

Obecné zastupiteľstvo v Hamuliakove podľa § 6 a § 11 ods. 4 písm. g) zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, súlade so zákonom NR SR č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní s použitím Občianskeho zákonníka č. 40/1964 Zb. v platnom znení sa uznieslo na tomto

Všeobecne záväznom nariadení Obce Hamuliakovo č. 5/2015 o podmienkach prenajímania nájomných obecných bytov vo vlastníctve Obce Hamuliakovo

§ 1

Základné ustanovenia

- 1) Toto všeobecne záväzné nariadenie (ďalej len "VZN") sa vzťahuje na byty, ktoré sú vo vlastníctve Obce Hamuliakovo (ďalej len "obec") a byty v nájomných bytových domoch, postavené s podporou štátu.
- 2) Nájomné obecné byty sú vo vlastníctve obce Hamuliakovo s osobitným režimom, ktorý vymedzuje toto VZN. **Obec Hamuliakovo nie je oprávnená takto získané byty previesť do osobného vlastníctva a zachová nájomný charakter bytov po dobu najmenej 30 rokov od vydania kolaudačného rozhodnutia.**
- 3) Účelom tohto VZN je stanovenie podmienok prenajímania nájomných obecných bytov a úprava pomerov súvisiacich s nájomom bytov.
- 4) Prenajímateľom je Obec Hamuliakovo, Dunajská 127, Hamuliakovo.

§ 2

Postup podávania žiadostí o byt a ich evidencia

- 1) Občan obce za účelom riešenia svojej bytovej situácie má možnosť formou písomnej žiadosti požiadať obec prostredníctvom Obecného úradu Hamuliakovo o nájom nájomného obecného bytu.
- 2) Žiadosť o nájom bytu obsahuje:
 - a) meno, priezvisko, rodné priezvisko, rodinný stav, dátum narodenia žiadateľa, miesto trvalého pobytu,
 - b) mená, priezviská a dátumy narodenia všetkých spoločne posudzovaných osôb v domácnosti,
 - c) súčasné podmienky bývania žiadateľa,
 - d) majetkové pomery žiadateľa - čestné vyhlásenie o tom, že nie je vlastníkom, spoluvlastníkom bytu, alebo rodinného domu
 - e) potvrdenie zamestnávateľa o výške priemerného mesačného príjmu, u samostatne zárobkovej osoby výpis z daňového priznania fyzickej osoby alebo potvrdenie o výške dôchodku za posledný kalendárny rok pred podaním žiadosti,
 - f) u žiadateľov o bezbariérový nájomný byt posudok o tom, že žiadateľ alebo člen jeho rodiny je občanom s ťažkým zdravotným postihnutím,
 - d) čestné vyhlásenie, že súhlasí, resp. nesúhlasí so spracovaním osobných údajov
- 3) Povinnosťou žiadateľa o nájom bytu je každoročne aktualizovať svoju žiadosť, a to do 31. januára príslušného roka, v opačnom prípade sa vyradí z evidencie žiadateľov o nájom bytu.
- 4) Obecný úrad:
 - a) vedie evidenciu žiadateľov o nájom bytov, uvedených v § 1 ods. 1 tohto VZN,
 - b) predkladá v evidencii zapísané žiadosti o byt sociálnej komisii na prešetrovanie,
 - c) informuje komisiu o zamietnutých žiadostiach o byt, ktoré nespĺňali podmienky na ich zaradenie do evidencie uchádzačov o byt,

5) Bytovú situáciu a kritériá pre pridelenie bytu podľa § 3 a §4 tohto VZN každého zaevidovaného žiadateľa prešetrí sociálna komisia pri obecnom zastupiteľstve (ďalej len komisia) spolu so zodpovedným zamestnancom obecného úradu a po splnení podmienok na pridelenie bytu komisia pripraví návrh poradia uchádzačov na uvoľnený byt.

§ 3

Kritériá pre pridelenie bytov

1) Žiadateľ o pridelenie bytu je osoba, ktorá

a) vzhľadom na celkovú sociálnu situáciu a majetkové pomery nie je schopná riešiť svoju bytovú situáciu zakúpením bytu, ale zároveň spĺňa podmienky pre riadne plnenie si povinností vyplývajúcich z nájomnej zmluvy,

b) mladá rodina, za ktorú sa považuje rodina, v ktorej aspoň jeden z manželov ku dňu podpísania zmluvy o nájme má menej ako 35 rokov veku a spĺňa podmienky príjmu podľa § 4 ods. 2 písm. a) tohto VZN

c) v dôsledku živelnnej pohromy prišla o byt alebo rodinný dom,

d) má preukázateľné zdravotné postihnutie,

e) v Obci Hamuliakovo zabezpečuje spoločenské, ekonomické a sociálne potreby obce, najmä školské, kultúrne, zdravotnícke a bezpečnostné.

2) Žiadateľ zároveň musí mať trvalý pobyt na území Obce Hamuliakovo, a ktorý:

a) nie je vlastníkom alebo spoluvlastníkom rodinného domu alebo bytu,

b) Obec Hamuliakovo neeviduje žiadateľa v zozname dlžníkov (napr. z titulu nezaplatenia dane z nehnuteľností, dane za psa, likvidáciu odpadu, prípadne dlžôb na nájmomnom)

§ 4

Podmienky pridelenia nájomných bytov postavených z prostriedkov Štátneho fondu rozvoja bývania

1) Žiadateľ o nájomný byt v bytových domoch postavených s podporou štátu, okrem splnenia kritérií podľa § 3 tohto VZN, musí spĺňať tieto podmienky :

2) Oprávnenou osobou na uzavretie zmluvy o nájme bytu podľa odseku 1 je

a) osoba žijúca v domácnosti s mesačným príjmom domácnosti najviac vo výške trojnásobku životného minima,

b) osoba žijúca v domácnosti s mesačným príjmom domácnosti najviac vo výške štvornásobku životného minima, ak

1. členom tejto domácnosti je osoba s ťažkým zdravotným postihnutím,

2. ide o domácnosť osamelého rodiča s nezaopatreným dieťaťom,

3. aspoň jeden z členov tejto domácnosti zabezpečuje zdravotnícku starostlivosť, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu pre obyvateľov mesta,

c) osoba, ktorej zanikla ústavná starostlivosť, náhradná osobná starostlivosť, pestúnska starostlivosť alebo osobitná starostlivosť poručníka podľa osobitného predpisu (§ 45 až 59 zák. č. 36/2005 Z.z. o rodine a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov), ak táto osoba nepresiahla vek 30 rokov,

d) osoba žijúca v domácnosti, ktorej sa poskytuje bytová náhrada za byt vydaný podľa osobitného predpisu (zák. č. 403/1990 Zb. o zmiernení následkov niektorých majetkových krív v znení neskorších predpisov),

3) Pri zisťovaní príjmov podľa odseku 2 obec postupuje podľa osobitného predpisu § 3 zákona č. 601/2003 Z.z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov. Mesačný príjem sa vypočíta z príjmu podľa zákona č. 601/2003 Z.z. v platnom znení za kalendárny rok predchádzajúceho roku, v ktorom vznikol nájom bytu, ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal.

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

5) Podmienky ustanovené v odseku 2)sa posudzujú pri uzavieraní zmluvy a na zmeny podmienok počas platnosti nájomnej zmluvy sa neprihliada.

§ 5

Určenie nájomcu bytu

- 1) Nájomca obecného bytu je určený na základe výsledného poradia prvých troch žiadateľov v poradovníku, ktorý schvaľuje obecné zastupiteľstvo na návrh komisie.
- 2) Žiadosti žiadateľov zaradených do zoznamu žiadateľov vyhodnocuje komisia, ktorá vytvorí záväzné poradie žiadateľov na základe bodového hodnotenia, ktoré tvorí prílohu k tomuto VZN.
- 3) Hodnotenými kritériami sú:
 - a/ trvalý pobyt v obci a jeho dĺžka
 - b/ vekové zloženie členov domácnosti
 - c/ zdravotný stav žiadateľa a osôb s ním bývajúcich v spoločnej domácnosti (ZŤP)
 - d/ zamestnanecký pomer žiadateľa
 - e/ doba žiadania o byt
- 4) Poradie žiadateľov je určené počtom bodov, od najvyššieho počtu bodov po najnižší. V prípade rovnosti bodov rozhoduje skorší dátum podania žiadosti.

§ 5a

Vyhodnotenie žiadostí

- 1) V prípade uvoľnenia obecného nájomného bytu obec zašle oznámenie o tejto skutočnosti prvým trom žiadateľom, ktorých žiadosti eviduje v poradí, v akom boli žiadosti vyhodnotené a zoradené komisiou do poradia žiadateľov a vyzve ich v lehote 15 dní o potvrdenie správnosti a aktuálnosti údajov uvedených ku dňu poslednej aktualizácie podľa § 2 ods. 3
- 2) Žiadateľ, ktorý sa v stanovenej lehote k aktuálnosti údajov nevyjadrí, resp. neposkytne požadované prílohy alebo uvedie nepravdivé údaje či údaje sfaľuje, bude vyradený zo zoznamu žiadateľov, o čom bude písomne upovedomený.
- 3) Komisia kompletné a zaktualizované žiadosti v zmysle odseku 1 tohto ustanovenia s potrebnými prílohami vyhodnotí. V prípade, ak vyhodnotenie má vplyv na doterajšie poradie žiadateľov, komisia postup podľa bodu 1 v potrebnom rozsahu zopakuje.
- 4) Následne komisia navrhne obecnému zastupiteľstvu pridelenie bytu žiadateľom podľa poradia v zozname žiadateľov.
- 5) OZ môže prideliť voľný byt žiadateľovi, ktorý nie je evidovaný v poradovníku iba v prípade, ak ide o:
 - a. výnimočný prípad, za ktorý sa považuje živelná pohroma, havária alebo iná podobná udalosť v zmysle § 3 ods. 4 Zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov. Nájomná zmluva v takomto prípade môže byť uzatvorená maximálne na 3 mesiace.
 - b. zabezpečenie bytovej náhrady, ak byt vo vlastníctve obce vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní nemožno byt alebo dom dlhší čas užívať v zmysle § 5 ods. 2 písm. b) Zákona č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami. Nájomná zmluva v takomto prípade môže byť uzatvorená maximálne na nevyhnutné obdobie vykonania opráv.
- 6) Obecný úrad do 15 dní odo dňa schválenia príslušného uznesenia v tejto veci obecným zastupiteľstvom, vyzve žiadateľa prvého v poradí schváleného poradovníka na uzatvorenie nájomnej zmluvy. V prípade, ak žiadateľ prvý v poradí schváleného poradovníka bude postupovať podľa § 6 bod 11 tohto VZN, bude po jeho vyradení zo schváleného poradovníka a z evidencie uchádzačov o nájomný byt vyzvaný žiadateľ, ktorý sa nachádza v schválenom poradovníku ako ďalší v poradí. Tento postup sa môže opakovať až do pridelenia bytu.

§6

Uzatvorenie nájomnej zmluvy

- 1) Obec uzavrie s nájomcom písomnú nájomnú zmluvu a fyzicky odovzdá prenajatý byt nájomcovi. O odovzdaní bytu sa spíše zápisnica o odovzdaní a prevzatí bytu, ktorá musí byť podpísaná nájomcom ako preberajúcim a prenajímateľom ako odovzdávajúcim. Zápisnica tvorí prílohu nájomnej zmluvy.
- 2) Nájomná zmluva musí mať písomnú formu a musí obsahovať najmä

- a) začiatok nájmu,
- b) dobu nájmu,
- c) výšku mesačného nájomného,
- d) podmienky opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy,
- e) výšku úhrady za plnenia spojené s užívaním nájomného bytu alebo spôsob ich výpočtu,
- f) opis stavu nájomného bytu a opis príslušenstva nájomného bytu,
- g) podmienky na zachovanie pôvodného stavu a vybavenie nájomného bytu,
- h) skončenie nájmu,
- i) zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu.

3) Doba nájmu dohodnutá v nájomnej zmluve môže byť najviac tri roky okrem prípadov

- a) ak nájomcom je osoba so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 2 zák. č. 443/2010 Z.z., ktorému sa prenájma nájomný byt spĺňajúci podmienky ustanovené osobitným predpisom (§ 143 písm. d) zák. č. 50/1976 Z.z.), pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac desať rokov alebo
- b) ak nájomcom je osoba podľa § 4 ods. 2 písm. d) tohto VZN, ktorej sa prenájma nájomný byt, pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac desať rokov.

4) V nájomnej zmluve sa upraví právo nájomcu na opakované uzavretie zmluvy o nájme nájomného bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a v tomto VZN. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude prenajímateľ bytov informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.

5) Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy podľa odseku 4) je možné uzavrieť nájomnú zmluvu aj s fyzickou osobou žijúcou v domácnosti s mesačným príjmom, ktorý k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku opakovaného prenájmu nájomného bytu

- a)) nie je vyšší ako 3,5 - násobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa § 4 odsek 2 pís. a) tohto VZN
- b) nie je vyšší ako 4,5 - násobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa § 4 odsek 2 pís. b) tohto VZN

6) Nájomnú zmluvu na užívanie nájomného bytu, ktorý spĺňa podmienky ustanovené osobitným právnym predpisom (§ 143 písm. d) zák. č. 50/1976) je možné uzavrieť len s fyzickou osobou žijúcou v domácnosti, ktorej členom je osoba so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 2 zákona SNR č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní, a ak obec nemá žiadosť o uzavretie nájomnej zmluvy od takejto fyzickej osoby, je možné uzavrieť nájomnú zmluvu na takýto nájomný byt aj s inou fyzickou osobou uvedenou v § 4 odsek 2 tohto VZN najviac na jeden rok.

7) Ak o uzavretie nájomnej zmluvy nepožiadala fyzická osoba uvedená v § 4 odsek 2 tohto VZN, môže obec uzavrieť nájomnú zmluvu aj s inou fyzickou osobou najviac na jeden rok.

8) Nájomná zmluva ďalej obsahuje dohodu o finančnej zábezpeke, ktorá sa určuje vo výške šesťmesačného nájomného. Lehota na zloženie zábezpeky nájomcom je 15 dní pred podpísaním nájomnej zmluvy. Ak nedôjde k uzavretiu nájomnej zmluvy, obec už zloženú finančnú zábezpeku bezodkladne vráti.

9) Finančná zábezpeka bude slúžiť na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a nepoškodzovania užívaného nájomného bytu. Finančnú zábezpeku za užívanie nájomného bytu vedie obec na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke. Finančná zábezpeka bude zúčtovaná po ukončení nájmu.

10) Pred uzavretím nájomnej zmluvy je obec povinná umožniť nájomcovi prehliadku nájomného bytu.

11) Ak schválený a vyzvaný žiadateľ bezdôvodne odmietne pridelovaný byt, resp. do 15 dní od vyzvania neuzavrie nájomnú zmluvu, stráca právo na pridelovaný byt a zároveň bude vyradený z evidencie uchádzačov o nájomný byt.

12) O opakované uzavretie zmluvy o nájme bytu je nájomca povinný dva mesiace pred ukončením jej platnosti písomne požiadať obec. Žiadosť spolu s dokladmi preukazujúcimi splnenie podmienok určených platnými právnymi predpismi a potvrdením od prenajímateľa, že nemá žiadnu dlžobu na nájomnom, resp. na úhrade za plnenia poskytované s užívaním bytu, sa zasiela na Obecný úrad Hamuliakovo, Dunajská 127, 900 43 Hamuliakovo.

13) Žiadosť o opakovanom nájme posúdi sociálna komisia, ktorá písomne odporučí, resp. neodporučí starostovi obce Zmluvu o opakovanom nájme uzatvoriť.

§ 7

Výmena bytov a podnájom bytu, stavebné úpravy

1) Výmenu bytov je možné uskutočniť len so súhlasom obce. Žiadosť o výmenu bytov podľa § 715 a § 716 Občianskeho zákonníka musí mať písomnú formu.

2) Obec ako vlastník bytov nemusí dať súhlas k výmene, ak je to v rozpore so záujmami obce.

3) Nájomca nie je oprávnený nájomný obecný byt dať do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa. V prípade, ak nájomca prenechá byt do podnájmu iným osobám bez súhlasu obce bude mu daná výpoveď z nájmu podľa § 711 ods. 1 písm. d, Občianskeho zákonníka.

§ 8

Spoločný nájom bytu

1) Byt môže byť v spoločnom nájme viacerých osôb. Spoloční nájomcovia majú rovnaké práva a povinnosti.

2) Spoločný nájom vzniká dohodou medzi doterajším nájomcom, ďalšou osobou a prenajímateľom.

3) Žiadosť o spoločný nájom musí mať písomnú formu. Zo žiadosti musí byť zrejmé, kto je nájomcom bytu a kto žiada o spoločný nájom.

4) Ďalšie možnosti spoločného nájmu sú uvedené v ustanoveniach § 700 až 705 Občianskeho zákonníka.

§ 9

Zánik nájmu bytu

1) Nájom bytu zanikne :

a) uplynutím doby, na ktorú bol uzavretý a nájomca nesplnil podmienky podľa tohto VZN a nájomnej zmluvy na opakované uzavretie zmluvy o nájme bytu

b) písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom

c) písomnou výpoveďou prenajímateľa z dôvodov uvedených v ust. § 711 Občianskeho zákonníka.

2) Prenajímateľ môže nájom bytu vypovedať, ak:

a) 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 alebo vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,

b) nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa,

c) je potrebné z dôvodu verejného záujmu s bytom alebo s domom naložiť tak, že byt nemožno užívať, alebo ak byt

alebo dom vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní nemožno byt alebo dom najmenej počas šiestich mesiacov užívať,

d) nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie.

3) Ak bola daná nájomcovi 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. Ak bola daná výpoveď z dôvodu, že nájomca nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu, a nájomca preukáže, že ku dňu doručenia výpovede bol v hmotnej núdzi z objektívnych dôvodov, výpovedná lehota sa predlžuje o ochrannú lehotu, ktorá trvá šesť mesiacov.

4) Starosta obce má právo na udelenie súhlasu na otvorenie bytu v prípade, ak nájomca zomrel a nešlo o byt v spoločnom nájme iných osôb alebo, ak nájomca dostal náhradný byt, ktorý prevzal a pôvodný byt nevrátil do zápisnice vlastníkovi napriek tomu, že bol vlastníkom bytu vyzvaný na odovzdanie bytu.

§ 10

Neoprávnené užívanie bytu

1) Neoprávneným užívaním bytu je užívanie bytu bez právneho titulu (písomnej nájomnej zmluvy.)

2) Úmyselné a protiprávne získanie, obsadenie alebo užívanie bytu sa považuje za priestupok na úseku hospodárenia s bytmi v zmysle zákona č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov, za čo môže byť neoprávnenému užívateľovi uložená pokuta do výšky 165 € a povinnosť vypratať byt bez bytovej náhrady.

§ 11

Nájomné

1) Za užívanie bytu je nájomca povinný platiť nájomné a cenu služieb poskytovaných s užívaním bytu v lehotách a spôsobom dojednaných v nájomnej zmluve.

2) Nájomné sa určí podľa platných cenových predpisov v čase uzavretia, resp. opakovaného uzatvorenia nájomnej zmluvy. V nájomnom je zahrnutá čiastka vo výške 1,5% z oprávnených nákladov na tvorbu fondu prevádzky, údržby a opráv.

3) Pri výpočte úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu sa postupuje podľa platných cenových predpisov.

§12

Povinnosti prenajímateľa a nájomcu

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 je povinný dodržiavať všetky povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu podľa osobitného ustanovenia Občianskeho zákonníka o nájme bytu v platnom znení, najmä je povinný platiť nájomné, úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu podľa osobitného predpisu.

3) Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu do 5 dní po jej splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania.

4) Ak nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez súhlasu obecného zastupiteľstva, alebo využíva byt na iné účely ako na bývanie,

prenajímateľ je oprávnený vypovedať nájom bytu. Ďalšie užívanie takéhoto bytu sa bude kvalifikovať ako užívanie bez právneho titulu, pričom takýto stav zakladá prenajímateľovi bytu podať žalobu o vypratanie bytu, ako aj právo domáhať sa neoprávneného, bezdôvodného obohatenia.

5) Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou uhrádza nájomca. Drobnými opravami v byte súvisiacimi s jeho užívaním sú opravy bytu, miestnosti neslúžiacej na bývanie, ktorá je súčasťou bytu, ich príslušenstva, zariadenia a vybavenia, ako aj výmeny drobných súčiastok jednotlivých predmetov zariadenia alebo vybavenia, ktoré sú uvedené v prílohe tohto VZN a iných opráv, ak náklad na jednu opravu neprevýši sumu 50,- €.

§13

Spoločné a záverečné ustanovenia

1) Prílohou tohto VZN sú vzory:

- a) Žiadosť o pridelenie obecného nájomného bytu do nájmu
- b) Čestné prehlásenie
- c) Žiadosť o opakovaný nájom bytu
- d) Zoznam zdravotných postihnutí
- e) Zoznam drobných opráv
- f) Bodovací systém pre posúdenie žiadosti o pridelenie obecných nájomných bytov

2) Všeobecné záväzné nariadenie bolo prerokované na zasadnutí Obecného zastupiteľstva v Hamuliakove dňa 18.4.2013, Uznesením č. 19-OZ/2013 a je účinné od 19.4.2013.

3/ Dňom účinnosti tohto VZN sa ruší VZN č. 3/2009 zo dňa 3.11.2009 upravujúce spôsob prenájmu obecných nájomných bytov.

Zmeny:

1. Dodatok č. 1 k VZN schválený uznesením č. 6-OZ/2017 zo dňa 01.02.2017 s účinnosťou od 02.02.2017

Príloha a)

ZMLUVA NÁJME BYTU

uzavretá podľa § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka a § 12 zák. č. 443/2010 Z.z.
medzi účastníkmi:

Prenajímateľ:

OBEC Hamuliakovo

Zastúpená starostom obce Jozefom Schnoblom

IČO: 00 304 751

bankové spojenie: Prima Banka Slovensko, a.s.

číslo účtu: 1809278001/5600

v-symbol: 485

Nájomca:

Meno a priezvisko:

Dátum narodenia:

Bydlisko:, 900 43 Hamuliakovo

Stav:

a

Meno a priezvisko:

Rodné číslo:

Bydlisko:

Stav:

t a k t o :

I.

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti **Nájomný bytový dom**, vedenej na Katastrálnom úrade v Bratislave - Správa katastra Senec pre **kat. územie Hamuliakovo na LV č. 383 ako parc.č.**

2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívaniaizbový byt č. nachádzajúci sa na poschodí v predmetnom bytovom dome súp. č., na ul. v Hamuliakove. Predmetný byt má podlahovú

plochu m². Nájomca je oprávnený užívať predmetný byt spolu so spoločnými priestormi nachádzajúcimi sa v obytnom dome.

3. Neoddeliteľnou súčasťou zmluvy je Zápisnica o odovzdaní a prevzatí bytu, kde je opísaný stav bytu a tiež opis príslušenstva bytu, ktorá tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy.

4. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je Zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu, ktorý tvorí prílohu č. 2 tejto zmluvy.

II.

Nájomné a úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu

1. Výška nájomného je€ za mesiac. V nájomnom nie sú zahrnuté úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu (vodné, stočné, elektrická energia, plyn).

2. Úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu sú€ za mesiac.

3. Nájomné ako aj úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu sú splatné vždy mesiac dopredu, a to k 10. dňu predchádzajúceho kalendárneho mesiaca. Nájomca zaplatí nájomné a úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu na účet prenajímateľa vedeného v Prima Banka Slovensko, a.s., číslo účtu: 1809278001/5600, V-symbol: 485.

4. Ak nájomca nezaplatí úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu v lehote do 5 dní odo dňa ich splatnosti, je povinný uhradiť prenajímateľovi tiež poplatok z omeškania vo výške 2,5 promile z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

5. V prípade zmeny skutočností rozhodujúcich pre určenie výšky nájomného má prenajímateľ právo zmeniť výšku nájomného. Výšku mesačných úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu má prenajímateľ právo zvýšiť, ak je pre to dôvod vyplývajúci zo zmeny danej osobitným predpisom alebo z dôvodu rozhodnutia cenových orgánov. Zmenu musí prenajímateľ oznámiť nájomcovi najmenej 30 dní vopred.

III.

Doba nájmu a skončenie nájmu

3. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu 3 rokov so začiatkom nájmu **od** **do**

4. Nájomca má právo na opakované uzatvorenie zmluvy o nájme tohto bytu pri dodržaní podmienok stanovených v tejto zmluve a v §§ 3)4) VZN č. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude prenajímateľ bytov informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.

5. Nájomca je povinný požiadať písomne o predĺženie doby nájmu prenajímateľa najneskôr v lehote 60 dní pred skončením doby nájmu, inak nárok na predĺženie zaniká. Žiadosť spolu s dokladmi preukazujúcimi splnenie podmienok určených platnými právnymi predpismi a potvrdením od prenajímateľa, že nemá žiadnu dlžobu na nájomnom, resp. na úhrade za plnenia poskytované s užívaním bytu, sa zasiela na Obecný úrad Hamuliakovo, Dunajská 127, 900 43 Hamuliakovo.

6. Nájom bytu skončí :

- a) uplynutím doby na ktorú bol uzavretý a nájomca písomne nepožiadal o opakovaný nájom
- b) písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom
- c) písomnou výpoveďou prenajímateľa z dôvodov uvedených v ust. § 711 Občianskeho zákonníka.

7. Prenajímateľ môže nájom bytu vypovedať:

- a) 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 alebo vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
- b) nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa,
- c) je potrebné z dôvodu verejného záujmu s bytom alebo s domom naložiť tak, že byt nemožno užívať, alebo ak byt alebo dom vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní nemožno byt alebo dom najmenej počas šiestich mesiacov užívať,
- d) nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie.

8. Ak bola daná nájomcovi 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. Ak bola daná výpoveď z dôvodu, že nájomca nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu, a preukáže, že ku dňu doručenia výpovede bol v hmotnej núdzi z objektívnych dôvodov, výpovedná lehota sa predlžuje o ochrannú lehotu, ktorá trvá šesť mesiacov.

9. Nájomca je povinný v prípade skončenia nájmu odovzdať predmetný byt v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na bežné opotrebenie. V prípade, že na byte spôsobí nájomca alebo osoby s ním žijúce akúkoľvek škodu, je povinný nahradiť škodu prenajímateľovi v plnej výške.

IV.

Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

1. Prenajímateľ sa zaväzuje:

- odovzdať nájomcovi predmetný byt v stave spôsobilom na riadne užívanie;
- oznámiť všetky dôležité skutočnosti týkajúce sa predmetného bytu.

2. Nájomca sa zaväzuje:

- zložiť na účet obce vedený v č.ú. finančnú zábezpeku, ktorá sa určuje vo výške šesťmesačného nájomného. Lehota na zloženie zábezpeky nájomcom je 15 dní pred podpísaním nájomnej zmluvy. Finančná zábezpeka bude slúžiť na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a nepoškodzovania užívaného nájomného bytu. Finančná zábezpeka bude zúčtovaná po ukončení nájmu.
- uhradiť prenajímateľovi nedoplatok z ročného vyúčtovania služieb s nájmom spojených viažuce sa k predmetnému bytu do 1 mesiaca od doručenia vyúčtovania;
- nahlásiť najneskôr do 30 dní skutočnosti rozhodujúce pre určenie výšky záloh na služby poskytnuté v súvislosti s prenajímaným bytom, najmä zmenu počtu osôb žijúcich v predmetnom byte;
- neuzatvárať s tretími osobami žiadne zmluvy týkajúce sa predmetného bytu, najmä nesmie dať byt do podnájmu inej osobe;
- nevykonávať žiadne stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa
- umožniť vstup do bytu zamestnancom prenajímateľa s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu.

3. Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou uhradza nájomca. Drobnými opravami v byte súvisiacimi s jeho užívaním sú opravy bytu, miestnosti neslúžiacej na bývanie, ktorá je súčasťou bytu, ich príslušenstva, zariadenia a vybavenia, ako aj výmeny drobných súčiastok jednotlivých predmetov zariadenia alebo vybavenia, sú uvedené v prílohe VZN č. a iných opráv, ak náklad na jednu opravu neprevýši sumu 50,- €.

V.
Záverečné ustanovenia

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami a účinnosť od
2. Zmluva o nájme bytu bola vyhotovená v dvoch vyhotoveniach, z ktorých každá zo zmluvných strán obdrží po jednom vyhotovení. Akékoľvek zmeny a doplnenia zmluvy môžu sa vykonať len formou písomného dodatku k tejto zmluve podpísaného zmluvnými stranami.
3. Zmluvné strany si túto zmluvu pred jej podpisom prečítali a vyhlasujú, že túto uzatvárajú slobodne, vážne, neuzatvárajú ju v tiesni, ani za nápadne nevýhodných podmienok, ani v omyle, sú spôsobilí na právne úkony a na znak súhlasu s touto zmluvou túto podpisujú.
4. Nájomca udeľuje súhlas prenajímateľovi na spracovanie jeho osobných údajov v súvislosti s uzavretím zmluvy o nájme.

Prílohy: č. 1 Zápisnica o odovzdaní a prevzatí bytu
č. 2 Zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu

V Hamuliakove, dňa

V Hamuliakove, dňa

Prenajímateľ:
Obec Hamuliakovo

Nájomca:

Príloha b)

Čestné vyhlásenie

Podpísaný/á:
Dátum narodenia:
Bytom:

týmto
čestne vyhlasujem,

že:

nie som, ani v predchádzajúcich troch rokoch pred podaním žiadosti som nebol vlastníkom, spoluvlastníkom bytu, alebo rodinného domu .

Toto čestné vyhlásenie vydávam vo veci pridelovania nájomných bytov v Obci Hamuliakovo. Som si vedomý/á trestných následkov, ktoré by ma postihli v prípade uvedenia nepravdivých údajov v tomto vyhlásení.

V dňa

Podpis

Príloha c)

Obec Hamuliakovo
Dunajská 127
900 43 Hamuliakovo

Žiadosť o opakovaný nájom bytu

Žiadateľ/nájomca: bytom:

dátum narodenia: č. tel.: e-mail:

žiadam o opakovaný nájom bytu v Hamuliakove na ulici:

.....

číslo bytu: poschodie: počet izieb:, na základe

Zmluvy o nájme bytu zo dňa

Rodinní príslušníci, ktorí žijú v spoločnej domácnosti so žiadateľom

Meno a priezvisko	Dátum narodenia	Príbuzenský vzťah	Zamestnanie

Prikladám:

1. Potvrdenie o výške čistého príjmu žiadateľa a osôb spoločne posudzovaných so žiadateľom za predchádzajúci kalendárny rok (vrátane prídavkov na deti, výživného) u samostatne zárobkovej osoby výpis z daňového priznania fyzickej osoby alebo potvrdenie o výške dôchodku za posledný kalendárny rok pred podaním žiadosti,

2. Čestné prehlásenie že nie je vlastníkom, spoluvlastníkom alebo nájomcom bytu, resp. rodinného domu a ani v minulosti nebol vlastníkom, spoluvlastníkom alebo nájomcom bytu, resp. rodinného domu

3. Potvrdenie obecného úradu že žiadateľ nemá záväzky voči Obci Hamuliakovo

4. Potvrdenie o trvalom pobyte v obci Hamuliakovo

5. U žiadateľov o bezbariérový nájomný byt posudok o tom, že žiadateľ alebo člen jeho rodiny je občanom s ťažkým zdravotným postihnutím,

Vyhlasujem, že všetky údaje sú pravdivé a som si vedomý /á/ právnych následkov uvedenia nesprávnych údajov.

Podpísaný/á týmto dávam obci Hamuliakovo súhlas na spracovanie osobných údajov v rozsahu uvedenom v tomto formulári za účelom riešenia žiadosti o opakovaný nájom bytu.

V Hamuliakove dňa

.....

podpis žiadateľa

Príloha d)

ZOZNAM ZDRAVOTNÝCH POSTIHnutí

1. Roztrúsená mozgovomiechová skleróza
 - a) stredne ťažká forma,
 - b) ťažká forma (triparéza a kvadruparéza).
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 chrbtice s ankylózou 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. Myastenia 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 kýpťa.
11. Strata jednej dolnej končatiny v bedrovom kĺbe alebo s veľmi krátkym amputačným kýptom.
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.

Príloha e)

DROBNÉ OPRAVY V BYTE SÚVISIACE S JEHO UŽÍVANÍM

A. Sanitárne zariadenie:

1. upevnenie uvoľneného umývadla, záchodovej misy, mušle, drezu, výlevky, vane, vylievaka, bidetu, záchodovej nádrže, zrkadla, držadla, schránok, pľuvadla, konzol, vešiakov,
2. oprava, výmena výtokového ventilu - kohútika,
3. oprava, výmena sifónu a lapača tuku,
4. oprava odpadového a prepádového ventilu,
5. oprava batérie,
6. oprava pevnej alebo hadicovej sprchy,
7. výmena tesnenia,
8. výmena retiazok a zátok k všetkým predmetom,
9. oprava, výmena vešiakov, vaňových držadiel,
10. oprava, výmena dvierok na obmurovanej vani,
11. oprava, výmena podpier, ružíc, ťahadiel,
12. oprava, výmena popolníka, schránky na toaletný papier, výmena galeriek,
13. čistenie zanesených odpadových rúr z bytu len do kanalizačného stúpadla,

14. oprava, výmena násosky splachovača, plavákovej gule s pákou, padákového drôtu a páky, sedacej dosky s poklopom, priechodného ventilu pred záchodovou nádržou, záchodovej manžety,

15. zabrúsenie padákového sedla,

16. výmena tesnenia, prípadne kužeľky na ventily,

17. oprava tlakového splachovača s výmenou jednotlivých drobných súčastí,

18. oprava, výmena ochranných rámov na drezoch a výlevkách.

B. Elektrické zariadenie:

1. oprava, výmena vypínačov všetkých druhov, poistiek a ističov všetkých druhov, zásuviek, tlačidiel, objímok, zvončekového a signalizačného zariadenia, včítane tlačidla pri vchode, transformátora, zvončeka i miestnej batérie, ak patrí k bytu,

2. oprava osvetľovacích telies, prípadne výmena ich jednotlivých súčastí.

C. Kuchynské, izbové a kúpeľňové pece (na tuhé palivá):

1. vykonávanie ochranných náterov,

2. výmena roštu,

3. oprava, výmena ťahadla roštu, prípadne roštového lôžka,

4. vymazanie kúreniska peciarskou hlinou alebo šamotom,

5. oprava šamotového povrchu,

6. úprava, vymazanie a vyhladenie kúreniska,

7. výmena a dopĺňanie skrutiek, nitov a ostatných drobných súčastok na kostre pece a príslušenstva,

8. výmena plátov,

9. upevňovanie a oprava ochranných rámov,

10. oprava, výmena dvierok,

11. oprava, výmena popolníka,

12. výmena dymových rúr a kolien,

13. oprava, výmena regulátora ťahu,

14. vymazanie škár,

15. náhrada kruhových platničiek na izbových peciach,

16. výmena slúdy,

17. oprava rúr na pečenie a plechov v kuchynskej peci,

18. oprava ohrievačov vody.

D. Plynové a elektrické sporáky a variče, plynové radiátory a prenosné plynové piecky:

1. oprava horákov,

2. oprava, výmena uzavieracích kohútikov plynu,

3. výmena a dopĺňanie skrutiek, nitov a ostatných drobných súčiastok,

4. oprava, výmena vypínačov elektrického prúdu,

5. oprava platničiek a rúry na pečenie,

6. výmena prívodného kábla alebo hadice,

7. výmena plechu, pekáča a roštu do rúry na pečenie,

8. prečistenie plynovodných prívodiakov od plynomeru k spotrebičom.

E. Ohrievače vody, plynové, prietokové a elektrické zásobníky:

1. oprava, výmena membrány, ventilov a páky, tlakového pera, regulačného zariadenia horáka, rúr a kolien na odvod spálených plynov,

2. čistenie,

3. vykonávanie ochranných náterov,

4. oprava výhrevnej patróny,

5. oprava termostatu.

F. Merače spotreby tepla:

oprava individuálnych meračov spotreby tepla v bytoch.

G. Etážové kúrenie:

1. oprava, výmena napúšťacieho a vypúšťacieho ventilu, tesnenia jednotlivých prírub,

2. oprava, výmena odvzdušňovacieho ventilčeka,

3. vykonávanie ochranných náterov,
4. oprava dvierok,
5. výmena roštu,
6. výmena dymových rúr,
7. tmelenie kotla okolo dvierok a pláštá,
8. vyčistenie kotla od sadzí a popola,
9. nastavenie ventilu alebo kohútika na výhrevných telesách.

H. Chladiace zariadenie:

1. výmena náplne na chladiace zmesi alebo oleje,
2. mazanie a čistenie motora a kompresora,
3. výmena tesnenia,
4. výmena rozbehového kondenzátora,
5. výmena hnacieho remeňa,
6. nastavenie termostatu,
7. oprava, výmena prívodového kábla.

I. Kovanie a zámky:

oprava, výmena kľuky, olivy, štítka, tlačidla, prizmatického skla, poštovej schránky, nárazníkov, medzidverových spojov, zachytávačov roliet, západiek, závesov koľajničiek, kladiiek, ventilácií, retiazok, ťahadiel, zámkov, vložiek do zámkov, kľúčov.

J. Okná a dvere:

1. tmelenie okien,
2. menšia oprava, výmena deliacich priečelí a líšt zasklených dverí,
3. zasklievanie jednotlivých okien,
4. menšia oprava, výmena časti obloženia okenných parapetov.

K. Podlahy:

1. oprava uvoľnených dlaždíc do 1,5 m²,

2. upevnenie, výmena prahu,

3. upevnenie, náhrada podlahových líšt.

L. Rolety a žalúzie:

1. oprava, výmena navíjacieho mechanizmu,

2. oprava plátna,

3. výmena šnúry,

4. oprava drevenej zvinovacej rolety (žalúzie),

5. oprava vyklápacieho zariadenia žalúzie,

6. spojenie líšt, výmena pliešku,

7. oprava zámku na nôžkových mrežiach alebo železných roletách,

8. výmena pier na železných roletách.

M. Domáce telefóny:

1. oprava, výmena telefónnej šnúry,

2. oprava, výmena mikrotelefónnej a slúchadlovej vložky,

3. nastavenie domáceho telefónu.

Príloha e)

**BODOVACÍ SYSTÉM PRE POSÚDENIE ŽIADOSTÍ O PRIDELENIE OBECNÝCH
NÁJOMNÝCH BYTOV**

Hodnotiace kritéria	Počet bodov
1/ trvalý pobyt v obci bez prerušenia:	
menej ako 1 rok	1
od 1 do 5 rokov	2
od 5 do 10 rokov	3
od 10 do 15 rokov	4
nad 15 rokov	5
2/ vekové zloženie členov domácnosti	
dospelá	1
dospelá osoba a 1 nemaloleté dieťa	2
dospelá osoba a 2 a viac nemaloletých detí	3
mladomanželia do 35 rokov	3
dospelá osoba a 1 maloleté dieťa	4
dospelá osoba a 2 a viac maloletých detí	5
3/ zdravotný stav žiadateľa a jeho rodinných príslušníkov:	
maloleté dieťa (ZŤP) žijúce v spoločnej domácnosti žiadateľa	5
nemaloleté dieťa (ZŤP) žijúce v spoločnej domácnosti žiadateľa	4
žiadateľ (ZŤP)	3
iná dospelá osoba (ZŤP) ako žiadateľ žijúca v spoločnej domácnosti žiadateľa	2
4/ zamestnanecký pomer žiadateľa	
pedagogický zamestnanec obce alebo právnickej osoby v zriaďovateľskej pôsobnosti obce	5
iný zamestnanec obce alebo právnickej osoby v zriaďovateľskej pôsobnosti obce	3

5/ doba žiadania o byt	
menej ako 1 rok	1
viac ako 1 rok	2
viac ako 2 roky	3
viac ako 3 roky	4
viac ako 4 roky	5
(počet rokov od podania žiadosti +1 bod)	