

Všeobecné záväzné nariadenie č. 2/2017 o podmienkach nájmu bytov postavených s podporou štátu

Čl. 1 Úvodné ustanovenia

- 1.** Toto všeobecné záväzné nariadenie (ďalej len VZN) upravuje podmienky nájmu bytov v nájomných bytových domoch postavených s podporou štátu v rámci stavby nájomný bytový dom „10 bytová jednotka, Rabčice“
- 2.** Pri určení podmienok nájmu bytov v nájomnom bytovom dome postavenom s podporou štátu sa postupuje v súlade so zákonom NR SR č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov
- 3.** Jednotlivé byty v bytovom dome sa nemôžu odpredať, a to ani jednotlivo, ani celý bytový dom 30 rokov od nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia.
- 4.** Správu nájomných bytov zabezpečuje vlastník nájomných bytov.

Čl. 2 Spôsob užívania a správy nájomného bytového domu

- 1.** Prenajímateľom bytov v bytovom dome je Obec Rabčice – vlastník.
- 2.** Obec uzatvára nájomné zmluvy s prenájomateľom bytu.
- 3.** Byty v bytovom dome je možné užívať len v rámci nájomného vzťahu.
- 4.** Byty v bytovom dome je možné prenechať do nájmu len fyzickým osobám za podmienok určených v tomto VZN a v zmysle zákona NR SR č. 443/2017 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov
- 5.** Zoznam žiadateľov o pridelenie bytu v nájomnom bytovom dome eviduje obec Rabčice.
- 6.** Správca pred uzatvorením nájomnej zmluvy na užívanie bytu v bytovom dome vyzve žiadateľov na aktualizáciu údajov pre zdokumentovanie splnenia podmienok, za ktorých podľa tohto VZN možno s občanom uzatvoriť nájomnú zmluvu.
- 7.** Správca je oprávnený vyradiť zo zoznamu žiadateľov o pridelenie bytu žiadosti tých žiadateľov, ktorí na základe výzvy správcu neaktualizujú údaje v termín do 30 dní odo dňa doručenia výzvy
- 8.** Najviac 10% bytov, minimálne jeden byt, prenajme obec osobám, ktoré zabezpečujú spoločenské, kultúrne, zdravotnícke, ekonomické a sociálne potreby obce, a to bez ohľadu na výšku ich príjmu. V prípade, že sa takýto nájomca nenájde, môže byť prideliť ďalšiemu nájomníkovi v poradí.

9. Najviac 40% bytov prenajme obec osobám, a to bez ohľadu na výšku ich príjmu, ak sa na území vytvárajú nové pracovné miesta a výstavba bytov súvisí s realizáciou významnej investície.

10. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú 1 rok, s výnimkou ak sa zmluva uzatvára s občanom so zdravotným postihnutím. V tomto prípade bude nájomná zmluva uzatvorená na dobu určitú, najviac na 10 rokov.

Čl. 3 Nájomca bytu a nájomné

1. Nájomná zmluva na užívanie bytu v bytovom dome môže byť uzatvorená len s tou fyzickou osobou, ktorej mesačný príjem osôb s ňou bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne (zákon č. 601/2003 Z.z. o životnom minime v znení neskorších predpisov) neprevyšuje trojnásobok 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. 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.

3. Pri výpočte nájomného za užívanie bytu v bytovom dome je prenajímateľ povinný dodržať postup opatrenia MF SR z 26.1.2001 čísl R-1/2001 tak, že nájomné za kalendárny rok je najviac 5% z obstarávacej ceny bytu, ročné odpisy maximálne 2,5 %, náklady na fond opráva a údržby maximálne 1,5 %, náklady na správu vrátane daní a poistného maximálne 0,5 % a zisk maximálne vo výške 0,5 % obstarávacej ceny bytu.

4. Pri výpočte ceny služieb poskytovaných s užívaním bytu sa postupuje podľa platných cenových predpisov.

5. Konkrétna výška nájomného bude stanovená samostatne pre nájomný bytový dom po jeho protokolárnom prevzatí.

6. Podrobnejšie podmienky platenia nájomného budú rozpísané v nájomnej zmluve.

Čl. 4 Spôsob pridelovania bytov

1. Obec Rabčice bude pri pridelovaní nájomných bytov okrem podmienok určených v čl. 2,3 tohto VZN prihliadať na celkové sociálne pomery žiadateľa o byt a dátum evidencie žiadosti o nájomný byt.

2. Žiadateľ o pridelenie nájomného bytu musí mať trvalé bydlisko v obci Rabčice. V prípade neobsadeného bytu je možné byt prideliť aj inej osobe, ktorá nemá trvalý pobyt v obci a bude spĺňať podmienky v zmysle tohto VZN.

3. Pred uzavretím nájomnej zmluvy je žiadateľ povinný umožniť nájomcovi prehliadku nájomného bytu.

Čl. 5 Náležitosti nájomnej zmluvy

1. Na práva a povinnosti, ktoré vzniknú na základe nájomnej zmluvy a nie sú upravené v tomto VZN a zákone č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov, sa vzťahujú ustanovenia Občianskeho zákonníka.

2. Nájomná zmluva musí mať písomnú formu.

3. Nájomná zmluva musí obsahovať:

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

j/ zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu

4. Nájomnú zmluvu možno s nájomcom opakovane uzatvoriť ak:

a/ nájomca požiadal prenajímateľa o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy najneskôr 3 mesiace pred uplynutím dohodnutej doby nájmu

b/ nájomca nemá vlastný byt na území obce Rabčice

c/ naďalej spĺňa podmienky nájomcu určené v tomto VZN

d/ nie je dôvod na vypovedanie nájmu bytu zo strany prenajímateľa podľa par. 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka

e/ nájomca nemá žiadne záväzky voči prenajímateľovi súvisiace s nájmom bytu

5. 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.

6. Vlastník nájomného bytu obstaraného podľa tohto zákona je povinný počas lehoty uvedenej v par 11 ods. 1 písm. a/ zák. č. 443/2010 Z.z. štvrtého bodu umožniť po predchádzajúcom oznámení, na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do nájomných bytov zamestnancom ministerstva, príslušného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu nájomného bytu: to platí aj pre nájomcu a osoby tvoriace

jeho domácnosť, ktoré nájomný byt užívajú na základe nájomnej zmluvy podľa zákona č. 443/2010 Z.z.

7. Vlastník tvorí fond prevádzky, údržby s opráv ročne minimálne vo výške 0,5 % nákladov na obstaranie nájomného bytu.

8. Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy podľa čl. 5 bod 4 môže žiadateľ 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 par. 22 ods. 3 písm. a) zák. č.443/2010 Z.z.

b/ nie je vyšší ako štyriapolnásobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa par. 22 ods. 3 písm. b) zák. č. 443/2010 Z.z.

Čl. 6 Záverečné ustanovenia

1. Všetky nedostatky v predchádzajúcich nájomných zmluvách, ktoré neobsahujú podmienky v zmysle prijatého VZN ako aj zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov budú odstraňované, doplňované a zosúladené priebežne pri opakovanom uzatvorení nájomnej zmluvy s nájomcom.

2. Prijatím tohto VZN sa ruší VZN č. 3/2009 o podmienkach nájmu bytov postavených s podporou štátu schválené na OZ pod B/8 dňa 29.05.2009.

3. Toto VZN bolo schválené na zasadnutí Obecného zastupiteľstva v Rabčiciach Uznesením č. 2/2017 pod B/4 zo dňa .27.10.2017 s platnosťou od 01.01.2018

Jozef S l o v í k

starosta obce

Vyvesené na pripomienkové konanie: 11.10.2017

Schválené: 27.10.2017

Vyvesené po schválení : 2.11.2017

Právoplatné : 17.11.2017