

**Obec v Tešedíkove podľa ust. §-u 6 zákona SNR číslo 369/1990 Zb. ÚZZ NR SR číslo
612/2002 Z.z. o obecnom zriadení
vydáva toto**

**Všeobecne záväzné nariadenie obce Tešedíkovo
č. 3/2012**

o podmienkach nájmu bytov postavených s podporou štátu

Obecné zastupiteľstvo v Tešedíkove v zmysle §11 ods. 3 písm. g) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov sa uznieslo na tomto všeobecne záväznom nariadení:

**§ 1
Úvodné ustanovenia**

- (1) Toto všeobecne záväzné nariadenie (ďalej len VZN) upravuje podmienky nájmu bytov v nájomnom bytovom dome postavenom s podporou štátu v rámci stavby „24 bytová jednotka na ulici Malá v Tešedíkove“.
- (2) Pri určení podmienok nájmu bytov v nájomnom bytovom dome postavenom s podporou štátu sa postupuje v súlade s ust. §10 ods. 2 zákona NR SR č. 607/2003 Z.z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov.
- (3) Nájomný bytový dom uvedený v ods. (1) je vo vlastníctve Obce Tešedíkovo (ďalej len „obce“).
- (4) Jednotlivé byty v bytovom dome sa nemôžu odpredať, a to ani jednotlivo, ani celý bytový dom 30 rokov (slovom: tridsať rokov) od nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia bytového domu.

**§ 2
Spôsob užívania a správy nájomného bytového domu**

- (1) Byty v bytovom dome je možné užívať len v rámci nájomného vzťahu.
- (2) Byty v bytovom dome je možné prenechávať do nájmu len fyzickým osobám (ďalej len „nájomca“) za podmienok určených v tomto VZN.
- (3) Prenajímateľom bytov v bytovom dome je Obec Tešedíkovo.
- (4) Správu nájomného bytového domu obstaráva pre obec obecný úrad (ďalej len „správca“).
- (5) Starosta obce uzatvára nájomné zmluvy s nájomcom a to v mene obce, t.j. v mene prenajímateľa.
- (6) Nájomná zmluva sa uzatvára vždy na dobu určitú tri roky, s výnimkou ak sa nájomná zmluva uzatvára s občanom so zdravotným postihnutím. V tom prípade bude nájomná zmluva uzatvorená na dobu určitú, ktorá neprevýši desať rokov.
- (7) Nájomná zmluva na užívanie bezbariérového bytu môže byť uzatvorená len s občanom so zdravotným postihnutím. Ak takýto občan nepožiadala o uzatvorenie nájomnej zmluvy, môže sa bezbariérový byt prenajať, ale len na dobu určitú, ktorá

- neprevyší jeden rok. Po uplynutí tejto doby v prípade, že zo strany občana so zdravotným postihnutím stále nie je záujem, môže sa zmluva predĺžiť vždy len na dobu jedného roka.
- (8) Doba nájmu začína plynúť dňom uzatvorenia nájomnej zmluvy.
 - (9) V nájomnej zmluve je prenajímateľ povinný zakotviť právo nájomcu na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy na nájom bytu v bytovom dome, za rovnakých podmienok, za akých bola uzatvorená predchádzajúca nájomná zmluva, ako aj za podmienok uvedených v §2 tohto VZN a v §711 Občianskeho zákonníka.
 - (10) Nájomnú zmluvu možno s nájomcom opakovane uzatvoriť ak:
 - (a) nájomca požiada prenajímateľa o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy najneskôr tri mesiace pred uplynutím dohodnutej doby nájmu
 - (b) nájomca nemá vlastný byt na území obce Tešedíkovo
 - (c) naďalej spĺňa podmienky nájomcu určené v tomto VZN
 - (d) nie je dôvod na vypovedanie nájmu bytu zo strany prenajímateľa podľa §711 ods. 1 Občianskeho zákonníka
 - (e) nájomca nemá žiadne záväzky voči prenajímateľovi súvisiace s nájomom bytu.
 - (11) Všetci žiadatelia musia mať trvalý pobyt na území obce Tešedíkovo alebo musia pochádzať z obce, nie sú nájomcami alebo vlastníkami bytu, rodinného domu, nie sú stavebníkmi rodinného domu alebo bytu a nie sú schopní sami si riešiť svoju bytovú situáciu.
 - (12) Pred uzatvorením nájomnej zmluvy na užívanie bytu v bytovom dome je budúci nájomca povinný prenajímateľovi zdokumentovať splnenie podmienok, za ktorých podľa tohto VZN možno s občanom uzatvoriť nájomnú zmluvu.
 - (13) Starosta obce môže rozhodnúť, že 10% bytov prideliť do užívania fyzickým osobám, ktoré nespĺňajú podmienky podľa ods.(11) a (12) §2, ak takéto osoby zabezpečujú spoločenské, kultúrne, zdravotnícke, ekonomické a sociálne potreby územného celku. Ak správca obstaráva päť alebo menej bytových jednotiek, o podiele bytov pridelených do užívania fyzickým osobám, ktoré zabezpečujú potreby územného celku, ale nespĺňajú podmienky podľa ods. (11) a (12) §2, rozhodnú orgány obce. Minister výstavby a regionálneho rozvoja SR môže zvýšiť podiel týchto bytov na základe odôvodnenej požiadavky obce, najviac však do výšky 40% z celkového počtu podporených bytov v obci, ak sa vytvárajú nové pracovné miesta.
 - (14) Zoznam žiadateľov o pridelenie bytu v nájomných bytových domoch eviduje správca.
 - (15) Nájomcov určí Obecné zastupiteľstvo zo zoznamu žiadateľov.

§ 3

Nájomca bytu

- (1) Nájomná zmluva na užívanie bytu v bytovom dome môže byť uzatvorená len s tou fyzickou osobou, ktorej mesačný príjem a príjem osôb s ňou bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne (zákon č.601/2003 Z.z. o životnom minime v znení neskorších predpisov) neprevyšujú *trojnásobok* životného minima a nie je nižší ako *1,2 - násobok* 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 poberal.

- (2) Žiadateľ nesmie byť v hmotnej núdzi zo subjektívnych dôvodov (§7 ods.6 zákona NR SR č. 195/1998 Z.z. o sociálnej pomoci v znení zákona NR SR č. 674/2006 Z.z.).

§ 4 Nájomné

- (1) Za užívanie bytu v bytovom dome 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 v bytovom dome je prenajímateľ povinný dodržať postup opatrenia MF SR z 23.04.2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov, nájomné za kalendárny rok je najviac 5% z obstarávacej ceny bytu a podľa Výnosu MVR SR z 23.12.2004 č. V-1/2004 najmenej vo výške 1,5% z oprávnených nákladov na tvorbu fondu prevádzky, údržby a opráv.
- (3) Konkrétna výška nájomného bude stanovená samostatne pre jednotlivé stavby nájomných bytových domov po ich protokolárnom prevzatí a jej výpočet bude tvoriť prílohu tohto VZN.
- (4) Pre zabezpečenie splácania nájomného a úhrad za prípadné poškodenie bytu sa od budúceho nájomcu vyžiada finančná záruka, a to nasledovne:

6-násobok mesačného nájmu

§ 5 Záverčné 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 tomto VZN.

§ 6
Vyhlásenie a účinnosť

- (1) Toto všeobecne záväzné nariadenie bolo schválené na zasadnutí Obecného zastupiteľstva v Tešedíkove dňa 13.11.2012 uznesením č. 95/OZ/2012 VZN o podmienkach nájmu bytov postavených s podporou štátu a bolo vyvesené na úradnej tabuli dňa 14.11.2012. VZN nadobúda právoplatnosť 15 dňom od vyvesenia.

Návrh VZN č. 3/2012:
vvesený dňa 29.10.2012
zvesený dňa 13.11.2012
VZN č. 3/2012:
vvesený dňa: 14.11.2012
zvesený dňa: 29.11.2012
Dátum nadobudnutia účinnosti VZN: 29.11.2012

V Tešedíkove, dňa 14.11.2012

Gyula Borsányi
starosta obce



Príloha č. 1
K VZN č. 3/2012 o podmienkach nájmu bytov postavených s podporou štátu

Určenie výšky nájomného v bytovom dome v rámci stavby „24 bytová jednotka v Tešedíkove“

- celkový obstarávací náklad na bytový dom **1 054 800,64 €**
- výška nájomného za užívanie 1 m² obytnej plochy vrátane odpisov a poistenia 2,35 €/m²/mesiac

- Pravidlá pre zoradenie žiadostí:

- a) hodnotenie mesačného príjmu žiadateľa a osôb s ním bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne – ohodnotením maximálne 55 bodov,
- b) každé nezaopatrené dieťa 15 bodov, maximálne 45 bodov.

- V prípade, že po vyhodnotení žiadateľov bodové hodnotenie bude identické, komisia určí poradie žrebovaním.