

O B E C N Ě Z A S T U P I T E Ľ S T V O K O C U R A N Y

Všeobecne záväzné nariadenie č. 56 / 2012 o podmienkach nájmu nájomných bytov na území obce Kocurany

09/2012

Vyvesené na úradnej tabuli:	27.8.2012
Zverejnené na www.kocurany.sk :	27.8.2012
Vyvesené na úradnej tabuli:	13.9.2012
Zvesené z úradnej tabule:	

Obec Kocurany na základe § 4, ods. 3 písm. a/ a § 6 zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších zmien a doplnkov a tiež v zmysle § 10 ods. 2/ zákona NR SR číslo 607/2003 Z.z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších zmien a doplnkov
v y d á v a

**V Š E O B E C N É Z Á V Ä Z N É N A R I A D E N I E O B C E
O P O D M I E N K A C H N Á J M U N Á J O M N Ý C H B Y T O V
N A Ú Z E M Í O B C E K O C U R A N Y
č. 56/2012**

Čl. 1

Základné ustanovenia

- 1/ Obec Kocurany s cieľom vytvorenia podmienok na bývanie novou výstavbou bytových jednotiek v lokalite Nižovec obce Kocurany prostredníctvom úveru zo ŠFRB a dotácie z MVRR SR realizuje výstavbu štandardných nájomných bytov za podmienok upravených zákonom č. 443/2010 Z. z. dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní (ďalej len zákona).
- 2/ Nájomné byty budú vo vlastníctve obce Kocurany.
- 3/ Nájomné byty nie sú určené na predaj. Nájomný charakter bytov sa zachová po dobu najmenej 30 rokov od nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia.
- 4/ Obec Kocurany zabezpečí výkon správy bytov prostredníctvom tretej osoby.

Čl. 2

Podmienky nájmu bytov

- 1/ Nájomné byty sú určené pre občanov s trvalým bydliskom v obci Kocurany, pochádzajúcich z obce Kocurany a ostatných občanov, ktorí si podali žiadosť a splňajú stanovené podmienky na pridelenie nájomného bytu.
- 2/ Nájomné byty možno prideliť občanovi – žiadateľovi /ďalej len žiadateľ/, ak je evidovaný v zozname o pridelenie nájomného bytu, ktorý je vedený na obecnom úrade.
- 3/ Nájomca musí splňať podmienky uvedené v zákone § 11, § 12 a § 22.
- 4/ Nájomca preukáže schopnosť splácať nájomné svojimi celkovými príjmami.

Čl. 3

Vyčlenenie nájomného bytu pre osobitné potreby obce

- 1/ Obec vyčleňuje max. 10% z celkového počtu obstarávaných nájomných bytov, ktoré pridelí do užívania fyzickým osobám, ktoré nespĺňajú podmienky tohto VZN v Čl. 2, ak aspoň jeden z členov tejto domácnosti zabezpečuje zdravotnícku starostlivosť, spoločenské, kultúrne, ekonomické a sociálne potreby obce Kocurany.

Čl. 4

Dĺžka nájmu nájomných bytov

- 1/ Nájomná zmluva môže byť uzavretá s nájomcom len na dobu určitú, ktorá neprevýši tri roky s výnimkou, ak nájomcom je občan so zdravotným postihnutím, u ktorého doba nájmu neprevýši desať rokov.
- 2/ V nájomnej zmluve sa upraví právo nájomcu na opakované uzatvorenie nájmu bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a nenapĺňaní ustanovení § 711 ods. 1 písm. c) d) a g) Občianskeho zákonníka; opakovane uzatvoriť zmluvu o nájme bytu možno aj s nájomcom, ktorý nespĺňa podmienky Čl. 2, ods. 2 tohto VZN, ak o nájom nepožiadala fyzická osoba, ktorá spĺňa túto podmienku, v tomto prípade sa doba nájmu dohodne v zmysle § 12 zákona.
- 3/ Nájomca NB nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady a pri ukončení nájmu sa použije Občiansky zákonník.
- 4/ K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný byt uvoľniť a odovzdať ho správcovi v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody.

Čl. 5

Určenie nájmu nájomných bytov

- 1/ Maximálna cena ročného nájmu bytov obstaraných z prostriedkov štátneho rozpočtu, štátnych fondov, rozpočtu obce sa určuje vo výške max.5 % z oprávnených nákladov bytu, z toho min. 0,5 % a max. do výšky 1,5 % z oprávnených nákladov na tvorbu fondu prevádzky, údržby a opráv. Konkrétna výška nájomného bude stanovená samostatne pre jednotlivé nájomné byty po ich protokolárnom prevzatí.
- 2/ Do cien nájmu nie sú zahrnuté ceny služieb spojených s užívaním bytu, napr. osvetlenia a upratovania spoločenských priestorov v bytovom dome, odvozu odpadu, prevádzky ČOV, káblovou televíziou a ďalších služieb, na ktorých sa dohodne prenajímateľ /obec/ s nájomcom. Ceny služieb sa dohodnú v súlade s cenovými predpismi a rozhodnutiami cenových orgánov.
- 3/ Pre zabezpečenie splácania nájomného, nákladov spojených s užívaním bytov a nákladov za prípadné poškodenie bytu sa bude požadovať od budúceho nájomcu zloženie 6 mesačných splátok nájomného, ktoré nájomca zaplatí najneskôr v deň podpisu nájomnej zmluvy na účet obce.
- 4/ Nájomné sa bude uhrádzať vždy 1 mesiac vopred, vždy do 20. dňa predchádzajúceho mesiaca.
- 5/ Nájomné za prvý mesiac nájmu bytu uhradia nájomcovia vopred, najneskôr pri podpise nájomnej zmluvy.

Čl. 6

Postup pri pridelovaní nájomných bytov

1. Každú žiadosť prerokuje OcZ v súlade s podmienkami, určenými týmto VZN, rozhodne, či zaradí žiadateľa do zoznamu uchádzačov o štandardný nájomný byt, resp. do zoznamu uchádzačov o bezbariérový byt.
2. OcZ na návrh starostu, určí nájomcov bytov podľa tohto VZN. Poslanci vyberajú nájomcov hlavne podľa kritérií, ktoré závisia od sociálnych pomerov, od spolupráce žiadateľa s obcou, trvalého bydliska, počtu nezaopatrených detí, od možnosti pomoci obci v budúcnosti, rodáci z obce, doby podania žiadosti.

3. Obec Kocurany zverejní zápisnicu o určení nájomcov. Vyzve uchádzačov na podpis nájomnej zmluvy.
4. Na základe zápisnice pripraví OcÚ v Kocuranoch na podpis starostovi obce nájomnú zmluvu na voľný nájomný byt v súlade s § 12 zákona.

Čl. 7

Zánik prenájmu nájomného bytu

1. Uplynutím doby nájmu, ak nebola táto doba v zmysle čl.4, tohto VZN predĺžená.
2. Písomnou dohodou medzi správcom a nájomcom.
3. Písomnou výpoveďou nájomcu, pričom sa prihliada na ustanovenia § 710 OZ.
4. Po prerokovaní v OcZ obce Kocurany a so súhlasom starostu obce, v súlade s § 711 OZ môže obec vypovedať nájom pred skončením doby určitej, ako i z dôvodov ak nájomca:
 - a) nespĺňa podmienky uvedené v čl.2, tohto VZN,
 - b) hrubo porušuje svoje povinnosti, vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil včas nájomné za plnenie poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 2 mesiace,
 - c) alebo ten, kto s ním býva, napriek písomnej výstrahe, hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v dome,
 - d) využíva prenajatý byt bez súhlasu vlastníka na iné účely ako na bývanie alebo ak nájomca alebo ten, kto s ním býva, sústavne porušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
 - e) neužíva byt bez vážnych dôvodov,
 - f) bez súhlasu vlastníka, v predmetnom byte ubytuje osoby, ktoré nie sú uvedené na evidenčnom liste k tomuto bytu (do tohto sa nepočítajú návštevy kratšie ako 15 dní).
5. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.

Čl. 8

Spoločné a záverečné ustanovenia

- 1/ Toto všeobecne záväzné nariadenie obce Kocurany č. 56/2012 bolo schválené obecným zastupiteľstvom dňa 12.9.2012 uznesením číslo 331/16/2012.
- 2/ Toto VZN nadobúda účinnosť po uplynutí 15. dňa od zverejnenia na úradnej tabuli Obecného úradu v Kocuranoch.
- 3/ Týmto Všeobecne záväzným nariadením sa ruší VZN č. 42/2008 o podmienkach nájmu nájomných bytov vrátane všetkých platných zmien a doplnkov.

1) § 3 zákona č. 601/2003 Z.z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

2) § 2 zákona č. 601/2003 Z.z. v znení neskorších predpisov

3) § 4 zákona č. 601/2003 Z.z. v znení neskorších predpisov

Ing. Vojtech Čičmanec
starosta obce