

MESTO ŠAĽA



Všeobecne záväzné nariadenie

19/2011

o podmienkach nájmu bytov postavených s podporou štátu

Mestské zastupiteľstvo mesta Šaľa na základe ustanovenia § 4 ods. 3 písm. a), § 6 ods. 1, § 11 ods. 4 písm. g) zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, v súlade s ustanoveniami zákona č. 607/2003 o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov, v súlade so smernicou Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR č. 8/1999 v znení smernice MVaRR SR č. 1/2001, č. 4/2001 a č. 3/2002 a Štatútu mesta Šaľa

sa uznieslo na tomto

**Všeobecne záväznom nariadení
č. 19/2011
o podmienkach nájmu bytov postavených s podporou štátu**

**PRVÁ ČASŤ
VŠEOBECNÉ USTANOVENIA**

**§ 1
Predmet úpravy**

- (1) Toto nariadenie (ďalej len VZN) upravuje podmienky nájmu bytov v nájomných bytových domoch postavených s podporou štátu ul. Rímska č. 1, 3 a 5 v Šali – Veči a v nájomnom bytovom dome ul. Hlavná č. 93, 95 a 97 v Šali.
- (2) Nájomné bytové domy uvedené v ods. (1) sú vo vlastníctve mesta Šaľa.
- (3) Jednotlivé byty v nájomných bytových domoch sa nemôžu odpredať, a to ani jednotlivo, ani celý bytový dom 30 rokov od nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na jednotlivé byty.

**§ 2
Základné pojmy**

- (1) Správcom bytov a nebytových priestorov (ďalej len správca) sa rozumie mandatár, s ktorým má mesto uzatvorenú mandátnu zmluvu na spravovanie bytov a nebytových priestorov vo vlastníctve mesta.

**DRUHÁ ČASŤ
PODMIENKY NÁJMU**

**§ 3
Spôsob užívania a správy nájomných bytov**

- (1) Byty v bytových domoch je možné užívať len na základe nájomného vzťahu.
- (2) Byty v bytových domoch je možné prenechávať do nájmu len fyzickým osobám (ďalej len „nájomca“) za podmienok určených v tomto VZN.
- (3) Prenajímateľom bytov je mesto.
- (4) Správu nájomných domov vykonáva pre mesto správca.
- (5) Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú na tri roky, s výnimkou, ak sa nájomná zmluva uzatvára s občanom so zdravotným postihnutím. V tomto prípade sa nájomná zmluva uzatvára na dobu určitú, ktorá neprevyší desať rokov.

- (6) Nájomná zmluva na užívanie bezbariérového bytu môže byť uzatvorená len s občanom so zdravotným postihnutím. Ak takýto občan nepožiadal o uzatvorenie nájomnej zmluvy, môže sa bezbariérový byt prenajať, ale len na dobu určitú, ktorá neprevyšuje jeden rok. Po uplynutí tejto doby v prípade, že zo strany občana so zdravotným postihnutím, stále nie je záujem o prenájom, môže sa zmluva predĺžiť vždy len na obdobie jedného roka.
- (7) Nájomná zmluva je platná dňom podpisu zmluvných strán a nadobúda účinnosť nasledujúcim dňom po dni zverejnenia zmluvy na webovom sídle mesta Šaľa. Doba nájmu začína plynúť dňom prevzatia bytu nájomcom.
- (8) Nájomca má právo na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy na nájom bytu v bytovom dome na obdobie ďalšieho roka za podmienok uvedených v § 3 ods. (9) a (10) tohto VZN.
- (9) Nájomnú zmluvu možno s nájomcom opakovane uzatvoriť ak:
 - a) nájomca požiadal prenajímateľa o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy najneskôr tri mesiace pred uplynutím dohodnutej doby nájmu,
 - b) nájomca naďalej spĺňa podmienky nájomcu určené v tomto VZN,
 - c) nie je dôvod na vypovedanie nájmu bytu zo strany prenajímateľa podľa § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka,
 - d) nájomca nemá žiadne záväzky voči prenajímateľovi,
 - e) nájomca naďalej spĺňa podmienky určené vo VZN o hospodárení s bytovým fondom vo vlastníctve mesta Šaľa a bytmi v domoch s opatrovateľskou službou.
- (10) Nájomná zmluva môže byť opakovane uzatvorená najviac na 1 rok aj v tom prípade, ak na vzniknuté nedoplatky súvisiace s nájmom bytu sa s nájomcom uzatvorí Dohoda o uznaní dlhu podľa § 558 Občianskeho zákonníka a o spôsobe jeho zaplatenia (splátkový kalendár). Ak nájomník nedodrží dohodnutý splátkový kalendár, nájomnú zmluvu na ďalšie obdobie mesto nepredĺži.
- (11) Pred uzatvorením nájomnej zmluvy na užívanie bytu je budúci nájomca povinný prenajímateľovi zdokumentovať splnenie podmienok, za ktorých podľa tohto VZN a VZN o hospodárení s bytovým fondom vo vlastníctve mesta Šaľa a bytmi v domoch s opatrovateľskou službou možno s občanom uzatvoriť nájomnú zmluvu.
- (12) Správca pred uzatvorením nájomnej zmluvy na užívanie bytu vyzve žiadateľov na aktualizáciu údajov pre zdokumentovanie splnenia podmienok, za ktorých podľa tohto VZN a VZN o hospodárení s bytovým fondom vo vlastníctve mesta Šaľa a bytmi v domoch s opatrovateľskou službou možno s občanom uzatvoriť nájomnú zmluvu. Správca je oprávnený vyradiť zo zoznamu žiadateľov o pridelenie bytu žiadosti tých žiadateľov, ktorí na základe výzvy správcu neaktualizujú údaje v termíne do 30 dní odo dňa doručenia výzvy.
- (13) Evidenciu žiadateľov o pridelenie bytu vedie správca.
- (14) Do evidencie žiadateľov o nájom bytu nebudú zaradení uchádzači, ktorí majú voči mestu nedoplatky na miestnych daniach a poplatkoch a iné záväzky voči mestu.
- (15) Nájomcov určí mesto zo zoznamu žiadateľov, ktorý vedie správca.

§ 4

Nájomca bytu

- (1) Nájomná zmluva na užívanie bytu v nájomnom bytovom dome môže byť uzatvorená len s tou fyzickou osobou, ktorej priemerný čistý mesačný príjem a príjem osôb s ňou bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne (v zmysle zákona č. 125/1998 Z.z. o životnom minime v znení neskorších predpisov) neprevyšujú trojnásobok životného minima vypočítaného pre žiadateľa a osoby, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne,

pričom priemerný čistý mesačný príjem sa vypočíta z čistého príjmu za predchádzajúci kalendárny rok ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberá.

§ 5 Nájomné

- (1) Za užívanie bytu je nájomca povinný platiť nájomné a cenu služieb poskytovaných s užívaním bytu v lehotách a spôsobom dohodnutým v nájomnej zmluve.
- (2) Pri výpočte nájomného za užívanie bytu je prenajímateľ povinný dodržať postup podľa opatrenia MF SR z 26. 01. 2001 č. R-1/2001 tak, že nájomné za kalendárny rok je najviac 5% z obstarávacej ceny bytu, ročné odpisy maximálne 2,5 %, náklady na fond opráv a údržby maximálne 1,5 %, náklady na správu vrátane daní a poistného maximálne 0,5 % a zisk maximálne 0,5 % obstarávacej ceny bytu.
- (3) Konkrétna výška nájomného a jej výpočet tvorí prílohu č. 1 a č. 2 tohto VZN.
- (4) Pri výpočte ceny služieb poskytovaných s užívaním bytu sa postupuje podľa platných cenových predpisov.

§ 6 Podnájom bytu alebo jeho časti, spoločný nájom bytu

1. Podnájom bytu alebo jeho časti môže nájomca uskutočniť len s písomným súhlasom prenajímateľa.
2. Nájomca môže dať do podnájmu byt, resp. jeho časť alebo do spoločného nájmu len vo výnimočných prípadoch hodných osobitného zreteľa a po písomnom vyjadrení prenajímateľa na základe odporúčenia komisie MsZ. Na byte nesmú viaznuť žiadne nedoplatky.

TRETIA ČASŤ ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

§ 7 Záverečné ustanovenia

- (1) V zmysle § 6 ods. 3 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov bol návrh tohto VZN č. 19/2011 o podmienkach nájmu bytov postavených s podporou štátu zverejnený na úradnej tabuli mesta Šaľa a na internetovej stránke mesta Šaľa dňa 23. novembra 2011.
- (2) VZN č. 19/2011 o podmienkach nájmu bytov postavených s podporou štátu schválilo Mestské zastupiteľstvo Šaľa na svojom 12. zasadnutí dňa 8. decembra 2011 prijatím Uznesenia č. 12/2011 – XI.
- (3) VZN č. 19/2011 o podmienkach nájmu bytov postavených s podporou štátu bolo vyvesené na úradnej tabuli dňa 15. decembra 2011 a nadobúda účinnosť 15-tym dňom od jeho vyvesenia na úradnej tabuli, t.j. dňa 30. decembra 2011.

- (4) Dňom nadobudnutia účinnosti tohto VZN č. 19/2011 o podmienkach nájmu bytov postavených s podporou štátu sa zrušujú:
- a) VZN č. 5/2003 o podmienkach nájmu bytov postavených s podporou štátu v znení dodatku č. 1,
 - b) VZN č. 14/2008, ktorým sa mení a dopĺňa VZN mesta Šaľa č. 5/2003 o podmienkach nájmu bytov postavených s podporou štátu.

Martin Alföldi v. r.
primátor mesta Šaľa

Príloha č. 2

k VZN o podmienkach nájmu bytov postavených s podporou štátu

Určenie výšky nájomného v bytovom dome v rámci stavby „**Polyfunkčné bytové domy na ul. Hlavná v Šali**“

- celkový obstarávací náklad na bytový dom blok A: **1 149 061,77 EUR**

Výška nájomného od 1.1.2009 za užívanie 1 m² obytnej plochy vrátane odpisov, príspevku do fondu opráv a údržby, správy a zisku súvisiaceho so správou bytových domov predstavuje 4,287 % z celkových obstarávacích nákladov, t.j. **2,158 EUR/m²/mesiac**