

Obce VAŽEC

v y d á v a

Zásady

postupu voči neplatičom nájmu a služieb spojených s bývaním v nájomných bytoch v obci Važec

vo výlučnom vlastníctve obce Važec, postavených z verejných prostriedkov, najmä úverov zo Štátneho fondu rozvoja bývania a dotácií z Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja resp. právnych predchodcov MVR SR a MH SR, boli v obci Važec schválené na zasadnutí obecného zastupiteľstva dňas účinnosťou od 01. júla 2016

Článok 1

- (1) Obec má povinnosť zabezpečiť prevádzku, údržbu a opravy bytových domov najmä v zmysle zákona č. 443/2010 Z. z. z 26.10.2010 o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v platnom znení, podmienok zmlúv o poskytnutí úverov a dotácií, zákona č.138/1991 Zb. o majetku obcí v platnom znení, resp. schváleného rozpočtu obce. Na základe uvedeného budú voči neplatičom nájomného a služieb spojených s bývaním v nájomných bytoch vo výlučnom vlastníctve obce, v súlade s Občianskym zákonníkom uplatňované tieto zásady.

Článok 2

- (1) Pri neuhradení bežného mesačného nájmu vrátane povinných mesačných preddavkov na služby spojené s užívaním bytu, za jeden mesiac v stanovenej lehote uvedenej v nájomnej zmluve, obec vypočíta poplatok z omeškania nájomcovi vo výške podľa platných právnych predpisov, za každý i začatý mesiac omeškania. Výšku nedoplatku a celkovú vypočítanú sumu oznámi nájomcovi písomne a túto sumu je nájomca povinný uhradiť obci bezodkladne, najneskôr pri úhrade nájomného za ďalší mesiac.
- (2) Pri opakovanom neuhradení bežného mesačného nájmu a povinných mesačných preddavkov na služby spojené s užívaním bytu v stanovenej lehote, alebo neuhradení nájmu za dva mesiace, obec vyčísluje nedoplatok z omeškania podľa bodu (1) s tým, že v písomnom vyúčtovaní a oznámení o nedoplatku **upozorní nájomcu** na to, že ide o hrubé porušenie zmluvných podmienok v nájomnom vzťahu medzi obcou a nájomcom a nájomca stráca právny nárok na ďalšie pokračovanie nájmu bytu po ukončení lehoty nájmu na dobu určitú, uvedenej v nájomnej zmluve. Dlžný nájom je povinný nájomca uhradiť bezodkladne po doručení celkového vyčísleného nedoplatku /určiť záväzný termín/.
- (3) Pri nezaplatení nájomného, alebo úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri po sebe nasledujúce mesiace, resp. po vyčíslení nedoplatkov na

nájomnom v sume zodpovedajúcej trojnásobku nájomného stanoveného podľa nájomnej zmluvy, obec nájomcovi určí bezodkladne záväzný termín na úhradu nedoplatkov, doručením tejto písomnosti oproti podpisu resp. doručenkou do vlastných rúk a pod. /§46 občianskeho súdneho poriadku/. Na základe tohto listu a **dôrazného upozornenia**, že ide o hrubé porušenie zmluvných podmienok nájomného vzťahu, obec má možnosť na ukončenie nájmu bytu výpoveďou, bez nároku na zabezpečenie bytovej náhrady resp. náhradného ubytovania. Obec dátum výpovede určuje k prvému dňu nasledujúceho mesiaca ako trojmesačnú s tým, že nájomca je povinný byť vypratať dňom ukončenia výpovede a odovzdať zápisnične poverenému zástupcovi obce, **pokiaľ sa obec s nájomcom nedohodne inak:**

- dohoda o čiastočnom použití a následnom doplnení finančnej zábezpeky do pôvodnej výšky, zápisnica o uznaní dlhu a záväzné termíny splátok nedoplatkov, vo väzbe na prípadné predĺženie nájomného vzťahu na dohodnutú dobu určitú, max. na 6 mesiacov.

Článok 3

- (1) Pri riešení nedoplatkov obec v rámci **zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní postupuje voči neplatičom individuálne** a prihliada pri jednaní a **písomných dohodách** s neplatičmi na dôvody osobitného zreteľa a to najmä na podmienky subjektívnej resp. **objektívnej hmotnej núdze resp. bytovej núdze nájomcov** a ich rodín a iné mimoriadne závažné okolnosti neplatenia bežného nájmu v stanovených lehotách. **Podľa miery závažnosti rodinných pomerov a výške pohľadávky konzultuje túto záležitosť s Úradom práce sociálnych vecí a rodiny /osobitný príjemca, príspevok na bývanie, ochranná lehota a pod./**
- (2) **Mieru sociálnosti** vo vzťahu k neplatičom je však treba uplatňovať vo vzťahu k možnostiam **rozpočtu obce** a výške Fondu prevádzky, údržby a opráv konkrétneho bytového domu s nájomným bytmi, ktorý obec vytvára povinne podľa § 18 odst. 2 zákona č.443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.
- (3) Pri postupe voči neplatičom nájmu a služieb spojených s bývaním je potrebné riešiť najmä dve **úlohy so zásadou „obec musí konať“ a nájomcov resp. povinné osoby dôsledne v o p r e d p í s o m n e u p o z o r n í ť na následky porušovania zmluvných vzťahov a právnych predpisov.**

Článok 4

(1) Obec je povinná:

- a) Zabezpečiť bezodkladné vyčíslenie dlhu nájomcu, písomné oznámenie jeho výšky nájomcovi a písomné vymáhanie / upozornenia, upomienky, dohoda o uznaní dlhu so záväzným termínom úhrady nedoplatkov a pod./
 - a. počas nájomného vzťahu
 - b. po skončení nájmu na dobu určitú

Vyčíslený dlh po písomnom oznámení o jeho výške nájomcovi resp. dlžníkovi, obec eviduje ako pohľadávku s návaznosťami na ďalšie právne úkony a dobu premlčania.

Alternatívy ďalšieho postupu:

- a. odpočet z finančnej zábezpeky / podľa prijatých zásad v obci/
- b. **ukončenie nájomného vzťahu výpoveďou / § 710 OZ/**
- c. predžalobná výzva k úhrade dlžoby / snaha o mimosúdne vyrovnanie/

- d. podanie žalobného návrhu na okresný súd za účelom vymáhania nedoplatku na nájomnom s následkom exekučného vymáhania dlhu
- (2) Zabezpečiť vypratanie bytu nájomcom resp. občanom, ktorý byt užíva protiprávne, bez písomne vymedzených právnych podmienok, bez písomnej úpravy nájomného vzťahu. Nájomca je povinný v zmysle ustanovení nájomnej zmluvy byt vypratať a odovzdať obcou určenej komisii v posledný deň trvania nájmu. Ak tak neučiní obec vyzve občana na dobrovoľné vypratanie bytu a pokiaľ nedôjde k písomnej dohode o pokračovaní nájomného vzťahu, obec bezodkladne **podá žalobu na súd** o vypratanie bytu s návrhom na spôsob výkonu rozhodnutia.

Článok 5

- (1) Obec je **povinná** oboznámiť nájomcov s právami obce pri porušovaní zmluvných dohôd nájomcami, ktoré spočívajú v možnosti riešiť veci súdnou cestou s dôsledkami rozhodnutia súdu: **exekúcia** /predaj vecí, predaj nehnuteľností, zrážky zo mzdy/ ako aj vypratanie bytu.
- (2) **Súdne a iné poplatky** s týmto konaním spojené, znáša nájomca resp. povinná osoba.

Zásady boli schválené na zasadnutí obecného zastupiteľstva obce Važec
dňa 29. 9. 2016 uznesením číslo 224 /2016



Ing. Milan Lištiak
starosta obce