**Všeobecne záväzné nariadenie obce Budmerice č. 9/2013**

**o nájme bytov a bytových priestorov**

Obec Budmerice, Obecné zastupiteľstvo v Budmericiach na základe § 10 ods.2 písm.b) zák.č. 607/2003Z.z. o štátnom fonde rozvoja bývania v znení zákona č. 523/2004 Z.z. neskorších predpisov, nariadením vlády Slovenskej republiky č.650/2006 Z.z. podrobnosti o poskytovaní podpôr, Výnosu Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR (MV RR SR) č.V-1/2006, ktorou sa určujú pravidlá pre poskytovanie dotácií na výstavbu nájomných bytov, ako aj v súlade s §4 Zákona č.369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, za účelom stanovenia a vykonania podmienok dohodnutých v zmluvách uzatvorených medzi obcou a Štátnym fondom rozvoja bývania (ŠFRB), za ktorých bude obci poskytnutá podpora z prostriedkov ŠFRB a dotácia MV RR SR na výstavbu „ nájomných bytových domov“ vydáva toto všeobecné záväzné nariadenie:

**§ 1**

**Charakteristika bytov**

Bytom sa na účely tohto VZN rozumie miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu trvalo určené na bývanie a môžu na tento účel slúžiť ako samostatné bytové jednotky. Týmto VZN sa riadi obec pri uzatváraní nájomných zmlúv na užívanie bytov, ktoré vlastní obec ( byty v rod. dome, byty služobné, byty, ktoré obec vybudovala za podpory ŠFRB a dotácií MV a RR SR) ako i bytov, ktoré obec získala zmluvným prevodom. Obec zachováva po dobu zmluvne určenú trvale charakter nájomných bytov u všetkých bytov, ktoré boli postavené za podpory ŠFRB a MV a RR SR.

 **§ 2
Podmienky prideľovania a nájmu bytov pri poskytnutí dotácie na obstaranie nájomných bytov podľa Výnosu Ministerstva výstavy a regionálneho rozvoja SR zo 7.12.2006 č. V-1/2006 o poskytovaní dotácií na rozvoj bývania v znení neskorších predpisov.**

1/ Dotáciu na obstarávanie bytu možno poskytnúť , ak sa žiadateľ v zmluve o poskytnutí zaviaže že

a) byt prenájme nájomcovi , ktorým môže byť

* fyzická osoba , ktorej mesačný príjem a mesačný príjem osôb s ňou bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu 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 príjem poberal (ďalej len životné minimum),
* 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 podmienky príjmu podľa bodu 1/.

b)nájomnú zmluvu s nájomcom uzatvorí na dobu , ktorá neprevýši 2 roky s výnimkou , ak nájomca je občan so zdravotným postihnutím u ktorého doba nájmu neprevýši 10 rokov,

c) nájomnú zmluvu na užívanie bytu, ktorý spĺňa podmienky ustanovené osobitným predpisom pre užívanie bytu osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu, uzatvorí len s občanom so zdravotným postihnutím a ak nemá žiadosť o uzatvorenie nájomnej zmluva od takejto osoby, uzatvorí nájomnú zmluvu na takýto byt aj s inou osobou a to na dobu, ktorá neprevýši 1 rok,

d)v zmluve o nájme upraví právo nájomcu na opakované uzatvorenie zmluva o nájme bytu pri dodržaní podmienok uvedených v zmluve o nájme a v tomto výnose a nájomca bude o možnosti opakovaného nájmu bytu informovaný minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom ukončenia nájmu bytu, ak nepožiadala o uzavretie zmluvy o nájme fyzická osoba ktorá spĺňa podmienku písmena a), uzatvorí zmluvu o nájme s nájomcom, ktorý spĺňa niektorú z týchto podmienok:

príjem nájomcu a osôb s ním bývajúcich ,ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu vypočítaný podľa písmena a) prvého bodu, prevyšuje trojnásobok životného minima a neprevyšuje triapolnásobok životného minima, zmluvu o nájme bytu možno uzatvoriť na dobu, ktorá neprevýši dva roky a s nájomcom môže uzatvoriť zmluvu o nájme bytu opakovane pri dodržaní podmienok uvedených v zmluve o nájme bytu a písmena a) prvom bode.

Príjem nájomcu a osôb s ním bývajúcich , ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu vypočítaný podľa písmena a) prvého bodu, prevyšuje triapolnásobok životného minima, zmluvu o nájme bytu možno uzatvoriť na dobu ktorá neprevýši dva roky bez možnosti opakovaného uzatvorenia zmluvy o nájme bytu.

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 zmluva nebude požadovať finančné plnenia , ktoré priamo nesúvisia s užívaním bytu,

g)zachová nájomný charakter bytov po dobu najmenej 30 rokov

h)počas lehoty uvedenej v písmene g) umožní vstup vlastníka bytového domu do bytov a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu a tento záväzok premietne aj do nájomnej zmluvy.

2/ Ustanovenie 1 písmena a) sa nepoužije, ak

 a) prenajímateľ prenajme byt fyzickej osobe, ktorá je občanom s ťažkým zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č.1 k Výnosu Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR č. V-1/2006 o poskytovaní dotácií na rozvoj bývania a ktorej mesačný príjem neprevyšuje štvornásobok životného minima,

 b) prenajímateľ 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 pričom však podiel takto prenajatých bytov nemôže presiahnuť 10% bytov, najmenej však 1 byt .

**§3**

**Podmienky podania a evidovania žiadostí o pridelenie nájomného bytu a postup pri prideľovaní o nájme bytov**

1/ Žiadosti si podávajú občania vo veku nad 18 rokov na obecný úrad, ktorý vedie ich evidenciu.

2/ O pridelení bytov rozhoduje a nájomné zmluvy podpisuje starosta obce na základe návrhu sociálnej komisie.

3/ Kritériá pri rozhodovaní o prideľovaní bytu :

- naliehavosť bytovej potreby žiadateľa, pričom sa skúmajú súčasné bytové a majetkové pomery, počet maloletých detí, rod. stav a sociálne kritériá,

- preukázateľné zdravotné dôvody žiadateľa (vyjadrenie lekára)

- dodržiavanie zásad dobrých mravov a medziľudských vzťahov

- aktivity občana a jeho rodiny v obci

- prednosť majú rodiny s trvalým bydliskom v obci rodiny s maloletými deťmi

- finančné možnosti splácania nájomného ( preukázanie príjmu za rozhodujúce obdobie) žiadatelia preukážu

4/ Ak žiadateľ odmietne pridelený byt , nemá nárok na pridelenie ďalšieho bytu a jeho žiadosť sa vyradí z evidencie.

5/ O predĺženie nájomnej zmluvy musí nájomca požiadať písomne obec doručením žiadosti na obecný úrad , najmenej mesiac pred uplynutím nájmu na dobu určitú, s doloženými príjmovými potvrdeniami za predchádzajúci kalendárny rok.

**§ 4**

**Nájomné**

1. Za užívanie bytu je nájomca povinný platiť nájomné a cenu služieb poskytovaných s užívaním bytu v lehotách a spôsobom dojednaným v nájomnej zmluve.

2. Budúci nájomca je povinný v lehote nie dlhšej ako 30 kalendárnych dní pred uzatvorením nájomnej zmluvy zaplatiť finančnú zábezpeku čo bude stanovené podľa § 5 ods.1 písm. e) Výnos MV RR SR č.V-1/2006.

3. Výška nájomného bude stanovená samostatne dohodou pre jednotlivé byty podľa platných prepisov, najmenej však vo výške 1,5% z oprávnených nákladov.

4. Pri výpočte ceny služieb poskytovaných s užívaním bytu sa postupuje podľa platných cenových predpisov.

5. Obsahom nájomnej zmluvy je aj ustanovenie o spôsobe zmeny (zvýšenia alebo zníženia) nájomného, ak dôjde k zmene všeobecne záväzných právnych predpisov upravujúcich ceny alebo k zmene VZN obce Budmerice upravujúceho nájom bytových priestorov vo vlastníctve obce Budmerice, ktoré môže prenajímateľ vykonať jednostranne na základe písomného oznámenia nájomcovi. Zmeny je prenajímateľ povinný písomne oznámiť nájomcovi a tento je ich povinný akceptovať. V prípade, ak nájomca takúto zmenu neakceptuje, je povinný písomne ju vyjadriť písomne a vydokladovať príčiny. Prenajímateľ je povinný písomný nesúhlas posúdiť a rozhodnúť. Inak je prenajímateľ oprávnený od nájomnej zmluvy okamžite odstúpiť.

**§ 5**

**Zrušovacie ustanovenia**

Týmto VZN sa zrušuje Všeobecne záväzné nariadenie Obce Budmerice č. 15/2009.

**§ 6**

**Záverečné ustanovenia**

Obecné zastupiteľstvo v Budmericiach sa uznieslo na vydaní tohto VZN na svojom zasadnutí dňa 13.12.2012 uznesením č.: 14/12/2012 a toto VZN nadobúda účinnosť dňom 01.01.2013.

 Jozef Savkuliak

 starosta obce

Vyvesené dňa. 15.12.2012

Zvesené dňa: