

Oblasť zastupiteľstvo v Čechyncoch na základe ustanovenia § 6 zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a ustanovenia § 10 ods. 2 písm. b) zákona NR SR č. 607/2003 Z.z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov a zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní sa uznieslo na tomto všeobecne záväznom nariadení upravujúcom nájom nájomných bytov postavených z dotácií prostredníctvom Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR a Štátneho fondu rozvoja bývania ako bytov s osobitným režimom.

Všeobecne záväzné nariadenie č. 3/2012

o podmienkach pridelovania nájomných bytov obstaraných z verejných prostriedkov

Článok 1 Úvodné ustanovenia

1. Účelom tohto všeobecne záväzného nariadenia (ďalej len VZN) je stanovenie podmienok prijímania žiadostí, postupu pri výbere nájomníkov nájomných bytov (ďalej len NB) s osobitným režimom, postupu pri schvaľovaní a realizovaní ich prenájmu.
Toto VZN upravuje podmienky pridelovania bytov vo vlastníctve obce, ktoré sú financované z dotácie Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky, z úveru zo Štátneho fondu rozvoja bývania Slovenskej republiky a vlastných zdrojov obce, t.j. nájomné byty s osobitným režimom upravených zákonom č.443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.
2. Nájomné byty sú byty vo vlastníctve obce Čechynce s osobitným režimom, ktorý vymedzuje toto VZN.
Nájomné byty sa budú užívať na nájom a nemôžu sa previesť do osobného vlastníctva najmenej po dobu 30 rokov od vydania kolaudačného rozhodnutia.
3. Na zachovanie nájomného charakteru bytov obstaraných podľa zákona č.443/2010 Z.z. obec zriadi záložné právo v prospech Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR a Štátneho fondu rozvoja bývania.
4. Pri uzatváraní zmluvy o nájme bytu obec dodrží podmienky ustanovené zákonom č. 443/2010 Z.z.
5. Hospodárenie s bytmi s osobitným režimom zabezpečuje pre obec Čechynce Obecný úrad Čechynce, ktorý bude vykonávať všetky úkony súvisiace so spravovaním a prevádzkovaním NB, avšak rozhodovanie o nájomných vzťahoch prislúcha obci Čechynce.

Článok 2

Podmienky a rozsah poskytovania sociálneho bývania v byte s osobitným režimom

1. Sociálne bývanie je bývanie obstarané s použitím verejných prostriedkov určené na primerané a ľudsky dôstojné bývanie fyzických osôb, ktoré si nemôžu obstarat' bývanie vlastným pričinením a splňajú podmienky podľa zákona č.443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.
2. Sociálne bývanie v byte je bývanie poskytované oprávnenej fyzickej osobe v byte, ktorého podlahová plocha neprevyšuje 80 m² pre byt bežného štandardu alebo 60 m² pre byt nižšieho štandardu.
3. Oprávnenou fyzickou osobou podľa odseku 1 je:
 - a) osoba žijúca v domácnosti s mesačným príjmom domácnosti minimálne 1,5 násobok životného minima a najviac vo výške trojnásobku životného minima,
 - b) osoba žijúca v domácnosti s mesačným príjmom domácnosti najviac vo výške štvornásobku životného minima, ak:
 - členom tejto domácnosti je osoba s ťažkým zdravotným postihnutím,
 - ide o domácnosť osamelého rodiča s nezaopatreným dieťaťom
 - 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. o rodine a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov), ak táto osoba nepresiahne vek 30 rokov.
 - d) osoba žijúca v domácnosti, ktorej sa poskytuje bytová náhrada za byt vydaný podľa osobitného predpisu(napríklad zákon č.403/1990 Zb. o zmiernení následkov niektorých majetkových krívd v znení neskorších predpisov).
4. Pri zisťovaní príjmov podľa odseku 3 a) a 3 b) sa postupuje podľa osobitného predpisu (§ 3 zákona č.601/2003 Z.z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov). Mesačný príjem sa vypočítava z príjmu (§ 4 zákona 601/2003 Z.z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov) za kalendárny rok predchádzajúceho 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 uzatváraní nájomnej zmluvy a na zmeny podmienok počas platnosti nájomnej zmluvy sa neprihliada.
7. Nájomné byty sú určené predovšetkým pre občanov s trvalým bydliskom v obci Čechynce, pochádzajúcich z obce Čechynce a tiež i pre ostatných občanov SR.

Článok 3

Posudzovanie žiadostí o pridelenie nájomného bytu

1. Žiadosti o pridelenie nájomného bytu s osobitným režimom podávajú žiadatelia prenajímateľovi, ktorým je Obec Čechynce.
2. Každý žiadateľ je povinný vyplniť „Žiadosť o nájomný byt“ s povinnými prílohami, ktoré sú prílohou tohto VZN:
 - a) čestné vyhlásenie o majetkových pomeroch, z ktorých bude zrejmý vlastnícky, alebo nájomný vzťah k bytu, bytovému alebo rodinnému domu,

- b) potvrdenie zamestnávateľa o pracovnom pomere a dĺžke uzavretej pracovnej zmluvy, alebo živnostenský list, alebo rozhodnutie Sociálnej poisťovne o priznaní dôchodku,
 - c) potvrdenie zamestnávateľa o čistom mesačnom príjme za predchádzajúci kalendárny rok žiadateľa a osôb spoločne posudzovaných so žiadateľom pred podaním žiadosti.
3. Obecné zastupiteľstvo v Čechynciach skontroluje úplnosť údajov uvedených v žiadosti a žiadosti spĺňajúce podmienky zaradiť do evidencie žiadateľov o nájomný byt. Žiadateľov s neúplnými údajmi vyzve na doplnenie.
 4. Žiadateľ, ktorý nedoplní svoju žiadosť na výzvu, uvedie nepravdivé údaje, alebo údaje sfaľuje nebude zaradený do evidencie žiadateľov o nájomný byt.
 5. Obecné zastupiteľstvo v Čechynciach na základe posúdených žiadostí prideli nájomný byt.

Článok 4

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 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 s osobitným režimom 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,
 - i) zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu.
2. Doba nájmu dohodnutá v nájomnej zmluve môže byť najviac tri roky okrem prípadov: ak nájomcom je osoba so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 2 zákona, ktorému sa prenajíma nájomný byt spĺňajúci podmienky ustanovené osobitným predpisom, 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 s osobitným režimom pri dodržiavaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a v tomto VZN. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude prenajímateľ informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.
4. Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy na byt s osobitným režimom podľa odseku 3 môže prenajímateľ 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 s osobitným režimom:
 - a) nie je vyšší ako tri a pol násobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa § 22 ods. 3 písm. a) zákona,
 - b) nie je vyšší ako štyri a pol násobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa § 22 ods. 3 písm. b) zákona.
5. Nájomnú zmluvu na užívanie nájomného bytu s osobitným režimom, ktorý spĺňa podmienky stanovené osobitným predpisom (§ 143 písm. d zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov) uzavrie prenajímateľ len s fyzickou osobou žijúcou v domácnosti, ktorej členom je osoba so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 2 zákona.

6. Ak o uzavretie nájomnej zmluvy nepožiadala fyzická osoba uvedená v § 22 ods. 3 zákona, môže prenajímateľ uzavrieť zmluvu aj s inou fyzickou osobou najviac na jeden rok.
7. Nájomná zmluva môže ďalej obsahovať aj dohodu o finančnej zábezpeke, ktorá nesmie presiahnuť 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 prenajímateľ povinný už zloženú finančnú zábezpeku bezodkladne vrátiť.
Prenajímateľ v súvislosti s uzavretím nájomnej zmluvy na byt s osobitným režimom nesmie požadovať od nájomcu iné finančné plnenie, ktoré priamo nesúvisia s užívaním nájomného bytu s osobitným režimom.
8. Finančná zábezpeka podľa odseku 7 slúži na zabezpečenie plnenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním bytu a nepoškodzovania užívaného nájomného bytu. Finančnú zábezpeku za užívanie nájomného bytu s osobitným režimom vedie prenajímateľ na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke.
9. Nájomnú zmluvu na byt s osobitným režimom možno uzavrieť najskôr po nadobudnutí právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na bytovú budovu.
10. Pred uzavretím nájomnej zmluvy je prenajímateľ povinný umožniť nájomcovi prehliadku nájomného bytu.

Článok 5 Záverečné ustanovenie

1. Prenajímateľ je povinný tvoriť fond prevádzky, údržby a opráv ročne minimálne vo výške 0,5 % nákladov na obstaranie nájomného bytu s osobitným režimom.
2. Prenajímateľ na stránke obce Čechynce zverejní zoznam nájomcov bytov s osobitným režimom.
3. Podmienky určené týmto VZN sú povinnou súčasťou nájomnej zmluvy.
4. Na tomto všeobecnom záväznom nariadení sa uznieslo Obecné zastupiteľstvo v Čechynciach dňa 15.12.2011 uznesením č. 7/2011
5. Všeobecné záväzné nariadenie nadobúda právoplatnosť 15. dňom po vyvesení na úradnej tabuli Obce Čechynce.




Vendelín Száraz
Starosta obce Čechynce

VZN vyvesené dňa: 16.12.2011

VZN zvesené dňa:2.1.2012.....

VZN nadobúda účinnosť dňa:1.1.2012.....