

Všeobecne záväzné nariadenia obce Vydrany č. 2/2006 o podmienkach nájmu obecných bytov

Obecné zastupiteľstvo vo Vydranoch v súlade so zákonom č. 607/2003 Z.z. o štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov, Výnosom Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR č. V-1/2004, o poskytovaní dotácií na rozvoj bývania, ako aj v súlade s § 6 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, vydáva toto všeobecne záväzné nariadenie o podmienkach prenajímania nájomných bytov vo vlastníctve obce (ďalej len byty):

§ 1 Charakter bytov

1. V novovybudovanom nájomnom bytovom dome A, B vo Vydranoch bude 2x11 bytových jednotiek, ktoré obec Vydrany môže prenechať do nájmu výlučne za podmienok ustanovených v tomto VZN.
2. Obytný dom neobsahuje ani jeden byt, ktorý by spĺňal podmienky ustanovené dané Vyhláškou MŽP SR č. 192/1994 Z.z. o všeobecných technických podmienkach na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu (ďalej len „ bezbarierový byt „).
3. Jednotlivé nájomné byty sa nemôžu odpredať, a to ani jednotlivo, ani celý obytný dom 30 rokov (slovom: tridsať rokov) od vydania právoplatného kolaudačného rozhodnutia na obytný dom a byty.

§ 2 Spôsob užívania bytov

1. Byty je možné užívať len v rámci nájomného vzťahu.
2. Byty je možné prenechávať do nájmu len fyzickým osobám (ďalej len „nájomca“) za podmienok určených týmto VZN. Fyzické osoby môžu byť aj podnikatelia, podnikajúci Na základe živnostenského listu oprávnenia, alebo iného obdobného oprávnenia, ako samostatne zárobkovo činná osoba.
3. Obec Vydrany – ako prenajímateľa bytu, uzatvorí s nájomcom nájomnú zmluvu podľa § 685 Občianskeho zákonníka.
4. Nájomná zmluva sa uzatvára vždy na dobu určitú: dva 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 so zdravotným postihnutím, dohodnutá doba nájmu nesmie prevýšiť 10 rokov počítajúc dňom uzatvorenia nájomnej zmluvy.
6. V nájomnej zmluve je prenajímateľ povinný zakotviť právo nájomcu na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy na nájom bytu, za rovnakých podmienok, za akých bola uzatvorená predchádzajúca nájomná zmluva, ako aj za podmienok uvedených v § 2 bod 7 tohto VZN a v § 711 Občianskeho zákonníka.

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 spoločnej domácnosti nemajú byt alebo dom v osobnom vlastníctve.
 - C/ Nájomca má trvalý pobyt na území obce Vydrany popr. sa hodlá natrvalo usadiť v obci Vydrany a spĺňa všetky ostatné kritéria podľa prísl. všeobecne – záväzných právnych predpisov ako aj podľa tohto VZN.
 - D/ Nadalej spĺňa podmienky nájomcu určené v tomto VZN.
 - E/ Nie je dôvod na vypovedanie nájmu bytu zo strany prenajímateľa podľa § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka.
8. Splnenie podmienok pre opätovné uzatvorenie nájomnej zmluvy podľa § 2 bod 7. tohto VZN skúma prenajímateľ bytu ku dňu opakovaného uzatvorenia nájomnej zmluvy. V prípade, že nájomca nepreukáže splnenie podmienok podľa § 2 bod 7. VZN, prenajímateľ s ním opätovne nájomnú zmluvu neuzatvorí.

§ 3

Nájomca bytu

1. Nájomná zmluva na užívanie bytu môže byť uzatvorená len s tou fyzickou osobou, ktorej mesačný príjem a príjem osôb s ňou bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne (§ 3 z. č. 125/1998 Z.z. o životnom minime) neprevyšujú trojnásobok životného minima (§ 2 z. č. 125/1998 Z.z.) vypočítaného pre žiadateľa a osoby, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne: pritom mesačný príjem sa vypočíta z príjmu (§ 4 z. č. 125/1998 Z.z.) za predchádzajúci kalendárny rok ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberá.
2. Obec je oprávnená okrem vyššie uvedených kritérií preveriť solventnosť budúceho nájomcu (nájomníkov) z hľadiska ich príjmov a to tak, aby po odpočítaní aktuálneho nájomného príjmu jednotlivých členov domácností dosahoval zákonom stanovenú minimálnu hranicu.
3. Ak občan uvedený v § 3 bod 2. VZN nepožiadala o uzatvorenie nájomnej zmluvy, možno nájomnú zmluvu uzatvoriť s iným žiadateľom, ktorý inak spĺňa podmienky stanovené týmto VZN pre nájomcu bytu v obytnom dome: v takomto prípade však dohodnutá doba nájmu nesmie presiahnuť jeden rok, počítajúc dňom uzatvorenia nájomnej zmluvy.
4. Nájomnú zmluvu s nájomcom podľa § 3 bod 3. VZN možno opätovne uzatvoriť len vtedy, ak sú opätovne splnené podmienky podľa § 3 bod 2. VZN.

§ 4

Nájomné

1. Za užívanie bytu 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 je prenajímateľ povinný dodržať postup podľa výnosu Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky zo dňa 22.12.2003 č. V-1-2003 o regulácii cien nájmu bytov / § 2 ods. 1 /.
3. Pre zabezpečenie splácania nájomného a nákladov za prípadné poškodenie bytu zloží nájomca finančnú zábezpeku za užívanie bytu vo výške 12 mesačných splátok nájomného.
4. 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 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 v nájomnom dome.

§ 6 Vyhlásenie a účinnosť

1. Toto VZN sa vyhlási vyvesením nariadenia na úradnej tabuli obce po dobu 15 dní.
2. VZN nadobúda platnosť dňom schválenia obecným zastupiteľstvom a vstupuje v účinnosť uplynutím pätnásteho dňa odo dňa vyvesenia na úradnej tabuli.
3. VZN je verejnosti prístupné na Obecnom úrade vo Vydranoch.

Vo Vydranoch 08.08.2006




Štefan Tóth
starosta obce

Vyvesené: 08.08.2006
Zvesené: 24.08.2006

Kritériá hodnotenia a výberu uchádzačov o nájomný byt vo vlastníctve obce

Podmieňujúce kritériá:

1. Finančná zábezpeka splácania nájomného a trvalé zamestnanie

Fyzická osoba, ktorej mesačný príjem a mesačný príjem osôb s ňou bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu (zákon č. 601/2003 Z. z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov), neprevyšuje trojnásobok životného minima platného k 31. decembru predchádzajúceho kalendárneho roka, vypočítaného pre nájomcu a osoby, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne, pričom sa mesačný príjem vypočíta z príjmu za predchádzajúci kalendárny rok ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal.

2. Sociálny status žiadateľa

Prioritou obce je pomôcť mladým ľuďom, resp. rodinám, ktoré sú perspektívou pre obec. Z uvedeného dôvodu je potrebné prihliadať na sociálny status žiadateľa (s manželom, manželkou, druhom, družkou, s nezaopatreným dieťaťom a pod.).

3. Majetkovo – právny status žiadateľa

Žiadateľ ani osoba s ňou spoločne posudzovaná nemôže vlastniť byt alebo dom.

4. Dobrá poplatková (daňová) disciplína žiadateľa

Na adrese nehnuteľnosti, kde v súčasnosti býva žiadateľ/žiadateľka, obec neeviduje žiadne nedoplatky na miestnych daniach (napr.: daň z nehnuteľností, daň za psa a pod.) a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady.

Ostatné kritériá pre posúdenie prednosti:

1. Žiadateľ, resp. osoba v partnerskom vzťahu so žiadateľom musí mať trvalý pobyt v obci Vydrany;
2. Žiadateľ, resp. osoba v partnerskom vzťahu so žiadateľom musí byť viazaná na obec (v minulosti mal trvalý pobyt v obci, rodičia pochádzajú z obce Vydrany a pod.).