

Všeobecne záväzné nariadenie obce Ochodnica č. 3/2023 o podmienkach nájmu v nájomných bytoch bežného štandardu v obci Ochodnica

Článok 1 Úvodné ustanovenie

1. Toto Všeobecne záväzné nariadenie (ďalej len nariadenie) stanovuje podmienky a kritéria prijímania žiadosti, postup pri výbere nájomníkov a postup pri schvaľovaní a realizovaní prenájmu obecných nájomných bytov v obci Ochodnica vybudovaných z prostriedkov získaných štátnou dotáciou Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky a úveru zo Štátneho fondu rozvoja bývania.
2. Obec Ochodnica ako vlastník bytov hospodári s bytmi, prijíma žiadosti o pridelenie nájomného bytu a uzatvára nájomné zmluvy.
3. Obec Ochodnica môže obecné byty ponechať do nájmu za podmienok ustanovených v tomto VZN. Obec zabezpečuje právnu stránku pridelenia bytov a určenie nájomníka.
4. Správcom bytov vo vlastníctve obce je obec Ochodnica, ktorá zabezpečuje užívateľské a nájomné vzťahy podľa Občianskeho zákonníka.

Článok 2 Všeobecné ustanovenia

1. Žiadateľom o pridelenie nájomného bytu môže byť len fyzická osoba, ktorá:
 - a) dovŕšila vek 18 rokov alebo nadobudla spôsobilosť na právne úkony pred dovŕšením 18. roku uzatvorením manželstva podľa osobitných právnych predpisov,
 - b) má ku dňu podania žiadosti o pridelenie nájomného bytu uhradené všetky záväzky voči obci Ochodnica vrátane všetkých osôb, ktoré budú žiť so žiadateľom v spoločnej domácnosti; žiadateľ nesmie byť dlžníkom na miestnych daniach a poplatkoch,
 - c) nie je vlastníkom alebo podielovým spoluvlastníkom bytu alebo rodinného domu.

Článok 3 Podávanie žiadosti o byt a ich evidencia

1. Žiadateľ o prenájom nájomného bytu podáva písomnú žiadosť na Obecnom úrade v Ochodnici, ktorá je súčasťou tohto VZN ako príloha č. 1
Obec Ochodnica
Ochodnica 121, 023 35
e- mailová adresa: obec@ochodnica.sk
2. V žiadosti musia byť uvedené a hodnoverne doložené nasledovné údaje:
 - meno, priezvisko, rodné priezvisko, podpis žiadateľa
 - dátum narodenia žiadateľa
 - rodinný stav žiadateľa
 - mená, priezviská a dátumy narodenia všetkých spoločne posudzovaných osôb

- miesto trvalého, resp. prechodného pobytu
 - súčasné podmienky bývania žiadateľa
 - majetkové pomery žiadateľa a čestné prehlásenie, že žiadateľ nie je vlastníkom alebo spoluvlastníkom bytu alebo rodinného domu,
 - potvrdenie zamestnávateľa o výške príjmu a príjmu spoločne posudzovaných osôb, u samostatne zárobkovo činných osobách výpis z daňového priznania fyzickej osoby alebo potvrdenie o výške dôchodku za posledný kalendárny rok pred podaním žiadosti, ktoré je súčasťou žiadosti o pridelenie bytu
 - súhlas, resp. nesúhlas so spracovaním a zverejnením osobných údajov pre účely pridelenia nájomného bytu, ktorý je súčasťou žiadosti o pridelenie bytu
3. Žiadateľ o nájomný byt vedený v evidencii je povinný:
- nahlásiť každú zmenu týkajúcu sa jeho osoby a spoločne posudzovaných osôb do 30 dní odo dňa, kedy zmena nastala
 - každý rok k dátumu zaradenia do evidencie aktualizovať žiadosť. Nesplnenie si týchto povinností, resp. uvedenie nesprávnych údajov bude mať za následok vyradenie žiadosti z evidencie.
4. Obecný úrad:
- vedie evidenciu žiadateľov o pridelenie nájomného bytu. Žiadatelia sú uvedení v knihe žiadostí zabezpečenej proti dodatočnému vkladaniu a odstraňovaniu listov v poradovníku, ktorý začína v novom kalendárnom roku vždy poradovým číslom 1. a sú v ňom evidovaní vzostupne, podľa dátumu podania žiadosti
 - predkladá Komisii bytovej a kultúrnej prijaté žiadosti o nájomné byty na posúdenie a kontrolu splnenia formálnych náležitostí. Komisia na základe splnených podmienok o pridelenie bytu zaradí uchádzačov na uvoľnený byt do poradovníka. Ak žiadosť nie je úplná, obec vyzve žiadateľa o doplnenie údajov, resp. požadovaných informácií. Ak žiadateľ neposkytne informácie do 15 dní od doručenia výzvy na doplnenie, z evidencie o uchádzačov bude vyradený.

Článok 4

Všeobecné ustanovenia

1. Žiadateľ o nájomný byt musí spĺňať tieto podmienky:
- a) mesačný príjem žiadateľa a osôb žijúcich v spoločnej domácnosti, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne, nesmie prevýšiť trojnásobok životného minima, ktoré upravuje zákon 601/2003 Z. z. o živ. životnom minime a o zmene a doplnení neskorších predpisov, ak ďalej nie je ustanovené inak. Takýto mesačný príjem sa vypočíta z príjmov za kalendárny rok predchádzajúceho roku, v ktorom vznikol nájom bytu ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov počas ktorých sa príjem poberal.
 - b) podmienky mesačného príjmu žiadateľa upravuje § 22 ods. 3 zákona č.443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov.
 - c) v čase prenechania bytu do nájmu musí mať žiadateľ alebo jeho manželka (manžel), druh (družka) príjem z pracovného pomeru, samostatnej zárobkovej činnosti, musí byť poberateľom dôchodku alebo mať iný zdokladovateľný príjem (materská, rodičovský príspevok, invalidný dôchodok, vdovský dôchodok, poberanie dávky v nezamestnanosti a pod.
 - d) pridelenie nájomného bytu schvaľuje obecné zastupiteľstvo na základe odporúčania Komisie bytovej a kultúrnej v poradí v akom boli žiadosti doručené a zaevidované.

- e) vo výnimočných a preukázateľných prípadoch (ťažká sociálna situácia, zložité rodinné pomery, osoba preukázateľne týraná, ...) môže Komisia bytová a kultúrna odporučiť obecnému zastupiteľstvu pridelenie bytu mimo poradia.

Článok 5

Zoznam na určenie nájomcu, návrh na určenie nájomcu

1. Poverený zamestnanec obecného úradu predloží na rokovanie Komisie bytovej a kultúrnej evidenciu uchádzačov o konkrétny byt (jednoizbový, dvojizbový a pod.) U týchto vopred preverí, či spĺňajú kritéria a či trvá ich záujem o pridelenie bytu. Bytová komisia uprednostní žiadateľa s trvalým pobytom v obci Ochodnica a následne postupuje podľa týchto kritérií:
 - a) dátum podania žiadosti,
 - b) naliehavosť bytovej potreby žiadateľa, súčasná bytová situácia,
 - c) dopyt žiadateľa v konfrontácii s ponukou uvoľneného nájomného bytu,
 - d) počet členov žijúcich v spoločnej domácnosti a počet nezaopatrených detí v rodine,
 - e) zdravotný stav žiadateľa a osôb s ním bývajúcich v spoločnej domácnosti, s prihliadnutím na ťažké zdravotné postihnutie.
2. Pokiaľ dôjde u žiadateľa zaradeného do evidencie k zmene sociálnych a bytových pomerov, čím žiadateľ prestane spĺňať kritéria na pridelenie bytu, po preverení okolností môže byť žiadosť takéhoto žiadateľa rozhodnutím obecného zastupiteľstva na návrh Komisie bytovej a kultúrnej a členov obecného zastupiteľstva vyradená z evidencie.
3. Komisia po preskúmaní žiadostí navrhne nájomcu a tento návrh predloží obecnému zastupiteľstvu na schválenie. Obecné zastupiteľstvo uznesením rozhodne o schválení alebo neschválení nájmu bytu danému nájomcovi. V prípade neschválenia nájmu bytu, ostáva žiadateľ, ktorému nebol nájom schválený, zaradený v evidencii v pôvodnom poradí, pokiaľ neprestal spĺňať podmienky pre zaradenie do evidencie. Obecné zastupiteľstvo nemá právo navrhnúť na schválenie iného nájomcu, než nájomcu, ktorý je uvedený v zozname na určenie nájomcu.
4. Po schválení nájmu a po podpise uznesenia starostom obce bude pripravená nájomná zmluva, ktorú za vlastníka podpisuje starosta.
5. Vo výnimočných prípadoch možno prideliť nájomný byt aj žiadateľom, ktorí nie sú zaradení do evidencie, resp. nie sú v poradí, a to v týchto prípadoch:
 - a) ak ide o osoby, ktoré si z vlastného podnetu byty zamieňajú
 - b) ak ide o bytovú náhradu
 - c) ak ide o osobu, ktorá má štatút týranej osoby
 - d) ak životná situácia žiadateľa, ktorej dôsledkom je strata bývania z objektívnych príčin, ktoré nespôsobil vlastným konaním (požiar, povodeň...)
 - e) nepriaznivá bytová situácia, vyžadujúca si okamžité riešenie
 - f) v prípade nevyhnutných potrieb pre obec Ochodnica
 - g) z dôvodov hodných osobitného zreteľa
6. Ak navrhnutý nájomca odmietne ponúkaný byt a do 14 dní od vyzvania neuzavrie nájomnú zmluvu, stráca právo na uzatvorenie nájomnej zmluvy a bude vyradený z evidencie. Navrhnutý nájomca podľa prvej vety si môže opätovne podať novú žiadosť o pridelenie nájomného bytu, avšak bez zachovania poradia v evidencii.

Článok 6 Nájomná zmluva

Na práva a povinnosti, ktoré vzniknú na základe nájomnej zmluvy a nie sú upravené zákonom č. 443/2010, sa vzťahujú ustanovenia Občianskeho zákonníka. Nájomná zmluva musí mať písomnú formu a musí obsahovať najmä:

- a) dátum začiatku nájmu
- b) dobu nájmu
- c) výšku mesačného nájomného
- d) podmienky opakovaného uzatvorenia nájomnej zmluvy
- e) výšku úhrady za plnenia spojené s užívaním nájomného bytu alebo spôsob ich výpočtu
- f) opis stavu nájomného bytu, opis príslušenstva bytu
- g) podmienky na zachovanie pôvodného stavu bytu a vybavenia bytu
- h) menný zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu
- i) vyhlásenie nájomcu, že nájomný byt alebo jeho časť nebude prenajímať tretej osobe
- j) dátum skončenie nájmu

1. Doba nájmu v nájomnej zmluve je dohodnutá najviac na 1 rok. Pokiaľ nájomca načas uhradza všetky platby a plní si všetky záväzky, zmluva sa po uplynutí jedného roka automaticky predĺži najviac na 3 roky. Právo nájomcu na opakované uzavretie zmluvy o nájme nájomného bytu sa v zmluve upraví, pričom musia byť dodržané podmienky uvedené v zmluve a v zákone. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude vlastník informovať nájomcu minimálne tri mesiace vopred pred termínom skončenia nájmu nájomného bytu.
2. Ak má nájomca záujem o opakované uzavretie nájomnej zmluvy, je povinný doručiť na obecný úrad žiadosť spolu s dokladmi, a to najneskôr 60 kalendárnych dní pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.
3. Pred uzatvorením nájomnej zmluvy je vlastník povinný umožniť nájomcovi prehliadku bytu.
4. Nájomca nemá nárok na pridelenie nájomného bytu alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu, okrem prípadu, ak nájom skončil pred uplynutím dohodnutej doby nájmu z dôvodu, že byt bez zavinenia nájomcu nie je možné užívať.
5. K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný byt uvoľniť a odovzdať ho vlastníkovi v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody.
6. Odovzdanie bytu sa uskutočňuje komisionálne. Členovia komisie sú minimálne dvaja členovia Komisie bytovej a kultúrnej a minimálne jeden zástupca Obecného úradu. Z odovzdania bytu sa vyhotoví zápisnica, v ktorej bude uvedené:
 - dátum odovzdania bytu
 - zoznam prítomných osôb
 - zoznam závad v byte
7. Prevzatie bytu novým nájomcom sa uskutočňuje komisionálne. Členovia komisie sú minimálne dvaja členovia Komisie bytovej a kultúrnej a minimálne jeden zástupca Obecného úradu. Z odovzdania bytu sa vyhotoví zápisnica v ktorej bude uvedené najmä:
 - dátum prevzatia bytu
 - zoznam prítomných osôb
 - zoznam závad v byte

Článok 7

Finančná zábezpeka

1. Žiadateľ, ktorému je pridelený byt do nájmu, je povinný uhradiť na účet obce Ochodnica finančnú zábezpeku vo výške trojmesačného nájomného pred podpisom nájomnej zmluvy. Neuhradenie finančnej zábezpeky v lehote na podpis zmluvy sa považuje za odmietnutie ponúkaného bytu.
2. Finančná zábezpeka slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu, vykonania drobných opráv v byte a náhrady za poškodenie užívaného bytu alebo spoločných priestorov v bytovom dome. Finančnú zábezpeku vedie obec Ochodnica na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke.
3. Po čerpaní finančnej zábezpeky je nájomník povinný túto čiastku do 30 dní splatiť.
4. V prípade neuzavretia nájomnej zmluvy po zložení finančnej zábezpeky, vlastník finančnú zábezpeku bezodkladne vráti.
5. V prípade ukončenia nájomného vzťahu, vlastník po započítaní pohľadávok voči nájomcovi finančnú zábezpeku vráti najneskôr do 30 dní od ukončenia nájomného vzťahu. Finančnú zábezpeku v prípade dohody zmluvných strán možno započítať na zostávajúce nájomné.

Článok 8

Výmena bytov

1. Vzájomnú výmenu bytov môžu uskutočňovať nájomcovia len po predchádzajúcom písomnom súhlase vlastníka bytu – obce Ochodnica a len na základe dobrovoľnej dohody nájomníkov a uzatvorenej písomnej dohody o výmene bytov, ktorá obsahuje podpisy všetkých nájomcov bytov, ktorých sa výmena týka a vlastníka.
2. Žiadosť o vydanie súhlasu k výmene bytov podáva nájomca písomne obci Ochodnica. Žiadosť sa následne predkladá na prerokovanie Komisii bytovej a kultúrnej. Výmenu bytov na odporúčanie komisie schvaľuje starosta.
3. Súhlas môže komisia a starosta odoprieť, ak na byte viazne pohľadávka z dôvodu neplatenia nájomného alebo nedoplatenia finančnej zábezpeky alebo ak byt nie je spôsobilý riadneho užívania.
4. Uskutočnenie výmeny bytov je dôvodom na uzatvorenie novej nájomnej zmluvy o nájme vymeneného bytu, ktorý uzatvára nájomca a vlastník.

Článok 9

Podnájom bytu a prechod nájmu bytov

1. Nájomca bytu nesmie nájomný byt alebo jeho časť prenechať do podnájmu podnájomcovi alebo prenechať do iného užívania dlhodobo inej osobe bez súhlasu a vedomia vlastníka. V prípade, ak tak urobí, ide o hrubé porušenie povinností s následkom vypovedania nájmu bytu podľa ustanovení Občianskeho zákonníka. Uvedené sa netýka osôb, ktoré s nájomcom dlhodobo žijú v spoločnej domácnosti a sú uvedené v nájomnej zmluve.
2. V prípade úmrtia nájomníka sa prechod nájmu riadi ustanoveniami §706 a nasl. občianskeho zákonníka. V prípade prechodu nájmu sa s právnym nástupcom nájomníka uzatvára nová zmluva a to za rovnakých podmienok ako pôvodná nájomná zmluva.

Článok 10

Zánik nájmu bytu

Nájom bytu zaniká:

- a) uplynutím doby nájmu, ak táto nebola opätovne predĺžená
- b) písomnou dohodou medzi vlastníkom a nájomcom
- c) písomnou výpoveďou

Vlastník dáva písomnú výpoveď len zo zákonných dôvodov uvedených v Občianskom zákonníku (§ 711) t.j. ak:

1. Nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo zariadenie v dome, sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť a porušuje dobré mravy v dome.
2. Nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace, ak prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu.
3. Je potrebné z dôvodu verejného záujmu s bytom naložiť tak, že byt nemožno užívať, alebo ak byt alebo dom potrebuje opravy, pri ktorých vykonávaní nemožno byt alebo dom najmenej počas šiestich mesiacov užívať.
4. Nájomca využíva byt bez súhlasu obce Ochodnica na iné účely ako na bývanie.
5. Výpovedná lehota je 1 mesiac a začína plynúť prvým dňom mesiaca, ktorý nasleduje po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená. Výpoveď podpisuje na strane vlastníka starosta obce, na strane nájomcu podpisuje nájomca.

Článok 11

Osobitné ustanovenia

1. Nájomca nemôže vykonávať žiadne stavebné úpravy v nájomnom byte bez súhlasu vlastníka.
2. Nájomca môže ponúknuť zariadenie bytu (vstavaný nábytok, spotrebiče..) novému nájomcovi za finančnú náhradu len po vzájomnej dohode. Odkúpenie takéhoto zariadenia bytu nesmie byť podmienkou podpísania nájomnej zmluvy. Odstupujúci nájomca je povinný dať byt do pôvodného stavu.
3. Vykonávanie podnikateľskej činnosti v nájomných bytoch je zakázané.
- 4.

Článok 12

Prechodné ustanovenia

Žiadatelia, ktorí podali žiadosť o pridelenie nájomného bytu pred účinnosťou tohto VZN, sa považujú za žiadateľov, ktorí podali žiadosť podľa tohto VZN. Evidencia žiadateľov vytvorená pred účinnosťou tohto VZN sa považuje za evidenciu podľa tohto VZN. Žiadosti zaradené do evidencie pred účinnosťou tohto VZN sa posudzujú podľa pravidiel uvedených v tomto VZN. Uzatváranie nájomných vzťahov na základe žiadostí prijatých pred účinnosťou tohto VZN spravuje pravidlami uvedenými v tomto VZN.

Článok 13

Závěrečné ustanovenia

VZN schválilo obecné zastupiteľstvo v Ochodnici na zasadnutí dňa 29.01.2024 uznesením č. 20/2024

VZN nadobúda účinnosť pätnásť deň po vyvesení na úradnej tabuli obce Ochodnica.

Dňom nadobudnutia účinnosti tohto VZN sa ruší VZN č. 6/2012, o pridelovaní Obecných nájomných bytov.

Neoddeliteľnou súčasťou tohto VZN je príloha č.1 Žiadosť o pridelenie / výmenu nájomného bytu s prílohami a príloha č. 2 Nájomná zmluva.

Vyvesené dňa: 30.01.2024

Zvesené dňa:

PRÍLOHY:

Vec: Žiadosť o pridelenie / výmenu nájomného bytu

Údaje o žiadateľovi:

Meno a priezvisko:
Trvalé bydlisko:
Dátum a miesto narodenia:
Štátna príslušnosť:
Rodinný stav:
Telefón: e-mail:

Údaje o manželovi /manželke/ - druhovi /družke

Meno a priezvisko:
Trvalé bydlisko:
Dátum a miesto narodenia:
Štátna príslušnosť:
Rodinný stav:
Telefón: e-mail:

Údaje o maloletých detí žiadateľa, prípadne do 25. roku života dieťaťa

Meno, priezvisko a dátum narodenia:
.....
.....

Čestne prehlasujem, že údaje, ktoré som uviedol/la v žiadosti sú pravdivé. Som si vedomý/á právnych následkov, ktoré by nastali z dôvodu nepravdivosti tohto môjho čestného prehlásenia v zmysle zákona č. 71/ 1967 Z. z. o správnom konaní v zmysle neskorších predpisov, ako aj následkov, ktoré vedú k vyradeniu mojej žiadosti z evidencie žiadateľov o pridelenie bytu.

V dňa:

.....
podpis žiadateľa

Prílohy:

- a) **čestné vyhlásenia o majetkových pomeroch žiadateľa** (z ktorých je zrejmý vlastnícky alebo nájomný vzťah k bytu, bytovému domu alebo rodinnému domu)
- b) **potvrdenie zamestnávateľa o pracovnom pomere** alebo živnostenský list alebo rozhodnutie Sociálnej poisťovne o priznaní dôchodku
- c) **doklad o výške mesačných príjmov** všetkých spoločne posudzovaných osôb uvedených v žiadosti (okrem nezaopatrených detí) za predchádzajúci kalendárny rok
- d) **osoba s ťažkým zdravotným postihnutím predloží príslušný doklad** o ťažkom zdravotnom postihnutí.
- e) **čestné prehlásenie**, žiadateľa, resp. plnoletých spoločne posudzovaných osôb, ktoré nemajú trvalý pobyt v obci Ochodnica, že v prípade pridelenia nájomného bytu do 30 dní od podpísania nájomnej zmluvy sa prihlásia k trvalému pobytu v obci.

a) Bytové pomery žiadateľa v mieste trvalého, prechodného bydliska:

1. Žiadateľ v súčasnosti býva:

- a) u rodičov
- b) u iných príbuzných
- c) u cudzích (podnájom, slobodáreň, ubytovňa), uviesť kde:

.....
d) inde, uviesť kde:

.....
2. Počet rodín žijúcich v súčasnosti v jednom byte s rodinou žiadateľa:

3. Počet osôb žijúcich v súčasnosti v jednom byte s rodinou žiadateľa (okrem členov domácnosti zahrnutých do žiadosti). U každej osoby uviesť meno a priezvisko a vzťah ku žiadateľovi:

.....
.....
.....

4. Bývanie rodiny:

- a) rodina býva spolu
- b) rodina nebýva spolu (z dôvodu nevyriešenej bytovej situácie)
 - i) žiadateľ s partnerom nebývajú spolu
 - ii) rodičia a nezaopatrené deti nebývajú s rodičmi (uviesť bližšie):

.....
iii) iné (uviesť):

c) nevzťahuje sa

5. Uviesť, kto je vlastníkom – nájomcom bytu, rodinného domu, v ktorom má žiadateľ trvalé bydlisko: (v prílohe priložiť aktuálny list vlastníctva (www.katasterportal.sk) a nájomnej zmluvy na byt alebo dom, kde ste prihlásený na trvalý pobyt)

.....
6. Uviesť, či je žiadateľ alebo partner žiadateľa vlastníkom, resp. spoluvlastníkom nehnuteľností vhodných

na bývanie (bytu, rodinného domu):

(pokiaľ áno, v prílohe priložiť aktuálny list vlastníctva (www.katasterportal.sk))

a) Áno, stručne uviesť, prečo nehnuteľnosť neužíva na bývanie:

.....
b) Nie

7. Vzďialenosť zamestnávateľa, resp. výkonu zamestnania od miesta trvalého pobytu v kilometroch a pravidelnosť dochádzky za prácou z miesta trvalého pobytu (denná, turnusová, iné.):

- u žiadateľa:

- u partnera žiadateľa:

8. Mám záujem, resp. uprednostnil by som pridelenie:

- a) jednoizbového bytu v bytovom dome
- b) dvojizbového bytu v bytovom dome
- c) trojizbového bytu v bytovom dome

9. Iné okolnosti súvisiace so žiadosťou (napr. závažné zdravotné pomery žiadateľa, ZŤP)

10. Zdravotné postihnutie žiadateľa alebo člena domácnosti zahrnutého do žiadosti:

(u každého uviesť meno a priezvisko a mieru postihnutia; možno uviesť aj typ postihnutia).

.....
.....
.....

11. Dôvod podania žiadosti :

.....

.....
.....

12. F. Spracovanie osobných údajov

„Osobné údaje dotknutých osôb sa spracúvajú v súlade s NARIADENÍM EURÓPSKEHO PARLAMENTU A RADY (EÚ) 2016/679 z 27. apríla 2016 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov, ktorým sa zrušuje smernica 95/46/ES (všeobecné nariadenie o ochrane údajov) a so zákonom č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov. Informácie o spracúvaní osobných údajov prevádzkovateľom sú vám plne k dispozícii na webovom sídle www.osobnyudaj.sk/informovanie, ako aj vo fyzickej podobe v sídle a na všetkých kontaktných miestach prevádzkovateľa.

V dňa:

.....
podpis žiadateľa

b) Čestné vyhlásenie žiadateľa o majetkových pomeroch

Žiadateľ:
Meno, priezvisko (rodné priezvisko)

Narodený:
deň, mesiac, rok, miesto, okres

Bydlisko: PSC:

Prechodný pobyt: PSC:

Telefón: E-mail:

Vyhlasujem na svoju česť, že moje majetkové pomery, ako aj majetkové pomery ďalších so mnou spoločne posudzovaných osôb sú nasledovné:

Nehnutelný majetok (uviesť druh nehnuteľného majetku, rok nadobudnutia, názov obce, ulica, orientačné číslo, názov katastrálneho územia, číslo parcely, podiel):

.....
.....

Vyhlasujem, že údaje o majetku sú úplné a správne. Som si vedomý (á) právnych následkov uvedenia nepravdivých údajov.

V dňa:

.....
podpis žiadateľa

Súhlas dotknutej osoby so spracovaním osobných údajov

V súlade s ustanoveniami zákona č. 428/2002 Z. z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov, súhlasím so spracúvaním mojich osobných údajov, potrebných v súvislosti so žiadosťou o pridelenie nájomného bytu. Súhlas so spracovaním osobných údajov platí do doby jeho písomného odvolania. Zároveň beriem na vedomie, že práva dotknutej osoby sú upravené v § 20 zákona č. 428/2002 Z. z.

V dňa:

.....
podpis žiadateľa

c) Potvrdenie zamestnávateľa o trvaní pracovného pomeru zamestnanca

Toto potvrdenie je dokladom k žiadosti o pridelenie nájomného bytu.

Zamestnávateľ (názov / meno a priezvisko fyzickej osoby):

.....

Sídlo právnickej osoby / Trvalý pobyt fyzickej osoby:

.....

IČO:

potvrďuje, že zamestnanec

Meno a priezvisko: Titul:

Dátum narodenia: Rodné číslo:

Adresa trvalého pobytu / prechodného pobytu (vrátane PSC)*:

.....

.....

bol v kalendárnom roku v pracovnom pomere,

- a) ktorý sa začal dňa a naďalej trvá*,
- b) ktorý sa skončil dňom*

V dňa:

Vypracoval:

Telefónne číslo:

.....
podpis a odtlačok pečiatky
zamestnávateľa

d) Čestné prehlásenie k žiadosti o pridelenie obecného nájomného bytu

Podpísaný/á:, narodený:

Trvale bytom:

.....

Čestne prehlasujem, že:

1. V minulosti som nebol/a nájomcom obecného bytu, ktorý by som poškodil/a, alebo jeho príslušenstvo, spoločné časti a spoločné zariadenia domu, ani som opakovane hrubým spôsobom nenarúšal/a pokojné bývanie ostatných užívateľov v dome, neohrozoval/a bezpečnosť a neporušoval/a dobré mravy v dome, ani mi nebol vypovedaný nájom bytu.
2. Ku dňu podania žiadosti nevlastním byt / alebo rodinný dom.
3. Pri podaní žiadosti nemám žiadne finančné záväzky po lehote splatnosti, **prípadne iné nesplnené záväzky voči obci.**
4. **V prípade pridelenia nájomného bytu do 30 dní od podpísania nájomnej zmluvy požiadam o pridelenie trvalého pobytu v obci Ochodnica.**
5. Všetky prehlásenia, ktoré som v tomto prehlásení učinil/a, sú pravdivé. Som si vedomý/á zodpovednosti za uvedenie nepravdivých údajov.

Poučenie:

Ten, kto úmyselne uvedie nepravdivý údaj v tomto čestnom prehlásení, dopustí sa priestupku podľa § 21 ods. 1 písm. f zákona č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v platnom znení. V prípade, ak sa preukáže, že žiadateľ, alebo ktorákoľvek ním spoločne posudzovaná osoba uviedla nepravdivý údaj, žiadosť bude automaticky vyradená.

Svojim podpisom prehlasujem, že som bol/a oboznámený/á s informáciami podľa čl. 13 Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2016/679 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a voľnom pohybe takýchto údajov, ktorý je zverejnený na webovom sídle prevádzkovateľa.

V dňa:

.....
podpis žiadateľa

NÁJOMNÁ ZMLUVA

uzatvorená podľa § 663 a nasl. ustanovení zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka
v znení neskorších predpisov

ČLÁNOK I. ZMLUVNÉ STRANY

1. Prenajímateľ:

Názov: Obec Ochodnica
zastúpená: **Radoslavom Ďuroškom**, starostom obce
Sídlo: Obec Ochodnica č. 121, 023 35 Ochodnica
IČO: 00 314 153
DIČ: 2020553161
Bankové spojenie: VÚB, a.s., Kysucké Nové Mesto
Číslo účtu: 2271339953/0200
IBAN: SK52 0200 0000 0022 7133 9953
Tel. kontakt: 0902 748 575

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

2. Nájomca:

Meno a priezvisko:
Trvalý pobyt:
Rodné číslo:
Tel. kontakt:

(ďalej len „nájomca“)

ČL. I. PREDMET NÁJMU

1. Prenajímateľ sa zaväzuje na základe tejto zmluvy (ďalej len „zmluva“) prenechať nájomcovi do užívania nájomný **byt č.**

I. kategórie nachádzajúci sa na 1.podlaží v nájomnom bytovom dome **súp. č. 820** v obci Ochodnica zapísanom na LV č. 822.

2. Byt uvedený v čl. II bode 1. tejto zmluvy (ďalej len „byt“) pozostáva z 1 obytnej miestnosti a príslušenstva (kuchyňa, predsieň, kuchynská linka so skrinkami, plynový sporák s elektrickou rúrou, vaňa, umývadlo, WC misa, kotol PK) s celkovou podlahovou plochou **o rozlohe m²**. K bytu patria spoločné priestory.

*Presná špecifikácia bytu (ďalej len „Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu“) je uvedená v prílohe č. 1, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy a súčasťou zmluvy zo dňa**PLATÍ PRI NOVÝCH ZMLUVÁCH, NIE PRI PREDLŽENÍ***

ČL. II.

ÚČEL, DOBA NÁJMU A OPAKOVANÉ UZATVORENIE NÁJOMNEJ ZMLUVY

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi byt výlučne za účelom bývania bez možnosti jeho ďalšieho prenechania do podnájmu tretej osobe.

2. Nájomca sa zaväzuje, že bude prenajatý byt užívať v súlade s dohodnutým účelom. Porušenie tohto ustanovenia sa považuje za podstatné porušenie zmluvy a zakladá právo prenajímateľa na okamžité odstúpenie od zmluvy.

3. Zmluvné strany sa dohodli, že túto nájomnú zmluvu uzatvárajú **na dobu určitú**, a to **oddo.....**

4. Nájomca má právo uzavrieť opakovane zmluvu o nájme nájomného bytu ak spĺňa podmienky stanovené v § 12 ods.3 a 4 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov a za predpokladu, že počas doby nájmu si riadne plnil povinnosti plynúce z nájomnej zmluvy a voči prenajímateľovi nemá žiadne nedoplatky.

5. Prenajímateľ je povinný informovať nájomcu o možnosti opakovaného uzavretia Nájomnej zmluvy najmenej tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.

ČL. III.

VÝŠKA A SPLATNOSŤ NÁJOMNÉHO A ÚHRADY ZA PLNENIA POSKYTOVANÉ S UŽÍVANÍM BYTU

1. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi **mesačné nájomné** stanovené dohodou zmluvných strán **vo výške €**. Uvedená sumy sú vypočítané podľa Opatrenia MF SR č. R-1/2003 a zákona č. 659/2007 Z. z. o zavedení eura a rozúčtované na položky nájom a fond opráv.

2. Prenajímateľ si vyhradzuje právo počas trvania tejto zmluvy jednostranne zvýšiť nájomné. O zvýšení nájomného bude prenajímateľ informovať nájomcu písomne najneskôr jeden mesiac vopred

3. V nájomnom nie sú zahrnuté úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu, a to poplatky za spotrebu plynu, vodné a stočné, poplatky za spotrebu elektrickej energie, poplatky za odvoz komunálneho odpadu a internet. Tieto poplatky si hradí nájomca sám na základe odpočtu stavu príslušných meračov a zmlúv.

4. Nájomca je povinný platiť nájomné **v celkovej výške** € mesačne, najneskôr k 15. dňu príslušného kalendárneho mesiaca, a to na bankový účet prenajímateľa vedený v VÚB, a.s., Kysucké Nové Mesto:

číslo účtu IBAN: SK52 0200 0000 0022 7133 9953

variabilný symbol: súp. č. bytovky / číslo bytu

konštantný symbol: 0308

5. Prenajímateľ zloží za prenájom bytu **finančnú zábezpeku vo výške 2 mesačných splátok**. Finančná zábezpeka musí byť pripísaná na vyššie uvedený bankový účet prenajímateľa najneskôr deň pred podpisom tejto nájomnej zmluvy. Finančná zábezpeka bude vrátená nájomcovi najneskôr tri pracovné dni od skončenia tejto zmluvy po riadnom odovzdaní bytu prenajímateľovi a po uhradení prípadných škôd a nedoplatkov. Prenajímateľ si vyhradzuje právo použiť finančnú zábezpeku na úhradu prípadných škôd a nedoplatkov.

6. Na zabezpečenie vyrovnania nedoplatkov za nájomné má prenajímateľ záložné právo k hnutelným veciam, ktoré sa nachádzajú v byte a patria nájomcovi alebo osobám, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, s výnimkou vecí vylúčených z výkonu rozhodnutia.

7. Ak sa nájomca sťahuje alebo ak sa odstraňujú veci z bytu, napriek tomu, že nájomné nie je uhradené v plnej výške, môže prenajímateľ zadržať veci na vlastné nebezpečenstvo. Do ôsmich dní však musí žiadať o súpis osobou poverenou súdom alebo musí veci vydať. Osobou poverenou súdom môže byť aj súdny exekútor.

ČL. IV.

POPLATOK A SANKCIA ZA OMEŠKANIE S PLATBOU

1. V prípade, ak nájomca neuhradí nájomné do 5 dní od dátumu jeho splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania **vo výške 0,04 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania**.
2. Ak udelí prenajímateľ nájomcovi súhlas na odklad zaplataenia nájomného a ak bol nedoplatok zaplatený do odsúhlasenej lehoty, povinnosť nájomcu zaplatiť poplatok z omeškania zaniká.
3. V prípade, ak nebude nájomné alebo úhrada do fondu prevádzky, údržby a opráv zaplatená za viac ako 2 kalendárnych mesiacov, nájomný vzťah skončí posledným dňom mesiaca, za ktorý nebolo šesťmesačné nájomné a úhrada do fondu prevádzky, údržby a opráv zaplatená. Finančná zábezpeka vo výške 2 mesačných splátok sa nájomcovi v tomto prípade nevracia.

ČL. V.

PRÁVA A POVINNOSTI PRENAJÍMATEĽA

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi byt v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a zabezpečiť nájomcovi úplný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.
2. Prenajímateľ odovzdá byt nájomcovi v deň vzniku nájmu, pokiaľ sa s nájomcom nedohodne inak.
3. Prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do bytu za účelom vykonania kontroly, čo nájomca užíva byt dohodnutým spôsobom, výlučne však za prítomnosti nájomcu po predchádzajúcom dohovore.
4. Prenajímateľ je oprávnený v prípade hroziacej škody vstúpiť do bytu za účelom vykonania opatrení potrebných na jej zamedzenie alebo zmenšenie jej následkov. Pre tento prípad bude mať k dispozícii jednu sadu kľúčov od bytu.

ČL. VI.

PRÁVA A POVINNOSTI NÁJOMCU

1. Nájomca je povinný nahlásiť písomne prenajímateľovi počet a zoznam osôb vrátane ich vzťahu k nájomcovi, ktoré budú spolu s nájomcom v byte bývať najneskôr pri podpise tejto zmluvy. Nájomca môže zvýšiť počet osôb trvalo sa zdržujúcich v byte len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa. Pri znížení počtu osôb oznámi nájomca túto skutočnosť písomne prenajímateľovi najneskôr do 5 dní odo dňa kedy k tomuto zníženiu došlo.
2. Pobyt osôb prechodne sa zdržujúcich v byte nad 10 dní je nájomca povinný oznámiť prenajímateľovi najneskôr do 5 dní odo dňa vzniku tejto skutočnosti spoločne s uvedením predpokladanej doby trvania prechodného pobytu týchto osôb.
3. Nájomca a osoby, ktoré s ním bývajú v spoločnej domácnosti majú právo užívať aj spoločné priestory domu a zariadenia domu spôsobom obvyklým s ohľadom na ich povahu a určenie.
4. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu alebo do užívania tretej osoby bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
5. Nájomca je povinný pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie umožňujúce ostatným nájomcom výkon ich práv.
6. V byte je prísne zakázané fajčiť.
7. Nájomca je povinný dodržiavať nočný kľud v letnom čase od 22.00 hod. do 6.00 hod. a v zimnom čase od 21.00 hod. do 6.00 hod.

- 8.** Nájomca sa zaväzuje udržiavať poriadok v byte ako aj v spoločných priestoroch bytového domu a správať sa v súlade s dobrými mravmi a zásadami slušného susedského spolunažívania.
- 9.** Nájomca je povinný počínať si počas celej doby nájmu tak, aby nedochádzalo ku škodám na predmete nájmu. V prípade zavineného porušenia tejto povinnosti zodpovedá nájomca za vzniknutú škodu.
- 10.** Nájomca sa zaväzuje, nevykonávať v byte žiadne stavebné úpravy, a to ani na svoje náklady bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
- 11.** Nájomca sa zaväzuje vykonávať na svoje náklady drobné opravy v byte a na jeho zariadení súvisiace s jeho užívaním (ďalej len „drobné opravy“) ako aj náklady spojené s bežnou údržbou bytu (ďalej len „obvyklé udržiavacie náklady“). Za drobné opravy sa pre účely tejto zmluvy považujú 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 č. 2 tejto zmluvy, ktorá je jej neoddeliteľnou súčasťou. Drobnými opravami sú aj opravy bytu, miestnosti neslúžiacej na bývanie, ktorá je súčasťou bytu, ich príslušenstva, zariadenia a vybavenia. Obvyklé udržiavacie náklady sú náklady za práce, ktoré sa obvykle vykonávajú pri dlhšom užívaní. Nájomca nemá voči prenajímateľovi nárok na úhradu takto vynaložených nákladov. Prenajímateľ hradí povinné ročné revízie plynových kotlov. Ostatné udržiavacie náklady spojené s užívaním bytu si nájomca hradí sám.
- 12.** Ak nájomca nevykoná drobné opravy v byte sám, môže ich vykonať prenajímateľ na svoje náklady. Nájomca je povinný uhradiť prenajímateľovi takto vzniknuté náklady.
- 13.** V prípade písomného požiadania nájomcu zabezpečí prenajímateľ odstránenie drobných opráv a bežnej údržby v byte. Vzniknuté náklady uhradí nájomca do pokladne alebo na účet prenajímateľa uvedený v tejto zmluve do 15 dní po obdržaní faktúry od prenajímateľa. V prípade, že tak neurobí v uvedenom termíne, bude prenajímateľ postupovať podľa § 3 Nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z.
- 14.** 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 nájomcu úhradu takto vzniknutých nákladov.
- 15.** Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil na predmete nájmu, alebo v spoločných priestoroch, alebo spoločnom zariadení domu sám alebo spoločne s osobami, ktoré s ním spoločne bývajú. Ak nájomca alebo osoby, ktoré s ním bývajú tak neurobia, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom písomnom upozornení závady a poškodenia odstrániť sám a požadovať od nájomcu úhradu nákladov vyvolanú odstránením závad a poškodením .
- 16.** Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu preukázateľne oznámiť prenajímateľovi potrebu tých opráv v predmete nájmu, ktoré má znášať prenajímateľ, a umožniť mu ich vykonanie; inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla. Prenajímateľ je povinný bez zbytočného odkladu, najneskôr však do 15 dní od doručenia takéhoto oznámenia začať s uskutočňovaním potrebnej opravy. Ak tieto opravy napriek oznámeniu nájomcu nevykoná v primeranej lehote, je oprávnený vykonať ich nájomca. Prenajímateľ je povinný nájomcovi uhradiť takto vynaložené náklady.
- 17.** Nájomca je povinný znášať obmedzenie v užívaní prenajatej veci v rozsahu potrebnom na vykonanie opráv a udržiavanie veci
- 18.** V prípade skončenia nájomného vzťahu je nájomca povinný vrátiť byt v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie bytu a zariadenia v byte. V opačnom prípade

je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na tie opravy a práce, ktorými bude byť uvedený do stavu v akom ho prevzal.

19. Zmeny v byte, ktoré nájomca vykonal po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa, nie je povinný po skončení doby nájmu viesť do pôvodného stavu. Nájomca nemá nárok na úhradu nákladov spojených s takýmito zmenami.

ČL. VII. ZÁNIK NÁJMU

- 1.** Nájom sa skončí uplynutím doby, na ktorú sa dojednal, ak sa prenajímateľ nedohodne s nájomcom inak.
- 2.** Pred uplynutím dohodnutej doby nájmu možno nájomný vzťah ukončiť vzájomnou písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom alebo písomnou výpoveďou.
- 3.** V prípade písomnej výpovede sa skončí nájom bytu uplynutím výpovednej lehoty, ktorá je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi výpoveď doručená.
- 4.** Pred uplynutím dohodnutej doby nájmu možno nájomný vzťah ukončiť i okamžitým odstúpením od zmluvy jednou zo zmluvných strán pre podstatné porušenie zmluvy.
- 5.** Prenajímateľ je oprávnený od zmluvy okamžite odstúpiť najmä, ak
 - a) je nájomca v omeškaní s dvoma alebo viacerými splátkami nájomného
 - b) nájomca nedodržiava povinnosti uvedené v tejto zmluve
 - c) nájomca užíva byt spôsobom, ktorý nie je v súlade s dohodnutým účelom nájmu
 - d) nájomca hrubým spôsobom poruší domový poriadok
 - e) nájomca dá do podnájmu byt tretej osobe
 - f) nájomca má voči prenajímateľovi pozdĺžnosti súvisiace s predmetom nájmu alebo na službách súvisiacich s užívaním bytu
- 6.** Nájomca je oprávnený od zmluvy okamžite odstúpiť najmä, ak predmet nájmu prestane byť spôsobilý na užívanie podľa dohodnutého účelu nájmu.

ČL. VIII. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

- 1.** Zmena tejto zmluvy je možná len formou písomných dodatkov po vzájomnej dohode zmluvných strán. Dodatky sa číslujú podľa poradia a s uvedením dátumu.
- 2.** Práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú upravené touto zmluvou sa spravujú príslušnými ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v platnom znení.
- 3.** Zmluva je vyhotovená v dvoch originálnych rovnopisoch, pričom každá zo zmluvných strán obdrží jeden originál.
- 4.** Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami.
- 5.** Zmluva nadobúda účinnosť deň po dni jej zverejnenia na internetovej stránke prenajímateľa www.ochodnica.sk
- 6.** Zmluvné strany prehlasujú, že zmluva bola uzatvorená slobodne, vážne, bez skutkového alebo právneho omylu, nie v tiesni a ani za nápadne nevýhodných podmienok.

7. Nájomca v zmysle zákona č. 18/2018 Z.z. o ochrane osobných údajov svojím podpisom na tejto zmluve potvrdzuje, že súhlasí so spracovaním jeho osobných údajov v rozsahu údajov uvedených v tejto zmluve na účel evidencie nájomníkov.

8. Táto zmluva je zverejňovaná podľa zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

9. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu pred jej podpisom prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak toho, že obsah tejto zmluvy zodpovedá ich skutočnej vôli, ju podpisujú.

V Ochodnici, dňa

.....

nájomca

.....

starosta obce
prenajímateľ