

Obec v Tešedíkove podľa ust. §-u 6 zákona SNR číslo 369/90 Zb. ÚZZ NR SR číslo
612/2002 Z.z. o obecnom zriadení
vydáva toto

Všeobecne záväzné nariadenie obce Tešedíkovo
č. 2/2007

o podmienkach nájmu bytov postavených s podporou štátu

Obecné zastupiteľstvo v Tešedíkove v zmysle §11 ods. 3 písm. g) zákona č. 369/90 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 nájomných bytových domoch postavených s podporou štátu v rámci stavby „3 X 12 bytová jednotka v ulici Kunság v Tešedíkove“.
- (2) Pri určení podmienok nájmu bytov v nájomných bytových domoch postavených 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. Nájomné bytové domy uvedené v ods. (1) sú vo vlastníctve Obce Tešedíkovo (ďalej len „obce“).
- (3) Jednotlivé byty v bytových domoch sa nemôžu odpredať, a to ani jednotlivo, ani celý bytový dom 30 rokov (slovom: tridsať rokov) od nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia bytových domov.

§ 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 dať 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 prenájomateľa.
- (6) Nájomná zmluva sa uzatvára vždy na dobu určitú tri roky s výnimkou, ak sa nájomná zmluva uzatvára s občanom so zdravotným postihnutím. V tomto 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 neprevýši 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 požiadal 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 noví žiadatelia musia mať trvalý pobyt na území obce Tešedíkovo alebo musia pochádzať z obce.
- (12) Nemôžu byť výlučným alebo bezpodielovými spoluvlastníkmi bytu alebo domu.
- (13) Nie sú schopní si riešiť svoju bytovú situáciu sami vzhľadom na rodinné alebo sociálne pomery.
- (14) Nie sú stavebníkmi rodinného domu.
- (15) 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.
- (16) Starosta obce môže rozhodnúť, že 10% bytov prideli do užívania fyzickým osobám, ktoré nespĺňajú podmienky podľa ods.(10) a (11) §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. (10) a (11) §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
- (17) Zoznam žiadateľov o pridelenie bytu v nájomných bytových domoch eviduje správca.
- (14) 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 poberá.
- (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 č. 88/2001 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 dohodnutým v nájomnej zmluve.
- (2) Pri výpočte nájomného za užívanie bytu v bytovom dome je prenajímateľ povinný dodržať postup opatrenia MF SR z 26. 01. 2001 číslo R-1/2001 tak, že nájomné za kalendárny rok je najviac 5% z obstarávacej ceny bytu, ročné odpisy maximálne 2,5%, náklady na fond opráv a údržby maximálne 1,5%, náklady na správu vrátane dani a poistného maximálne 0,5% a zisk maximálne vo výške 0,5% obstarávacej ceny bytu.
- (3) Konkrétna výška nájomného bude stanovená pre stavbu nájomného bytového domu po jeho 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:

Za jedenizbový byt	20 tis. Sk
Za dvojizbový byt	30 tis. Sk
Za trojizbový byt	40 tis. Sk

§ 5
Záverečné ustanovenia

- (1) Všeobecné záväzné nariadenie bolo schválené na zasadnutí Obecného zastupiteľstva v Tešedíkove dňa 15.05. 2007 uznesením č.61/OZ/07. VZN č.2/2007 o podmienkach nájmu bytov postavených s podporou štátu. Bolo vyvesené na úradnej tabuli dňa 16.05. 2007 a nadobudne účinnosť dňom 31. 05. 2007.

V Tešedíkove, dňa 16. 05. 2007



Gyula B o r s á n y i
Starosta