



OBEC ŽEHRA, 053 61 Žehra

Obec Žehra, Žehra 104, tel: 053/4495231, www.obeczehra.sk, e-mail: info@obeczehra.sk

VZN č. 3/2019

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

Schválené: 09.09.2019

Účinné: 26.09.2019

OBEC ŽEHRA
Žehra č. 104, 053 61 Spišské Vlachy

Všeobecne záväzné nariadenie obce Žehra
č. 3/2019
o podmienkach pridelovania bytov a správy bytových domov
obstaraných s použitím verejných prostriedkov na účely podpory
sociálneho bývania

Návrh VZN vyvesený na úradnej tabuli obce dňa	13.08.2019
Začiatok lehoty na pripomienkové konanie dňa	13.08.2019
Ukončenie pripomienkového konania dňa	23.08.2019
Vyhodnotenie pripomienok k návrhu VZN uskutočnené dňa	24.08.2019
VZN schválené uznesením č. OZ-10-19-B-11 dňa	09.09.2019
Účinnosť nadobúda dňom	26.09.2019

Všeobecne záväzné nariadenia obce Žehra č. 3/2019

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

Obecné zastupiteľstvo obce Žehra 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:

Článok I Predmet úpravy

1. Toto všeobecne záväzné nariadenie upravuje podmienky pridelovania 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 spĺňajú zákonné podmienky pre pridelenie takéhoto bytu.
3. Obec vedie evidenciu žiadosti o pridelenie bytu do nájmu a uzatvára nájomné zmluvy za podmienok uvedených v tomto VZN a zákona 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 určenú Zmluvami o poskytnutí dotácie na obstaranie nájomných bytov.
5. Obec zabezpečuje správu bytových domov, prenajímanie bytov, určovanie výšky nájomného a rieši všetky právne vzťahy vyplývajúce z nájmu bytov podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka a zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
6. Výška nájomného bytov obstaraných s použitím verejných prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania je určená v zmysle opatrenia MF SR o regulácii cien nájomných bytov a príslušnej zmluvy o poskytnutí dotácie na obstaranie nájomných bytov. Výška nájomného nesmie prekročiť 5 % z obstarávacej ceny bytu.
7. Finančná zábezpeka bude upravená v súlade so zákonom 443/2010 Z. z.

Článok II Podmienky pre postup na pridelenie bytu a uzatvorenie nájomnej zmluvy

1. O pridelenie nájomného bytu požiada žiadateľ na základe písomnej žiadosti, adresovanej do podateľne Obecného úradu v Žehre, v ktorej uvedie svoje osobné údaje, miesto pobytu, rodinný stav, údaje o rodinných príslušníkoch, potvrdenie z obce, že voči nej nemá žiadne pozdĺžnosti, doklady o príjme za predchádzajúci rok, týkajúce sa jednak žiadateľa ako aj rodinných príslušníkov, doklady o zamestnaní, príp. podnikaní. Žiadateľ musí spĺňať 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 domácnosti zabezpečuje zdravotnícku starostlivosť, vzdelávanie, kultúru pre obyvateľov obce.
3. Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy je výška mesačného príjmu domácnosti najviac vo výške triapolnásobok životného minima alebo je vyšší ako štyriapolnásobok 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, vzdelanie, kultúru pre obyvateľov obce.
 4. Žiadateľ nie je vlastníkom rodinného domu, nájomcom alebo vlastníkom iného bytu a nemôže si obstarat' bývanie vlastným pričinením.
 5. Doba nájmu dohodnutá v nájomnej zmluve môže byť najviac na jeden (1) kalendárny rok, 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 doma nájmu najviac na desať (10) rokov. Ak sa nevyskytnú žiadne problémy počas doby trvania nájomného vzťahu, ročná nájomná zmluva sa automaticky predlžuje na ďalšie kalendárneho obdobie – jeden (1) rok.
 6. Žiadateľ musí všetky podmienky stanovené v bode 1.-3. tohto článku preukázať pri podaní žiadosti. Neúplná žiadosť nebude zaradená do zoznamu žiadateľov o pridelenie bytu. O tejto skutočnosti bude žiadateľ písomne upovedomený.
 7. Zoznam uchádzačov o pridelenie bytu vedie obecný úrad podľa termínu doručenia žiadosti.
 8. O pridelení bytu rozhoduje obecné zastupiteľstvo. Bytová komisia, pri zohľadnení splnenia podmienok a časového zaradenia žiadateľa do zoznamu uchádzačov o pridelenie bytu predloží svoje odporúčanie na zasadnutie obecného zastupiteľstva. Bytová komisia – ktorá sa skladá z piatich (5) členov, posúdi všetky príslušné žiadosti podľa úrovne splnenia predmetných podmienok, vyberie najvhodnejších uchádzačov a svoj zoznam vybraných predloží obecnému zastupiteľstvu na schválenie. V prípade, že sa bytová komisia alebo obecné zastupiteľstvo na výbere zo zoznamu uchádzačov nezhodnú alebo sa budú rozhodovať dlhšie ako šesť (6) mesiacov, právomoc rozhodnutia v tejto veci preberá starosta obce, ktorý rozhodne o tom akým spôsobom budú uchádzači o nájomné byty vybraný, napr. žrebovaním/losovaním zo zoznamu uchádzačov, ktorí splnili všetky podmienky.
 9. Starosta môže pridelit' 2 byty obstarané s použitím verejných prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania bez rozhodnutia obecného zastupiteľstva podľa vlastného zváženia s prihliadnutím na osobu žiadateľa a jeho osobného prínosu pre obec.
 10. Byt je možné užívať len v rámci nájomného vzťahu. Obec Žehra ako prenajímateľ bytu uzatvorí s nájomcom nájomnú zmluvu v písomnej forme v zmysle § 685 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.
 11. Vzor nájomnej zmluvy tvorí súčasť tohto VZN.
 12. Nájomcovia majú v zmysle § 12 ods. 1 písm. d) a ods. 3 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov, právo na opakované uzavretie nájomnej zmluvy za podmienok riadneho plnenia všetkých finančných povinností nájomcov voči prenajímateľovi, riadneho užívania bytu nájomcami nepretržite po celú dobu trvania nájmu a dodržiavania všetkých podmienok nájomcami uvedených v nájomnej zmluve.
 13. Ak žiadateľ odmietne pridelený byt alebo nesplňa podmienky, nemá nárok na pridelenie ďalšieho bytu a jeho žiadosť sa vyradí z evidencie.

Článok III

Výška nájomného a úhrad za plnenie (služby) spojené s užívaním bytu

1. Výška mesačného nájomného a jeho výpočet je uvedený v evidenčnom liste bytu, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť nájomnej zmluvy. O výške nájomného rozhoduje obecné zastupiteľstvo obce Žehra na základe uznesenia.
2. Obec je v zmysle § 18 zákona č. 433/2010 Z. z. v znení neskorších predpisov povinná vytvorit' „Fond prevádzky, údržby a opráv“ ročne minimálne vo výške 0,5% nákladov na obstaranie nájomného bytu. Výpočet mesačného nájomného vrátane fondu prevádzky, údržby a opráv bude prehodnocovaný a schvaľovaný obecných zastupiteľstvom.

3. Finančné prostriedky fondu údržby a opráv sú v rozpočte obce účelovo viazané na úhrady nákladov súvisiacich s opravami a údržbou bytových domov.
4. Nájomcovia sú povinní platiť nájomné a zálohu na plnenie (služby) poskytované s užívaním bytu mesačne vždy do 25. dňa kalendárneho mesiaca, za ktorý sa nájomné uhrádza a to inkasom na bankový účet prijímateľa/prenajímateľa, uvedený v nájomnej zmluve alebo priamo v hotovosti do pokladne prijímateľa/prenajímateľa.
5. Na zaplatenie nájomného a úhradu za plnenie (služby) spojené s užívaním bytu sú nájomcovia zaviazaní spoločne a nerozdielne. Nájomné i zálohová úhrada za plnenie (služby) poskytované s užívaním bytu sa uhrádzajú prednostne z príspevku na bývanie poskytnutému niektorému z nájomcov.

V prípade poskytnutia príspevku na nájomné bývanie nájomcov zo strany príslušného úradu práce, sociálnych vecí a rodiny je adresátom ako aj poberateľom tohto príspevku obec, ktorá si každomesačne výšku nájomu spolu s plnením (služieb) spojených s užívaním bytu zo sumy príslušného príspevku stiahne do pokladnice prenajímateľa titulom nájomného spolu s plnením (službami) spojených s užívaním bytu. Ak vznikne preplatok na predmetnom príspevku, obec tento zašle nájomcom spolu s riadnym vyúčtovaním použitia finančných príspevkov. V prípade nedoplatkov vyzve prenajímateľ (obec) nájomcov na ich úhradu, tiež spoločne s riadnym vyúčtovaním použitia príspevku.
6. Nesplnenie podmienok na poskytnutie príspevku na bývanie štátom nezakladá liberačný dôvod (dôvod oslobodenia) na zbavenie sa povinnosti nájomcami zaplatiť nájomné a úhradu za plnenie (služby) poskytnuté s užívaním bytu na základe tejto zmluvy. Uvedené platí rovnako aj v prípade, ak výška nájomného a úhrad za plnenie (služby) spojené s užívaním bytu presahuje výšku príspevku na bývanie vyplácaného niektorému z nájomcov.
7. V prípade, že nájomcovia nezaplatia nájomné a mesačnú zálohu na úhradu za plnenia (služby) poskytované s užívaním bytu do piatich (5) dní po ich splatnosti, môže si prenajímateľ uplatniť u nájomcu nárok na zaplatenie poplatku z omeškania a to vo výške 1% z dlžnej sumy za každý deň omeškania až do úplného zaplatenia a poplatok za upomienku vystavenú nájomcovi vo výške 3,- € za každú upomienku.
8. Porušenie povinnosti nájomcami podľa bodu 4 tohto článku zmluvy je zároveň závažným porušením zmluvy a zakladá právo prenajímateľa na vypovedanie nájmu zo strany prijímateľa v zmysle § 711 ods. 1 písm. d) zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka, pokiaľ nájomcovia nezaplatili nájomné alebo úhradu za plnenia (služby) poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako tri (3) mesiace, počas ktorých budú vyzývaní k ich úhrade, nájomný byt sa prideli inému uchádzačovi.

Ak nájomcovia alebo ten, kto je členom ich domácnosti hrubo poškodzujú prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome alebo sústavne narušujú pokojné bývanie ostatných nájomcov alebo vlastníkov bytov, ohrozujú bezpečnosť alebo porušujú dobré mravy v dome, je to takisto považované za závažné porušenie nájomnej zmluvy a zakladá právo prenajímateľa na vypovedanie nájmu z jeho strany.
9. Prenajímateľ je povinný vykonať vyúčtovanie skutočných nákladov za plnenia (služby) spojené s užívaním bytu a to za predchádzajúci kalendárny rok v súlade s platnými právnymi predpismi a vyúčtovanie písomne odoslať alebo odovzdať nájomcom. Preddavky na úhradu za plnenia (služby) poskytované s užívaním bytu prenajímateľ vyúčtuje podľa skutočných nákladov v termíne najneskôr do 30. júna za predchádzajúci kalendárny rok. Podľa výsledkov vyúčtovania:
 - a) preplatok vráti nájomcom do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania,
 - b) nedoplatok zaplatia nájomcovia do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania.

Na úhradu nedoplatku sú nájomcovia zaviazaní spoločne a nerozdielne.
10. Spálené množstvo elektrickej energie platí nájomca podľa skutočnej mesačnej spotreby, ktorá mu bude zasielaná na danú adresu prenájmu. Preddavky za vodné a stočné a odvoz komunálneho odpadu sa platia mesačne v preddavkovej hodnote a ich výške je určená vo VZN obce Žehra.
11. Drobné opravy v nájomnom byte súvisiace s jeho využívaním a náklady spojené s jeho bežnou údržbou uhrádza nájomca.
12. a) Nájomné v obecných nájomných bytoch v časti Hodkovce podľa výmery prenajatého bytu je:
 - 79,84 m² – 99,80,- €,
 - 76,16 m² – 95,20,- €,
 - náklady na užívanie bytu sú vyčíslené každomesačne na základe reálnej spotreby,

- fond opráv: 2,70 €/m²
79,84 m² – 18 €/mesiac
76,16 m² – 17,10 €/mesiac.

b) Mesačné nájomne prenajímaných bytov na sídlisku Dreveník :

- Garžónka – 8,- €
- 1- izbový byt – 10,- €
- 2-izbový byt – 15,- €
- podkrovný nájomný byt – 20,- €
- byt v 41 radovej výstavbe – 15,- €
- fond opráv: 3,32 €/mesiac
- byt v 3 x 12 bj – 34,- €
- fond opráv 4,50 €/mesiac
- náklady na užívanie bytu sú vyčíslené každomesačne na základe reálnej spotreby,

Článok IV **Finančná zábezpeka**

1. Súčasťou nájomnej zmluvy je aj dohoda o zložení finančnej zábezpeky vo výške 150,- €
2. Nájomcovia sú povinní túto zložiť na bankový účet prenajímateľa uvedený v nájomnej zmluve ako aj v predmetnej dohode alebo v hotovosti do pokladne prenajímateľa a to najneskôr do termínu podpísania zmluvy.
3. Použitie finančnej zábezpeky:
 - a) úhrady za poškodenie spoločných častí bytového domu alebo spoločných zariadení bytového domu počas doby trvania 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 /vrátane sankčných úrokov/ spojené s užívaním bytu v rámci záverečného vyúčtovania pri skončení nájmu bytu.
4. Finančnú zábezpeku zúčtuje a aktuálnu zostatkovú sumu vyplatí obec nájomcovi po skončení nájmu najneskoršie však do 30 kalendárnych dní od ukončenia nájmu. V prípade, že z finančnej zábezpeky bude nutné odrátať úhradu za poškodenie spoločných častí bytového domu alebo spoločných zariadení bytového domu alebo úhradu za opravy a práce poškodeného bytu a zariadenia, bude finančná zábezpeka nájomcovia vrátená najneskôr do tridsiatich (30) dní od dodania faktúry za vyššie uvedené opravy.
5. Finančnú zábezpeku vrátane výnosov z úrokov môže obec v priebehu rozpočtového roka prechodne a účelovo využiť na úhradu splátok úveru na obstaranie nájomných bytov vrátane úrokov a za služby spojené s užívaním nájomných bytov, prípadne pri mimoriadnych havarijných situáciách.
6. Nájomné zmluvy, ktoré obec uzavrela s nájomcami do doby účinnosti tohto VZN ostávajú v platnosti v celom rozsahu.

Článok V **Zánik nájmu**

1. Nájom v zmysle tohto VZN zaniká:
 - a) uplynutím doby nájmu uvedeného v nájomnej zmluve v súlade s bodom 5 článku II,
 - b) písomnou dohodou uzatvorenou medzi prenajímateľom a nájomcami,
 - c) písomnou výpoveďou nájomcov alebo prenajímateľa z dôvodov taxatívne vypočítaných v § 711 Občianskeho zákonníka a s výpovednou dobou podľa § 710 Občianskeho zákonníka, písm. d) zánikom predmetu nájmu (bytu),
 - d) v zmysle bodu 8 článku III.

2. Nájomcovia berú na vedomie, že po skončení nájmu v zmysle nájomnej zmluvy nemajú nárok na akýkoľvek druh bytovej náhrady.
3. V prípade prepisu nájomcu/nájomcov na užívanie bytu v rámci nájomnej zmluvy za iného nájomcu v rámci domácnosti alebo zoznamu uchádzačov o pridelenie nájomného bytu, je tento prepis spoplatnený a to sumou správneho poplatku, v hodnote 33,- €. Predmetný prepis je možné vykonať len v prípade nevyskytovania sa žiadnych pozdĺžností na užívanie nehnuteľnosti alebo v prípade ak sa nový nájomca (na ktorého sa užívanie nájomného bytu prepíše) pozdĺžností v plnej výške uhradí pred prepisom bytu..

Článok VI

Záverečné ustanovenia

1. Návrh VZN bol vyvesený na úradnej tabuli a uverejnený na internetovej stránke obce dňa 13.08.2019 a zvesený dňa 07.09.2019
2. Toto VZN bolo schválené uznesením Obecného zastupiteľstva obce Žehra č. OZ-10-19-B-11 zo dňa 09.09.2019
3. Toto VZN bolo vyvesené na úradnej tabuli 11.09.2019 a nadobúda účinnosť dňom 26.09.2019
3. Platnosťou tohto VZN sa ruší platnosť VZN č. 1/2013 a jeho dodatkov o nakladaní s nájomnými bytmi pre občanov Obce Žehra zo dňa 15.01.2013.



Marián Kandrač, starosta obce

Nájomná zmluva č./2019

v zmysle § 685 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov

**Článok I
Zmluvné strany**

Prenajímateľ:

Obec Žehra

so sídlom: Žehra 104, 053 61 Spišské Vlachy

IČO: 00329819

bankové spojenie:

číslo účtu /IBAN/:

konajúca prostredníctvom:

(ďalej len ako „prenajímateľ“)

Nájomca:

1. (Meno priezvisko)

bytom:

dátum narodenia:

číslo občianskeho preukazu:

(ďalej ako „nájomca“)

zmluvné strany vedomé si svojich záväzkov v tejto zmluve obsiahnutých a s úmyslom byť tuto zmluvou viazané, dohodli sa na nasledujúcom znení zmluvy:

**Článok II
Predmet zmluvy**

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v katastrálnom území Žehra, obci Žehra, okrese Spišská Nová Ves, zapísanej na liste vlastníctva č. vedenej v katastri nehnuteľností, v registri správou katastra Spišská Nová Ves t. j.:

- byt č. v bytovom dome, súpisné číslo na ulici postavenom na parcele, zastavané plochy a nádvorja o výmere

a to v podiele 1/1: obec Žehra, sídlo: Žehra 104, 053 61 Spišské Vlachy.

Popis spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu

1. Spoločnými časťami bytového domu sú: základy domu, strecha, obvodové múry, vchody, chodby, pavlače, schodiská, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie a iné časti bytového domu, ktoré sú nevyhnutné pre jeho podstatu a bezpečnosť.
2. Spoločnými zariadeniami bytového domu sú zariadenia, ktorú sú určené na spoločné užívanie a to komíny, bleskozvody, vodovodné, kanalizačné a elektrické prípojky.

Článok VI

Výška nájomného, úhrady do fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrad za plnenie (služby) spojené s užívaním bytu

1. Výška nájomného, úhrad do fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrad za plnenie /služby) spojené s užívaním bytu je stanovená podľa platných cenových predpisov a na základe VZN Obce Žehra č./2019, ktorým sa upravuje nájom bytov v znení neskorších zmien a doplnkov.
2. Zmluvné strany sa dohodli na zložení finančnej zábezpeky vo výške 150,- €. Nájomcovia sú povinní spoločne a nerozdielne zložiť na bankový účet prenajímateľa uvedený v článku I zmluvné strany alebo v hotovosti do pokladne prenajímateľa finančnú zábezpeku podľa prvej vety najneskôr pri podpise zmluvy. Finančná zábezpeka slúži 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 účet v bankovej inštitúcii. Po skončení nájmu bytu prenajímateľ vráti nájomcom nezúročenú finančnú zábezpeku za podmienok, že nájomcovia odovzdajú byt v riadnom stave, ktorý zodpovedá stavu prevzatia bytu nájomcami, s prihliadnutím na obvyklú amortizáciu a majú uhradené všetky platby nájomného a úhrad za služby spojené s užívaním bytu v plnej výške. V opačnom prípade si prenajímateľ uplatní náklady na opravy, práce a nedoplatok za nájomné a úhrady za služby spojené s užívaním bytu, vrátane sankčných úrokov zrážkou zo zloženej finančnej zábezpeky.
3. Výška mesačného nájomného je Výpočet výšky úhrady nájomného je uvedený v evidenčnom liste bytu, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť nájomnej zmluvy.
4. Do výšky mesačného nájomného podľa bodu 3 nie je zahrnutá úhrada do fondu prevádzky, údržby a opráv, ktoré tvorí suma mesačné vo výške Výpočet výšky úhrady do fondu prevádzky, údržby a opráv je záväzne uvedený v evidenčnom liste bytu, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť nájomnej zmluvy. Finančné prostriedky fondu údržby a opráv sú v rozpočte obce účelovo viazané na úhrady nákladov súvisiacich s opravami a údržbou bytových domov.
5. Do výšky mesačného nájomného podľa bodu 3 tohto článku zmluvy nie sú zahrnuté ceny služieb spojených s užívaním bytu, najmä nie však výlučne elektrická energia, upratovanie spoločných priestorov v bytovom dome, kontrola čistenia komínov, odvoz popola a komunálneho odpadu, vodné a stočné, vybavenie bytu spoločnou televíziou a rozhlasovou anténou, dodávka tepla na vykurovanie a ďalších služieb, na poskytovaní ktorých sa dohodne prenajímateľ s nájomcom (ďalej len ako „plnenie služby“).
6. Výška mesačných zálohových úhrad ako aj úhrad skutočných nákladov za plnenie (služby) spojené s užívaním bytu sú uvedené v evidenčnom liste bytu, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť nájomnej zmluvy.
7. Nájomcovia sú povinní uskutočniť všetky úhrady spojené s užívaním nájomného bytu do 25. dňa kalendárneho mesiaca, za ktorý sa nájomné uhrádza a to inkasom na bankový účet prenajímateľa alebo v hotovosti do pokladne prenajímateľa.
8. Na zaplatenie nájomného a úhradu za plnenie (služby) spojené s užívaním bytu sú nájomcovia zaviazaní spoločne a nerozdielne. Nájomné i zálohová úhrada za plnenie (služby) poskytované

(ďalej ako „byt“)

2. Prenajímateľ na základe rozhodnutie príslušného orgánu: obecného zastupiteľstva obce Žehra č. uznesenia zo dňa prenecháva nájomcom za odplatu byt do dočasného užívania a nájomcovia predmet nájmu za dohodnutých podmienok preberajú.
3. Predmetom tejto zmluvy je úprava vzájomných práv a povinností zmluvných strán pri prenechaní predmetu nájmu do dočasného užívania. Prenajímateľ prenajíma nájomcom byt za účelom uspokojenia bytovej potreby nájomcov. Nájomcovia sa zaväzujú užívať byt výlučne v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto zmluve a v súlade so všeobecne záväznými predpismi.
4. Osoby oprávnené užívať byt na základe tejto nájomnej zmluvy sú:
.....
.....
.....
5. Nájomcovia nie sú oprávnení prenajímať byt tretej osobe a umožniť užívanie bytu iným osobám než osobám výslovne uvedeným v bode 4 tohto článku zmluvy.

Článok III **Doba nájmu**

1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú v trvaní dvanásť (12) mesiacov – jeden (1) rok, t. j. od do
2. Nájomcovia majú v zmysle § 12 ods. 1 písm. d) a ods. 3 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov právo na opakované uzavretie nájomnej zmluvy za podmienok riadneho plnenia všetkých finančných povinností nájomcov voči prenajímateľovi, riadneho užívania bytu nájomcami nepretržite po celú dobu trvania nájmu a dodržania všetkých podmienok nájomcami uvedených v nájomnej zmluve a to na rovnakú dobu na akú sa uzatvára táto nájomná zmluva.
3. Prenajímateľ v súlade s § 12 ods. 3 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov výslovne informoval nájomcov o možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy podľa bodu 2 tohto článku zmluvy pri podpise tejto nájomnej zmluvy, čo nájomcovia potvrdzujú svojim podpisom na zmluve.

Článok IV **Popis bytu, vybavenie a zariadenie bytu**

1. Predmetný byt pozostáva z obytných miestností a z príslušenstva bytu.
2. Príslušenstvom bytu je kuchyňa, kúpeľňa spojená s WC a
.....
3. Celková výmiera podlahovej plochy bytu vrátane príslušenstva je
4. Súčasťou bytu je jeho vnútorné vybavenie, najmä nie, nie však výlučne: vodovodné, kanalizačné a elektrické bytové rozvody vrátane sanitného zariadenia (okrem vedení, ktoré sú určené na spoločné užívanie), uzatváracie ventily.
5. Užívanie bytu je, vrátane jeho vybavenia a príslušenstva, ohraničené vstupnými dverami do bytu a do príslušenstva umiestneného mimo bytu vrátane zárubní a hlavným uzatváracím ventilom prívodu vody a elektrickými ističmi pre byt.
6. Prenajímateľ vyhlasuje, že mu nie sú známe vady a poškodenia bytu a jeho vybavenia, spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu, na ktoré by mal nájomcov osobitne upozorniť.
7. Nájomcovia vyhlasujú, že pred uzavretím zmluvy sa oboznámili so stavom bytu z obhliadky na mieste samom. Stav bytu im je dobre známy a byt preberajú do užívania v im známom stave.
8. Rozsah vybavenia a zariadenia bytu a špecifikácia miestností ako i jeho stav je odsúhlasený zmluvnými stranami v Protokole o prevzatí bytu, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť nájomnej zmluvy. Tento protokol vyhotoví prenajímateľ pri prevzatí bytu.

Článok V

s užívaním bytu sa uhrádzajú prednostne z príspevku na bývanie poskytnutému niektorému z nájomcov.

V prípade poskytnutia príspevku na nájomné bývanie nájomcov zo strany príslušného úradu práce, sociálnych vecí a rodiny je adresátom ako aj poberateľom tohto príspevku obec, ktorá si každomesačne výšku nájmu spolu s plnením (služieb) spojených s užívaním bytu zo sumy príslušného príspevku stiahne do pokladnice prenajímateľa titulom nájomného spolu s plnením (službami) spojených s užívaním bytu. Ak vznikne preplatok na predmetnom príspevku, obec tento zašle nájomcom spolu s riadnym vyúčtovaním použitia finančných príspevkov. V prípade nedoplatkov vyzve prenajímateľ (obec) nájomcov na ich úhradu, tiež spoločne s riadnym vyúčtovaním použitia príspevku.

Nesplnenie podmienok na poskytnutie príspevku na bývanie štátom nezakladá liberačný dôvod (dôvod oslobodenia) na zbavenie sa povinnosti nájomcami zaplatiť nájomné a úhradu za plnenie (služby) poskytnuté s užívaním bytu na základe tejto zmluvy. Uvedené platí rovnako aj v prípade, ak výška nájomného a úhrady za plnenie (služby) spojené s užívaním bytu presahuje výšku príspevku na bývanie vyplácaného niektorému z nájomcov.

9. V prípade, že nájomcovia nezaplatia nájomné a mesačnú zálohu na úhradu za plnenia (služby) poskytované s užívaním bytu do piatich (5) dní po ich splatnosti, môže si prenajímateľ uplatniť u nájomcu nárok na zaplatenie poplatku z omeškania a to vo výške 1% z dlžnej sumy za každý deň omeškania až do úplného zaplatenia a poplatok za upomienku vystavenú nájomcovi vo výške 3,- € za každú upomienku.
10. Porušenie povinnosti nájomcami podľa bodu 4 tohto článku zmluvy je zároveň závažným porušením zmluvy a zakladá právo prenajímateľa na vypovedanie nájmu zo strany prijímateľa v zmysle § 711 ods. 1 písm. d) zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka, pokiaľ nájomcovia nezaplatili nájomné alebo úhradu za plnenia (služby) poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako tri (3) mesiace, počas ktorých budú vyzývaní k ich úhrade, nájomný byt sa pridelí inému uchádzačovi. Ak nájomcovia alebo ten, kto je členom ich domácnosti hrubo poškodzujú prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome alebo sústavne narušujú pokojné bývanie ostatných nájomcov alebo vlastníkov bytov, ohrozujú bezpečnosť alebo porušujú dobré mravy v dome, je to takisto považované za závažné porušenie nájomnej zmluvy a zakladá právo prenajímateľa na vypovedanie nájmu z jeho strany.
11. Prenajímateľ je povinný vykonať vyúčtovanie skutočných nákladov za plnenia (služby) spojené s užívaním bytu a to za predchádzajúci kalendárny rok v súlade s platnými právnymi predpismi a vyúčtovanie písomne odoslať alebo odovzdať nájomcom. Preddavky na úhradu za plnenia (služby) poskytované s užívaním bytu prenajímateľ vyúčtuje podľa skutočných nákladov v termíne najneskôr do 30. júna za predchádzajúci kalendárny rok. Podľa výsledkov vyúčtovania:
 - a) preplatok vráti nájomcom do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania,
 - b) nedoplatok zaplatia nájomcovia do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania.Na úhradu nedoplatku sú nájomcovia zaviazaní spoločne a nerozdielne.

Článok VII

Práva a povinnosti z nájmu bytu

1. Prenajímateľ a nájomcovia podpisom tejto zmluvy potvrdzujú, že prenajímateľ odovzdal nájomcom byt v stave spôsobilom na bežné a dohovorené užívanie a nájomcovia byt od prenajímateľa v takomto stave prijali.
2. Nájomcovia:
 - a) Nájomcovia sa zaväzujú, že všetky drobné opravy v byte, súvisiace s jeho užívaním a obvyklé udržiavacie práce v byte si zabezpečia sami na vlastné náklady.
 - b) Nájomcovia bytu a osoby, ktoré bývajú s nájomcami v spoločnej domácnosti podľa čl. II bod 4 zmluvy majú vedľa práva užívať byt aj právo užívať spoločné priestory domu a zariadenia domu predpísaným spôsobom podľa povahy príslušného zariadenia.
 - c) Nájomcovia sú povinní užívať byt, spoločné priestory a zariadenia bytu riadne, pod týmto sa myslí aj užívanie bytu nepretržite po celú dobu trvania nájmu, ibaže nájomcovia krátkodobo neužívajú byt z vážnych dôvodov (napr., hospitalizácia v zdravotníckom zariadení)

- d) Nájomcovia sa zaväzujú, že závady a poškodenia, ktoré v byte spôsobia sami alebo tí, ktorí s nimi bývajú podľa čl. II bod zmluvy 4, uhradia v plnej výške. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcov poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcov náhradu.
- e) Prenajímateľ sa s nájomcami dohodol, že nájomcovia sa zaväzujú a sú povinní zabezpečovať na vlastné náklady deratizáciu, dezinsekcii a dezinfekciu v prenajatom priestore v zmysle platných hygienických predpisov. Ak sa tak nestane, zabezpečí po predchádzajúcom upozornení nájomcov deratizáciu a dezinfekciu v prenajatom priestore prenajímateľ na náklady nájomcov.
- f) Nájomcovia sa zaväzujú, že bez zbytočného odkladu oznámia prenajímateľovi tie opravy v byte, ktoré prislúchajú prenajímateľovi. V opačnom prípade prenajímateľ má právo po predchádzajúcom upozornení nájomcov závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcov náhradu.
- g) Nájomcovia nie sú oprávnení uskutočniť akúkoľvek dispozíciu s bytom, najmä nie však výlučne, výmenu bytu, prenechanie časti bytu, podnájom bytu, prijatie ďalších osôb do bytu a pod. bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa.
- h) Nájomcovia sú povinní v prípade, že dôjde ku zmene okolností rozhodujúcich pre výšku úhrad za služby, najmä zmenu počtu osôb v byte pri narodení alebo úmrtí osoby podľa čl. 4 tejto zmluvy, tieto bezodkladne oznámiť prenajímateľovi.
- i) Nájomcovia sú povinní umožniť prístup prenajímateľovi do bytu za účelom prekontrolovania technického stavu bytu a dodržiavania zmluvných podmienok.
- j) Nájomcovia sú povinní ku dňu zániku nájmu bytu tento odovzdať prenajímateľovi vypratý a hygienicky vybielený a v riadnom stave, ktorý zodpovedá stavu prevzatia bytu nájomcami s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
- k) Nájomcovia sú povinní zabezpečiť údržbu chodníka okolo domu.
- l) Nájomcovia zodpovedajú za zabezpečenie ochrany pred požiarmi, za plnenie úloh ochrany pred požiarmi, za dodržiavanie príslušných právnych predpisov o ochrane pred požiarmi v prenajatom byte v celom rozsahu v zmysle ustanovení § 4 písm. g), h), k), l), n), o), p), § 5 písm. b), i), j) § 8 písm. a), b), c) zákona NR SR č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov a v zmysle vyhlášky MV SR č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov a na zabezpečenie aby pri užívaní stavby a bytu sa dodržiavali požiadavky protipožiarnej bezpečnosti stavby.

3. Prenajímateľ:

- a) Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcom riadny a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.
- b) Prenajímateľ sa zaväzuje, že stavebné úpravy a iné podstatné zmeny v byte bude vykonávať iba so súhlasom nájomcov. Nájomcovia môžu odprieť stavebné úpravy iba z vážnych dôvodov. Ak takéto úpravy bude prenajímateľ povinný vykonať na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, nájomcovia sa zaväzujú, že ich vykonanie bezodkladne umožnia.

Článok VIII Skončenie nájmu

1. 1. Nájom v zmysle tohto VZN zaniká:
- a) uplynutím doby nájmu uvedeného v nájomnej zmluve v súlade s bodom 5 článku II,
 - b) písomnou dohodou uzatvorenou medzi prenajímateľom a nájomcami,
 - c) písomnou výpoveďou nájomcov alebo prenajímateľa z dôvodov taxatívne vypočítaných v § 711 Občianskeho zákonníka a s výpovednou dobou podľa § 710 Občianskeho zákonníka,
 - d) zánikom predmetu nájmu (bytu).
2. Nájomcovia berú na vedomie, že po skončení nájmu v zmysle nájomnej zmluvy nemajú nárok na akýkoľvek druh bytovej náhrady.

Článok IX Záverečné ustanovenia

1. Túto zmluvu je možné meniť a dopĺňať výlučne písomnými dodatkami podpísanými oboma zmluvnými stranami.

2. Vzťahy medzi zmluvnými stranami, ktoré nie sú upravené touto zmluvou sa riadia Občianskym zákonníkom a ďalšími všeobecne záväznými predpismi.
3. Ak niektoré ustanovenia tejto zmluvy nie sú alebo v budúcnosti nebudú celkom alebo sčasti platné alebo účinné alebo neskôr stratia platnosť alebo účinnosť, nie je tým dotknutá platnosť alebo účinnosť ostatných ustanovení zmluvy. Namiesto neplatných alebo neúčinných ustanovení zmluvy a na vyplnenie medzier sa použije práva úprava, ktorá, pokiaľ je to právne možné, sa čo najviac približuje zmyslu a účelu zmluvy, pokiaľ pri uzatváraní zmluvy zmluvné strany túto otázku brali do úvahy.
4. Spory vzniknuté medzi účastníkmi zmluvy, prislúchajú na rozhodnutie príslušného všeobecného súdu.
5. Zmluvné strany prehlasujú, že obsahu zmluvy porozumeli, že zmluva bola uzatvorená podľa ich pravej a slobodnej vôle a na znak súhlasu s jej obsahom túto zmluvu vlastnoručne podpisujú. Zmluvné strany zároveň vyhlasujú, že zmluva nebola uzatvorená tiesni za vzájomne nevýhodných podmienok.
6. Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnocenných exemplároch z ktorých jeden obdrží prenajímateľ a jeden nájomca.
7. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami. Zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa.

V Žehre, dňa

.....
Prenajímateľ

.....
Nájomca