

Všeobecne záväzné nariadenie o prideľovaní bytov a podmienkach nájmu bytov v obytných domoch

Obecné zastupiteľstvo v Turanoch na základe zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a zákona č. 607/2003 Z.z. o štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov

v y d á v a

toto všeobecne záväzné nariadenie o podmienkach nájmu bytov v obytných domoch vo vlastníctve obce Turany.

I. Úvodné ustanovenia

1. Toto VZN sa vzťahuje na:

- a/ nájomné byty získané výstavbou a financované zo Štátneho fondu rozvoja bývania
- b/ primerane na ostatné byty v majetku obce

2. Účelom tohto nariadenia je:

- a/ stanoviť postup pri obsadzovaní bytov v súlade so záujmami obce Turany
- b/ stanoviť pravidlá, podľa ktorých sa zostaví poradie uchádzačov o byt pre rozhodovanie
 - podľa poradovníka
 - mimo poradovníka
 -

- 3. Zoznam obecných bytov ako i obstarávanie činností súvisiacich s údržbou vedie obec Turany alebo ňou poverený subjekt/d'alej len správca/.

II. Charakter bytov v obytných domoch

1. V obytných domoch sú nájomné byty, ktoré obec môže prenechať do nájmu za podmienok ustanovených v tomto VZN.

2. Jednotlivé byty v obytných domoch sa nemôžu predať, a to ani jednotlivo, ani celé obytné domy po dobu 30 rokov od vydania právoplatného kolaudačného rozhodnutia na obytný dom.

III. Spôsob užívania bytov v obytnom dome

1. Byty v obytných domoch je možné užívať len v rámci nájomného vzťahu.

2. Byty v obytných domoch je možné prenechať do nájmu len osobám/d'alej len „nájomca“ za podmienok určených týmto VZN.

3. Obec Turany ako prenajímateľ bytu uzatvorí s nájomcom nájomnú zmluvu podľa § 685 Občianskeho zákonníka. V prípade, že obytné domy budú v správe

právnickej osoby založenej obcou, za prenajímateľa uzatvára nájomné zmluvy tento správca.

4. Nájomná zmluva sa uzatvára vždy na dobu určitú, a to na 3 roky počnúc dňom uzatvorenia nájomnej zmluvy.

5. Pri prvom uzatvorení nájomnej zmluvy nesmie doba nájmu prevýšiť 1 rok počítajúc odo dňa uzatvorenia nájomnej zmluvy.

6. V nájomnej zmluve je prenajímateľ povinný zakotviť právo nájomcu na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy na nájom bytu v obytnom dome za rovnakých podmienok, za akých bola uzatvorená predchádzajúca zmluva, ako aj za podmienok uvedených v bode 9 tohto článku a v § 711 Občianskeho zákonníka.

7. Pre zabezpečenie splácania nájomného a úhrad za prípadné poškodenie bytu môže obec požadovať od nájomcu finančnú záruku vo výške maximálne 6 mesačných splátok nájomného.

8. 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 s ním žijúce nemajú vlastný byt

c/nájomca spĺňa podmienky určené v tomto VZN

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

9. Splnenie podmienok pre opätovné uzatvorenie nájomnej zmluvy skúma prenajímateľ bytu ku dňu opakovaného uzatvorenia nájomnej zmluvy. V prípade, že nájomca nepreukáže splnenie podmienok, prenajímateľ s ním nájomnú zmluvu neuzatvorí.

IV.

Nájomca bytu v obytnom dome

1. Nájomná zmluva na užívanie bytu v obytnom dome môže byť uzatvorenú len s tou fyzickou osobou, ktorej mesačný príjem a príjem osôb s ňou bývajúcich, ktorý príjem sa posudzuje spoločne/zákon o životnom minime/ neprevyšujú triapolnásobok životného minima vypočítaného pre žiadateľa a osoby spoločne s ním posudzované. Mesačný príjem sa vypočíta z príjmu za predchádzajúci kalendárny rok ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu kalendárnych mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal..

2. 10 % z celkového počtu bytov v obytnom dome môže obec prideliť do užívania fyzickým osobám, ktoré nespĺňajú podmienky, ak takéto osoby zabezpečujú spoločenské, kultúrne, zdravotnícke, ekonomické a sociálne potreby obce. O ich výbere rozhoduje obecné zastupiteľstvo.

V. Nájomné v obytnom dome

1. Za užívanie bytu v obytnom dome je nájomca povinný platiť nájomné a cenu služieb poskytovaných s užívaním bytu v lehotách a spôsobom dojednaným v nájomnej zmluve.
2. Výška nájomného v byte bude vypočítaná z obstarávacej ceny bytovky a nákladov na splácanie úveru.
3. Pri výpočte ceny služieb poskytovaných s užívaním bytu sa postupuje podľa platných cenových predpisov.

VI. Prideľovanie bytov

1. Byt je prideľovaný občanovi podľa poradovníka.
2. Poradovník zostaví sociálno- zdravotná komisia OZ na základe nasledovných podmienok:
 - a/ uchádzač si dal písomnú žiadosť o prenajatie bytu, pričom táto žiadosť sa eviduje maximálne jeden rok. V prípade, že žiadosť neobsahuje všetky náležitosti potrebné pre rozhodovanie, vyzve ho OcÚ na ich doplnenie v primeranej lehote. Uchádzač o byt je povinný spolupracovať s obecným úradom a komisiou pri overovaní potrebných údajov pre pridelenie bytu, Pri nespokupracovaní môže byť žiadosť zo zoznamu uchádzačov vyradená. Každý uchádzač o byt je povinný žiadosť o pridelenie bytu každoročne obnovovať.
 - b/uchádzač dovŕšil 18 rokov veku s výnimkou osôb, ktoré uzatvorili manželstvo pred dovŕšením 18 rokov veku
 - c/uchádzač ani jeho manželka, druh alebo družka nemá vo vlastníctve v celosti porovnateľný byt alebo rodinný dom
 - d/ mesačný príjem osôb uchádzajúcich sa o uzavretie nájomnej zmluvy musí byť v súlade s týmto VZN
 - e/posúdenie sociálnej a bytovej situácie uchádzačov
 - g/ uchádzač sa zaručí, že pred uzavretím nájomnej zmluvy zloží finančnú záruku vo výške určeného násobku mesačných splátok nájomného pre zabezpečenie splácania nájomného a úhrad za prípadné poškodenie bytu, najviac do výšky 6-násobku nájomného.
3. Z uchádzačov sa zostavuje na obdobie jedného roka poradie uchádzačov o byt, tzv. poradovník.
4. Poradovník sa zostavuje nasledovným spôsobom:
 - a/ obecný úrad eviduje žiadosti uchádzačov o byt, zhromažďuje podklady o uchádzačoch a predkladá zoznamy uchádzačov a podklady o nich komisii
 - b/ komisia na základe predložených dokladov v súlade s kritériami uvedenými v tomto VZN vypracúva návrh poradovníka a predkladá ho obecnému zastupiteľstvu
 - c/obecné zastupiteľstvo schvaľuje poradovník uchádzačov o byt, spravidla k 30.4. príslušného roka

5. Mimo poradovníka je možné uzatvoriť nájomnú zmluvu na byt za podmienok uvedených v článku IV, bod 2, prípadne, ak uchádzač prišiel o bývanie v dôsledku živeľnej pohromy, prípadne sa zaviazne uhradiť nájomné za nájomcu, ktorému bola daná výpoveď a poskytne mu náhradné ubytovanie.

VII. Záverečné ustanovenia

1. Pred uzatvorením nájomnej zmluvy je nájomca povinný zdokumentovať splnenie podmienok, za ktorých je podľa tohto VZN možné s občanom uzatvoriť nájomnú zmluvu.
2. VZN bolo schválené na obecnom zastupiteľstve v Turanoch dňa 24.10.2007 a nadobudne účinnosť dňom 8. 11. 2007.

Ing. Miroslav Blahušiak v.r.
starosta obce