



Všeobecne záväzné nariadenie

č. 2/2019

O podmienkach pridelovania obecných nájomných bytov a o spôsobe výpočtu nájomného v bytoch postavených s podporou štátu

Obecné zastupiteľstvo Obce Ruskov v súlade s ustanoveniami zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a s ustanoveniami zákona č. 443/2010 Z. z. v znení neskorších predpisov o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní

v y d á v a

Všeobecne záväzné nariadenie Obce Ruskov o nakladaní s nájomnými bytmi vo vlastníctve Obce Ruskov.

§ 1

Úvodné ustanovenia

1. Účelom tohto všeobecne záväzného nariadenia (ďalej len VZN) je stanovenie podmienok pridelovania obecných nájomných bytov v nadstavbe Zdravotného strediska a vlastných, ktoré nepodliehajú osobitnému režimu (ďalej len nájomných bytov), spôsob výpočtu nájomného v nájomných bytoch a určenie finančnej zábezpeky za užívanie bytov.
2. Vlastníkom a prenajímateľom uvedených bytov je Obec Ruskov, ktorá ich nadobudla nadstavbou Zdravotného strediska financovanou združením finančných zdrojov Obce Ruskov, podpory vo forme úveru zo Štátneho fondu rozvoja bývania (ďalej len ŠFRB) a dotácie na obstarávanie nájomných bytov poskytnutej Ministerstvom výstavby a regionálneho rozvoja.
3. Počas účinnosti zmluvy medzi Obcou Ruskov a ŠFRB o poskytnutí podpory, v zmysle ktorej je doba splácania poskytnutého úveru dohodnutá na 30 rokov, obec zachová nájomný charakter bytov. Po uplynutí uvedenej doby, resp. po splatení poskytnutého úveru je možné nájomný vzťah po vzájomnej dohode vlastníka nájomného bytu a nájomcu zmeniť uzavretím zmluvy o kúpe bytu do osobného vlastníctva.
4. Správu nájomných bytov bude vykonávať Obec Ruskov, ktorí je ich vlastník.

§ 2

Podmienky pre zaradenie do zoznamu žiadateľov

1. Obecný úrad v Ruskove vedie zoznam žiadateľov o pridelenie nájomných bytov v poradí v akom boli ich žiadosti zaevidované. Poskytuje záujemcom potrebné tlačivá a kontroluje úplnosť dokladov potrebných na podanie žiadosti. Informuje ich o spôsobe podávania žiadosti a podmienkach pridelovania nájomných bytov.
2. V dostatočnom časovom predstihu pred zostavovaním poradovníka obec vyzve písomne Žiadateľov zaradených v Zozname žiadateľov na predloženie potrebných podkladov preukazujúc splnenie podmienok pre pridelenie bytu.
3. Žiadatelia o nájomný byt vo vlastníctve obce, ktorý nepodlieha osobitnému režimu sú vedení v osobitnom poradovníku o pridelenie nájomného bytu.

§ 3

Určenie poradia v zozname žiadateľov a pridelovanie bytov

1. Zoznam žiadateľov o pridelenie bytov a úplnosť údajov v žiadostiach posudzuje a schvaľuje Obecné zastupiteľstvo v Ruskove.
2. V prípade odmietnutia súčinnosti pri poskytovaní požadovaných údajov zo strany žiadateľa, resp. poskytnutia neúplných alebo nepravdivých údajov v žiadosti alebo prílohách k nej, prenajímateľ takéhoto žiadateľa vyradí zo zoznamu žiadateľov.
3. Obecné zastupiteľstvo zostaví návrh poradovníka žiadateľov na pridelenie nájomných bytov. Pri jeho zostavovaní sa berie ohľad na časové poradie evidovaných žiadostí, ich úplnosť a ostatné závažné dôvody, ktoré sú prvoradé.
4. V zmysle zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov prideluje nájomné byty starosta obce na základe schváleného poradovníka.

§ 4 **Nájomná zmluva**

1. Obec uzatvorí s nájomcom nájomnú zmluvu na dobu určitú, ktorá neprevýši tri roky.
2. V nájomnej zmluve sa upraví právo nájomcu na opakované uzatvorenie nájmu bytu pri dodržaní podmienok stanovených nájomnou zmluvou.
3. Ak žiadateľ odmietne pridelený byt alebo nesúhlasí s podmienkami stanovenými týmto VZN a nájomnou zmluvou, nemá nárok na pridelenie iného bytu a bude vyradený z poradovníka.
4. Ak o uzavretie nájomnej zmluvy nepožiadala fyzická osoba, ktorá spĺňa podmienky podľa § 2 ods. 2, môže obec uzavrieť nájomnú zmluvu s nájomcom, ktorý nespĺňa uvedené podmienky, avšak len na dobu, ktorá neprevýši jeden rok.
5. Žiadateľ, ktorému bol pridelený nájomný byt je povinný najneskôr 30 kalendárnych dní pred podpisom nájomnej zmluvy uhradiť na osobitný účet Obce Ruskov finančnú zábezpeku za užívanie bytu vo výške nájomného za 6 mesiacov.

§ 5 **Výpočet nájomného za byty**

1. Spôsob výpočtu nájomného za predmetné byty je uvedený v prílohe č. 1 tohto VZN.
2. Výšku nájomného za jednotlivé byty, spôsob a čas jeho úhrady upraví prenajímateľ v nájomnej zmluve.
3. Prenajímateľ si vyhradzuje právo jednostranne zmeniť výšku nájmu v prípade zmeny právnych predpisov.

§ 6 **Zánik nájmu bytu**

Prenajímateľ môže dať nájomcovi písomnú výpoveď z nájmu po jej prerokovaní v obecnom zastupiteľstve so súhlasom starostu obce z dôvodov uvedených v nájomnej zmluve.

§ 7 **Záverečné ustanovenie**

1. Toto Všeobecné záväzné nariadenie bolo schválené uznesením OZ č. 58 /2019 dňa 04.12. 2019
2. Zmeny a doplnky VZN schvaľuje obecné zastupiteľstvo.
3. Toto Všeobecne záväzné nariadenie nadobúda účinnosť pätnástym dňom po jeho zverejnení.
4. Dňom účinnosti tohto VZN sa ruší VZN obce č. 4/2008 o podmienkach pridelovania Obecných nájomných bytov a spôsobe výpočtu nájomného v bytoch nadstavby Zdravotného strediska.

V Ruskove dňa 04.12. 2019

Peter Smrčo v.r.
starosta obce

Prílohač.1

Spôsob výpočtu nájmu v obecných nájomných bytoch nadstavby ZS

Výpočet nájmu v obecných nájomných bytoch nadstavby ZS bude prenajímateľ vypočítavať nasledovne

$$N = \frac{A}{B} \times B^1 + C + D$$

N - výška mesačného nájmu

A - výška mesačnej splátky úveru poskytnutého na výstavbu bytov

B - celková podlahová plocha bytov v m²

B¹ - podlahová plocha konkrétneho bytu v m²

C - fond údržby a opráv

D - pevne stanovená cena – osobitné režijné náklady

.....
Konkrétny výpočet

Byt.č	M2	nájomné	FO	OR	služby	spolu	FZ
1	50,1	87,50	18,14	3	46,36	155	651,84
2	51	89,09	18,46	3	44,45	155	645,30
3	58,2	101,67	21,07	3	54,26	180	736,44
4	58,2	101,67	21,07	3	54,26	180	736,44
5	50,1	87,50	18,14	3	41,36	150	633,84
6	51,9	90,66	18,79	3	37,55	150	656,70
7	67,4	117,74	24,40	3	64,86	210	852,84
SPOLU	386,9	675,83	140,07	21	343,10	1.180	4.913

Oprávenné náklady - 280.151,28 €, Mesačná splátka do ŠFRB – 675,83 €

Fond opráv – 724,09 €/1m², OR – os. režijné náklady, FZ – finančná zábezpeka