

Obec Kráľov Brod na základe § 4 ods. 3 písm. a) a § 8 zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších zmien a doplnkov zákona číslo 150/2013 Z.z. o štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov v nadväznosti na zákon číslo 443/2010 o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní

v y d á v a

Všeobecne záväzné nariadenie obce o podmienkach nájmu nájomných bytov na území obce Kráľov Brod

čl. 1

Základné ustanovenia

1. Obec Kráľov Brod s cieľom vytvorenia podmienok na bývanie novou výstavbou troch bytových jednotiek s vytvorením nových nájomných bytov - 23 b.j. v Kráľovom Brode prostredníctvom úveru zo ŠFRB a dotácie z MVRR SR realizuje výstavbu štandardných bytov za podmienok upravených zákonom 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov v nadväznosti na ust. § 8 ods. 2 zákona číslo 523/2004 z.z. o rozpočtových pravidlách verejnej správy a o zmene a doplnení niektorých zákonov v nadväznosti na zákon číslo 150/2013 Z.z. o štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov.
2. Nájomné byty sú vo vlastníctve obce Kráľov Brod.
3. Nájomné byty nie sú určené na predaj. Nájomný charakter bytov sa zachová po dobu najmenej 30 rokov od nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia.

čl. 2

Podmienky nájmu bytov

1. Nájomné byty sú určené pre občanov s trvalým bydliskom v obci Kráľov Brod.
2. Nájomné byty možno prideliť občanovi – žiadateľovi /ďalej len žiadateľ/:
 - 2.1. ak je evidovaný v zozname o pridelenie nájomného bytu, ktorý je vedený na obecnom úrade,
 - 2.2. ak mesačný príjem tohto žiadateľa a osôb s ním bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu (ďalej len „nájomca“) neprevyšuje trojnásobok životného minima 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“)Oprávnenou fyzickou osobou je:
 - a) osoba žijúca v domácnosti s mesačným príjmom domácnosti 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, ďalej len „ZŤP“;
 - ide o domácnosť osamelého rodiča s nezaopatreným dieťaťom,
 - aspoň jeden z členov tejto domácnosti zabezpečuje zdravotnícku starostlivosť, vzdelanie, kultúru alebo ochranu pre obyvateľov obce.

c) osoba, ktorej zanikla ústavná starostlivosť, náhradná osobná starostlivosť, alebo osobitná starostlivosť poručníka, ale táto osoba nepresiahla vek 30 rokov.

3. Pri pridelovaní nájomných bytov okrem kritérií uvedených v článku II. ods. 1 a 2 komisia na pridelenie bytov bude brať do úvahy aj ďalšie kritériá a to:
 - 3.1. sociálne pomery žiadateľa
 - 3.2. hygienické a zdravotné podmienky súčasného bývania žiadateľa,
 - 3.3. prípadné pracovné potreby obce a jej obyvateľov, (vytvorenie zdravotníckeho centra, zabezpečenie bytu pre lekára atď.)
4. Žiadosti o pridelenie nájomných bytov bude posudzovať obecné zastupiteľstvo, ktoré nahrádza činnosť komisie na výber uchádzačov o pridelovanie nájomných bytov, schváli žiadosti a odporučí starostovi obce uzatvorenie jednotlivých nájomných zmlúv.

čl. 3

Vyčlenenie nájomného bytu pre osobitné potreby obce

1. Obec vyčleňuje 1 byt (môže vyčleniť 10%), ktorý pridelí do užívania fyzickým osobám, ktoré nespĺňajú podmienky tohto VZN v čl. 2, ak zabezpečujú spoločenské, kultúrne, zdravotnícke, a sociálne potreby obce Kráľov Brod.

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 ak nájomca požiadala prenajímateľa o opätovné uzatvorenie nájomnej zmluvy najneskôr tri mesiace pred uplynutím dohodnutej doby nájmu a pri nenaplnení 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 na jeden rok.
3. Splnenie podmienok pre opätovné uzatvorenie nájomnej zmluvy určené podľa čl. 2 bod 2 tohto VZN skúma prenajímateľ bytu ku dňu opakovaného uzatvorenia nájomnej zmluvy. V prípade, že nájomca nepreukáže splnenie podmienok uvedených v čl. 2 bod 2.3. VZN, prenajímateľ s ním opätovne zmluvu neuzatvorí.
4. Počas lehoty trvania nájomnej zmluvy užívateľ nájomného bytu umožní na požiadanie vstup do bytu zamestnancom ministerstva, príslušného stavebného úradu, pracovníkom Obecného úradu Kráľov Brod a iných kompetentných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu a tento záväzok prenajímateľ následne premietne aj do nájomnej zmluvy.

čl. 5

Určenie nájmu nájomných bytov

1. Maximálna cena ročného nájmu bytov obstaraných z prostriedkov štátneho rozpočtu, štátnych fondov, rozpočtu obce a rozpočtov vyšších územných celkov sa určuje vo výške 5 % z obstarávacej ceny bytu.

2. Vlastník bytu tvorí fond prevádzky, údržby a opráv ročne minimálne vo výške 0,5% nákladov na obstaranie nájomného bytu, podľa ustanovenia § 18 ods. 2 zákona 443/2010 Z.z. Výška nájomného bude stanovená samostatne pre jednotlivé nájomné byty po ich protokolárnom prevzatí a výpočet bude tvoriť dodatok tohto VZN.
3. Do cien nájmu nie sú zahrnuté ceny služieb spojených s užívaním bytu, napr. osvetlenia a upratovania spoločných priestorov v bytovom dome, odvoz odpadu, vybavenia bytu spoločnou televíziou a rozhlasovou anténou, káblovou televíziou, tepla a vykurovanie ďalších služieb, na ktorých sa dohodne prenajímateľ (obec) s nájomcom. Ceny služieb sa dohodnú v súlade s cenovými predpismi a rozhodnutiami cenových orgánov.
4. Pre zabezpečenie splácania nájomného a nákladov za prípadné poškodenie bytu prenajímateľom nájomného bytu bude požadovať od nájomcu nájomného bytu finančnú zábezpeku za užívanie bytu vo výške šesťmesačného nájomného, ktoré nájomca zaplatí pri podpise nájomnej zmluvy. Obec finančnú zábezpeku je povinná viesť na osobitnom účte.
5. Nájomné sa bude uhrádzať vždy 1 mesiac vopred, vždy do 15. dňa predchádzajúceho mesiaca.
6. Nájomné za prvý mesiac nájmu bytu uhradia nájomcovia vopred, najneskôr pri podpise nájomnej zmluvy.
7. Nájomca nájomného bytu je povinný sa starať počas lehoty užívania nájomného bytu o vykonanie drobných opráv v súlade s Nariadením vlády Slovenskej republiky číslo 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka (Príloha č.1 nariadenia vlády SR č.87/1995 Z.z.).

čl. 6

Spoločné a záverečné ustanovenia

1. Toto Všeobecne záväzné nariadenie obce Kráľov Brod bolo schválené obecným zastupiteľstvom dňa 28.06.2017 uznesením číslo 21-OZ/2017 bod II/3 .
2. Pokiaľ nie sú ustanovené podmienky na vyčlenenie dĺžky, výšku nájomného pre nájomné byty v tomto všeobecnom záväznom nariadení, platia príslušné ustanovenia podľa zákona číslo 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov .
3. Toto VZN nadobúda účinnosť po uplynutí 15. dňa od zverejnenia na úradnej tabuli Obecného úradu Kráľov Brod a po zverejnení v zmysle ust. § 47 a) zákona číslo 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v platnom znení.
4. Všeobecne záväzné nariadenie obce Kráľov Brod o podmienkach nájmu nájomných bytov bude k nahliadnutiu po nadobudnutí účinnosti na Obecnom úrade v Kráľovom Brode.
5. Z celkového počtu 7 poslancov bolo prítomných 7 a za prijatie hlasovalo 7 poslancov.

Vyvesené dňa : 13.06.2017
Zvesené dňa : 28.06.2017



PhDr. Pavel Racsko
starosta obce



v Královom Brode dňa 13.06.2017