

Všeobecné záväzné nariadenie č. 04/2011 o zmene a doplnení Všeobecného záväzného nariadenia č. 2/2003 o podmienkach nájomu obecných bytov

Obecné zastupiteľstvo v Lúči na Ostrove v súlade so zákonom. č. 124/1996 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov, nariadením Vlády Slovenskej republiky č. 137/2000 Z. z. o programoch rozvoja bývania znení neskorších predpisov, Smernicou Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR (MV RR SR) č. 8/1999, ktorou sa určujú pravidlá pre poskytovanie dotácií na výstavbu nájomných bytov v znení smernice MV RR SR č. 1/2001 a 4/2001, ako aj v súlade so zákonom č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, za účelom stanovenia a vykonania podmienok dohodnutých v zmluve č. 879-520-2002 uzatvorenej medzi obcou Lúč na Ostrove a MV RR SR a v zmluve č. 201/4424/2002 uzatvorenej medzi obcou Lúč na Ostrove a ŠFRB a dotácia MV RR SR na výstavbu 2 bytové domy s 8 bytovými jednotkami s technickou vybavenosťou v obci Lúč na Ostrove

§ 1

Charakter bytov

1. V novovybudovanom obytnom dome v Lúči na Ostrove č. 143 a 144 bude 8 nájomných bytov, ktoré obec Lúč na Ostrove môže prenechať do nájmu výlučne za podmienok ustanovených v tomto VZN.
2. Obytný dom neobsahuje ani jeden byt, ktorý by spĺňal podmienky ustanovené dané Vyhláškou MŽP SR č. 192/1994 Z. z. o všeobecných technických podmienkach na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu (ďalej len „bezbariérový byt“).
3. Jednotlivé nájomné byty sa nemôžu odpredať, a to ani jednotlivo, ani celý obytný dom 30 rokov (slovom: tridsať rokov) od vydania právoplatného kolaudačného rozhodnutia na obytný dom a byty.

§ 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. Fyzické osoby môžu byť aj podnikatelia, podnikajúci na základe živnostenského oprávnenia, alebo iného obdobného oprávnenia, ako samostatne zárobkovo činná osoba.
3. Obec Lúč na Ostrove – ako prenajímateľ bytu, uzatvorí s nájomcom nájomnú zmluvu podľa § 685 Občianskeho zákonníka.
4. Nájomná zmluva sa uzatvára vždy na dobu určitú: jeden rok 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 so zdravotným postihnutím, dohodnutá doba nájmu nesmie prevýšiť 10 rokov počítajúc dňom uzatvorenia nájomnej zmluvy.

6. V nájomnej zmluve je prenajímateľ povinný zakotviť právo nájomcu na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy na nájom bytu, za rovnakých podmienok, za akých bola uzatvorená predchádzajúca nájomná zmluva, ako aj za podmienok uvedených v § 2 bod 7 tohto VZN a v § 711 Občianskeho zákonníka.
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 spoločnej domácnosti nemajú byť alebo dom v osobnom vlastníctve.
 - C/ Nájomca má trvalý pobyt na území obce Lúč na Ostrove popr. sa hodlá natrvalo usadiť v obci Lúč na Ostrove a spĺňa všetky ostatné kritéria podľa prísl. všeobecne – záväzných právnych predpisov ako aj podľa tohto VZN.
 - D/ Naďalej spĺňa podmienky nájomcu určené v tomto VZN.
 - E/ Nie je dôvod na vypovedanie nájmu bytu zo strany prenajímateľa podľa § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka.
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 nepreukáže splnenie podmienok podľa § 2 bod 7. VZN, prenajímateľ s ním opätovne nájomnú zmluvu neuzatvorí.

§ 3

Nájomca bytu, kritéria hodnotenia výberu

1. Nájomná zmluva na užívanie bytu môže byť uzatvorená len s tou fyzickou osobou, ktorej mesačný príjem a príjem osôb s ňou bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne (§ 3 z. č. 125/1998 Z. z. o životnom minime) neprevyšujú trojnásobok životného minima (§ 2 z. č. 125/1998 Z. z.) vypočítaného pre žiadateľa a osoby, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne; pritom mesačný príjem sa vypočíta z príjmu (§ 4 z. č. 125/1998 Z. z.) za predchádzajúci kalendárny rok ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberá.
2. Obec je oprávnená okrem vyššie uvedených kritérií preveriť solventnosť budúceho nájomcu (nájomníkov) z hľadiska ich príjmov a tak, aby po odpočítaní aktuálneho nájomného príjmu jednotlivých členov domácností dosahoval zákonom stanovenú minimálnu hranicu.
3. Ak občan uvedený v § 3 bod 2. VZN nepožiadal o uzatvorenie nájomnej zmluvy, možno nájomnú zmluvu uzatvoriť s iným žiadateľom, ktorý inak spĺňa podmienky stanovené týmto VZN pre nájomcu bytu v obytnom dome; v takomto prípade však dohodnutá doba nájmu nesmie presiahnuť jeden rok, počítajúc dňom uzatvorenia nájomnej zmluvy.
4. Nájomnú zmluvu s nájomcom podľa § 3 bod 3. VZN možno opätovne uzatvoriť len vtedy, ak sú opätovne splnené podmienky podľa § 3 bod 2. VZN.
5. Ďalšie kritéria pri prideľovaní 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 aspoň e jedným dieťaťom do 18 rokov veku

- c) Žiadateľ má trvalý pobyt v Lúči na Ostrove. Inej osobe ako obyvateľovi obce Lúč na ostrove možno prideliť nájomný byt v prípade, ak nie je možné uzatvoriť nájomnú zmluvu s občanom s trvalým pobytom v Lúči na Ostrove
- d) Ak nie je možné vybrať uchádzačov podľa hore uvedených kritérií, rozhoduje sa podľa kritéria stanovené OZ Lúč na Ostrove

§ 4

Podmienky pre vytvorenie poradovníka žiadateľov

1. Zo zoznamu žiadateľov sa zostaví návrh poradovníka. Zostavením návrhu poradovníka je poverená komisia vytvorená starostom obce.
2. Poradovník žiadateľov o byty schvaľuje starosta obce.
3. Schválené znenie poradovníka žiadateľov o nájomné byty bude zverejnené na úradnej tabuli Obecného úradu.
4. Do poradovníka sa nezaradia žiadosti :
 - a) Ak nemajú finančný predpoklad na platenie pravidelnej splátky nájomného bytu
 - b) Ktorí nepredložili prenajímateľovi na jeho dožiadanie v príslušné doklady v stanovenej lehote

§ 5

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. Pri výpočte nájomného za užívanie bytu je prenajímateľ povinný dodržať postup podľa opatrenia MF SR z 26. januára 2001 č. R. – 1/2001 tak, že nájomné za kalendárny rok je najviac 5% obstarávacej ceny bytu, ročné odpisy maximálne 2,5%, náklady na správu vrátane daní a poistného maximálne 1,5% a zisk maximálne vo výške 0,5% obstarávacej ceny bytu.
3. Pre zabezpečenie splácania nájomného a nákladov za prípadné poškodenie bytu zloží nájomca finančnú zábezpeku za užívanie bytu vo výške 3 mesačných splátok nájomného.
4. Pri výpočte ceny služieb poskytovaných s užívaním bytu sa postupuje podľa platných cenových predpisov.

§ 6

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 pridelovaní bytov do nájmu postupuje obec v súlade s kritériami hodnotenia a výberu uchádzačov o nájomný byt v nájomnom dome.

§ 7

Vyhlásenie a účinnosť

1. Toto VZN sa vyhlási vyvesením nariadenia na úradnej tabuli obce po dobu 15 dní.
2. VZN nadobúda platnosť dňom schválenia obecným zastupiteľstvom a vstupuje v účinnosť uplynutím pätnásteho dňa odo dňa vyvesenia na úradnej tabuli.
3. VZN je verejnosti prístupné na Obecnom úrade v Lúči na Ostrove.

V Lúči na Ostrove, dňa 08.04.2011

Bc. Ladislav Kiss
starosta obce