

VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE

č. 2/2025

**o podmienkach pridelovania nájomných bytov a správy
bytových domov obstaraných s použitím verejných
prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania**

Obecné zastupiteľstvo vo Svätom Kríži vo veciach územnej samosprávy v zmysle § 6 ods. 1 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších právnych predpisov, a zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní

v y d á v a

pre územie Obce Svätý Kríž toto všeobecne záväzné nariadenie.

Článok 1 Úvodné ustanovenia

1. Toto všeobecne záväzné nariadenie obce (ďalej len „VZN“) upravuje podmienky evidencie žiadostí o pridelenie bytu, podmienky pridelovania a správy nájomných bytov v bytových domoch vo vlastníctve obce Svätý Kríž obstaraných z dotácie Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR, prostriedky zo Štátneho fondu rozvoja bývania (ďalej len „ŠFRB“) a vlastných zdrojov obce.
2. Nájomné byty sú byty vo vlastníctve obce Svätý Kríž s osobitným režimom, ktorý vymedzuje toto VZN. NB sa budú využívať na nájom a nemôžu sa previesť do osobného vlastníctva najmenej po dobu 30 rokov odo dňa nadobudnutia právoplatnosti vydaného kolaudačného rozhodnutia.
3. Obec vedie evidenciu žiadostí o pridelenie bytu do nájmu, rozhoduje o pridelení bytu a uzatvára nájomné zmluvy za podmienok uvedených v tomto VZN a v súlade so zákonom č. 443/2010 Z. z. Zákon o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.
4. Správu NB vykonáva VESwood s. r. o., v zastúpení Petra Horvayová, IČO: 56 854 081, ktorá spravuje prenajímanie bytov, určovanie výšky nájomného a rieši všetky právne vzťahy vyplývajúce z nájmu bytov podľa príslušných ustanovení občianskeho zákonníka.
5. Úprava finančnej zábezpeky je v súlade so zákonom č.443/2010 Z. z.

Článok 2 Podmienky poskytovania nájomných bytov

1. Žiadateľom o poskytnutie nájomného bytu musí byť občan Slovenskej republiky - fyzická osoba, ktorá v deň podania žiadosti dovŕšila 18 rokov a spĺňa podmienku spôsobilosti na právne úkony.
2. Žiadosť o pridelenie nájomného bytu musí byť podaná na predpísanom tlačíve, ktoré je Prílohou č.1 tohto VZN a musí byť vlastnoručne podpísaná žiadateľom.
3. V prípade, ak žiadosť podáva jeden z manželov, má sa za to, že žiadosť podávajú obaja spoločne. Ak je zmluva uzatvorená s jedným z manželov, druhý z manželov musí byť uvedený ako užívateľ bytu.
4. Žiadateľ o byt musí pre zápis do zoznamu uchádzačov spĺňať nasledovné podmienky:
 - a) Má ku dňu podpísania nájomnej zmluvy evidovaný trvalý pobyt na území obce Svätý Kríž.
 - b) Nie je vlastníkom ani spoluvlastníkom bytu alebo rodinného domu, nájomcom alebo vlastníkom bytu, resp. inej nehnuteľnosti určenej na bývanie, a nemôže si obstarat' bývanie vlastným pričinením, pričom túto skutočnosť musí žiadateľ preukázať čestným vyhlásením, ktoré je Prílohou č.2 tohto VZN.

- c) Nemá voči obci Svätý Kríž nedoplatky a záväzky (na daniach, poplatkoch...)
- d) Nebol v minulosti nájomcom bytu, ktorý znehodnotil , poškodil alebo v minulosti protiprávne neobsadil byt, alebo hrubo porušoval domový poriadok v bytovom dome
- e) Nebol v minulosti nájomcom bytu, v ktorom riadne neplatil nájomné a poplatky s tým spojené, alebo prenechal byt alebo jeho časť inej osobe do podnájmu bez súhlasu vlastníka
- f) Žiadateľ je fyzická osoba s mesačným príjmom domácnosti najviac vo výške trojnásobku životného minima a nie nižším ako 1,3 násobok životného minima pre domácnosť žiadateľa
- g) Žiadateľ je fyzická osoba, ktorá nepresiahla vek 30 rokov, a:
- ktorej zanikla ústavná starostlivosť, náhradná osobná starostlivosť, pestúnska starostlivosť alebo osobitná starostlivosť poručníka podľa osobitného predpisu,
 - ktorej sa skončilo poskytovanie starostlivosti v zariadení na základe rozhodnutia súdu o neodkladnom opatrení, výchovnom opatrení alebo ústavnej starostlivosti, alebo
 - ktorá bola zverená do starostlivosti inej fyzickej osoby ako rodiča na základe neodkladného opatrenia a pred dovŕšením jej plnoletosti bol podaný návrh na zverenie tejto osoby do náhradnej osobnej starostlivosti, pestúnskej starostlivosti alebo na ustanovenie poručníka tejto osobe podľa osobitného predpisu
- h) Žiadateľom je fyzická osoba, s mesačným príjmom domácnosti najviac vo výške päťnásobku životného minima, a nie nižším ako 1,3 násobok životného minima, vypočítaného pre domácnosť žiadateľa, ak:
- členom tejto domácnosti je osoba so zdravotným postihnutím, -ide o domácnosť osamelého rodiča s nezaopatreným dieťaťom,
 - aspoň jeden z členov domácnosti zabezpečuje zdravotnícku starostlivosť, sociálne a všeobecne prospešné spoločenské služby, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu pre obyvateľov obce.

5. Mesačný príjem sa vypočítava 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.

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

7. Súčasťou žiadosti je aj súhlas dotknutej osoby so spracovaním osobných údajov v súlade s príslušnými ustanoveniami zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov, príloha č.3 tohto VZN.

Článok 3

Podávanie, evidencia a posudzovanie žiadostí o nájomné byty

1. Žiadosť o poskytnutie nájomného bytu (§2 ods. 2) podáva žiadateľ na obecný úrad Svätý Kríž. Žiadosť musí mať písomnú formu, musí byť datovaná, odôvodnená a vlastnoručne podpísaná.
2. Obec Svätý Kríž vedie evidenciu zoznamu žiadostí o pridelenie bytu, podľa podacieho čísla a dátumu zaevidovania žiadosti o nájom bytu v podateľni obecného úradu.
3. Každý žiadateľ je povinný uviesť v žiadosti o poskytnutie nájomného bytu nasledovné údaje, doklady a potvrdenia:
 - dátum a miesto narodenia,
 - trvalé bydlisko,
 - rodinný stav - počet členov a údaje o žijúcich členoch v spoločnej domácnosti, z toho deti,

- popis súčasnej bytovej situácie,
- doklady preukazujúce schopnosť platiť nájomné a služby spojené s užívaním bytu, t. z. potvrdenie od zamestnávateľa o výške priemerného čistého mesačného príjmu za predchádzajúci kalendárny rok a to od všetkých spoločne posudzovaných zarábajúcich osôb uvedených v žiadosti, daňové priznanie, potvrdenie Úradu práce, sociálnych vecí a rodiny o poberaní dávok za predchádzajúci kalendárny rok /dávka v hmotnej núdzi, rodičovský príspevok, materský príspevok, o poberaní starobného, invalidného, vdovského, vdoveckého, sirotského dôchodku za predchádzajúci kalendárny rok/ ak je poberateľ žiadateľ alebo osoba žijúca v domácnosti žiadateľa.
- kópiu občianskeho preukazu,
- kópie rodných listov detí,
- kópiu sobášneho listu, resp. kópiu právoplatného rozhodnutia o rozvode manželov, a o určení výživného na dieťa,
- kópiu preukazu fyzickej osoby s ťažkým zdravotným postihnutím, prípadne u dieťaťa do 3 rokov potvrdenie všeobecného lekára, dokladujúce zdravotné postihnutie,
- odporúčanie zamestnávateľa na nájom bytu, ak je žiadateľ osobou zabezpečujúcou zdravotnícku starostlivosť, vzdelávanie, kultúru a ochranu pre obyvateľov obce alebo zabezpečujúcou spoločenské a sociálne potreby obce,
- čestné prehlásenie o pravdivosti údajov (príloha č. 4)
- čestné vyhlásenie, že žiadateľ nie je vlastníkom alebo spoluvlastníkom nehnuteľnosti (bytu, rodinného domu alebo inej nehnuteľnosti určenej na bývanie, či pozemku Príloha č.2)
- čestné vyhlásenie o nepoberaní iného príjmu za každého zarábajúceho člena v domácnosti
- súhlas so spracovaním osobných údajov podľa osobitného predpisu uvedených v žiadosti na účely rozhodovania o pridelení bytu.
- Nájomca preberá byt na základe preberacieho protokolu a naopak odovzdáva byt po skončení nájmu odovzdávajúcim protokolom (Príloha č.5)

4. Obec Svätý Kríž po preverení skutočností uvedených v žiadosti informuje žiadateľa do 30 dní odo dňa doručenia žiadosti s požadovanými prílohami o zaradení, resp. nezaradení do evidencie žiadateľov. V prípade, že žiadosť nie je úplná, vyzve v tejto lehote žiadateľa o jej doplnenie. Žiadateľ, ktorý nepreukázal splnenie všetkých podmienok a neurobí tak ani v lehote do 30 dní od prevzatia písomnej výzvy Obcou Svätý Kríž, nebude zaradený do evidencie žiadateľov.

6. Žiadateľ o pridelenie bytu je povinný nahlásiť Obci Svätý Kríž každú zmenu údajov uvedených v žiadosti a v dokladoch pripojených ku žiadosti bezodkladne, najneskôr do 30 dní od jej vzniku.

7. Nesplnenie si niektorej z povinností, resp. uvedenie nepravdivých údajov v žiadosti má za následok vyradenie žiadosti z evidencie žiadateľov o nájomný byt.

8. Žiadosť o nájomný byt sa eviduje po dobu dvoch rokov od jej zaradenia do evidencie žiadateľov.

Článok 4

Zmluva o nájme bytu

1. Nájomná zmluva (Príloha č.6) musí mať písomnú formu a musí obsahovať najmä:
 - začiatok nájmu
 - dobu nájmu
 - výšku mesačného nájomného
 - podmienky opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy
 - výšku úhrady za plnenia spojené s užívaním nájomného bytu alebo spôsob ich výpočtu

- opis stavu nájomného bytu a opis príslušenstva nájomného bytu
- podmienky na zachovanie pôvodného stavu a vybavenia nájomného bytu
- skončenie nájmu
- spôsob a lehotu vysporiadania finančnej zábezpeky
- zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu

2. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú a to na 1 rok. Ak si nájomca riadne plní všetky povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu a služieb spojených s užívaním bytu a splňa aj naďalej podmienky v zmysle tohto VZN, môže byť s nájomcom opakovane uzatvorená nová nájomná zmluva. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude obec informovať nájomcu minimálne 3 mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.

3. Akékoľvek stavebné úpravy, opravy alebo drobné zásahy do bytu a jeho vybavenia je nájomca oprávnený urobiť len s predchádzajúcim písomným súhlasom vlastníka bytov.

4. Nájomné a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu, a to úhrady za vodné, stočné, elektrickú energiu v spoločných priestoroch je nájomca povinný zaplatiť vždy k 15. dňu bežného mesiaca, na bankový účet vlastníka bytového domu Obec Svätý Kríž.

6. Neuhradenie nájomného a úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu za viac ako 3 mesiace je dôvodom na vypovedanie nájmu.

7. Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy môže prenajímateľ uzavrieť nájomnú zmluvu s fyzickou osobou žijúcou v domácnosti s mesačným príjmom, ktorý k 31.decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku opakovaného prenájmu nájomného bytu:

- nie je vyšší ako trojnásobok životného minima a nie je nižší ako 1,3 násobok životného minima;

- nie je vyšší ako päťnásobok životného minima a nie je nižší ako 1,3 násobok životného minima, ak členom tejto domácnosti je osoba s ťažkým zdravotným postihnutím, ide o domácnosť osamelého rodiča s nezaopatreným dieťaťom, aspoň jeden z členov z tejto domácnosti zabezpečuje zdravotnícku starostlivosť, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu pre obyvateľov obce.

8. Pred uzavretím nájomnej zmluvy je prenajímateľ povinný umožniť budúcemu nájomcovi prehliadku nájomného bytu.

9. Prenajímateľ má právo za účasti nájomcu na kontrolu prenajatého majetku a spolu so zamestnancami príslušných orgánov a kontrolných orgánov vykonať kontrolu technického stavu nájomného bytu.

10. V prípade ukončenia nájmu z akéhokoľvek dôvodu je nájomca povinný byt uvoľniť a odovzdať ho správcovi posledný deň mesiaca nasledujúcom po mesiaci, v ktorom bola podaná výpoveď doručená nájomcovi, a to v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody t. z. nájomca sa zaväzuje v prípade skončenia nájmu odovzdať predmetný byt v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na bežné opotrebenie. V prípade nesplnenia povinností nájomcu podľa predchádzajúcej vety je správca oprávnený vypratať byt na náklady nájomcu.

Článok 5 Zánik nájmu

1. Nájomný vzťah k bytu zaniká:
 - a/ uplynutím doby nájmu, ak nebola táto doba v zmysle tohto VZN predĺžená,
 - b/ písomnou dohodou medzi obcou a nájomcom,

- c/ písomnou výpoveďou nájomcu. Nájom bytu sa skončí posledným dňom mesiaca nasledujúcim po mesiaci, v ktorom bola výpoveď obci doručená.
- d/ písomnou výpoveďou zo strany obce (so súhlasom obecného zastupiteľstva a starostu obce) ak nájomca:
- 1/ nespĺňa podmienky,
 - 2/ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že neplatí včas nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované v súvislosti s užívaním bytu za dlhší čas ako 3 mesiace,
 - 3/ alebo ten, kto s ním býva, napriek písomnej výstrahe hrubo poškodzuje nájomný byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v bytovom dome,
 - 4/ využíva nájomný byt bez súhlasu vlastníka na iné účely ako na bývanie, alebo ak nájomca alebo ten kto s ním býva sústavne porušuje dobré mravy v dome,
 - 5/ neužíva byt bez vážnych dôvodov,
 - 6/ bez súhlasu obce ubytuje v predmetnom byte iné osoby.
2. Nájomca uplynutím dohodnutej doby nájmu je povinný byt vypratáť a odovzdať ho prenajímateľovi v posledný deň trvania nájmu (do 12:00 hodiny), ak byt neodovzdá je povinný uhradiť všetky náklady spojené s užívaním bytu s jeho vypratáním a zaplatiť za každý deň neoprávneného užívania bytu zmluvnú pokutu vo výške 15,- €.

Článok 6

Finančná zábezpeka za užívanie nájomných bytov v bytových domoch vo vlastníctve Obce Svätý Kríž obstaraných s použitím verejných prostriedkov na účely sociálneho bývania

I. Zásady tvorby finančnej zábezpeky za užívanie nájomných bytov

1. Finančná zábezpeka je tvorená z vkladov nájomcov.
2. Nájomca nájomného bytu, ktorý bol obstaraný s použitím verejných prostriedkov na účely sociálneho bývania pri podpise nájomnej zmluvy, najneskôr do dňa odovzdania bytu uhradí na účet Obce Svätý Kríž finančnú zábezpeku maximálne vo výške šesťmesačného nájomného.
3. Výška mesačného nájmu sa určí podľa platných cenových predpisov a to najmä Opatrenia Ministerstva financií Slovenskej republiky z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov v znení neskorších predpisov.
4. Výšku nájomného za m² podlahovej plochy bytu a výšku finančnej zábezpeky za m² podlahovej plochy bytu je jednotlivé bytové domy stanoví Obecné zastupiteľstvo vo Svätom Kríži uznesením.
5. Maximálna cena ročného nájmu bytov sa podľa uvedeného Opatrenia MF určuje vo výške 5% z obstarávacej ceny bytu.
6. Finančné prostriedky v rámci Finančnej zábezpeky od nájomcov nájomných bytov Obec Svätý Kríž vedie podľa platných právnych predpisov na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke na všetky nájomné byty spoločne v analytickom členení podľa bytových domov.

II. Zásady čerpania finančnej zábezpeky za užívanie nájomných bytov

1. Finančná zábezpeka sa použije na:
 - a) Úhrady za poškodenie spoločných priestorov a spoločných zariadení bytového domu počas nájomného vzťahu.

- b) Úhrady za opravy a práce, ktorými sa byt a zariadenie bytu pri skončení nájomného vzťahu uvedie do pôvodného stavu s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
- c) Úhrady za nezaplatené nájomné a nezaplatené služby spojené s užívaním bytu v rámci záverečného vyúčtovania pri skončení nájmu bytu.
- d) Iné úhrady, ktoré priamo súvisia s užívaním bytu a správou bytového domu.

2. Finančnú zábezpeku zúčtuje a vyplatí obec nájomcovi po skončení nájmu najneskoršie do 30 dní od ukončenia nájmu. V prípade, že z finančnej zábezpeky bude nutné odrátať úhradu za poškodenie spoločných priestorov, spoločných zariadení bytového domu alebo úhradu za opravy a práce poškodeného bytu a zariadenia, bude finančná zábezpeka nájomcovi vrátená najneskoršie do 30 dní od obdržania faktúry za vyššie uvedené opravy.

3. Obec môže disponibilné finančné prostriedky na účte z finančnej zábezpeky použiť dočasne aj na iný účel, so súhlasom obecného zastupiteľstva za podmienky ich vrátenia za najneskôr posledný deň kalendárneho roku.

Článok 7

Zásady tvorby a čerpania fondu opráv, prevádzky a údržby nájomných bytov v bytových domoch vo vlastníctve Obce Svätý Kríž obstaraných s použitím verejných prostriedkov na účely sociálneho bývania

I. Účel a druhy fondov opráv, prevádzky a údržby

1. Fond opráv, prevádzky a údržby (ďalej len fond opráv) sa používa na zabezpečenie údržby bytových domov, nájomných bytov a nebytových priestorov.

2. Účelom fondu opráv je vytvárať finančné podmienky pre včasnosť a plánovanie údržby a uplatňovať tak zodpovednosť vyplývajúcu z vlastníctva nehnuteľností. Vlastníctvo k nehnuteľnostiam zaväzuje k tzv. normovanej údržbe, ktorá zabezpečuje spôsobilosť užívania nehnuteľností z pohľadu noriem, ako aj preventívnej údržby.

II. Tvorba fondu opráv

1. Fond opráv sa tvorí z prostriedkov získaných v rámci úhrad za užívanie bytov od nájomcov bytov a z úrokov na bankových účtoch.

2. Výšku tvorby fondu opráv určuje Obecné zastupiteľstvo vo Svätom Kríži uznesením. Výška tvorby sa stanovuje tak, aby fond v plnom rozsahu postačoval na zabezpečenie postupnej údržby nehnuteľnosti alebo jej časti, ktorej sa financovanie týka. Výška tvorby sa určuje v €/m² úžitkovej plochy bytu/mesiac a je stanovená v zmysle § 18 ods.2 Zákona č. 443/2010.

3. Fond opráv každého bytového domu sa samostatne eviduje. Do fondu bytového domu prispievajú len byty príslušného bytového domu.

III. Použitie fondu opráv

1. Fond opráv možno použiť na údržbu nájomných bytov, nebytových priestorov, ako aj na ich reprodukciu a vecí alebo činností napomáhajúce, resp. úzko spojené s touto údržbou. Čerpanie je možné použiť aj na vylepšenie technického a estetického stavu objektov a blízkeho okolia ohraničeného hranicou zastavaného pozemku, príp. bližším okrajom najbližšieho verejného chodníka, resp. komunikácie. Používa sa tiež na bankové poplatky za vedenie účtu, na ktorom je fond uložený.

2. Podkladom k čerpaniu prostriedkov fondu je:

- a) výdavkový doklad alebo faktúra schválená starostom, ak ide o čerpanie do sumy 3.500,- €
- b) uznesenie OZ o schválení čerpania, ak ide o sumu vyššiu ako 3.500,- €.

3. Pri odstraňovaní havárií a závad na vyhradených technických zariadeniach je možné fond opráv čerpať aj do mínusového stavu, so súhlasom obecného zastupiteľstva. O prípadnej potrebe zvýšenia tvorby príslušného fondu rozhodne obecné zastupiteľstvo.

4. Modernizácia bytového fondu môže byť uskutočňovaná, ak je schválená OZ, aj z iných zdrojov obce.

5. K údržbe bytových domov, ktorá je hradená z fondu opráv, patria pravidelné odborné prehliadky a odborné kontroly podľa platnej legislatívy a to: revíziu prenosných hasiacich prístrojov a požiarného vodovodu, revíziu komínov, bleskozvodov, revíziu elektrickej inštalácie a elektrických zariadení. 6. Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním ako to špecifikuje Príloha nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z. si hradí nájomca z vlastných zdrojov podľa § 687 Občianskeho zákonníka (viď príloha č. 3).

6. Z Fondu opráv vlastník bytového domu je povinný v jednotlivých bytoch zabezpečiť:

a) výmenu vnútorných bytových zariadení a vybavenia bytu v súlade s Opatrením Ministerstva financií SR z 23.4.2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov.

b) opravy a údržbu presahujúce rozsah opráv a údržby, ktoré si hradí nájomca sám v zmysle Nariadenia vlády SR č. 87/1995 a opravy, ktorých potreba vznikla bez zavinenia nájomcu.

IV. Hospodárenie s fondom opráv

1. Pre účelné hospodárenie sa fondy opráv analyticky evidujú podľa jednotlivých domov.

2. Opravy a údržba z fondov sa môže robiť len do výšky finančných prostriedkov na príslušnom fonde, okrem prípadu uvedeného v čl. 6 odst. 3.

3. Obecné zastupiteľstvo a starosta sú povinní hospodárne používať prostriedky fondov.

Článok 8 Záverečné ustanovenia

1. Návrh Všeobecne záväzného nariadenia č. 2/2025 obce Svätý Kríž o podmienkach pridelenia nájomných bytov a správy bytových domov obstaraných s použitím verejných prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania bol zverejnený na pripomienkovanie vyvesením na úradnej tabuli, CUETE, webovom sídle obce Svätý Kríž dňa 18.07.2025 a zvesený dňa 02.08.2025.

2. Toto Všeobecne záväzný nariadenie bolo prerokované na zasadnutí Obecného zastupiteľstva vo Svätom Kríži dňa 26.08.2025, ktoré sa uznieslo na jeho prijatie, pričom pri hlasovaní bola splnená zákonná podmienka na prijatie VZN.

3. Dňom účinnosti tohto Všeobecne záväzného nariadenia zaniká účinnosť Všeobecne záväzného nariadenia č. 6/2012 zo dňa 05.12.2012

4. Toto všeobecne záväzný nariadenie Obce Svätý Kríž nadobúda účinnosť 15. dňom od jeho zverejnenia.

Vo Svätom Kríži, 26.08.2025



Ján Kubán
starosta obce

.....
Meno, priezvisko , presná adresa (trvalý – prechodný pobyt)

Obec Svätý Kríž

Obecný úrad

Svätý Kríž 152

032 11 Svätý Kríž

ŽIADATEĽ (veľkým písmom vypísať)

Vec: Žiadosť o pridelenie nájomného bytu

1. Dolupodpísaný (á) nar. miesto
narodenia..... trvale bytom
prechodný pobyt rod.stav

2. Žiadam o pridelenie obecného bytu (1,2,3 izbový)

3. Dôvody podania žiadosti (napr.: vážnosť rodinnej, bytovej situácie...atď.)
.....
.....
.....

4. Po pridelení bytu budú so žiadateľom v byte bývať (manžel/ka , deti, druh, družka):
- vek
- vek
- vek
- vek

Taktiež súhlasím a rešpektujem otázky finančné, ako aj organizačné, ktoré vyplývajú z prenájmu bytu v súlade s platnými právnymi normami. Bol(a) som vyrozumený(ná), že sa jedná o byt nájomný, ktorý je vo vlastníctve obce.

Som si vedomý (á) , že nepravdivé údaje uvedené v žiadosti, prípadne zamlčanie dôležitých údajov budú dôvodom nepridelenia bytu.

Svojim podpisom zároveň vyjadrujem súhlas so spracovaním svojich osobných údajov v zmysle zákona č. 428/2002 Z.z. v znení neskorších predpisov.

V dňa

Tel. kontakt: Pracovisko

Súkromné č.

.....
vlastnoručný podpis

Poradové číslo žiadosti:

Prílohy:

Čestné vyhlásenie o majetkových pomeroch

Čestné vyhlásenie o pravdivosti údajov

Súhlas dotknutej osoby

Čestné vyhlásenie o majetkových pomeroch

Podpísaný/á.....

narodený/á.....

bytom.....

č. OP.....

Vyhlasujem na svoju česť, že nie som vlastníkom alebo spoluvlastníkom bytu, bytového domu alebo rodinného domu a tiež nemám nájomný vzťah k bytu, bytovému domu alebo rodinnému domu, taktiež so mnou posudzované osoby nie sú vlastníkmi bytu, bytového domu, alebo rodinného domu a tiež nemajú nájomný vzťah k bytu, bytovému domu alebo rodinnému domu.

Vyhlasujem, že údaje o majetku sú úplné a správne. Som si vedomý/á právnych následkov uvedenia nepravdivých údajov.

.....

podpis žiadateľa

V

dňa

Súhlas dotknutej osoby so spracovaním osobných údajov

Dolupodpísaný/á

týmto v súlade s príslušnými ustanoveniami zákona č.18/2018 Z.z. o ochrane osobných údajov poskytujem súhlas Obci Svätý Kríž, Svätý Kríž 152, 032 11 Svätý Kríž so spracovaním osobných údajov v rozsahu uvedených v žiadosti o pridelenie nájomného bytu za účelom zaradenia žiadosti do evidencie uchádzačov o pridelenie nájomného bytu vo vlastníctve Obce Svätý Kríž.

V

dňa

Podpis žiadateľ

Čestné prehlásenie o pravdivosti údajov

Podpísaný/á, narodený/á dňa,
bytom

týmto čestne prehlasujem, že v dokumente, ktorého je toto prehlásenie neoddeliteľnou
prílohou, som uviedol/la presné, pravdivé a úplné údaje.

Som si vedomý/á toho, že pokiaľ by mnou uvedené informácie neboli pravdivé alebo závažným
spôsobom zamlčané, budem čeliť všetkým z toho vyplývajúcim právnym následkom.

V

dňa

.....

Podpis

Protokol o odovzdaní bytu

Odozdávajúci:

Meno a priezvisko:

Dátum narodenia:

Bydlisko:

Preberajúci:**Obec Svätý Kríž****So sídlom: Svätý Kríž 152, 032 11 Svätý Kríž**

Zastúpený:

starostom

IČO:

00315508

DIČ:

020581530

Na základe zmluvy o nájme bytu č. zo dňa dohodou obidvoch strán preberajúci od odozdávajúceho prevzal byt č. v dome (ďalej len) Svätý Kríž, nachádzajúci sa na poschodí domu, súpisné číslo domu s nasledovnými stavmi meračov:

studená voda:

..... m³

teplá voda:

..... m³

merač tepla:

..... kWh / MWh / GJ (zakrúžkovať príslušnú MJ)

odber elektrickej energie:

..... kWh

Stav bytu v čase odovzdania:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Zariadenie bytu v čase odovzdania:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Pri odovzdaní odovzdal odovzdávajúci preberajúcemu ks kľúčov od vchodových dverí bytu a ks kľúčov od bytového domu, schránky ks, pívnicce ks kľúčov.

V Svätý Kríž, dňa

Odovzdávajúci

Preberajúci

.....

.....

starosta

.....

Protokol o prevzatí bytu

Odovzdávajúci: Obec Svätý Kríž
So Sídлом: Svätý Kríž 152, 032 11 Svätý Kríž
Zastúpený: , starostom
IČO: 00315508
DIČ: 020581530

Preberajúci:

Meno a priezvisko
 Dátum narodenia:
 Bydlisko:

Na základe UZNESENIA č. zo zasadnutia OZ č. Obce Svätý Kríž zo dňa obecné zastupiteľstvo schválilo pridelenie nájomného bytu s nebytovým priestorom v s. č., č. b.

preberajúcim s nasledujúcimi stavmi meračov:

studená voda: m³
 teplá voda: m³
 merač tepla: kWh / MWh / GJ (zakrúžkovať príslušnú MJ)
 odber elektrickej energie: kWh

Stav bytu v čase odovzdania:

.....

Zariadenie bytu v čase odovzdania:

.....

Protokol o převzetí bytu

Pri odovzdaní odovzdal odovzdávajúci preberajúcemu ks kľúčov od vchodových dverí bytu a ks kľúčov od bytového domu, schránky ks, pivnice ks kľúčov.

V Svätý Kríž, dňa

Odovzdávajúci

Preberajúci

.....
starosta

.....

Zmluva o nájme bytu č.....
uzatvorená podľa §12 zákona 443/2010 a ust. §663 a násl.s použitím ust.
§ 685 a násl. Občianskeho zákonníka.

Zmluvné strany:

Prenajímateľ: **Obec Svätý Kríž**
 so sídlom: Svätý Kríž 152, 032 11 Svätý Kríž
 Zastúpený:, starostom obce
 IČO: 00315508
 DIČ: 2020581530
 Bankové spojenie: Prima banka, a.s., Liptovský Mikuláš
 Číslo účtu:

(ďalej ako prenajímateľ)

a

Nájomca: **Meno, priezvisko**
 Dátum narodenia:
 Trvale bytom:

Spolubývajúci: **Meno, priezvisko**
 Dátum narodenia:
 Trvale bytom:

(ďalej ako nájomca)

podľa § 685 a násl. Občianskeho zákonníka v platnom znení uzatvárajú túto zmluvu o nájme bytu, za tohto obsahu a nasledovných podmienok:

Článok I.

Úvodné ustanovenia:

- 1.1. Bytový dom súpisné č. v k. ú Svätý Kríž, na parcele č., v ktorom sa nachádza byt č....., ktorý je predmetom nájmu, je zapísaný Katastrálnym úradom Žilina, Správou katastra Liptovský Mikuláš na LV č....., v prospech vlastníka – Obec Svätý Kríž.
- 1.2. Právo prenajímateľa nakladať s predmetom nájmu preukazuje list vlastníctva č.
- 1.3. Predmet zmluvy je vo výlučnom vlastníctve prenajímateľa .

Článok II.

Predmet a účel nájmu

- 2.1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania ako predmet nájmu:
byt č. nachádzajúci sa na NP bytového domu č.
 Byt je zaradený do I. kategórie.
Podlahová plocha bytu: m².
Byt pozostáva z izieb a z príslušenstva, ktoré tvorí kuchynský kút, predsieň, kúpeľňa a WC.
- 2.2. Byt tvoriaci predmet nájmu podľa tejto zmluvy je interiérovovo vybavený v zmysle Záznamu o odovzdaní a prevzatí bytu, ktorý je nedeliteľnou súčasťou zmluvy o nájme bytu, a ktorý bude spísaný najneskôr pri odovzdaní bytu nájomcovi v dvoch vyhotoveniach, po jednom si ponecháva každá zmluvná strana.

- 2.3. Nájomca je oprávnený byt užívať výlučne na svoje bývanie a bývanie členov svojej domácnosti.
- 2.4. Nájomcovi s právom užívať prenajatý byt vzniká aj právo užívať spoločné priestory v bytovom dome, v ktorom sa prenajatý byt nachádza.
- 2.5. Prenajíateľ vyhlasuje, že byt prenajatý nájomcovi na základe tejto zmluvy je v stave spôsobilom na riadne užívanie na účel bývania.
- 2.6. Nájomca prehlasuje, že sa oboznámil s technickým stavom bytu a tento preberá do nájmu podľa podmienok nájomnej zmluvy.

Článok III.

Doba nájmu a zánik nájmu

- 3.1. Prenajíateľ prenecháva nájomcovi byt tvoriaci predmet nájmu podľa tejto zmluvy

od na dobu určitú do

- 3.2. S nájomcom budú byt užívať:

.....(meno, priezvisko , dátum narodenia, vzťah k nájomcovi)

..... (meno, priezvisko , dátum narodenia, vzťah k nájomcovi)

..... (meno, priezvisko , dátum narodenia, vzťah k nájomcovi)

- 3.3. **Nájomca nie je oprávnený prenajívať byt tretej osobe a umožniť užívanie bytu iným osobám, než osobám výslovne uvedeným v bode 2 tohto článku zmluvy. Porušenie tejto podmienky sa považuje za závažné porušenie Zmluvy o nájme a prenajíateľ v tomto prípade má právo dať nájomcovi výpoveď.**

- 3.4. V prípade dodržania podmienok uvedených v § 12 ods.4 zákona č. 443/2010 Z .z. a podmienok uvedených vo VZN č. 2/2025, o podmienkach a kritériách pridelovania a správy nájomných bytov v bytových domoch vo vlastníctve Obce Svätý Kríž, má nájomca právo na opakované uzavretie zmluvy o nájme bytu. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude prenajíateľ písomne informovať nájomcu minimálne 3 mesiace pred termínom skončenia nájmu nájomného bytu. Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy sa Finančná zábezpeka nevracia späť nájomcovi, a považuje sa za opakované uhradenú.

- 3.5. Na opakované uzavretie zmluvy o nájme bytu má nájomca právo za predpokladu, že počas doby nájmu si riadne plnil všetky zmluvné podmienky.

- 3.6. Uplynutím dohodnutej doby nájmu, ak sa účastníci tejto zmluvy nedohodnú inak, nájomný vzťah skončí a nájomca **je povinný byt vypratať a odovzdať ho v pôvodnom stave s prihliadnutím na primerané opotrebovanie prenajíateľovi v posledný deň trvania nájmu bez nároku na zabezpečenie bytovej náhrady.**

Prípadné ďalšie užívanie bytu po skončení doby nájmu bez písomnej úpravy nájomného vzťahu sa bude kvalifikovať ako užívanie bez právneho titulu, pričom takýto stav zakladá prenajíateľovi právo podať žalobu o vypratanie bytu

- 3.7. Pred uplynutím dohodnutej doby nájmu môže nájomný vzťah skončiť len dohodou zmluvných strán, výpoveďou danou prenajíateľom podľa ustanovenia § 711 Občianskeho zákonníka, alebo výpoveďou danou nájomcom. Výpoveď musí byť vždy písomná, doručená druhej zmluvnej strane. **Výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená.**

- 3.8. V deň skončenia nájmu je nájomca povinný byt vypratať a odovzdať tento prenajíateľovi v stave, v akom tento do nájmu prevzal s ohľadom na primerané opotrebovanie. Prípadné vzniknuté škody neúmerným užívaním bytu a jeho zariadenia musí nájomca odstrániť na vlastné náklady. V prípade neodstránenia vzniknutých škôd budú tieto odstránené prenajíateľom - vlastníkom bytu (Obcou Svätý Kríž) na náklady nájomcu a to s ich vyčíslením a vyplatením z Finančnej zábezpeky, ktorá bude o túto čiastku znížená v rámci záverečného vyúčtovania pri skončení nájmu bytu.

Článok IV. Správa bytového domu

- 4.1. Správu bytového domu , v ktorom sa nachádza prenajatý byt, vykonáva VESwood s. r. o., sídlo Liptovské Kľačany 90, 032 14 Liptovské Kľačany
IČO: 56 854 081
V zastúpení Petra Horvayová, konateľ
Bankové spojenie: Prima banka, a. s. , Liptovský Mikuláš
Číslo účtu: SK55 5600 0000 0081 0715 5017
- 4.2. O rozsahu práv a povinností správcu bytového domu budú nájomníci oboznámení prenajímateľom v Domovom poriadku.

Článok V. Nájomné a úhrada za plnenia spojené s užívaním bytu

- 5.1 Nájomné za užívanie bytu pri uzatváraní tejto nájomnej zmluvy je stanovené v evidenčnom liste, ktorý tvorí nedeliteľnú prílohu k tejto nájomnej zmluve. Prenajímateľ môže výšku mesačného nájomného upraviť. Pri zmene cenových predpisov sa primerane zmení aj výška nájomného a úhrada za plnenia poskytované s užívaním bytu. Prenajímateľ sa zaväzuje, že oznámi zmenu výšky platby písomne nájomcovi najneskôr do konca mesiaca, ktorý bude predchádzať mesiacu v ktorom bude zmenená výška platby. Nájomca je povinný túto úpravu výšky nájomného rešpektovať.
- 5.2. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že nájomca pri podpise tejto zmluvy, najneskôr do dňa odovzdania bytu, zloží Finančnú zábezpeku vo výške 6 mesačného nájomného t.j..... € na č. účtu: **SK64 5600 0000 0081 0715 0005, VS:.....**, ktorú bude prenajímateľ viesť na osobitnom účte. Jej použitie a vyúčtovanie bude vykonávať v súlade so schváleným VZN č. 5/2025. V prípade viacerých nájomcov sa má za to, že Finančnú zábezpeku zložili spoločne a nerozdielne, a v prípade ukončenia nájomného vzťahu takto bude FZ aj vyúčtovaná. Finančná zábezpeka z predchádzajúceho nájomného vzťahu sa nevracia, platba sa preúčtuje, ako úhrada FZ do nového nájomného vzťahu.
- 5.3. Okrem nájomného vo výške € je nájomca povinný prenajímateľovi platiť aj úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu, a to úhrady za vodné, elektrickú energiu použitú v spoločných priestoroch v sume €. Nájomné je splatné mesačne a nájomca je povinný ho **zaplatiť najneskôr do 25. dňa mesiaca** na bežný mesiac prevodom na bankový účet bytového domu č., **číslo účtu :....., VS:** **v celkovej sume €.**
- 5.4. V prípade, že nájomca nezaplatí dohodnuté nájomné a úhradu za plnenia spojené s užívaním bytu v dohodnutej lehote splatnosti, prenajímateľ si môže uplatniť poplatok z omeškania , za každý deň omeškania, vo výške platných predpisov.
- 5.5. Ak nájomca bytu nezaplatí nájomné a úhrady spojené s užívaním bytu za viac ako tri po sebe nasledujúce mesiace napriek výzve s dohodnutou náhradnou lehotou, prípadne s uzatvoreným splátkovým kalendárom na úhradu nájomného, je to dôvod na ukončenie nájomného vzťahu výpoveďou bez nároku na zabezpečenie bytovej náhrady . Výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúcom po dni doručenia.
- 5.6. Vyúčtovanie úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu vyúčtuje správca bytového domu najneskôr do 31.5. v ročnom vyúčtovaní, za predchádzajúci kalendárny rok. Pohľadávka z titulu vyúčtovania je splatná do 30 dní od doručenia vyúčtovania nájomcovi.

Článok VI. Práva a povinnosti zmluvných strán

- 6.1. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať ďalej tieto zmluvné podmienky:
- a) užívaním prenajatých priestorov bytu žiadnym spôsobom neobmedzovať vlastnícke a užívateľské práva ostatných obyvateľov bytového domu ani práva prenajímateľa,
 - b) riadne sa starať o predmet nájmu, chrániť ho pred poškodením, stratou a zničením,
 - c) zodpovedať za škody spôsobené na predmete nájmu samotným nájomcom, jeho rodinnými príslušníkmi, ako aj osobami, ktoré sa v prenajatých priestoroch s vedomím nájomcu budú zdržiavať.
 - d) zabezpečovať na vlastné náklady drobné opravy, bežnú údržbu a revízie predmetu nájmu v zmysle prílohy k nariadeniu vlády SR č. 87/1995 Z. z.,
 - e) potrebu vykonať na predmete nájmu opravu väčšieho rozsahu (nad rámec drobných opráv a bežnej údržby v zmysle prílohy k nariadeniu vlády SR č. 87/1995 Z. z.) bezodkladne prenajímateľovi, resp. správcovi bytového domu nahlásiť a umožniť mu jej vykonanie,
 - f) nedovoliť užívať predmet nájmu ani jeho časť inej osobe a nevykonávať žiadne stavebné úpravy, alebo zmeny na predmete nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
 - g) umožniť prenajímateľovi a zamestnancom príslušných úradov a kontrolných orgánov vstup do nájomného bytu za účelom výkonu kontroly jeho technického stavu. To platí pre nájomcu a osoby tvoriace jeho domácnosť, ktoré nájomný byt užívajú na základe nájomnej zmluvy, pričom nájomca vždy zabezpečí svoju účasť,
 - h) dodržiavať domový poriadok pre bytový dom, v ktorom sa prenajatý byt nachádza,
 - i) v prípade, že dôjde k zmene počtu osôb v byte pri narodení, alebo úmrtí osoby podľa čl. III., bod 2 zmluvy túto zmenu bezodkladne oznámiť prenajímateľovi., a to do jedného mesiaca od vzniku rozhodujúcej skutočnosti.
 - j) zabezpečiť v predmete nájmu BOZP a ochranu pred požiarmi v zmysle platných právnych predpisov v plnom rozsahu.
- 6.2. Prenajímateľ je po dobu trvania nájmu povinný najmä:
- a) umožniť nájomcovi nerušene užívať predmet nájmu na dohodnutý účel za podmienok dohodnutých nájomnou zmluvou,
 - b) bezodkladne zabezpečiť na predmete nájmu opravu väčšieho rozsahu, ktorej nutnosť nájomca prenajímateľovi nahlási písomne (ide o opravy nad rozsah drobných opráv a bežnej údržby v zmysle prílohy k nariadeniu vlády SR č. 87/1995 Z. z.), a ktorá výrazným spôsobom obmedzuje užívanie nájomného bytu.
- 6.3. Prenajímateľ má právo:
- a) vykonávať za účasti nájomcu kontrolu prenajatého majetku,
 - b) v prípade živeľnej pohromy (únik plynu, vody, porucha na elektrickom zariadení, požiar), alebo v prípade, že sú ohrozené životy nájomníkov a majetok, má prenajímateľ (vlastník nehnuteľnosti) právo vniknúť do bytu aj bez povolenia nájomcu. Pri vniknutí do bytu musí prenajímateľa, alebo jeho zástupcu sprevádzať kompetentná osoba, ktorej sa porucha týka (plynári, vodári, elektrikári) a niektorá zložka, ako sú polícia, hasiči, alebo rýchla zdravotnícka služba.

Článok VII. Záverčné ustanovenia

- 7.1. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je evidenčný list a Záznam o prevzatí bytu.
- 7.2. Pri podpise tejto zmluvy bol nájomca oboznámený s obsahom Domového poriadku a Požiarnymi poplachovými smernicami a zásadami požiarnej bezpečnosti, čo potvrdzuje podpisom tejto zmluvy. Domový poriadok a Požiarné poplachové smernice a zásady požiarnej bezpečnosti sú umiestnené na nástenke v príslušnom bytovom dome.

- 7.3. V ostatnom, čo nie je v tejto zmluve dohodnuté, sa nájomný vzťah spravuje ustanoveniami Občianskeho zákonníka upravujúcimi nájom, príslušnými vykonávacími predpismi k Občianskemu zákonníku, platným všeobecne záväzným nariadením Obce Svätý Kríž č. 2/2025, upravujúcim nájomy obecných bytov a ostatnými všeobecne platnými právnymi predpismi.
- 7.4. Zmeny a doplnky tejto zmluvy môžu byť vykonané len po vzájomnej dohode účastníkov tejto zmluvy vo forme písomného dodatku k nej.
- 7.5. Zmluvné strany prehlasujú, že obsahu tejto zmluvy porozumeli a nájomnú zmluvu uzatvárajú slobodne, vážne, určite a zrozumiteľne, bez tiesne a nevýhodnosti podmienok a na znak súhlasu s jej obsahom ju podpisujú.
- 7.6. Zmluva sa vyhotovuje v 2 rovnopisoch, z ktorých po jednom si ponecháva každá zmluvná strana.
- 7.7. Nájomca svojim podpisom potvrdzuje, že v zmysle zák. č. 18/2018 Z. z. a všetkých ostatných novelizácií Z. z. o ochrane osobných údajov v platnom znení dáva prenajímateľovi súhlas na spracovanie jeho osobných údajov po dobu uzavretia Zmluvy o nájme bytu.
- 7.8. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť najskôr dňom nasledujúcim po dni zverejnenia na webovom sídle obce.

V Svätom Kríži dňa:

Za prenajímateľa:

Nájomca:

.....
starosta obce

.....

EVIDENČNÝ LIST – Byt č.

Bytový dom s. č.

Obec a katastrálne územie: Svätý Kríž

Nájomca:

Dátum narodenia:

Adresa trvalého pobytu:

Počet osôb v domácnosti:**Dispozičné riešenie bytu:**

I.	Celková úžitková plocha pre výpočet fondu opráv	m2
a)	Plocha bytu bez balkóna	m2
b)	Balkón	m2
	Spolu:	m2

Finančná zábezpeka v sume € uhradená pri podpise nájomnej zmluvy č.

Predpis za účet platný od

Položka

Základné nájomné	
Fond prevádzky, údržby a opráv	
Studená voda 3 €/osoba	
Elektrická energia spoločných priestorov 0,33 €/osoba	
Mesačná úhrada celkom	0,00 €

Uhradiť na účet

SK

VS

Vy pracoval:

Schválil: starosta

V Svätý Kríž, dňa

 starosta