

NÁVRH

Obec Tešedíkovo podľa §6 ods.1 zákona č.369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov , zákona č.607/2003 Z. z. o Štátnom Fonde rozvoja bývania, zákon č.443/2011 o Z. z.

o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní vydáva návrh tohto

Všeobecne záväzného nariadenia č.2/2015 upravujúce nájom nájomných bytov postavených s podporou štátu

Článok I.

Úvodné ustanovenia

1. Toto všeobecne záväzné nariadenie (ďalej len VZN) upravuje podmienky nájmu bytov určených na nájomné bývanie postavených s podporou štátu a obce – príspevkami Ministerstva dopravy, výstavby a Štátneho Fondu rozvoja bývania SR vo vlastníctve obce Tešedíkovo.

2. Toto VZN ďalej upravuje:

- a./podmienky podávania žiadostí o pridelenie nájomného bytu
- b./kritériá, ktoré musí žiadateľ (fyzická osoba) o pridelenie nájomného bytu spĺňať pre zaradenie do evidencie žiadateľov o pridelenie nájomného bytu,
- c./spôsob prideľovania nájomných bytov.

Článok II.

Nájomná zmluva

1. Na práva a povinnosti, ktoré vzniknú na základe nájomnej zmluvy a nie sú upravené zákonom č.443/2010 Z. z. sa vzťahujú ustanovenia občianskeho zákonníka

Nájomná zmluva sa uzatvára podľa ustanoveniach zákona č.443/2010 Z.z.§12.

(1)Nájomná zmluva musí mať písomnú formu a musí obsahovať najmä

- a./začiatok nájmu,
- b./dobu nájmu,
- c./výšku mesačného nájomného,
- d./podmienky opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy,
- e./výšku úhrady za plnenia spojené s užívaním nájomného bytu alebo spôsob ich výpočtu,
- f./opis stavu nájomného bytu a opis príslušenstva nájomného bytu,
- g./podmienky na zachovanie pôvodného stavu a vybavenia nájomného bytu,
- h./skončenie nájmu,

NÁVRH

i./zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu.

(2)Doba nájmu dohodnutá v nájomnej zmluve môže byť najviac tri roky okrem prípadov,

a./ak nájomcom je osoba so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č.2,ktorému sa prenajíma nájomný byt spĺňajúci podmienky ustanovené osobitným predpisom, pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac desať rokov alebo

b./ak nájomcom je osoba podľa §22 ods,3 písm. d), ktorej sa prenajíma nájomný byt, pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac desať rokov.

(3)V nájomnej zmluve sa upraví právo nájomcu na opakované uzavretie zmluvy o nájme nájomného bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a v tomto zákone. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude žiadateľ (Obec Tešedíkovo) informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.

(4)Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy podľa odseku 3 môže žiadateľ (Obec Tešedíkovo) uzavrieť nájomnú zmluvu aj s fyzickou osobou žijúcou v domácnosti s mesačným príjmom, ktorý k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku opakovaného prenájmu nájomného bytu

a./nie je vyšší ako triapolnásobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa §22 ods.3 písm. a),

b./nie je vyšší ako štyriapolnásobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa §22 ods.3 písm. b).

(5)Nájomnú zmluvu na užívanie nájomného bytu, ktorý spĺňa podmienky ustanovené osobitným predpisom, uzavrie len s fyzickou osobou žijúcou v domácnosti, ktorej členom je osoba so zdravotným postihnutím

(6)Ak o uzavretie nájomnej zmluvy nepožiadala fyzická osoba uvedená v §22 ods.3,môže žiadateľ (Obec Tešedíkovo) uzavrieť nájomnú zmluvu aj s inou fyzickou osobou najviac na jeden rok

(7)Nájomná zmluva môže ďalej obsahovať aj dohodu o finančnej zábezpeke, ktorá nesmie presiahnúť výšku šesťmesačného nájomného, lehota na zloženie finančnej zábezpeky nájomcom nesmie byť dlhšia ako 30 kalendárnych dní pred podpísaním nájomnej zmluvy. Ak nedôjde k uzavretiu nájomnej zmluvy, je žiadateľ (Obec Tešedíkovo) povinný už zloženú finančnú zábezpeku bezodkladne vrátiť. Žiadateľ (Obec Tešedíkovo) v súvislosti s uzavretím nájomnej zmluvy nesmie požadovať od nájomcu iné finančné plnenia, ktoré priamo nesúvisia s užívaním nájomného bytu.

(8)Finančná zábezpeka podľa odseku 7 slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a nepoškodzovania užívaného nájomného bytu. Finančnú zábezpeku za užívanie nájomného bytu vedie žiadateľ (Obec Tešedíkovo) na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke.

(9)Nájomnú zmluvu možno uzavrieť najskôr po nadobudnutí právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na bytovú budovu.

NÁVRH

(10)Pred uzavretím nájomnej zmluvy je žiadateľ (Obec Tešedíkovo) povinný umožniť nájomcovi prehliadku nájomného bytu.

2. Správca bytov Obecný úrad v Tešedíkove na základe uznesenia obecného zastupiteľstva uzatvorí nájomnú zmluvu.
3. Komisia vymenovaná starostom obce Tešedíkovo na základe kritérií nájmu bytov vypracujú poradie záujemcov a predložia na zastupiteľstvo
4. Ak do 14 dní odo dňa doručenia výzvy na uzatvorenie nájomnej zmluvy nedôjde k uzatvoreniu nájomnej zmluvy z dôvodov na strane žiadateľa, tento stráca nárok na predmetný byt.
5. Fyzickým osobám uvedených v článku III.ods.3 písm. b. bod 3 tohto VZN môže byť prenajatých max 10% z celkového počtu obstarávaných nájomných bytov. Ak sa obstaráva menej ako desať nájomných bytov, podmienka sa považuje za dodržanú, ak sa prenájme najviac jeden nájomný byt.
6. Byty v bytovom dome je možné užívať len v rámci nájomného vzťahu.
7. Byty v bytovom dome je možné prenechávať do nájmu len fyzickým osobám za podmienok určených v tomto VZN.
8. Prenajímateľom bytov v bytovom dome je Obec Tešedíkovo.
9. Správu nájomného bytového domu obstaráva pre obec Obecný úrad.

Článok III.

Podmienky podávania a posudzovania žiadostí o pridelenie nájomného bytu

- 1.Sociálne bývanie v byte je bývanie poskytované oprávnenej fyzickej osobe v byte, ktorého podlahová plocha neprevyšuje 80m² pre byt bežného štandardu alebo 60m² pre byt nižšieho štandardu.
- 2.Podlahovú plochu podľa odseku 1 možno zvýšiť najviac o 10%,ak ide o byt stavebne určený na bývanie osoby s ťažkým zdravotným postihnutím.
- 3.Oprávnenu fyzickou osobou podľa odseku 1 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

NÁVRH

3. aspoň jeden s 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, ak táto osoba nepresiahla vek 30 rokov,

d./osoba žijúca v domácnosti, ktorej sa poskytuje bytová náhrada.

4. Pri zisťovaní príjmov podľa odseku 3 sa postupuje podľa osobitného predpisu. Mesačný príjem sa vypočíta z príjmu za kalendárny rok predchádzajúci roku, v ktorom vznikol nájom bytu, ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal.

5. Životné minimum domácnosti sa vypočíta zo súm životného minima členov domácnosti platných k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku, v ktorom vznikol nájom bytu.

6. Podmienky ustanovené v odseku 3 sa posudzujú pri uzavieraní nájomnej zmluvy a na zmeny podmienok počas platnosti nájomnej zmluvy sa neprihliada.

7. Žiadosť o pridelenie nájomného bytu musí byť vlastnoručne podpísaná a odovzdaná správcovi bytov obce Tešedíkovo na zaevidovanie.

8. K žiadosti o pridelenie nájomného bytu je potrebné doložiť:

a./popis súčasnej bytovej situácie,

b./potvrdenie zamestnávateľa o výške priemerného mesačného príjmu, u samostatne zárobkovej osoby výpis z daňového priznania fyzickej osoby alebo potvrdenie o výške dôchodku za posledný kalendárny rok pred podaním žiadosti,

c./u žiadateľov (fyzické osoby) o bezbariérový nájomný byt posudok o tom, že žiadateľ (fyzická osoba) alebo člen jeho rodiny je občanom s ťažkým zdravotným postihnutím,

d./čestné vyhlásenie, že súhlasí so zverejnením osobných údajov v informačnom systéme,

e./čestné vyhlásenie o tom, že nie je nájomcom mestského, štátneho, družstevného, podnikového, služobného bytu, ani vlastníkom alebo väčšinovým spoluvlastníkom bytu, resp. domu.

9. Žiadateľom (fyzická osoba) o nájomný byt nesmie byť osoba, ktorá:

a./je vlastníkom bytu alebo rodinného domu, nájomcom mestského, štátneho, družstevného, podnikového, služobného bytu, ani vlastníkom alebo väčšinovým spoluvlastníkom bytu, resp. domu.

b./bola v predchádzajúcom období neplatičom bytu vo vlastníctve Obce Tešedíkovo a nedoplatok na nájomnom a službách spojených s užívaním bytu nebol do dňa podania žiadosti o pridelenie nájomného bytu uhradený,

NÁVRH

c./ku dňu podania žiadosti o pridelenie nájomného bytu nemá uhradené záväzky voči Obce Tešedíkovo.

10.Obecný úrad v Tešedíkove skontroluje úplnosť a pravdivosť údajov uvedených v žiadosti a žiadosti spĺňajúce podmienky zaradí do evidencie žiadateľov (fyzické osoby) o nájomný byt.

11.Žiadateľ (fyzická osoba) o nájomný byt je povinný:

a./nahlásiť každú zmenu údajov týkajúcich sa jeho osoby, rodiny a spoločne posudzovaných osôb do 30 dní odo dňa, kedy zmena nastala,

b./každý rok k dátumu zaradenia do evidencie aktualizovať žiadosť a predložiť príjmy domácnosti za predchádzajúci kalendárny rok.

12.Nesplnenie si týchto povinností resp. uvedenie nepravdivých údajov v žiadosti má za následok vyradenie žiadosti z evidencie.

13.Kritériá pridelenia nájomných bytov sú stanovené v Smernici o prideľovaní bytov vo vlastníctve obce Tešedíkovo.

Článok IV.

Spôsob prideľovania nájomných bytov

1.O pridelení nájomných bytov rozhoduje obecné zastupiteľstvo, na základe doporučenia a dokumentácie výberovej komisie.

2.Ak do 14 dní odo dňa doručenia výzvy na uzatvorenie nájomnej zmluvy nedôjde k uzatvoreniu nájomnej zmluvy z dôvodov na strane žiadateľa (fyzická osoba), tento stráca nárok na predmetný byt. Starosta môže na základe žiadosti žiadateľa túto lehotu primerane predĺžiť.

Článok V.

Záverečné ustanovenia

1.Tento návrh bol schválený uznesením Obecného zastupiteľstva v Tešedíkove č. 102 /OZ/2015

dňa 13.10.2015.

Vyvesené dňa 19.10.2015

Gyula Borsányi

Zvesené dňa 04. 11.2015

starosta obce

NÁVRH