# OBEC ŠROBÁROVÁ

Obecné zastupiteľstvo v Šrobárovej na základe § 6 zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a doplnkov, podľa ustanovenia § 12 zákona č. 189 z roku 1992 Z.z. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami v znení neskorších predpisov a v súlade so zákonom č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania v znení neskorších predpisov sa uznieslo na tomto VZN

**vydáva**

**Všeobecne záväzné nariadenie obce č. 1/2016 o podmienkach prideľovania nájomných bytov** **vo vlastníctve obce Šrobárová.**

**§ 1**

# Úvodné ustanovenia

1. Toto Všeobecne záväzné nariadenie ( ďalej len „VZN“ ) upravuje podmienky prijímania žiadostí, postup pri výbere nájomníkov nájomných bytov a postup pri schvaľovaní a realizovaní ich prenájmu.
2. Obec Šrobárová je vlastníkom 6 nájomných bytov v bytovom dome na ulici Školská ............... Správu domu a obecných nájomných bytov vykonáva obec Šrobárová.
3. Nájomné byty sa budú užívať na nájom a nemôžu sa previesť do osobného vlastníctva najmenej po dobu 40 rokov od vydania kolaudačného rozhodnutia.

**§ 2**

**Žiadosť o nájom bytu**

1. Žiadosť o pridelenie nájomného bytu musí mať písomnú formu a predkladá sa na Obecnom úrade v Šrobárovej.
2. Žiadosť o pridelenie nájomného bytu musí obsahovať:

meno a priezvisko, dátum narodenia žiadateľa a všetkých spolubývajúcich osôb,

adresa trvalého pobytu,

popis súčasnej bytovej situácie.

1. K žiadosti o pridelenie nájomného bytu treba doložiť potvrdenie o výške mesačného príjmu žiadateľa a spoločne posudzovaných osôb.
2. Súhlas so spracovaním osobných údajov uvedených v podanej žiadosti na účely pridelenia nájomného bytu.
3. V prípade, ak je žiadosť nekompletná, vráti sa žiadateľovi s pokynmi na doplnenie podávanej žiadosti.
4. Ak žiadosť spĺňa všetky požadované skutočnosti, zaradí sa do evidencie žiadateľov o pridelenie nájomného bytu.
5. Žiadosti o pridelenie nájomného bytu sa evidujú po dobu 1 roka, po uplynutí tejto doby sa žiadosť z evidencie vyradí a je potrebné podať novú žiadosť.

**§ 3**

**Podmienky pre zaradenie do zoznamu žiadateľov**

1. Žiadateľ bude zaradený do zoznamu žiadateľov o pridelenie nájomného bytu v prípade splnenia nasledovných podmienok:
2. dovŕšením veku 18 rokov,
3. trvalý pobyt v obci Šrobárová,
4. žiadateľ nie je vlastníkom rodinného domu alebo bytu v bytovom dome, ani jeho

 /jej/ manželka / manžel/, druh / družka/,

1. žiadateľ nemá voči obci žiadne neuhradené záväzky,

1. Žiadateľ bude vyradený zo zoznamu ak:
2. nespĺňa podmienky uvedené v čl. 3 tohto VZN,
3. uvedie v žiadosti nepravdivé údaje, alebo neoznámi zmeny údajov uvedených v žiadosti v lehote 15 dní odo dňa kedy zmena nastala,
4. odmietne ponúkaný byt,
5. žiadateľ písomne požiada o vyradenie z evidencie žiadateľov.

**§ 4**

**Podmienky pridelenia obecných nájomných bytov**

1. Podmienky pridelenia nájomných bytov do prenájmu:
2. žiadateľ nie je vlastníkom rodinného domu alebo bytu v bytovom dome, ani jeho

 /jej/ manželka / manžel/, druh / družka/,

1. žiadateľ nemá voči obci žiadne neuhradené záväzky,
2. žiadateľ musí mať stále zamestnanie /aspoň jeden z manželov/ minimálne 1 rok
3. žiadateľ musí priniesť stanovisko od zamestnávateľa a potvrdenie, že nie je vo výpovednej lehote,
4. 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 predpisu predstavuje minimálne dvojnásobok životného minima, platného k 31. decembru predchádzajúceho kalendárneho roka, vypočítaného pre nájomcu a osoby, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne, pritom mesačný príjem sa vypočíta z príjmu za predchádzajúci kalendárny rok ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal ( ďalej len životné minimum)
5. Pri prideľovaní nájomných bytov okrem kritérií uvedených v § 4 ods. 1 sa berú do

 úvahy nasledovné kritériá:

1. stav rodiny,
2. hygienické a zdravotné podmienky súčasného bývania,
3. sociálne pomery žiadateľa,
4. potreba práce žiadateľa z hľadiska potrieb obce a jej obyvateľov.
5. Určenie poradia v zozname žiadateľov:
6. naliehavosť bytovej potreby žiadateľa pri ktorej sa skúma súčasná bytová situácia žiadateľa,
7. dôvody bytovej potreby žiadateľa,
8. rodinný stav žiadateľa,
9. počet maloletých detí v rodine,
10. aktívna činnosť na prácach a službách, prenajímateľ prenajme byt fyzickej osobe, ktorá zabezpečuje spoločenské, ekonomické a  potreby obce, najmä školské, kultúrne, športové a zdravotnícke,
11. majetkové pomery žiadateľa a osôb s ním bývajúcich,
12. dátum podania žiadosti.
13. Žiadosti o pridelenie nájomných bytov sa budú posudzovať obecným zastupiteľstvom,

 ktoré odporučí starostovi obce žiadateľov na uzatvorenie konkrétnych nájomných

 zmlúv.

1. 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.

1. Obecné zastupiteľstvo zostaví návrh poradovníka žiadateľov na pridelenie nájomných

 bytov. Schválený poradovník žiadateľov o nájomné byty sa zverejní na úradnej tabuli

 Obecného úradu v Šrobárovej.

1. V zmysle zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov

 prideľuje nájomné byty starosta na základe schváleného poradovníka.

**§ 5**

**Uzatváranie nájomnej zmluvy**

1. Na práva a povinnosti, ktoré vzniknú na základe nájomnej zmluvy a nie sú upravené zákonom 443/2010 Z.z. sa vzťahujú ustanovenia občianskeho zákonníka.
2. Nájomná zmluva musí mať písomnú formu. Za užívanie bytu v bytovom dome je nájomca povinný platiť nájomné a cenu služieb poskytovaných s užívaním bytu v lehotách a spôsobom dojednaných v nájomnej zmluve.
3. Nájomná zmluva sa uzatvára vždy na dobu najviac 1 kalendárneho roka.
4. Pred uzavretím nájomnej zmluvy je prenajímateľ povinný umožniť nájomcovi bytu prehliadku nájomného bytu.
5. Nájomca sa v zmluve o prenájme bytu zaviaže, že umožní vstup do bytov zamestnancom obce a iných kontrolných orgánov.
6. 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 nájomnú zmluvu s nájomcom, ktorý nespĺňa podmienku podľa písmena a), a to na dobu, ktorá neprevýši jeden rok.
7. Od nájomcu v súvislosti s uzatvorením nájomnej zmluvy sa nebudú požadovať finančné plnenia, ktoré priamo nesúvisia s užívaním bytu.
8. Zachová sa nájomný charakter bytov po dobu najmenej 40 rokov.
9. 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.

**§ 6**

**Finančná zábezpeka za užívanie bytu**

1. Žiadateľ, ktorému bol pridelený nájomný byt je povinný pred podpisom nájomnej zmluvy uhradiť na osobitný účet Obce Šrobárová finančnú zábezpeku za užívanie bytu: **vo výške nájomného za 6 mesiacov**.
2. Finančná zábezpeka za užívanie bytu je po dobu účinnej nájomnej zmluvy vedená na osobitnom účte Obce Šrobárová a môže byť použitá na úhradu dlžných platieb nájomného a dlžných platieb spojených s užívaním bytu.
3. V prípade skončenia nájmu bytu pred uplynutím účinnosti zmluvy bude nájomcovi vrátená finančná zábezpeka, znížená o výšku prípadných úhrad uvedených v ods. 2.
4. Finančná zábezpeka musí byť účtovne zaevidovaná.

**§ 7**

**Priebeh nájmu**

1. Vlastník NB dohodne s nájomcami ich samosprávu, ktorá mu zodpovedá za prevádzku spoločných nebytových priestorov.
2. Ak sa vlastník NB nedohodne s nájomníkmi na samospráve, prevádzku a údržbu spoločných nebytových priestorov zabezpečí na náklady nájomníkov.
3. Nájomca nemôže vykonávať žiadne stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu (ďalej len úpravy) v NB bez písomného súhlasu vlastníka. V prípade, že vlastník NB dovolí nájomcovi vykonať úpravy v NB, musia sa dohodnúť na spôsobe hradenia nákladov na úpravy. V prípade ak nájomca bez súhlasu vlastníka vykoná úpravu v NB znáša náklady na jej vykonanie zo svojho a po skončení nájmu je povinný uviesť NB na svoje náklady do pôvodného stavu, ak sa s vlastníkom nedohodne inak. Ak by takouto úpravou mohla byť spôsobená škoda, je povinný nájomca úpravu na vlastné náklady odstrániť a vlastník má právo odstúpiť od zmluvy.

 Vykonanie úprav v NB bez súhlasu vlastníka je dôvodom na nepredĺženie nájomnej zmluvy.

1. Nájomca nemôže NB alebo jeho časť dať do podnájmu tretej osobe bez písomného súhlasu vlastníka.
2. Nájomca nemôže v NB vykonávať podnikateľskú činnosť bez súhlasu vlastníka NB.
3. Škody spôsobené vlastným zavinením v nájomnom byte a v spoločných priestoroch je povinná bezodkladne hradiť osoba, ktorá škodu spôsobila.
4. Pri ukončení nájmu je nájomca povinný odovzdať byt v takom stave v akom ho prevzal pri uzatvorení zmluvy o nájme bytu.
5. Pri ukončení nájmu je nájomca povinný z hygienických dôvodov byt vymaľovať.

**§ 8**

# 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:

* od 1 – do 5 rokov nájmu 1,15 €/m²/mesiac, t.j. 5,00 € za 3 izbový byt

 0,10€/m²/mesiac, t.j. 4,00 € za 2 izbový byt

**§ 9**

**Výpočet nájomného za byty**

Spôsob výpočtu nájomného za predmetné byty je uvedený v prílohe č.1 tohto VZN

**§ 10**

### **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 v nájomnom byte, za osvetlenie spoločných priestorov, vývoz septiku je nájomca povinný uhrádzať priamo dodávateľovi.
3. 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.

**§ 11**

**Zánik nájmu bytu**

1. Všeobecné možnosti a podmienky zániku nájmu nájomných bytov upravuje ustanovenia § 710 Občianskeho zákonníka.
2. Nájom k nájomnému bytu zanikne aj vtedy ak:
3. nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 2 mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť prenájmu inému.
4. nájomca, alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
5. nájomca využíva prenajatý byt na iné účely ako na bývanie,
6. ak nájomca nájomného bytu nadobudol vlastníctvo k nehnuteľnosti určenej na bývanie.
7. Ak bola daná písomná výpoveď, skončí sa nájom bytu uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.
8. Nájomca nájomného bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu.

**§ 12**

**Protiprávne obsadenie bytu**

Obec Šrobárová zabezpečí bezodkladne vysťahovanie z bytu, do ktorého sa občan nasťahoval bez platnej nájomnej zmluvy alebo inak porušil toto VZN.

 **§ 13**

#### **Záverečné ustanovenia**

1. VZN Obce Šrobárová č. 1/2014 o prenájme obecných nájomných bytov bolo schválené Obecným zastupiteľstvom v Šrobárovej dňa 09.01.2014 uznesením č. 1/B/2014 sa ruší.
2. VZN Obce Šrobárová č. 1/2016 o prenájme obecných nájomných bytov bolo schválené Obecným zastupiteľstvom v Šrobárovej dňa 09.09.2016 uznesením č. 1/B/2016
3. VZN nadobúda účinnosť dňa 26.09.2016.
4. VZN je prístupné na úradnej tabuli obce k nahliadnutiu a bude zverejnené na webovej stránke obce.

V Šrobárovej, dňa 09.09.2016

 Anna Šušoliaková

 starostka obce

**PRÍLOHA č. 1 O PODMIENKACH PRIDEĽOVANIA OBECNÝCH NÁJOMNÝCH BYTOV A SPÔSOBE VÝPOČTU NÁJOMNÉHO**

Spôsob výpočtu nájmu v obecných nájomných bytoch:

(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.

(4) Pri výpočte ceny služieb poskytovaných s užívaním bytu sa postupuje podľa platných cenových predpisov.

Výpočet nájmu v obecných nájomných bytoch bude prenajímateľ vypočítavať

nasledovne:

Obstarávacia cena bytového domu: 191240,00 €

Celková výmera podlahovej plochy: 332,47 m²

Plocha spoločných priestorov:

I NP 27,94 m²

II NP 11,96 m²

Cena za m²: 575,21 €

Výpočet nájomného 5% z obstarávacej ceny bytu

**PRÍZEMIE:**

**3 izbový byt:** pp 61,72 m²

575,21 x 61,72 = 35501,96 x 3,5 % = 1242,56 : 12 = 103,56 €

Fond opráv

575,21 x 61,72 = 35501,96 x 1,5 % = 532,52 : 12 = 44,38 €

61,72x0,10€=6,172

Preddavok na vývoz septiku

1 osoba 5,00 €

Preddavok na vodu

1 osoba 5,00 €

**Spolu celkové mesačné platby:** **157,94 €**

**2 izbový byt:** pp 46,92 m²

575,21 x 46,92 = 26988,86 x 3,5 % = 944,60 : 12 = 78,72 €

Fond opráv

575,21 x 46,92 = 26988,86 x 1,5 % = 404,83 : 12 = 33,74 €

Preddavok na vývoz septiku

1 osoba 5,00 €

Preddavok na vodu

1 osoba 5,00 €

**Spolu celkové mesačné platby: 122,46 €**

**2 izbový byt:** pp 53,16 m²

575,21 x 53,16 = 30578,16 x 3,5 % = 1070,23 : 12 = 89,19 €

Fond opráv

575,21 x 53,16 = 30578,16 x 1,5 % = 458,67 : 12 = 38,22 €

Preddavok na vývoz septiku

1 osoba 5,00 €

Preddavok na vodu

1 osoba 5,00 €

**Spolu celkové mesačné platby:** **137,41 €**

**PODLAŽIE:**

**3 izbový byt:** pp 61,73 m²

575,21 x 61,73 = 35507,71 x 3,5 % = 1242,76 : 12 = 103,56 €

Fond opráv

575,21 x 61,73 = 35507,71 x 1,5 % = 532, 61 : 12 = 44,38 €

Preddavok na vývoz septiku

1 osoba 5,00 €

Preddavok na vodu

1 osoba 5,00 €

**Spolu celkové mesačné platby:** **157,94 €**

**2 izbový byt:** pp 46,93 m²

575,2 x 46,93 = 26994,60 x 3,5 % = 944,81 : 12 = 78,73 €

Fond opráv

575,21 x 46,93 = 26994,60 x 1,5 % = 404,91 : 12 = 33,74 €

Preddavok na vývoz septiku

1 osoba 5,00 €

Preddavok na vodu

1 osoba 5,00 €

**Spolu celkové mesačné platby:** **122,47** **€**

**3 izbový byt:** pp 62,01 m²

575,21 x 62,01 = 35668,77 x 3, 5 % = 1248,40 : 12 = 104,00 €

Fond opráv

575,21 x 62,01 = 35668,77 x 1,5 % = 535,03 : 12 = 44,59 €

Preddavok na vývoz septiku

1 osoba 5,00 €

Preddavok na vodu

1 osoba 5,00 €

**Spolu celkové mesačné platby:** **158,59 €**