

Z Á S A D Y

prenájmu obecných bytov Obce Streda nad Bodrogom

Prvá časť

Čl. 1

Úvodné ustanovenia

- 1.Tieto zásady stanovujú podmienky prijímania žiadostí, postup pri výbere nájomníkov obecných nájomných bytov vo vlastníctve obce Streda nad Bodrogom (ďalej iba "ONB") a postupu pri schvaľovaní a realizovaní ich prenájmu.
- 2.Upravujú spôsob výpočtu nájomného, ďalších výdavkov spojených s užívaním obecných nájomných bytov vo vlastníctve obce Streda nad Bodrogom (ďalej iba "ONB") a určenie finančnej zábezpeky za užívanie bytov.
- 3.Vlastníkom a prenajímateľom uvedených bytov je Obec Streda nad Bodrogom, ktorá ich nadobudla výstavbou financovanou združením vlastných finančných zdrojov, podpory vo forme úveru zo Štátneho fondu rozvoja bývania (ďalej len ŠFRB) a dotácie na obstarávanie nájomných bytov poskytnutej Ministerstvom dopravy a výstavby SR.
- 4.Obec Streda nad Bodrogom vykonáva správu týchto bytov.
- 5.Obec Streda nad Bodrogom zachová nájomný charakter bytov postavených s podporou Štátneho fondu rozvoja bývania po dobu 30 rokov od nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia.

Druhá časť

Čl. 2

Podmienky pridelenia ONB

1. Žiadateľom a spoločne posudzovanými osobami sú fyzické osoby, občania Slovenskej republiky s trvalým pobytom v Obci Streda nad Bodrogom, alebo ktorí sa po podpísaní nájomnej zmluvy chcú stať obyvateľmi Obce Streda nad Bodrogom.
- 2.Mesačný príjem žiadateľa a mesačný príjem osôb s ňou bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu, neprevyšuje 3-násobok životného minima, alebo neprevyšuje 4-násobok životného minima v prípadoch uvedených v § 22 ods.3 písm. b) a c) zák.č.443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov, platného k 31. decembru predchádzajúceho kalendárneho roka, vypočítaného pre nájomcu a osoby, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne, pritom mesačný príjem sa vypočíta z príjmu za predchádzajúci kalendárny rok ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal.
- 3.Za účelom stanovenia poradia uchádzačov o byt Obec Streda nad Bodrogom zriaďuje zoznam uchádzačov o nájomné byty vo vlastníctve obce. Do zoznamu zaradí uchádzačov, ktorí splňajú podmienky stanovené zákonom a týmito zásadami. Zoznam uchádzačov zostaví obec zvlášť o uchádzačov, ktorí sa uchádzajú o byty rovnakého počtu izieb. Obec Streda nad Bodrogom zostavuje osobitný zoznam uchádzačov o byt z osôb, ktoré majú trvalý pobyt v obci a ďalší zoznam z osôb, ktoré v čase podania žiadosti nemajú trvalý pobyt v obci Streda nad Bodrogom.

4. Do zoznamu uchádzačov o byty sa nezaradia občania, ktorí:

- porušujú dobré mravy v dome vo svojom bydlisku a jeho okolí a sú o tom preukázateľné doklady (napr. pri priestupkovom a blokovom konaní, opakované podnety a stážnosti zo strany majiteľov susedných nehnuteľností, zanedbávanie povinnej školskej dochádzky u ich maloletých detí a. ī.),
- majú pozdĺžnosti voči obci, sú členmi rodín dlhujúcich obci a organizáciám, ktorých zriaďovateľom je obec.

Čl. 3
Podávanie žiadostí o ONB

Žiadostí o pridelenie ONB sa podávajú a evidujú na Obecnom úrade v Strede nad Bodrogom v Zozname uchádzačov o pridelenie nájomných bytov (ďalej len "zoznam uchádzačov").

K žiadosti o pridelenie nájomného bytu treba doložiť: potvrdenie zamestnávateľa o výške priemerného mesačného zárobku, u samostatne zárobkovej osoby výpis z daňového priznania fyzickej osoby, alebo potvrdenie o výške dôchodku za posledný kalendárny rok pred podaním žiadosti, čestné vyhlásenie žiadateľa, resp. plnoletých spolu posudzovaných osôb, ktoré nemajú trvalý pobyt v obci, že v prípade pridelenia nájomného bytu do 30 dní od podpisania nájomnej zmluvy požiadajú o pridelenie trvalého pobytu v obci. Žiadosť sa podáva na určenom tlačive uvedenom v prílohe č.1 týchto Zásad.

Čl. 4
Postup pri pridel'ovaní

1. Každú písomnú žiadosť o pridelenie bytu posúdi Obecný úrad Streda nad Bodrogom a následne predloží Obecnému zastupiteľstvo Obce Streda nad Bodrogom. Po splnení podmienok stanovených v zákone a v týchto zásadách sa uchádzač zaradí do zoznamu uchádzačov o byt a v opačnom prípade sa mu oznamí dôvod nezaradenia do zoznamu uchádzačov, o čom písomne vyrozumie uchádzača obecnú úrad v lehote do 20-tich dní odo dňa zistenia nesplnenia podmienky na zaradenie do zoznamu uchádzačov.

2. Obec Streda nad Bodrogom o nájomcovi ONB rozhoduje losovaním na zasadnutí obecného zastupiteľstva a to tak, že uchádzačov uchádzajúcich sa o byt stanoveného počtu izieb zaradí do jednej skupiny. Následne každému uchádzačovi z tejto skupiny sa určí poradové číslo a toto poradové číslo sa oznamí prítomným na začiatku losovania. Následne do losovacej nádoby sa vložia lístky s označenými číslami v počte aký je počet uchádzačov na zozname uchádzačov. Losovanie vykoná osoba, ktorú poverí obecné zastupiteľstvo uznesením. Po zmiešaní lístkov a vytiahnutí jedného lístka sa oznamí jej číslo prítomným. Losovaním určené poradie uchádzačov o byt následne schváli obecné zastupiteľstvo. O mieste a termíne losovania uchádzačov obec vyrozumie na úradnej tabuli obce a na svojom webovom sídle najmenej 10 dní pred losovaním. Obec Streda nad Bodrogom vytvorí osobitnú skupinu osôb, ktoré majú trvalý pobyt v Obci Streda nad Bodrogom a osobitnú skupinu osôb, ktoré nemajú trvalý pobyt v Obci Streda nad Bodrogom. Po vylosovaní voľných bytov obecné zastupiteľstvo pristúpi k losovaniu náhradníkov na byty, ktorí nastúpia v tom prípade, ak uchádzač ktorý bol vylosovaný, neuzatvorí nájomnú zmluvu s obcou v stanovenej lehote. Obec Streda nad Bodrogom prednostne losuje zo skupiny osôb, ktorí majú trvalý pobyt v Obci Streda nad Bodrogom a až následne z osôb, ktoré nemajú trvalý pobyt v Obci Streda nad Bodrogom.

3. Obecný úrad v Strede nad Bodrogom pripraví nájomné zmluvy o nájme bytu na dobu určitú, max. na dobu 3 rokov.

Nájomná zmluva musí mať písomnú formu a musí obsahovať najmä:

- začiatok nájmu,
- dobu nájmu,
- výšku mesačného nájomného,
- podmienky opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy,

- výšku finančnej zábezpeky za plnenia spojené s užívaním nájomného bytu alebo spôsob jej výpočtu,
- opis stavu nájomného bytu a opis príslušenstva nájomného byt,
- podmienky na zachovanie pôvodného stavu a vybavenia nájomného bytu,
- skončenie nájmu,
- zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu.

4.Uchádzač nemôže predom určiť, o ktorý byt má záujem. Po vylosovaní pred uzatvorením nájomnej zmluvy sa uchádzači môžu dohodnúť na výmene bytu a túto skutočnosť písomne oznamia obecnému úradu v lehote do 5-tich dní odo dňa uskutočnenia losovania.

5.Ak žiadateľ odmietne pridelený byt alebo nesúhlasi s podmienkami stanovenými týmito zásadami a nájomou zmluvou, nemá nárok na pridelenie iného bytu a bude vyradený zo zoznamu uchádzačov.

6.Nájomnú zmluvu o najme obecného bytu je uchádzač povinný uzatvoriť s prenajímateľom do 15 dní odo dňa prevzatia návrhu na uzatvorenie nájomnej zmluvy. V prípade, že uchádzač o nájom bytu uvedenú lehotu bez udania dôvodu nedodrží, stráca nárok na prenajatie bytu.

7.Obec Streda nad Bodrogom pristúpi k uzatvoreniu nájomnej zmluvy iba s osobou, ktorá predloží notársku zápisnicu ako exekučný titul o tom, že v prípade skončenia nájmu bytu z akéhokoľvek dôvodu ak tento byt nevypratá v lehote do 5-tich dní od skončenia nájmu bytu, jeho vypratanie vykoná súdny exekútor na základe notárskej zápisnice. Náklady súvisiace s vyhotovením notárskej zápisnice znáša uchádzač.

Čl. 5 **Zásady správy ONB**

1.Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to 3 roky s možnosťou opakovaného predĺženia vždy o ďalšie 3 roky. Ak nájomca, ako aj osoby, ktoré s ním bývajú v byte si riadne plnia povinnosti vyplývajúce z nájomnej zmluvy, nenarušujú pokojné bývanie ostatných nájomcov, neohrozujú bezpečnosť, neporušujú dobré mravy v dome, nepoškodzujú byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory a zariadenia v dome, má nájomca právo na opäťovné uzatvorenie nájomnej zmluvy na ďalšie 3 roky. Prenajímateľ informuje nájomníka najmenej 4 mesiace pred termínom skončenia nájmu nájomného bytu písomne o možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy.

2.Nájomník ONB, ak má záujem o predĺženie platnosti nájomnej zmluvy v zmysle Čl. 5 ods. 1 týchto zásad, je povinný najneskôr 3 mesiace pred ukončením jej platnosti doručiť na Obecný úrad v Strede nad Bodrogom žiadosť o predĺženie nájomnej zmluvy. Každú žiadosť o predĺženie nájomnej zmluvy prerokuje a schváli Obecné zastupiteľstvo v Strede nad Bodrogom. Nájomnú zmluvu a jej zmeny a doplnky za vlastníka podpisuje starosta obce.

3.Nájomca ONB nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu.

4.K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný byt uvoľniť a odovzdať ho obci v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody.

5.V prípade, že nájomca k termínu ukončenia nájomnej zmluvy uvedený byt nevypratá, obec Streda nad Bodrogom zabezpečí vypratanie na náklady nájomcu.

Čl. 6 **Priebeh nájmu**

1.Vlastník ONB prevádzku a údržbu spoločných priestorov a budovy zabezpečuje sám alebo dodávateľsky.

- 2.Nájomca nemôže vykonávať v bytovom dome žiadne stavebné úpravy.
- 3.Nájomca nemôže ONB alebo jeho časť dať do podnájmu tretej osobe bez písomného súhlasu prenajímateľa.
- 4.Nájomca nemôže v ONB vykonávať podnikateľskú činnosť bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa ONB.

Tretia časť

Čl. 7 Výpočet nájomného za byty

Maximálna cena ročného nájmu bytov obstaraných z prostriedkov štátneho rozpočtu, štátnych fondov a rozpočtu obce sa určuje vo výške maximálne 5 z obstarávacej ceny bytu.
Konkrétna výška nájomného je stanovená samostatne pre jednotlivé nájomné byty, ako aj výška príspevku do fondu opravy a údržby vo výške mesačnej sumy, ktorá tvorí prílohu č.2 týchto Zásad.

Súčasťou nájomného nie sú zálohové platby za služby (plyn, voda, elektrická energia, stočné, internet, poplatok za odvoz tuhého komunálneho odpadu a pod.).

Nájomné bude nájomca uhrádzať do 14. dňa príslušného mesiaca na účet Obce Streda nad Bodrogom.

Čl. 8 Finančná zábezpeka za užívanie bytu

1.Uchádzač je povinný uhradiť na účet Obce Streda nad Bodrogom najskôr 30 dní pred podpisom nájomnej zmluvy finančnú zábezpeku vo výške šesť mesačného nájomného.

2.Finančná zábezpeka je po dobu účinnosti nájomnej zmluvy vedená na osobitnom účte Obce Streda nad Bodrogom a môže byť použitá na:

-úhradu nákladov na údržbu a prípadne opravy porúch ako aj škôd spôsobených nájomníkom, resp. jeho rodinnými príslušníkmi na byte a spoločných priestoroch počas užívania bytu,
-úhradu dlžných platieb nájomného a dlžných platieb spojených s užívaním bytu. Túto úhradu je možné realizovať len v odôvodnených prípadoch na základe písomnej žiadosti nájomníka o preúčtovanie a úhradu platieb z jeho finančnej zábezpeky, maximálne však do výšky platieb za dva kalendárne mesiace.

Čl. 9 Domový poriadok

Vzájomné vzťahy vlastníka, nájomcov a správcu bytových domov pri užívaní bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, spôsob zabezpečenia poriadku, pokoja a čistoty v dome a jeho okolí, ako aj spôsob užívania spoločných priestorov a spoločných zariadení domu upravuje Domový poriadok, ktorý vydáva obec.

Čl. 10 Záverečné ustanovenia

- 1.Tieto zásady schválilo obecné zastupiteľstvo na svojom zasadnutí dňa 27.10.2021 uznesením číslo: 259/2021.
- 2.Tieto zásady nadobúdajú platnosť a účinnosť dňom 01.11.2021.

V Stredе nad Bodrogом dňa 29. októbra 2021



*Zoltán Mento
starosta obce*

Byt č.	PP bytu	Priemerný náklad / m ² (rovnaký pre každý byt)	Obstarávacia cena bytu	DOTALIA		ÚVIER 30%	70%	úver ŠFRB bytový dom		úver ŠFRB technická vybavenosť		podiel vlastných zdrojov obce		fond údržby	fond údržby bez fondu	spolu mesačná splátka	spolu mesačná splátka
				mesačná istina	mesačná splátka s úrokom			výška úveru na byt	mesačná istina	mesačná splátka s úrokom	výška podielu na byty	mesačná istina	mesačná splátka s úrokom				
1	33,62	996,88820	33 515,38120	10 054,61	23 460,77	65,17	65,17	1 552,47	6,47	7,13	6 135,15	17,04	27,92	89,34	117,27		
2	65,26	996,88820	65 056,92376	19 517,08	45 539,85	126,50	126,50	3 013,51	12,56	13,86	11 908,97	33,08	54,22	173,44	227,66		
3	65,26	996,88820	65 056,92376	19 517,08	45 539,85	126,50	126,50	3 013,51	12,56	13,86	11 908,97	33,08	54,22	173,44	227,66		
4	65,26	996,88820	65 056,92376	19 517,08	45 539,85	126,50	126,50	3 013,51	12,56	13,86	11 908,97	33,08	54,22	173,44	227,66		
5	65,26	996,88820	65 056,92376	19 517,08	45 539,85	126,50	126,50	3 013,51	12,56	13,86	11 908,97	33,08	54,22	173,44	227,66		
6	65,26	996,88820	65 056,92376	19 517,08	45 539,85	126,50	126,50	3 013,51	12,56	13,86	11 908,97	33,08	54,22	173,44	227,66		
Spolu	x	358 800,00	107 640,00	251 160,00	697,67	697,67	16 620,00	69,25	76,43	69,25	65 680,00	182,44	299,02	956,54	1 255,57		
				107 640,00	251 160,00			16 620,00			65 680,00						

Priemerná podlahová plocha pre dotáciu =

59,99