bude obci poskytnutá podpora z prostriedkov ŠFRB a dotácia MV RR SR na výstavbu „nájomného bytového domu“

§ 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 neevduje.
3. Jednotlivé nájomné byty sa nemôžu odpredať, a to ani jednotlivito, ani celý nájomný bytový dom, 30 rokov (slovami 30 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 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. Nadalej spĺňa podmienky nájomcu určené v tomto VZN

- e. Nie je dôvod na vypovedanie nájmu bytu zo strany prenajímateľa podľa § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka .
 - 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 prenajme byt fyzickej osobe, ktorá je občanom s ťažkým zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 1 a ktorej mesačný príjem neprevyšuje štvornásobok životného minima,
- b) žiadateľ prenajme 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 predpisov¹⁾; pričom však podiel takto prenajatých bytov nemôže presiahnuť 10 % bytov, najmenej však 1 byt alebo
- c) žiadateľ prenajme byt fyzickej osobe, ktorej ubytovanie súvisí s vytváraním nových pracovných miest v území a obstaranie bytov súvisí s realizáciou významnej investície²⁾, pričom však podiel takto prenajatých bytov nemôže presiahnuť 40 % bytov.

§ 3 Nájomca bytu, kritéria 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 predpisu³⁾, neprevyšuje trojnásobok životného minima⁴⁾ platného k 31. decembru predchádzajúceho kalendárneho roka, vypočítaného pre nájomcu a osoby, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne; pritom mesačný príjem sa vypočíta z príjmu⁵⁾ 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 spĺňa podmienku príjmu podľa bodu 1,
- 3. Ďalšie kritéria 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.

¹⁾ Napríklad zákon č. 403/1990 Zb. o zmiernení následkov niektorých majetkových krívd v znení neskorších predpisov.

²⁾ Zákon č. 175/1999 Z. z. o niektorých opatreniach týkajúcich sa prípravy významných investícií a o doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

³⁾ § 3 zákona č. 601/2003 Z. z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

⁴⁾ § 2 zákona č. 601/2003 Z. z. v znení neskorších predpisov.

⁵⁾ § 4 zákona č. 601/2003 Z. z. v znení neskorších predpisov.

- 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 Kameničná. 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 Kameničná.
- d) Ak nie je možné vybrať uchádzačov podľa horeuvedených 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 § 5 ods. 1 písm. e) Výnos MV RR SR č. V-1/2007 vo výške ročného 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 prideľovaní 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 pätnástim dňom vyvesenia
 - 3. VZN je prístupné na Obecnom úrade v Kameničnej
- Č. uzn. XII/3/2008 zo dňa: 15.01.2008

V Kameničnej, dňa 15.1.2008

.....
Tibor Toma - starosta obce

