

OBEC Svätý Peter

Obecné zastupiteľstvo obce Svätý Peter vo veciach územnej správy v zmysle § 6 zákona SNR
č. 369/1990 Z.z. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a doplnkov

Vydáva

Všeobecné záväzné nariadenie obce č. 01/2008

Podmienky pridelovania nájomných bytov vo vlastníctve obce Svätý Peter



Ing. Jozef Jobbágy
starosta obce

Vyvesené: 16.05.2008

Zvesené: 15.08.2008

Podpis: *Hanytuy*

Pečiatka:



OZ č. 15
za dňa
30.07.2008

o podmienkach pridelovania bytov vo vlastníctve obce Svätý Peter

Obecné zastupiteľstvo obce Svätý Peter vo veciach územnej správy v zmysle § 6 zákona SNR č. 369/1990 Z.z. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a doplnkov

vydáva

toto Všeobecne záväzné nariadenie č. 01/2008 o podmienkach pridelovania bytov vo vlastníctve obce Svätý Peter.

§1

Úvodné ustanovenia

1. Toto Všeobecne záväzné nariadenie (ďalej len „VZN“) upravuje podmienky pridelovania bytov vo vlastníctve obce Svätý Peter (ďalej len „nájomné byty“),
2. Nájomné byty sa budú užívať na nájom a nemôžu sa previesť do osobného vlastníctva najmenej po dobu 30 rokov od vydania kolaudačného rozhodnutia.

§2

Podmienky pre zaradenie do zoznamu žiadateľov a podmienky pridelenia obecných nájomných bytov

1. Žiadateľ bude zaradený do zoznamu žiadateľov o pridelenie nájomného bytu na dobu: do konca kalendárneho roka, v ktorom sa žiadosť podala, v prípade splnenia nasledovných podmienok:
 - a) dovŕšením veku 18 rokov,
 - b) ženatý – vydatá,
 - c) druh – družka ,
 - d) slobodný – slobodná,
 - e) žiadatelia môžu byť občanmi SR, EÚ a Podkarpatskej kotliny.
2. Podmienky pridelenia nájomných bytov do prenájmu:
 - a) žiadateľ nie je vlastníkom rodinného domu, alebo bytu v bytovom dome, ani jeho/jej/ manželka/ manžel/, druh/družka/,
 - b) nie je nájomcom ani spoločným nájomcom obecného bytu,
 - c) žiadateľ nemá voči obci žiadne neuhradené záväzky,
 - d) žiadateľ musí mať stále zamestnanie /aspoň jeden z manželov/, minimálne 1 rok,
 - e) žiadateľ musí priniesť stanovisko od zamestnávateľa a potvrdenie, že nie je vo výpovednej lehote,
 - f) žiadateľ musí spĺňať, ak sa jedná o fyzickú osobu, aby jej mesačný príjem a mesačný príjem s ňou bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu¹⁾, neprevyšuje trojnásobok životného

¹⁾§3 zákona č. 601/2003 Z.z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

minima²⁾ platného k 31. decembru predchádzajúceho kalendárneho roka, vypočítaného pre nájomcu a osoby, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne; pritom mesačný príjem sa vypočíta z príjmu³⁾ za predchádzajúci kalendárny rok ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal(ďalej len životné minimum) alebo

- g) mladá rodina; pričom za mladú rodinu sa považuje rodina, v ktorej aspoň jeden z manželov ku dňu podpísania nájomnej zmluvy je mladší ako 40 rokov veku a spĺňa podmienku príjmu podľa písmena f),
3. Pri pridelení nájomných bytov okrem kritérií uvedených v §2 ods. 2 sa berú do úvahy nasledovné kritériá:
- a) stav rodiny
 - b) hygienické a zdravotné podmienky súčasného bývania,
 - c) sociálne pomery žiadateľa,
 - d) potreba práce žiadateľa z hľadiska potrieb obce a jej obyvateľov.
4. Ustanovenia písmena §2, odseku 2 písm. f) a g) sa nepoužije, ak
- a) prenajímateľ prenajme byt fyzickej osobe, ktorá je občanom s ťažkým zdravotným postihnutím uvedených v prílohe č.1 a ktorej mesačný príjem neprevyšuje štvornásobok životného minima,
 - b) prenajímateľ prenajme byt fyzickej osobe, ktorá zabezpečuje spoločenské, ekonomické a sociálne potreby obce, najmä školské, kultúrne, zdravotnícke bezpečnostné alebo fyzickej osobe užívajúcej nájomný byt vrátane oprávnenej osobe podľa osobitných predpisov⁴⁾, pričom však podiel takto prenajatých bytov nemôže presiahnuť 10% bytov, najmenej však 1 byt alebo
 - c) žiadateľ prenajme byt fyzickej osobe, ktorej ubytovanie súvisí s vytvorením nových pracovných miest v území a obstaranie bytov súvisí s realizáciou významnejšej investície⁵⁾, pričom však podiel takto prenajatých bytov nemôže presiahnuť 40% bytov.
5. Žiadosti o pridelenie nájomných bytov sa budú posudzovať komisiou výstavby a sociálnou komisiou, ktorá odporučí starostovi obce žiadateľov na uzatvorenie konkrétnych nájomných zmlúv.

§3

Uzatváranie nájomnej zmluvy

- a) Obec nájomnú zmluvu s nájomcom uzatvorí na dobu, ktorá neprevýši tri roky s výnimkou, ak nájomca je občanom so zdravotným postihnutím, u ktorého doba nájmu neprevýši desať rokov,
- b) nájomnú zmluvu na užívanie bytu, ktorý spĺňa podmienky ustanovené osobitným predpisom pre užívanie bytu osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu, uzatvorí len s občanom so zdravotným postihnutím a ak nemá žiadosť o uzavretie nájomnej zmluvy od takejto osoby, uzatvorí nájomnú zmluvu na takýto byt aj s inou osobou, a to na dobu, ktorá neprevýši jeden rok,
- c) v nájomnej zmluve upraví právo nájomcu na opakované uzatvorenie nájmu bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve, a ak nepožiadala o uzavretie nájomnej zmluvy fyzická osoba, ktorá spĺňa podmienku podľa písmena a) uzatvorí

²⁾ § 2 zákona č. 601/2003 Z.z. v znení neskorších predpisov.

³⁾ § 4 zákona č. 601/2003 Z.z. v znení neskorších predpisov.

⁴⁾ napríklad zákon č. 403/1990 Zb. o zmiernení následkov niektorých majetkových krívd v znení neskorších predpisov.

⁵⁾ Zákon č. 175/1999 Z.z. o niektorých opatreniach týkajúcich sa prípravy významných investícií a o doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

nájomnú zmluvu s nájomcom, ktorý nespĺňa podmienku podľa písmena a), a to na dobu, ktorá neprevýši jeden rok,

- d) od nájomcu v súvislosti uzatvorením nájomnej zmluvy sa nebude požadovať

- finančné plnenia, ktoré priamo nesúvisia s užívaním bytu,
- e) zachová sa nájomný charakter bytov po dobu najmenej 30 rokov a
 - f) počas lehoty uvedenej v písmene e) umožní vstup do bytov zamestnancom ministerstva, príslušného krajského stavebného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu a tento záväzok premietne aj do nájomnej zmluvy,
 - g) ak žiadateľ odmietne pridelený byt, alebo nesúhlasí s podmienkami stanovenými v nájomnej zmluve, nemá nárok na pridelenie ďalšieho bytu a bude vyradený zo zoznamu žiadateľov.

§ 4

Fond opráv

1. Na zabezpečenie vykonania opráv, závad a bežnej údržby bytu počas trvania nájmu prenajímateľ bude požadovať od nájomcu úhradu preddavkov na fond opráv a to:
 - a) od 1 – do 5 rokov nájmu 3,- Sk/m²/mesiac
 - b) od 5 – do 15 rokov nájmu 5,- Sk/m²/mesiac
 - c) od 15 – do 30 rokov nájmu 20,- Sk/m²/mesiac
2. Akékoľvek opravy vykonané v byte a v priestoroch nájomného bytu bude kompenzované z tohoto fondu.

§ 5

Nájomné a úhrada za plnenia poskytované s užívaním bytu

1. Nájomca je povinný platiť prenajímateľovi nájomné za užívanie bytu.
2. Prevádzkové náklady za spotrebu elektrickej energie, plynu a vody je nájomca povinný uhrádzať priamo dodávateľovi. Prevádzkové náklady za osvetlenie spoločných priestorov uhrádzajú nájomcovia tiež priamo dodávateľovi. Vývoz septiku si nájomcovia uhrádzajú spoločne na vlastné náklady.
2. Nájomné je nájomca povinný platiť mesačne vopred, a to bezhotovostnou platbou na účet prenajímateľa resp. v hotovosti do pokladne Obecného úradu. Nájomné je splatné do 15.dňa bežného kalendárneho mesiaca.

§ 6

Záverečné ustanovenia

1. VZN obce Svätý Peter č.01/2008 o prenájme obecných nájomných bytov bolo schválené Obecným zastupiteľstvom vo Svätom Petre, dňa 30.07.2008
2. VZN nadobúda účinnosť od 01.01.2009.
3. VZN je prístupné na obecnom úrade k nahliadnutiu.

Vo Svätom Petre, dňa 12.08.2008



Ing. Jozef Jobbágy
starosta obce

Zoznam zdravotných postihnutí

1. Roztrúsená mozgovomiechová skleróza
 - a) stredne ťažká forma,
 - b) ťažká forma (triparéza a kvadraparéza).
2. Koordinačné poruchy a poruchy rovnováhy – ťažká forma (s nemožnosťou samostatného pohybu).
3. Čiastočné a úplné mozgové obrny (pyramídového a extrapyramídového pôvodu)
 - a) hemiplégia,
 - b) paraplégia,
 - c) kvadraplégia,
 - d) hemiparéza ťažkého stupňa,
 - e) paraparéza ťažkého stupňa,
 - f) kvadraparéza ťažkého stupňa.
4. Poškodenie miechy
 - a) hemiplégia,
 - b) paraplégia,
 - c) kvadraplégia,
 - d) hemiparéza ťažkého stupňa,
 - e) paraparéza ťažkého stupňa,
 - f) kvadraparéza ťažkého stupňa.
5. Spondylartritída ankylozujúca – Bechterevova choroba – ťažký stupeň postihnutia chrčtice s ankylozou bedrových kĺbov.
6. Myopatie, kongenitálne, progresívne svalové dystrofie (Duchenneov, Beckerov typ a pod.), zápalové myozitídy, polyomyozitídy a pod., metabolické a endokrinologické
 - a) stredná forma s výrazným obmedzením hýbavosti,
 - b) ťažká forma (imobilita).
7. Myasténia gravis, myastenický syndróm – ťažké formy s výrazným obmedzením hýbavosti.
8. Úplná strata jednej hornej končatiny a jednej dolnej končatiny.
9. Strata oboch dolných končatín v stehne.
10. Strata jednej dolnej končatiny v stehne a jednej dolnej končatiny v predkolení s krátkymi amputačnými kýptami s výrazne zníženou funkciou amputovaného kýpt'a.
11. Strata jednej dolnej končatiny v bedrovom kĺbe alebo s veľmi krátkym amputačným kýpt'om.
12. Strata jednej dolnej končatiny v stehne po kolenný kĺb.
13. Strata oboch dolných končatín v predkolení.
14. Stuhnutie oboch bedrových kĺbov
 - a) v priaznivom postavení,
 - b) v nepriaznivom postavení.
15. Stuhnutie jedného bedrového kĺbu v nepriaznivom postavení.
16. Stuhnutie oboch kolenných kĺbov
 - a) v priaznivom postavení,
 - b) v nepriaznivom postavení.

Výpočet nájomného

Na základe výnosu Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky z 22. decembra 2003 č. V- 1/2003 o regulácii cien nájmu bytov, sa cena nájomných bytov vypočítava na základe §2 tohto výnosu, a to nasledovne:

- maximálne ceny ročného nájmu bytov obstaraných z prostriedkov štátneho rozpočtu, štátnych fondov, rozpočtov obcí a rozpočtov vyšších územných celkov sa určujú vo výške 5 % z obstarávacej ceny bytu,
- v závislosti od spôsobu obstarávania sa do obstarávacej ceny bytu sa na účely tohto výnosu započítava
 - a) Pri výstavbe bytového domu cena stavby, cena projektovej dokumentácie a cena inžinierskych činností súvisiacich s prípravou a zhotovením stavby,
 - b) Pri prestavbe nebytovej stavby na bytový dom cena prestavby, cena projektovej dokumentácie a cena inžinierskych činností spojených s prípravou a prestavbou

VZOR

Zmluva o nájme bytu

uzatvorená podľa §685 a nasl. Občianskeho zákonníka ktorú uzatvorili zmluvné strany:

Prenajímateľ: Obec Svätý Peter
Sídlo : Hlavná 2, 946 57 Svätý Peter
Zástupca : Ing. Jobbágy Jozef
IČO : 306436
DIČ : 2021029274
Bankové spojenie : Slovenská sporiteľňa, a.s., Komárno
Číslo účtu : 0026398432/0900

Nájomca :

Meno a priezvisko:

Rodné číslo:

Trvale bytom:

**I.
Predmet nájmu**

1. Predmetom nájmu je byt č.... na prízemí obecného nájomného bytu vo Svätom Petre na ul., súpisné číslo, orientačné číslo vo vlastníctve prenajímateľa.
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania byt uvedený v bode I. ods.1) tejto zmluvy za podmienok uvedenej v zmluve.
3. Byt popísaný v bode I. ods. 1 zmluvy pozostáva z izieb a z týchto ďalších miestností :
4. Nájomca vyhlasuje, že sa so stavom prenajímaného bytu oboznámil a preberá ho do svojho užívania spolu s osobami, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti.

**II.
Doba platnosti a zánik nájmu**

1. Prenajímateľ prenajíma byt nájomcovi dňom podpísania zmluvy na dobu určitú od do
2. Nájom bytu zanikne:
a) uplynutím dojednanej doby nájmu,

- b) písomnou dohodou zmluvných strán,
 - c) písomnou výpoveďou.
3. Dohodou zmluvných strán nájom zaniká k dohodnutému dňu. Po uplynutí dojedanej doby nájmu, môže byť s nájomcom uzatvorená zmluva na ďalšie obdobie, ak nájomca naďalej spĺňa kritéria na uzatvorenie zmluvy v zmysle všeobecne záväzného nariadenia obce a osobitných predpisov.
 4. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu z dôvodov uvedených v § 711 ods. 1, písm. a) až g) Občianskeho zákonníka.
 5. Ak bola daná výpoveď nájom bytu sa skončí uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola doručená výpoveď. V prípade stanovenom v zákone výpovedná doba sa predlžuje o ochrannú dobu, ktorá trvá šesť mesiacov.
 6. Po skončení nájmu nájomca nemá právo na bytovú náhradu (náhradný byt, náhradné ubytovanie alebo prístrešie).

III.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.
2. Nájomca bytu a osoby, ktoré s nájomcom žijú v spoločnej domácnosti majú právo užívať byt, spoločné priestory a zariadenia domu a požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
3. Nájomca je povinný riadne užívať byt, spoločné priestory, zariadenia domu a požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu. Je povinný hradiť drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou /v zmysle nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z. /.
4. Ak sa nájomca nepostará o včasné 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.
5. Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v dome sám alebo tí, ktorí s ním bývajú. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu, závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.
6. Nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu opráv v byte, ktoré znáša prenajímateľ a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.

7. Nájomca nie je oprávnený dať prenajatý byt alebo jeho časť inému do podnájmu, ani prihlásiť na prechodný alebo trvalý pobyt ďalšiu osobu /y/ do bytu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
8. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v byte bez súhlasu prenajímateľa.
9. Prevádzkové náklady za spotrebu elektrickej energie, plynu a vody je nájomca povinný uhrádzať priamo dodávateľovi.
10. Prevádzkové náklady, za spotrebu elektrickej energie v spoločných priestoroch, za drobné opravy je povinný nájomca uhrádzať prenajímateľovi.

IV.

Výška nájomného, poplatok z omeškania

1. Nájomca je povinný platiť prenajímateľovi nájomné za byt a preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu.
2. Mesačné nájomné predstavuje sumu :,- Sk.
Celková úžitková plocha bytum²
Fond opráv sa hradí na základe VZN č.1/2007 § 4 zo dňa 31.1.2007.
3. Nájomné a preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu je nájomca povinný zaplatiť do 15. dňa bežného kalendárneho mesiaca na účet prenajímateľa.
4. Nájomca v deň vzniku nájmu je povinný oznámiť prenajímateľovi príslušníkov v domácnosti, ktorí budú s ním v prenajatom byte bývať.
5. Pri zmene počtu osôb bývajúcich v byte nájomca túto skutočnosť je povinný oznámiť prenajímateľovi najneskôr do 30 dní od jej vzniku. /narodenie, úmrtie, odsťahovanie/.
6. Ak nájomca nezaplatí riadne nájomné alebo preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania.
7. Preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu prenajímateľ vyúčtuje podľa skutočných nákladov najneskôr do 31. mája za predchádzajúci kalendárny rok.
Podľa výsledkov vyúčtovania :
 - a) preplatok je prenajímateľ povinný vrátiť nájomcovi do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania
 - b) nedoplatok je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi do 30 dní od doručenia vyúčtovania.

V.

Osobitné ustanovenia

Po skončení nájmu sa nájomca je povinný odovzdať prenajatý byt prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

VI.
Záverečné ustanovenia

1. Otázky a vzťahy, ktoré nie sú touto zmluvou bližšie upravené sa spravujú ustanoveniami Občianskeho zákonníka a iných všeobecne záväzných právnych predpisov.
2. Zmluva o nájme bytu sa vyhotovuje v troch rovnopisoch, z toho prenajímateľ obdrží dva rovnopisy a nájomca jeden rovnopis zmluvy.
3. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu si prečítali, s jej obsahom súhlasia bez výhrad a na znak súhlasu ju podpisujú.

Vo Svätom Petre , dňa

Prenajímateľ:

Obec Svätý Peter, zastúpená
Ing. Jozefom Jobbágyom, starostom

Nájomca:
