

**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. 1/2011**

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.
- (2) Pri určení podmienok nájmu bytov v nájomnom bytovom dome postavenom s podporou štátu sa postupuje v súlade zákona NR SR č. 607/2003 Z.z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov a v súlade zákona NR SR č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.
- (3) Nájomný bytový dom je vo vlastníctve Obce Tešedíkovo.
- (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 vid'. zákon NR SR č. 607/2003 § 12 ods. 2 písm. j.

**§ 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 na 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 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 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.
 - f. mesačný príjem je v súlade so zákonom č. 443/2010 §12 ods.4 písm. a, b.
 - g. nájomca nemá žiadne záväzky voči dodávateľom (voda, elektrina, plyn).
 - (11) Všetci žiadatelia musia mať trvalý pobyt na území obce Tešedíkovo alebo musia pochádzať z obce, nie sú nájomcami alebo vlastníkmi bytu, rodinného domu 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

Podmienky poskytovania bývania

- (1) Oprávnenou fyzickou osobou je
 - a) osoba žijúca v domácnosti s mesačným príjmom domácnosti najviac vo výške trojnásobku životného minima
 - b) osoba žijúca v domácnosti s mesačným príjmom domácnosti najviac vo výške štvornásobku životného minima, ak
 - 1. členom tejto domácnosti je osoba s ťažkým zdravotným postihnutím,
 - 2. ide o domácnosť osamelého rodiča s nezaopatreným dieťaťom,
 - 3. aspoň jeden z členov tejto domácnosti zabezpečuje zdravotnícku starostlivosť, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu pre obyvateľov obce,

- c) osoba, ktorej zanikla ústavná starostlivosť, náhradná osobná starostlivosť, pestúnska starostlivosť alebo osobitná starostlivosť poručníka podľa osobitného predpisu §45 až 59 zákona č.36/2005 Z.z. ak táto osoba nepresiahla vek 30 rokov,
- d) osoba žijúca v domácnosti, ktorej sa poskytuje bytová náhrada za byt vydaný podľa osobitného predpisu napr. zákon č.403/1990 Zb.
- (2) Pri zisťovaní príjmov sa postupuje podľa osobitného predpisu §3 zákona č.601/2003 Z.z. Mesačný príjem sa vypočíta z príjmu §4 zákona č.601/2003 Z.z. za kalendárny rok predchádzajúci roku, v ktorom vznikol nájom bytu, ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal.
 - (3) Životné minimum domácnosti sa vypočíta zo súm životného minima členov domácnosti platných k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku, v ktorom vznikol nájom bytu.
 - (4) Podmienky ustanovené vo VZN sa posudzujú pri uzavieraní nájomnej zmluvy a na zmeny podmienok počas platnosti nájomnej zmluvy sa neprihliada.
 - (5) 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.).
 - (6) Príjem žiadateľa nesmie byť nižší ako 1,2 násobok životného minima.

§ 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 na základe obstarávacej ceny podľa §4 ods.2 tohto VZN.
- (4) Pre zabezpečenie splácania nájomného a úhrad za prípadné poškodenie bytu sa od budúceho nájomcu vyžiada finančná záruka, a to nasledovne:

Za jednoizbový byt	664 €
Za dvojizbový byt	996 €
Za trojizbový byt	1 328 €

§5 Kritériá na výber uchádzačov o nájomné byty

Pravidlá pre zoradenie žiadostí:

a) hodnotenie mesačného príjmu žiadateľa a osôb s ním bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne – ohodnotením maximálne 55 bodov, podľa §3 ods.1 tohto VZN. Príjmy sú premietnuté do bodového hodnotenia.

b) každé nezaopatrené dieťa 15 bodov, maximálne 45 bodov.
V prípade, že po vyhodnotení žiadateľov bodové hodnotenie bude identické, komisia určí poradie žrebovaním.

§ 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 prideľovaní bytov do nájmu postupuje obec v súlade s kritériami hodnotenia a výberu uchádzačov o nájomný byt obsiahnutých v tomto VZN.

§ 7 Vyhlásenie a účinnosť

- (1) Toto všeobecne záväzné nariadenie bolo schválené na zasadnutí Obecného zastupiteľstva v Tešedíkove dňa 12.4.2011 uznesením č. 68/OZ/2011.
VZN č. 1/2011 o podmienkach nájmu bytov postavených s podporou štátu bolo vyvesené na úradnej tabuli dňa 13.4.2011. VZN nadobúda právoplatnosť 15 dňom od vyvesenia.

Návrh VZN č. 1/2011 bol
Vyvesený dňa 9.3.2011
Zvesený dňa 23.3.2011

VZN č. 1/2011 bolo
Vyvesené dňa 13.4.2011
Zvesené dňa 27.4.2011

V Tešedíkove, dňa 13.4.2011




Gyula Borsányi
starosta obce