

VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE OBCE

SVÄTÝ KRÍŽ

č. 6/2012

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

Obecné zastupiteľstvo obce Svätý Kríž 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 vydáva toto VZN:

Čl.1 **Predmet úpravy**

1. Toto všeobecne záväzné nariadenie upravuje podmienky pridelenia a správy nájomných bytov v bytových domoch obstaraných s použitím verejných prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania.
2. Sociálne bývanie je bývanie obstarané s použitím verejných prostriedkov určené na primerané a ľudsky dôstojné bývanie fyzických osôb, ktoré si nemôžu obstarat' bývanie vlastným pričinením a splňajú zákonné podmienky pre pridelenie takéhoto bytu.
3. Obec vedie evidenciu žiadostí o pridelenie bytu do nájmu a uzatvára nájomné zmluvy za podmienok uvedených v tomto VZN a zákone č. 443/2010 Z. z.
4. Obec sa zaväzuje, že zachová nájomný charakter bytov obstaraných s použitím verejných prostriedkov na účely sociálneho bývania najmenej po dobu 30 rokov.
5. Výška nájomného bytov obstaraných s použitím verejných prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania bude určená v zmysle opatrenia MF SR č. 01/R/2008 z 23.4.2008 a príslušnej zmluvy o poskytnutí dotácie na obstaranie nájomných bytov. Výška nájomného nesmie prekročiť 5% z obstarávacej ceny bytu.

Čl.2. **Podmienky a postup na pridelenie bytu a uzatvorenie nájomnej zmluvy**

1. Žiadateľ musí splňať podmienku spôsobilosti na právne úkony.
2. Žiadateľ bude fyzická osoba s mesačným príjmom domácnosti najviac vo výške trojnásobku životného minima alebo vo výške štvornásobku životného minima ak členom tejto domácnosti je osoba s ťažkým zdravotným postihnutím, alebo ak ide o domácnosť osamelého rodiča s nezaopatreným dieťaťom, alebo ak aspoň jeden z členov tejto zabezpečuje zdravotnícku starostlivosť, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu pre obyvateľov obce.
3. Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy je výška mesačného príjmu domácnosti najviac vo výške triaplnásobok životného minima alebo je vyšší ako štyriaplnásobok životného minima ak členom tejto domácnosti je osoba s ťažkým zdravotným postihnutím, alebo ak ide o domácnosť osamelého rodiča s nezaopatreným dieťaťom, alebo ak aspoň jeden z členov tejto domácnosti zabezpečuje zdravotnícku starostlivosť, vzdelávanie, kultúru pre obyvateľov obce.
4. Žiadateľ nie je vlastníkom rodinného domu, nájomcom alebo vlastníkom bytu a nemôže si obstarat' bývanie vlastným pričinením.
5. Doba nájmu dohodnutá v nájomnej zmluve môže byť najviac 3 roky, okrem prípadov ak nájomcom je osoba so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 2 zákona č. 443/2010 Z. z. ,v tomto prípade môže byť doba nájmu najviac 10 rokov.
6. Žiadateľ musí všetky podmienky stanovené v bode 1.-3. tohto článku preukázať pri podaní žiadosti (zoznam príloh žiadosti – príloha č. 1). Neúplná žiadosť nebude zaradená do zoznamu žiadateľov o pridelenie bytu o čom bude žiadateľ písomne upovedomený.

7. Zoznam uchádzačov o pridelenie bytu vedie obecný úrad podľa termínu doručenia žiadosti.
8. O pridelení bytu rozhoduje obecné zastupiteľstvo pri zohľadnení splnenia podmienok na pridelenie bytu a časového zaradenia žiadateľa do zoznamu uchádzačov o pridelenie bytu.
9. Starosta môže prideliť 2 byty obstarané s použitím verejných prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania bez rozhodnutia OZ podľa vlastného zváženia s prihliadnutím na osobu žiadateľa a jeho osobného prínosu pre obec.
10. Nájomca má právo na opakované uzatvorenie zmluvy o nájme, pričom o možnosti opakovaného uzatvorenia nájomnej zmluvy musí obec informovať nájomcu minimálne 3 mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu za tých istých podmienok ako sú stanovené pre prvý nájom.
11. Ak žiadateľ odmietne pridelený byt alebo nespĺňa podmienky, nemá nárok na pridelenie ďalšieho bytu a jeho žiadosť sa vyradí z evidencie.

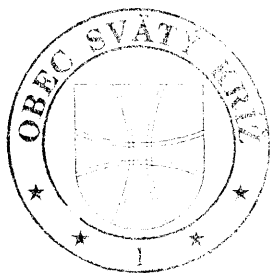
Čl. 3 **Finančná zábezpeka**


1. Súčasťou nájomnej zmluvy bude aj dohoda o finančnej zábezpeke, ktorá nesmie presiahnuť výšku 6 mesačného nájomného a lehota na zloženie finančnej zábezpeky nesmie byť dlhšia ako 30 kalendárnych dní pred podpísaním nájomnej zmluvy, najneskôr však musí byť uhradená pri podpise nájomnej zmluvy.
2. Finančné prostriedky v rámci finančnej zábezpeky od nájomcov nájomných bytov obec vedie podľa platných právnych predpisov na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke na každý nájomný bytový dom.
3. Tvorba finančnej zábezpeky:
 - a) vklad nájomcu
 - b) úroky z vkladov
4. Použitie finančnej zábezpeky:
 - 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.
5. Finančnú zábezpeku zúčtuje a aktuálnu zostatkovú sumu vyplatí obec nájomcovi po skončení nájmu najneskoršie do 30 kalendárnych 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 dodania faktúry za vyššie uvedené opravy.
6. Nájomné zmluvy, ktoré obec uzavrela s nájomcami do doby účinnosti tohto VZN ostávajú v platnosti v celom rozsahu.

Čl.4
Závěrečné ustanovenia

1. VZN bolo schválené obecným zastupiteľstvom vo Svätom Kríži uznesením dňa 19.11.2012 , 3/5 väčšinou prítomných poslancov.
2. Toto VZN bolo zverejnené na úradnej tabuli obce dňa 20.11.2012, zvesené dňa 4.12.2012 a nadobúda účinnosť dňom 5.12.2012

Vo Svätom Kríži dňa 5.12.2012




Vladimír Feketík
starosta

Príloha číslo 1.

K žiadosti o pridelenie nájomného bytu v bytových domoch obstaraných s použitím verejných prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania je potrebné priložiť tieto doklady:

- splnenie podmienky spôsobilosti na právne úkony,
- potvrdenie o príjme žiadateľa a spoločne posudzovaných osôb za predchádzajúci kalendárny rok – podľa vzoru
- preukázanie osamelosti rodiča s nezaopatreným dieťaťom
- preukázanie, že aspoň jeden z členov tejto zabezpečuje zdravotnícku starostlivosť, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu pre obyvateľov obce.
- preukázanie, že žiadateľ nie je vlastníkom rodinného domu, nájomcom alebo vlastníkom bytu a nemôže si obstarat' bývanie vlastným pričinením.

Vzor potvrdenia:

Potvrdenie o príjme za kalendárny rok

Toto potvrdenie slúži ako doklad k žiadosti o poskytnutie obecného nájomného bytu pre:

1. žiadateľa*
2. spolubývajúceho*
3. dieťa zárobkovo činné*

Meno a priezvisko:

Dátum narodenia: Adresa:

Príjem potvrdzovaný zamestnávateľom:

1	Čiastkový základ dane celkom	€
2	Vypočítaná daň	€
3	<i>Príjem (r. 1 – r. 2)</i>	€
4	Dávky nemocenského poistenia, materská	€
5	Iné príjmy- rodičovský, prídavky na deti	€
	Príjmy celkom: (r.3 + r. 4 + r.5)	€

Priebeh zamestnaní v potvrdzovanom kalendárnom roku:

obdobie od..... do.....	príjem:.....
obdobie od..... do.....	príjem:.....
obdobie od..... do.....	príjem:.....
obdobie od..... do.....	príjem:.....
obdobie od..... do.....	príjem:.....

Dátum:

.....
priezvisko a meno zodpovedného
zamestnanca mzdovej učtárne

.....
podpis a pečiatka
zamestnávateľa

Zmluva o nájme bytu č.
uzatvorená podľa §663 a nasl., § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka

Zmluvné strany:

Prenajímateľ: Obec Svätý Kríž

Obecný úrad.....
v zastúpení Vladimírom Feketíkom, starostom
IČO:
DIČ:
Bankové spojenie:
Číslo účtu:

a

Nájomca: Meno, priezvisko.....
Rodné číslo.....
Adresa
Bankové spojenie
Číslo účtu

sa dohodli na uzavretí tejto zmluvy o nájme bytu:

Čl. I.
Predmet zmluvy

- 1.1. Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva nájomcovi do dočasného užívania byt č.... v bytovom dome č. s. v k. ú. Svätý Kríž, na parcele č.....nachádzajúci sa nanadzemnom podlaží, zapísaný Katastrálnym úradom Žilina, Správou katastra Liptovský Mikuláš na LV č.....
- 1.2. Spoločné priestory bytového domu sa touto zmluvou prenechávajú nájomcovi za účelom prístupu k bytu a to spoločne s ostatnými nájomcami.
- 1.3. Predmet zmluvy je vo výlučnom vlastníctve prenajímateľa.

Čl. II.
Doba nájmu

- 2.1. Nájomný vzťah sa uzatvára na dobu určitú od dot.j. na dobu rokov.
- 2.2. V prípade dodržania stanovených podmienok podľa VZN č..../2012 o podmienkach prideľovania bytov a správy bytových domov obstaraných s použitím verejných prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania, má právo nájomca na opakované uzavretie zmluvy o nájme bytu. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude prenajímateľ písomne informovať nájomcu minimálne 3 mesiace pred termínom skončenia nájmu nájomného bytu.
- 2.3. Na opakované uzavretie zmluvy o nájme bytu má nájomca právo za predpokladu, že počas doby nájmu si riadne plnil zmluvné podmienky.

Čl. III. Popis predmetu nájmu

3.1. Byt pozostáva z obytných miestností a príslušenstva pozostávajúceho z predsiene, kuchyne, komory, kúpeľne, WC, balkóna a kotolne. Výmera obytnej plochy bytu (obytných miestností) jem², výmera príslušenstva bytu jem². Celková výmera bytu vrátane príslušenstva jem², byt je zaradený do I. kategórie.

3.2. Predmetný byt sa nachádza v bytovom dome postavenom v roku..... V obytných miestnostiach sú podlahy upravené PVC, v kúpeľni je keramická vaňa, umývadlo, dve vodovodné pákové batérie, Vo WC a kúpeľni je keramická dlažba. Elektrické vedenie v predmetom byte je vedené pod omietkou. *v kuchyni sa nachádza: kuchynská linka so zabudovaným drezom, elektrickým sporákom.*

3.3. Spoločnými priestormi v bytovom dome sú schody a vstupný vestibul.

Čl. IV. Cena a spôsob úhrady nájmu a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu.

4.1. Cena nájomného je stanovená na základe Opatrenia MF SR č. 01/R/2008 zo dňa 23.4.2008 o regulácii cien nájmu bytov .

4.2. Spolu s nájomným bude nájomca platiť prenajímateľovi mesačné zálohy za elektrickú energiu za spoločné priestory, vodné a stočné, poisťné, príspevok do fondu opráv a údržby, a príspevok na výkon správy bytového domu.

4.3. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi mesačné nájomné spolu s platbami uvedenými v bode 2. tohto článku v celkovej výške € mesačne do 5. dňa bežného mesiaca podľa evidenčného listu bytu, ktorý je nedeliteľnou súčasťou tejto zmluvy a to na účet prenajímateľa vedeného v banke pobočke Liptovský Mikuláš číslo účtu prípadne v hotovosti do pokladne obce.

4.4. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že nájomca pri podpise tejto zmluvy zloží finančnú zábezpeku vo výške 6 mesačného nájomného t.j. vo výške....€, ktorú bude prenajímateľ viesť na osobitnom účte a jej použitie a vyúčtovanie bude vykonávať v súlade so schváleným VZN č.... /2012.

4.5. Ak nájomca nezaplatí nájomné a mesačné zálohy a úhrady viac ako tri po sebe idúce mesiace, napriek písomnej výzve, je to dôvod na ukončenie nájmu bytu, bez nároku na zabezpečenie náhradného bývania.

4.6. 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.

4.7. Preddavky za služby spojené s užívaním bytu – za elektrickú energiu spoločných priestorov, vodné a stočné, vyúčtuje prenajímateľ nájomcovi raz ročne, najneskoršie do 31. mája nasledujúceho roka.

Čl. V. Práva a povinnosti zmluvných strán

5.1. Práva a povinnosti spojené s nájmom bytu upravujú najmä ustanovenia Občianskeho zákonníka § 687 a nasl. a nariadenie vlády SR č. 87/1995 Z. z. v z.n.p, Domový priadok pre bytový dom č.s.

Prenajímateľ zabezpečí nájomcovi úplný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu. Umožní nájomcovi užívať spoločné priestory a *zariadenia domu (garáž, pivnica).*

5.2. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi do jedného mesiaca od vzniku skutočnosti rozhodujúcej pre stanovenie výšky nájomného a úhrady za služby alebo ich zmien, najmä zmenu počtu osôb.

Nájomca je povinný vykonávať drobné opravy v byte a drobnú údržbu bytu na svoj účet a svoje náklady vrátane odstránenia závad a poškodení v dome alebo v byte spôsobených nájomcom alebo tretími osobami súvisiacimi s osobou nájomcu.

5.3. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny v byte bez súhlasu prenajímateľa a to ani na svoje náklady.

5.4. Zmluvné strany berú na vedomie, že oprávnenia prenajímateľa na výkon stavebných prác, resp. iných podstatných zmien v byte je viazané na súhlas nájomcu, ktorý ho môže odmietnuť len z vážnych dôvodov. Ak však prenajímateľ bude vykonávať také úpravy na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, alebo ak tieto úpravy vyplývajú zo všeobecne záväzných právnych predpisov, je nájomca povinný ich vykonanie umožniť, inak zodpovedá za škodu, ktorá by nespĺnením tejto povinnosti vznikla.

5.5. Nájomca nie je oprávnený dať byt do podnájmu.

5.6. Nájomca je oprávnený predmet nájmu užívať len na bývanie. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi výkon práva kontroly, či sa byt užíva riadnym spôsobom. V prípade opakovaného nájmu bude posúdený stav nájomného bytu komisionálne s vyhotovením písomného záznamu pred uzatvorením novej nájomnej zmluvy.

5.7. S nájomcom budú byt užívať tieto osoby:

Meno, priezvisko, rodné číslo a príbuzenský pomer:

.....

5.8. Nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu tých opráv v byte, ktoré má znášať prenajímateľ a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nespĺnením tejto povinnosti vznikla. Ak sa nájomca nepostará o včasnú vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu bytu, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady sám a požadovať od neho náhradu plnenia.

5.9. Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v dome sám alebo tí, ktorí sú členovia jeho domácnosti, alebo tí ktorí s osobou nájomcu príležitostne súvisia.

Čl. VI. Zánik nájmu

6.1. Pre zánik nájmu platia všeobecné ustanovenia Občianskeho zákonníka pre nájomcu a prenajímateľa, podmienky stanovené vo VZN č..../2012 o podmienkach pridelovania, správy bytových domov obstaraných s použitím verejných prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania, na dobu určitú a podmienky uvedené v Čl. IV. bod 4.5. tejto nájomnej zmluvy pri neplatení nájomného a preddavkov za plnenia poskytované v súvislosti s užívaním bytu.

6.2. Nájom bytu podľa tejto zmluvy môže zaniknúť:

- uplynutím doby, na ktorú bola dojednaná
- písomnou výpoveďou
- písomnou dohodou zmluvných strán.

6.3. Nájomca aj prenajímateľ môžu ukončiť nájomný vzťah písomnou výpoveďou. Prenajímateľ môže dať výpoveď iba z dôvodov podľa § 711 ods.1) písm. c), d), e), g) Občianskeho zákonníka. Dôvod výpovede sa musí vo výpovedi skutkovo vymedziť tak, aby ho nebolo možné zameniť s iným dôvodom, inak je výpoveď neplatná. Dôvod výpovede nie je možné dodatočne meniť.

6.4. Nájomná zmluva zaniká uplynutím posledným dňom výpovednej lehoty.

6.5.. Výpovedná lehota je trojmesačná.

6.6. Výpovedná doba začína plynúť nasledujúci kalendárny mesiac po mesiaci, kedy výpoveď bude druhej zmluvnej strane doručená.

6.7. Po skončení nájmu sa nájomca zaväzuje odovzdať predmetný byt prenajímateľovi v stave, a akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V opačnom prípade je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu v akom ho nájomca prevzal.

6.8. Prenajímateľ po skončení nájmu nehradí nájomcovi náklady na stavebné úpravy a iné zmeny, ktoré nájomca v byte vykonal, ani protihodnotu toho o čo sa prípadne kvalita a vybavenie bytu zlepšili a to ani vtedy, ak prenajímateľ od nájomcu vyžaduje, aby byt uviedol do pôvodného stavu.

Čl.VII. Záverečné ustanovenia

7.1. Táto zmluva sa vyhotovuje v dvoch rovnopisoch.

7.2. Práva a povinnosti zmluvných strán v zmluve bližšie neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.

7.3. Zmluva nadobúda platnosť podpisom oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom

7.4. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzavreli slobodne, vážne a bez omylu, nebola uzavretá v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu zmluvu podpisujú.

Vo Svätom Kríži dňa....

Nájomca:

.....

Prenajímateľ:

.....
Vladimír Feketík
starosta