

Všeobecne záväzné nariadenie obce Malá Mača č. 27/2008

Obec Malá Mača v súlade s ustanoveniami § 10 ods.2 písm. b) zákona č. 607/2003 Z.z. o štátnom fonde rozvoja bývania v znení zákona č. 536/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov, nariadením Vlády Slovenskej republiky č. 432/2007 Z.z., ktorým sa ustanovujú podrobnosti o druhoch a výškach poskytovaných podpôr, Výnosom Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR (MV RR SR) č. V-1/2006 v znení Výnosu č. V-1/2007, ktorú sa určujú pravidlá pre poskytovanie dotácií na výstavbu nájomných bytov, ako aj v súlade s § 4 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, za účelom stanovenia a vykonania podmienok dohodnutých v zmluve uzatvorených medzi obcou Malá Mača a MV RR SR a v zmluve uzatvorenej medzi obcou Malá Mača a Štátnym fondom rozvoja bývania (ŠFRB), za ktorých bude obci poskytnutá podpora z prostriedkov ŠFRB a dotácia MV RR SR na výstavbu „nájomných bytov“

vydáva

Všeobecné záväzné nariadenie obce Malá Mača o podmienkach nájmu bytov určených na nájom pre obyvateľov obce Malá Mača postavených s podporou štátu.

Schválené Obecným zastupiteľstvom v Malej Mači uznesením č. 53/OZ-2008 zo dňa 13.2.2008.

Návrh VZN č. 27/2008 bol zverejnený vyvesením na úradnej tabuli v obci od 25.1.2008 do 13.2.2008.

§ 1

Charakter bytov

1. Nájomné byty tvoria vlastníctvo obce a slúžia na nájomné účely a prenechávajú sa výlučne do nájmu na základe tohto Všeobecného záväzného nariadenia – v ďalšom texte „VZN“
2. Jednotlivé nájomné byty sa nemôžu odpredať, a to ani jednotlivo, ani celý nájomný bytový dom, 30 rokov (slovami: tridsať rokov) od vydania právoplatného kolaudačného rozhodnutia na nájomné byty.

§ 2

Spôsob užívania bytov

1. Byty je možné užívať len v rámci nájomného vzťahu.
2. Byty je možné ponechať do nájmu len fyzickým osobám (ďalej len nájomca) za podmienok určených týmto VZN.
3. Obec – ako prenajímateľ bytu – uzatvorí s nájomcom nájomnú zmluvu podľa §§ 685 Občianskeho zákonníka.

4. Nájomná zmluva sa uzatvára vždy na dobu určitú: tri roky počítajúc dňom uzatvorenia nájomnej zmluvy, s výnimkou uvedenou v § 2 bod 5 tohto VZN.
 5. Ak sa byt prenecháva do nájmu nájomcovi, ktorým je občan s ťažkým zdravotným postihnutím, dohodnutá doba nájmu nesmie prevýšiť 10 rokov počítajúc dňom uzatvorenia nájomnej zmluvy.
 6. V nájomnej zmluve upraví právo nájomcu na opakované uzatvorenie nájmu bytu pre dodržanie podmienok uvedených v nájomnej zmluve; a ak nepožiadala o uzavretie nájomnej zmluvy fyzická osoba, ktorá spĺňa podmienky podľa ods. 7., uzatvorí nájomnú zmluvu s nájomcom, ktorý nespĺňa podmienky podľa ods. 7. a to na dobu, ktorá neprevýši jeden rok.
 7. Nájomnú zmluvu možno s nájomcom opätovne dohodnúť ak:
 - a) Nájomca požiadal prenajímateľa o opätovné uzatvorenie nájomnej zmluvy najneskôr tri mesiace pred uplynutím dohodnutej doby nájmu.
 - b) Nájomca a osoby, ktoré s ním žijú v jednej domácnosti nemajú vlastný byt.
 - c) Nájomca má trvalý pobyt na území obce Malá Mača.
 - d) Nadalej spĺňa podmienky nájomcu určené v tomto VZN.
 - e) Nie je dôvod na vypovedaní nájmu bytu zo strany prenajímateľa podľa § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka.
 - f) Nájomca nemá žiadne záväzky voči prenajímateľovi súvisiace s nájmom bytu.
 8. Splnenie podmienok pre opätovné uzatvorenie nájomnej zmluvy podľa § 2 bod 7 tohto VZN skúma prenajímateľ bytu ku dňu opakovaného uzatvorenia nájomnej zmluvy.
 9. V prípade, že nájomca neaktualizuje údaje v termíne do 30 dní odo dňa doručenia výzvy a nepreukáže splnenie podmienok podľa § 2 bod 7 tohto VZN, prenajímateľ s ním opätovne nájomnú zmluvu neuzatvorí.
- Ustanovenia § 2 ods. 1 až 8 sa nepoužije ak:
- a) Žiadateľ prenájme byt fyzickej osobe, ktorá je občanom s ťažkým zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 1 a ktorej mesačný príjem neprevyšuje štvornásobok životného minima.
 - b) Žiadateľ prenájme byt fyzickej osobe, ktorá zabezpečuje spoločenské, ekonomické a sociálne potreby osoby užívajúcej nájomný byt vrátený oprávnenej osobe podľa osobitných predpisov¹⁾; pričom však podiel takto prenajatých bytov nemôže presiahnuť 10 % bytov, najmenej však 1 byt, alebo
 - c) žiadateľ prenájme byt fyzickej osobe, ktorej ubytovanie súvisí s vytváraním nových pracovných miest v území a obstaranie bytov súvisí s realizáciou významnej investície²⁾, pričom však podiel takto prenajatých bytov nemôže presiahnuť 40 % bytov.

§ 3

Nájomca bytu, kritériá hodnotenia výberu

1. Nájomná zmluva na užívanie bytu môže byť uzatvorená len s tou fyzickou osobou, ktorej mesačný príjem a mesačný príjem osôb s ňou bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu³⁾, neprevyšuje trojnásobok životného minima⁴⁾ platného k 31. decembru predchádzajúceho kalendárneho roka, vypočítaného pre nájomcu a osoby, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne; pritom mesačný príjem sa vypočíta z príjmu⁵⁾ za predchádzajúci kalendárny rok ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal (ďalej len životné minimum), alebo
2. mladá rodina; pričom za mladú rodinu sa považuje rodina, ktorej aspoň jeden

z manželov ku dňu podpísania nájomnej zmluvy je mladší ako 35 rokov veku a spĺňa podmienky príjmu podľa bodu 1,

3. Ďalšie kritériá pri pridelení bytov do nájmu v tomto poradí sú:
 - a) žiadateľ nevlastní byt alebo dom, teda býva v podnájme alebo spoločne s ďalšími rodinnými príslušníkmi
 - b) ak voči žiadateľovi obec neevduje žiadne pohľadávky
 - c) inej osobe ako obyvateľovi obce možno prideliť nájomný byt v prípade, ak nie je možné uzatvoriť nájomnú zmluvu s občanom s trvalým pobytom v obci
 - d) ak nie je možné vybrať uchádzačov podľa hore uvedených kritérií, rozhodujúce je poradové číslo žiadateľa v zozname uchádzačov o nájomný byt.

§ 4

Nájomné

1. Zaužívanie bytu je nájomca povinný platiť nájomné a cenu služieb poskytovaných s užívaním bytu v lehotách a spôsobom dojednaných v nájomnej zmluve.
2. Nájomca je povinný v lehote nie dlhšej ako 30 kalendárnych dní pred uzatvorením nájomnej zmluvy zaplatiť finančnú zábezpeku v súlade s § 5 ods. 1 písm. e) Výnosu MV RR SR č. V-1/2006 vo výške ročného nájomného.
3. Cena ročného nájomného sa určí dohodou, najmenej vo výške 1,5 % z oprávnených nákladov.
4. Konkrétna výška nájomného bude stanovená samostatne pre jednotlivé stavby nájomných bytových domov po ich protokolárnom prevzatí a jej výpočte bude tvoriť prílohu nájomnej zmluvy.
5. Pri výpočte ceny služieb poskytovaných s užívaním bytu sa postupuje podľa platných cenových predpisov.

§ 5

Záverečné ustanovenia

1. Pred uzatvorením nájomnej zmluvy na užívanie bytu je nájomca povinný prenajímateľovi zdokumentovať splnenie podmienok, za ktorých je podľa tohto VZN možné s občanom uzatvoriť nájomnú zmluvu.
2. Pri pridelení bytov do nájmu postupuje obec v súlade s kritériami hodnotenia a výberu uchádzačov o nájomný byt obsiahnutých v § 3 tohto VZN.

§ 6

Vyhlásenie a účinnosť

Toto VZN schválilo OZ v Malej Mači dňa 13.2.2008 uznesením č. 53/OZ-2008 a nadobudne právoplatnosť 15 dní po jeho vyvesení

V Malej Mači, 13.2.2008

Ing. František Hontvári, starosta obce

¹⁾ Napríklad zákona č. 403/1990 Zb. o zmiernení následkov niektorých majetkových krívd v znení neskorších predpisov

²⁾ Zákon č. 175/1999 Z.z. o niektorých opatreniach týkajúcich sa prípravy významných investícií a o doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

³⁾ § 3 zákona č. 601/2003 Z.z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

⁴⁾ § 2 zákona č. 601/2003 Z.z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

⁵⁾ § 4 zákona č. 601/2003 Z.z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov