

Obecné zastupiteľstvo v Lednických Rovniach na základe § 6 zák. SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších zmien a výnosu Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky č. V-1/2006 o poskytovaní dotácií na rozvoj bývania a Zmluvy č. 0513-PRB-2007 o poskytnutí dotácie na obstarávanie nájomných bytov, vydáva toto všeobecne záväzné nariadenie o spôsobe prenájmu bytov, financovaných z úveru Štátneho fondu rozvoja bývania a dotácie, poskytnutej na výstavbu nájomných bytov Ministerstvom výstavby a regionálneho rozvoja SR

## **Všeobecne záväzné nariadenie**

**Č. 4 / 2008**

### **OBCE LEDNICKÉ ROVNE**

*O spôsobe prenájmu bytov, financovaných z úveru Štátneho fondu rozvoja bývania a dotácie poskytnutej na výstavbu nájomných bytov MV a RR SR v bytovom dome č.s. 247 , Lednické Rovne časť*

*Súhradka*

### **Schválené uznesením OZ v Lednických Rovniach :**

**Dňa : 30.06.2008**

**Uznesenie č. : 15/2008-D/2**

**Vyvesené dňa : 10.07.2008**

**Zvesené dňa : 11.08.2008**

- 1 -

## § 1

### Účel vydania

Toto VZN sa vydáva za účelom stanovenia kritérií pre spôsob pridelovania nájomných bytov, ktoré sú budované podľa horeuvedeného spôsobu financovania.

## § 2

### Rozsah platnosti

Toto VZN sa vzťahuje na fyzické osoby, ktorým sa budú nájomné byty pridelovať, na členov komisie, ktorí budú o pridelovaní nájomných bytov rozhodovať a budúceho prenajímateľa – správcu týchto bytov.

## § 3

### Súvisiace predpisy

- 1.Štatút obce Lednické Rovne
- 2.Organizačný poriadok obce Lednické Rovne
3. Zákon č. 369/1990 Zb. o Obecnom zriadení v znení noviel
4. Výnos MV a RR SR č . V-1 /2006 o poskytnutí dotácie na obstarávanie nájomných bytov
5. Smernica MV a RR SR č . 8 / 2002 o pravidlách pre poskytovanie dotácií na obstarávanie nájomných bytov
6. Zmluva č. 0513 – PRB – 2007 o poskytnutí dotácie na obstarávanie nájomných bytov, uzatvorená s MV a RR SR
7. Zmluva o úvere č. 308/414/2007, uzatvorená so ŠF rozvoja bývania SR
8. Zákon NR SR č. 607 / 2003 Z.z. o Štátnom fonde rozvoja bývania
9. Notárska zápisnica NZ 19733/2007
- 10.Poistná zmluva č. 010 0007120 uzatvorená s Komunálnou poisťovňou , a.s.

#### § 4

##### **Pojmy a skratky**

VZN	- Všeobecne záväzné nariadenie
ŠFRB	- Štátny fond rozvoja bývania
MV a RR SR	- Ministerstvo výstavby a regionálneho rozvoja SR
MF SR	- Ministerstvo financií SR

#### § 5

##### **Podmienky zaradenia žiadateľov do programu rozvoja bývania**

##### **(1)**

Do programu nájomných bytov v zmysle Výnosu MV a RR SR č. V-1/2006 sa zaradí žiadateľ uvedený v § 3 výnosu za podmienok v ňom uvedených a pri splnení záväzku že :

**a)** byt prenajme nájomcovi, ktorým môže byť :

1. fyzická osoba, ktorej mesačný príjem a mesačný príjem osôb s ňou bývajúcich , ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu (zákon o životnom minime v platnom znení) , neprevyšuje trojnásobok životného minima, platného k 31. decembru predchádzajúceho kalendárneho roka, vypočítaného pre nájomcu a osoby, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne; pritom mesačný príjem sa vypočíta z príjmu 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, v ktorej aspoň jeden z manželov ku dňu podpísania nájomnej zmluvy je mladší ako 35 rokov veku a spĺňa podmienku podľa bodu 1,

**b)** nájomnú zmluvu (podľa OZ) s nájomcom uzatvorí na dobu, ktorá neprevýši tri roky s výnimkou, ak nájomcom je občan so zdravotným postihnutím, uvedeným v prílohe č. 1, u ktorého doba nájmu neprevýši 10 rokov,

- c) nájomnú zmluvu na užívanie bytu, ktorý spĺňa podmienky ustanovené osobitným predpisom (Vyhláška č. 532/2002 Z.z.) pre užívanie bytu osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu, uzatvorí len s občanom so zdravotným postihnutím, uvedeným v prílohe 1 a ak nemá žiadosť o uzatvorenie nájomnej zmluvy od takejto osoby, uzatvorí nájomnú zmluvu na takýto byt s inou osobou, a to na dobu, ktorá neprevýši 1 rok,
- d) v nájomnej zmluve upraví právo nájomcu na opakované uzatvorenie nájmu bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve; a ak nepožiadala o uzatvorenie nájomnej zmluvy fyzická osoba, ktorá spĺňa podmienku podľa písm. a), uzatvorí nájomnú zmluvu s nájomcom, ktorý nespĺňa podmienku podľa písm. a) a to na dobu, ktorá neprevýši jeden rok,
- e) prípadná finančná zábezpeka za užívanie bytu nepresiahne ročné nájomné, pričom lehota na zloženie finančnej zábezpeky nájomcom nebude dlhšia ako 30 kalendárnych dní pred podpísaním nájomnej zmluvy,
- f) od nájomcu v súvislosti s uzatvorením nájomnej zmluvy nebude požadovať finančné plnenia, ktoré priamo nesúvisia s užívaním bytu,
- g) zachová nájomný charakter bytov po dobu najmenej 30 rokov a
- h) počas lehoty uvedenej v písmene g) umožní vstup do bytov zamestnancom ministerstva, príslušného krajského stavebného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu a tento záväzok premietne aj do nájomnej zmluvy.
- i) v prípade, že nájomca nebude spĺňať (nedodrží) podmienky nájmu, uvedené v § 5 odst (1) písm.a)1. tohto VZN prenajíateľ s ním opakovanne neuzatvorí nájomnú zmluvu a prenajatý byt takýto nájomca musí uvoľniť. Takýto nájomca nemá nárok na bytovú náhradu (§ 712a odst. 9 Občianskeho zákonníka).

(2)

Ustanovenia odseku 1 písm. a) sa nepoužije, ak

- a) žiadateľ prenajme 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 prenajme byt fyzickej osobe, ktorá zabezpečuje spoločenské, ekonomické a sociálne potreby obce, najmä školské, kultúrne, zdravotnícke a bezpečnostné alebo fyzickej osobe užívajúcej nájomný byt vrátený oprávnenej osobe podľa osobitných predpisov (napr. zákon č. 403/1990 Zb. o zmiernení následkov...); pričom však podiel takto prenajatých bytov nemôže presiahnuť 10 % bytov, najmenej však 1 byt alebo

c) žiadateľ prenajme byt fyzickej osobe, ktorej ubytovanie súvisí s vytváraním nových pracovných miest v území a obstaranie bytov súvisí s realizáciou významnej investície (zákon č. 175/1999 Z.z.), pričom však podiel takto prenajatých bytov nemôže presiahnuť 40 % bytov.

(c)

V stavbe **Obytný súbor 20 b.j. – II. Etapa Lednické Rovne** budú prenajaté byty vybraným nájomcom, splňajúcim podmienky nájmu podľa toho VZN a príslušných právnych predpisov:

1. Štyri b. j. – jednoizbové typ A (32,52 m<sup>2</sup>)
2. štyri b. j. – jednoizbové typ B (35,20 m<sup>2</sup>)
3. dvanásť b.j. – trojizbové (72,48 m<sup>2</sup>)

§ 6

**Podmienky prenájmu**

(a)

1. Na výstavbu obytného súboru 20 b.j. – II. Etapa Lednické Rovne v časti Súhradka bola obci Lednické Rovne poskytnutá podpora z ŠFRB a uzatvorená zmluva s MF SR o poskytnutí dotácie na obstarávanie nájomných bytov. Za účelom dodržania podmienok stanovených ŠF RB a MF SR, je obec povinná predmetné byty využívať len na účely nájmu za špecifických podmienok, uvedených v zmluve a príslušných smerniciach, ktoré sú uvedené v § 3 tohto VZN. Za účelom ich dodržania musí obec ako prenajímateľ disponovať informáciami o nájomcoch, na základe čoho sa týmto VZN stanovuje povinnosť nájomcu na požiadanie prenajímateľa v ním stanovenom termíne preukázať, že splňa podmienky, určené zákonom a príslušnými nariadeniami formou dotazníka.

2. Všetci žiadatelia o uzatvorenie nájomnej zmluvy v Obytnom súbore 20 b.j. – II. Etapa Lednické Rovne v časti Súhradka musia spĺňať nasledovné kritériá :

- a) žiadateľ musí predovšetkým spĺňať podmienky, uvedené v § 5 tohto VZN
- b) žiadateľ musí byť občanom Lednických Rovní minimálne tri roky pred uzatvorením nájomnej zmluvy okrem prípadov, uvedených v § 5 odst. (2) písm. b) a c) tohto VZN
- c) žiadateľ nesmie byť vlastníkom rodinného domu alebo bytu.
- d) žiadateľ sa musí preukázať potvrdením o príjme, ktorým je schopný splácať nájom a náklady spojené s užívaním bytu.
- e) žiadateľovi nebol odpredaný byt z vlastníctva obce podľa zákona č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších zmien a predpisov o vlastníctve bytov a nebytových priestorov.

3. Nájomca, s ktorým bude uzatvorená nájomná zmluva je povinný v termíne , uvedenom v nájomnej zmluve, zdokladovať plnenie podmienok stanovených zákonom a týmto VZN, na základe ktorých bola uzatvorená nájomná zmluva.

4. Nájomca je povinný v lehote do 30 dní oznámiť prenajímateľovi skutočnosti, rozhodujúce pre určenie nájomného, alebo služieb spojených s užívaním bytu (sobáš, narodenie dieťaťa, úmrtie člena rodiny, adopcia, odsťahovanie člena rodiny atď.).

5. Nájomca je povinný umožniť vstup do bytov zamestnancom ministerstva, príslušného krajského stavebného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu a tento záväzok bude premietnutý aj do nájomnej zmluvy.

6. V zmysle § 5 odst. (2) bod b) a c) tohto VZN môže prenajímateľ prideliť najviac dva byty v obytnom súbore v 20 b.j. v časti Súhradka Lednické Rovne.

## § 7

### **Výpočet nájomného a nákladov spojených s užívaním bytov**

#### **(a)**

1) Opatrením MF SR z 26.01.2001 č. R-1/2001, ktorým sa mení výmer MF SR z 12.03.1996 č. R-1/1966, ktorým sa určuje rozsah tovaru s regulovanými cenami v znení neskorších predpisov bolo stanovené že :

- maximálne ceny ročného nájmu bytov v bytových domoch s účasťou prostriedkov štátneho rozpočtu, štátnych fondov a rozpočtov obcí, pre ktoré sa vydá kolaudačné rozhodnutie po 01.02.2001 , určujú sa vo výške 5% z obstarávacej ceny bytu

- do obstarávacej ceny bytu sa na účely tohto opatrenia započítava cena stavby, cena projektovej dokumentácie a cena inžinierskych činností, súvisiacich s prípravou a zhotovením stavby.

Mesačné nájomné			
typ bytu	Podlahová plocha bytu	min.rentabilné á ....- Sk / m2	max. ziskové á ....,- Sk / m2
1 - izbový "A"	32,52 m2		
1 - izbový "B"	35,20 m2		
3 - izbový	72,48 m2		

Nájom pri uzatváraní nájomných zmlúv s vybranými užívateľmi bytov bude stanovený vo výške minimálneho rentabilného nájmu (alebo iného podľa rozhodnutia OZ), vypočítaného z nákladov skutočne vynaložených finančných prostriedkov z rozpočtu obce Lednické Rovne na výstavbu „Obytného súboru – 20 b.j. II. Etapa Lednické Rovne“. Výška nájmu nesmie presiahnuť výšku maximálne ziskového nájmu, uvedeného v tabuľke, t.j. 5% obstarávacej ceny bytu.

2. Okrem základného nájomného, ktoré bude použité na splácanie úveru, vzniknú nájomcovi ďalšie nutné náklady, súvisiace s bývaním a užívaním bytu a to :

a) na prevádzku a správu - fond bytového hospodárstva

- príspevok na správu

- poistenie bytového domu

b) za služby a vedľajšie

poplatky

- vykurovanie

- ohrev teplej vody

- vodné a stočné

- elektrická energia spoločných priestorov

d) nájomca je povinný pri uzatváraní nájomnej zmluvy oznámiť prenajímateľovi či bude využívať zabudované pripojenie na TKR, prevádzkovaný spoločnosťou Vares.

**§ 8**

**Poskytovanie informácií**

Obec Lednické Rovne zabezpečí informovanosť občanov o podmienkach pridelenia nájomného bytu spôsobom v obci obvyklým.

**§ 9**

**Záverečné ustanovenia**

Kontrolnú činnosť nad dodržiavaním tohto VZN bude vykonávať kontrolór obce, zástupca ŠFRB, MV a RR SR alebo zástupca krajského stavebného úradu.

**§ 10**

**Účinnosť**

Toto VZN nadobúda účinnosť schválením Obecného zastupiteľstva 15 dní od jeho zverejnenia.

V Lednických Rovniach, dňa 10.07.2008

Ing. Ľuboš Savara  
starosta obce