

Mesto Dunajská Streda v súlade s § 6 zákona SNR č.369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších prepisov v spojení s § 8 ods.4 písm. b) zákona NR SR č. 607/2003 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov a zákonom NR SR č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní (ďalej len „zákon“) vydáva toto

Všeobecne záväzné nariadenie Mesta Dunajská Streda

č. 1/2011 zo dňa 1. marca 2011

o podmienkach prenajímania nájomných bytov na účel sociálneho bývania obstaraných poskytnutím štátnej dotácie

§ 1

1. Toto všeobecne záväzné nariadenie mesta (ďalej len „VZN“) upravuje podmienky prenajímania nájomných bytov na účel sociálneho bývania vo vlastníctve Mesta Dunajská Streda, ktoré boli obstarané poskytnutím štátnej dotácie (ďalej len „Byt“).
2. Jednotlivé nájomné Byty obstarané podľa ods. 1 sa nemôžu odpredať 30 rokov (slovom: tridsať rokov) od vydania právoplatného kolaudačného rozhodnutia na Byt.

§ 2

Spôsob užívania Bytov

1. Byty je možné užívať len v rámci nájomného vzťahu.
2. Byty je možné prenechávať do nájmu len fyzickým osobám (ďalej len „nájomca“) za podmienok určených týmto VZN.
3. Mesto Dunajská Streda ako prenajímateľ Bytu uzatvorí s nájomcom nájomnú zmluvu podľa § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka. Nájomná zmluva musí mať písomnú formu a musí obsahovať:
 - a) začiatok nájmu,
 - b) dobu nájmu,
 - c) výšku mesačného nájomného
 - d) podmienky opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy
 - e) výšku úhrady za plnenia spojené s užívaním nájomného Bytu alebo spôsob ich výpočtu,
 - f) opis stavu nájomného Bytu a opis príslušenstva nájomného Bytu,
 - g) podmienky na zachovanie pôvodného stavu a vybavenia nájomného Bytu,
 - h) skončenie nájmu,
 - i) zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu,
 - j) podmienky, za ktorých má nájomca právo na opakované uzavretie nájomnej zmluvy,
 - k) povinnosť nájomcu umožniť vstup do Bytu zamestnancom ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja, príslušného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu Bytu a tento záväzok sa premietne aj do nájomnej zmluvy.

- l) finančnú zábezpeku vo výške šesťmesačného nájomného.
4. Nájomná zmluva sa uzatvára vždy na dobu určitú; najmenej však na tri mesiace a najviac na tri roky okrem prípadov,
- a) ak nájomcom je osoba so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č.2 zákona, ktorému sa prenájima nájomný Byt spĺňajúci všeobecné technické požiadavky na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie, pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac desať rokov alebo
 - b) ak nájomcom je osoba žijúca v domácnosti, ktorej sa poskytuje Bytová náhrada za Byt vydaný podľa osobitného predpisu (napr. zák.č.403/1990 Zb.v platnom znení). Doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac desať rokov.
5. V prípade uzatvorenia nájomnej zmluvy na dobu kratšiu ako 1 rok, sa uzatvára nájomná zmluva tak , aby sa nájom skončil k poslednému dňu príslušného štvrt'roka.
6. Nájomnú zmluvu možno s nájomcom opätovne dohodnúť ak:
- a) nájomca požiadal prenajímateľa o opätovné uzatvorenie nájomnej zmluvy najneskôr jeden mesiac pred uplynutím dohodnutej doby nájmu,
 - b) nájomca a osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti nemajú vlastný byt,
 - c) nájomca má trvalý pobyt v meste Dunajská Streda,
 - d) nájomca naďalej spĺňa podmienky na uzavretie nájomnej zmluvy uvedené v tomto VZN.
 - e) nie je dôvod na vypovedanie nájmu Bytu zo strany prenajímateľa podľa § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka.
7. Splnenie podmienok pre opätovné uzatvorenie nájomnej zmluvy podľa odseku 6 sa skúma ku dňu opakovaného uzatvorenia nájomnej zmluvy. V prípade, že nájomca nepreukáže splnenie podmienok podľa odseku 6 tohto článku, prenajímateľ s ním opätovne nájomnú zmluvu neuzatvorí.
8. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude informovaný nájomca minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu Bytu.
9. Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy s nájomcom možno uzatvoriť nájomnú zmluvu aj s fyzickou osobou žijúcou v domácnosti s mesačným príjmom , ktorý k 31. decembru kalendárneho roku opakovaného prenájmu nájomného Bytu
- a) nie je vyšší ako triaplnásobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa § 3 ods. 1 písm. a) tohto VZN.
 - b) nie je vyšší ako štyriaplnásobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa § 3 ods. 1 písm. b) tohto VZN.
10. Nájomná zmluva na užívanie Bytu spĺňajúci všeobecné technické požiadavky na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie sa uzavrie len s fyzickou osobou žijúcou v domácnosti, ktorej členom je osoba so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č.2 zákona, a ak nie je evidovaná žiadosť o uzavretie nájomnej zmluvy od takejto fyzickej osoby, možno uzavrieť nájomnú zmluvu na takýto nájomný Byt aj s inou fyzickou osobou uvedenou v § 3 ods. 1 najviac na jeden rok.
11. Nájomnú zmluvu možno uzavrieť najskôr po nadobudnutí právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na bytovú budovu resp. Byt.
12. Pred uzatvorením nájomnej zmluvy na užívanie Bytu je nájomca povinný preukázať splnenie podmienok, za ktorých je možné podľa tohto VZN uzatvoriť nájomnú zmluvu

§ 3

Podmienky a rozsah poskytovania sociálneho bývania v Byte

1. Nájomná zmluva na užívanie Bytu môže byť uzatvorená za predpokladu, že žiadateľ nemá nedoplatky voči mestu resp. správcu bytu na nájomnom, úhradách za služieb spojených s užívaním bytu, na miestnych daniach a poplatkoch :

a) s fyzickou osobou s trvalým pobytom v meste Dunajská Streda, žijúcou v domácnosti s mesačným príjmom domácnosti najviac vo výške trojnásobku životného minima,

b) s fyzickou osobou s trvalým pobytom v meste Dunajská Streda, žijúcou v domácnosti s mesačným príjmom domácnosti najviac vo výške štvornásobku životného minima, ak

1. členom tejto domácnosti je osoba s ťažkým zdravotným postihnutím,

2. ide o domácnosť osamelého rodiča s nezaopatreným dieťaťom,

3. aspoň jeden z členov z tejto domácnosti zabezpečuje zdravotnícku starostlivosť, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu pre obyvateľov obce,

c) s osobou, ktorej zanikla ústavná starostlivosť, náhradná osobná starostlivosť, pestúnska starostlivosť alebo osobitná starostlivosť poručníka ak táto osoba nepresiahla vek 30 rokov,

d) s osobou žijúcou v domácnosti s trvalým pobytom v meste Dunajská Streda, ktorej sa poskytuje bytová náhrada za byt vydaný podľa osobitného predpisu.

2. Pri zisťovaní príjmov podľa odseku 1 sa postupuje podľa osobitného predpisu. Mesačný príjem sa vypočíta z príjmu za kalendárny rok predchádzajúci roku, v ktorom vznikol nájom Bytu ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal.

3. Životné minimum domácnosti sa vypočíta zo súm životného minima členov domácnosti platných k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku, v ktorom vznikol nájom Bytu.

4. Podmienky ustanovené v odseku 1 sa posudzujú pri uzavieraní nájomnej zmluvy a na zmeny podmienok počas platnosti nájomnej zmluvy sa neprihliada.

5. Nájomca je povinný umožniť vstup do Bytu zamestnancom ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja, príslušného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu Bytu a tento záväzok sa premietne aj do nájomnej zmluvy.

§ 4

Nájomné

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

2. Maximálna cena ročného nájmu Bytu sa určuje vo výške 5 % z obstarávacej ceny Bytu.

Fond prevádzky, údržby a opráv sa tvorí ročne minimálne vo výške 0,5 % nákladov na obstaranie nájomného Bytu.

3. Na zabezpečenie splácania nájomného a úhrad spojených s užívaním Bytu, nákladov za prípadné poškodzovanie užívaného Bytu sa bude vyberať finančná zábezpeka. Lehota na zloženie finančnej zábezpeky nemôže byť dlhšia ako 30 kalendárnych dní pred podpísaním nájomnej zmluvy.

4. Finančná zábezpeka vyberaná podľa odseku 3 sa vedie na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke.
4. Pri výpočte ceny služieb spojených s užívaním Bytu sa postupuje podľa platných cenových predpisov.

§ 5

Vyhlásenie a účinnosť

1. Na tomto VZN sa uznieslo Mestské zastupiteľstvo v Dunajskej Strede na svojom zasadnutí dňa 1. marca 2011.
2. Toto VZN nadobúda účinnosť pätnástym dňom odo dňa jeho vyvesenia na úradnej tabuli mesta v budove Mestského úradu v Dunajskej Strede.

V Dunajskej Strede, 1. marca 2011

JUDr. Zoltán Hájos
primátor mesta

Dôvodová správa k VZN č. 1/2011

Dňom 1. januára 2011 nadobudol účinnosť zákon NR SR č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní, ktorým bol zrušený výnos Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR zo dňa 7. decembra 2006 č. V-1/2006 o poskytovaní dotácií na rozvoj bývania v znení výnosu z 28. novembra 2007 , z 15. júla 2008 a z 21. novembra 2008.

Predmetom úpravy cit. zákona je: a) rozsah, podmienky a spôsob finančných prostriedkov formou dotácií na rozvoj bývania b) vymedzenie sociálneho bývania.

V zmysle ust. § 8 ods.4 písm. b) zákona NR SR č. 607/2003 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov, možno poskytnúť obciam dotáciu na obstaranie Bytov , ktoré sú určené na nájom za podmienok, ktoré ustanoví všeobecne záväzné nariadenie obce.

Vzhľadom na uvedené, bolo potrebné vypracovať predložený návrh VZN, ktoré je v súlade s ustanoveniami citovaného zákona o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.