

Obce VAŽEC

v y d á v a

Zásady

**o podmienkach nájmu, kritérií a postupe pridelovania
nájomných bytov v bytových domoch vo výlučnom vlastníctve
obce Važec,**

**obstaraných s použitím verejných prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania,
určených pre obyvateľov obce, rodákov žijúcich mimo obec, občanov pracujúcich v
obci, alebo v blízkosti obce a iných občanov.**

Článok 1

ÚVODNÉ USTANOVENIA

- (1) Tieto zásady upravujú podmienky evidencie žiadostí, pridelovania, nájmu a správy nájomných bytov obstaraných s použitím verejných prostriedkov **na účely podpory sociálneho bývania. 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 podmienky zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov (ďalej v texte „zákon č. 443/2010 Z. z.“)**
- (2) Obec Važec zabezpečuje správu bytových domov, prenajímanie bytov, určovanie výšky nájomného a rieši všetky právne vzťahy vyplývajúce z nájmu bytov podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka, zákona č. 443/2010 Z. z. a zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- (3) Obec vedie evidenciu žiadostí o pridelenie bytov do nájmu, posudzuje splnenie podmienok na pridelenie nájomných bytov podľa platných právnych predpisov a uzatvára zmluvy o nájme bytov.
- (4) Obec zabezpečuje, aby nájomné byty obstarané s použitím verejných prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania, boli využívané na nájom minimálne počas 30 rokov od vydania kolaudačného rozhodnutia, ak to legislatíva neumožní inak.

Článok 2

PODMIENKY PRIDEĽOVANIA BYTOV A NÁJMU BYTOV OBSTARANÝCH S POUŽITÍM VEREJNÝCH ZDROJOV NA ÚČELY PODPORY SOCIÁLNEHO BÝVANIA

Základné ustanovenia o podmienkach a rozsahu sociálneho bývania a uzavieraní nájomných zmlúv sú uvedené **explicitne** v Zákone č.443/2010 Z. z. a to najmä v ustanoveniach nasledovných v paragrafoch:

- § 11 Podmienky na poskytnutie dotácie na obstaranie nájomného bytu
- § 12 Nájomná zmluva
- § 21 Sociálne bývanie
- § 22 Podmienky a rozsah sociálneho bývania v byte
- § 24 ods. 2 Prechodné ustanovenia

(1) Žiadateľom o nájomný byt môže byť podľa § 22 ods. 3 zákona č. 443/2010 Z.z.:

- a) Osoba žijúca v domácnosti s mesačným príjmom domácnosti najviac vo výške trojnásobku životného minima,
Pri **opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy** môže obec 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 nie je vyšší ako triapolnásobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby.
- b) Osoba žijúca v domácnosti s mesačným príjmom domácnosti najviac vo výške štvornásobku životného minima, ak:
 - a/ členom tejto domácnosti je osoba s ťažkým zdravotným postihnutím,
 - b/ ide o domácnosť osamelého rodiča s nezaopatreným dieťaťom,
 - c/ aspoň jeden člen tejto domácnosti zabezpečuje zdravotnícku starostlivosť, sociálne a všeobecne prospešné spoločenské služby, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu pre obyvateľov obcePri **opakovanom uzavretí novej nájomnej zmluvy** môže obec 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 nie je vyšší ako štyriapolnásobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby.
- c) Životné minimum domácnosti sa vypočíta zo súm životného minima členov domácnosti platných k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku, v ktorom vznikol nájom bytu.
- d) 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, zákona č. 443/2010 Z.z., ktorému sa prenájma nájomný byt spĺňajúci podmienky ustanovené osobitným predpisom, pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac desať rokov alebo
 - b/ ak nájomcom je osoba podľa § 22 ods. 3 písm. d) zákona č.443/2010 Z.z., ktorej sa prenájma nájomný byt, pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac desať rokov.

- (2) Žiadosť si podávajú osoby spôsobilé na právny úkon uzavretia nájomnej zmluvy na obecný úrad, ktorý vedie evidenciu v zmysle platných právnych predpisov.
- (3) Žiadatelia - občania a rodiny s deťmi k žiadosti prikladajú potvrdenia, ktorými preukazujú splnenie podmienok podľa Zákona č.443/2010 Z. z. a podmienok uvedených v týchto zásadách.
- (4) O uzavretí nájomnej zmluvy na byt rozhoduje Obecné zastupiteľstvo na základe posúdenia splnenia podmienok žiadateľov na uzavretie nájomnej zmluvy a nájomné zmluvy podpisuje starosta obce na základe schváleného uznesenia Obecného zastupiteľstva.
- (5) Pri rozhodovaní o plnení podmienok na uzavretie nájomnej zmluvy na byt sa v obci Važec skúmajú a vyhodnocujú najmä nasledovné kritéria:
 - a) naliehavosť bytovej potreby žiadateľa, pričom sa skúmajú súčasné bytové aj majetkové pomery, počet maloletých detí, rodinný stav a iné sociálne kritéria,
 - b) domácnosť osamelého rodiča s nezaopatreným dieťaťom
 - c) členom domácnosti je osoba s ťažkým zdravotným postihnutím /vyjadrenie odborného lekára, preukaz ZŤP, ZŤP/S, invalidný dôchodok / § 22 odst.3, písm. b/ zákona č.443/2010 Z. z./
 - d) dodržiavanie zásad dobrých mravov a medziľudských vzťahov
 - e) dátum podania žiadosti
 - f) finančné možnosti splácania nájomného /preukázať aktuálny príjem/
 - g) iné dôvody hodné osobitného zreteľa
- (6) Nájomnú zmluvu na byt nie je možné uzavrieť so žiadateľom, ak voči nemu alebo niektorému členovi domácnosti obec, alebo ňou zriadená alebo založená organizácia eviduje pohľadávku po lehote splatnosti.
- (7) Pri podpise nájomnej zmluvy je nájomca povinný uhradiť na účet obce finančnú zábezpeku a to sumu vo výške šesťmesačného nájmu podľa osobitného predpisu (zákon č. 18/1996 Z.z. o cenách) Zmluva o nájme bytu bude uzavretá a kľuč od bytu poskytne obec až po preukázaní úhrady finančnej zábezpeky.
- (8) Pokiaľ nebude finančná zábezpeka uhradená, nedôjde k uzavretiu nájomnej zmluvy na byt.
- (9) Lehota na zloženie finančnej zábezpeky nemôže byť dlhšia ako 30 dní pred podpísaním nájomnej zmluvy.
- (10) Finančné prostriedky v rámci finančnej zábezpeky od nájomcov nájomných bytov obec vedie podľa platných právnych predpisov najmä Zákona SNR č.369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, osobitného zákona o vedení účtovníctva a zákona o rozpočtových pravidlách, na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke a samostatnej analytickej dokumentácii na nájomný bytový dom.
- (11) Zmluva o nájme bytu na dobu určitú nadobúda účinnosť po preukázaní úhrady finančnej zábezpeky nájomcom bytu v stanovenej výške.
- (12) **Použitie resp. úhrady a odpočty z finančnej zábezpeky súvisiace s užívaním nájomného bytu sú nasledovné:**
 - a/ Úhrady za poškodenie spoločných priestorov a spoločných zariadení bytového domu počas nájomného vzťahu s individuálnou aj spoločnou kolektívnou zodpovednosťou.
 - b/ Úhrady za opravy a práce, ktorými sa byt pri skončení nájomného vzťahu uvedie do pôvodného stavu s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
 - c/ Úhrady za nezaplatené nájomné a nezaplatené služby spojené s užívaním bytu v rámci záverečného vyúčtovania pri skončení nájmu bytu.

d/ Iné úhrady, ktoré priamo súvisia s užívaním bytu a správou bytového domu, po prejednaní a súhlase obecného zastupiteľstva.

- (13) **Kritéria pridelenia bytov sa posudzujú vo vzájomnej súvislosti, pričom kritérium maximálneho príjmu v zmysle zákona č.443/2010 Z. z. je určujúce.**

Článok 3

ĎALŠIE PODMIENKY NÁJMU BYTOV:

- (1) Ak žiadateľ odmietne pridelený byt, nemá nárok na pridelenie ďalšieho bytu a jeho žiadosť sa vyradí z evidencie.
- (2) **Obec uzavrie s nájomcom nájomnú zmluvu na dobu určitú max. na 6 mesiacov okrem prípadov uvedených v § 12 ods. 2 písm. a) a b) zákona č. 443/2010 Z.z. Ak o uzavretie nájomnej zmluvy nepožiadá fyzická osoba uvedená v § 22 odst. 3 uvedeného zákona, môže obec uzavrieť nájomnú zmluvu aj s inou fyzickou osobou najviac na šesť mesiacov.**
- (3) Ak sa nájomný pomer skončil z dôvodu podľa § 711 ods. 1 písm. d) Občianskeho zákonníka 40/1964 Zb. (*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*) nájomcovi, ktorý preukáže, že je v hmotnej núdzi z objektívnych dôvodov, nájomca má právo len na náhradné ubytovanie. V iných prípadoch skončenia nájomného pomeru z dôvodu podľa § 711 ods. 1 písm. d) Občianskeho zákonníka 40/1964 Zb. (*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*) nájomca nemá právo na bytovú náhradu; ak ide o dôvod hodný osobitného zreteľa, má nájomca právo na prístrešie.
- (4) Ak sa nájomný pomer skončil z dôvodu podľa § 711 ods. 1 písm. c) Občianskeho zákonníka 40/1964 Zb. (*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*), nájomca nemá právo na bytovú náhradu. Ak sa nájomný pomer skončil z dôvodu podľa § 711 ods. 1 písm. c) Občianskeho zákonníka 40/1964 Zb. a ide o dôvod hodný osobitného zreteľa, má nájomca právo na prístrešie.
- (5) **Úplným dohodnutej doby nájmu, ak sa účastníci nedohodnú inak, nájomný vzťah skončí a nájomca je povinný nájomný byt vypratáť a komisionálne s príslušnou zápisnicou odovzdať v posledný deň trvania nájomného vzťahu bez nároku na zabezpečenie bytovej náhrady.**
- (6) Po zániku nájmu dohodnutého na určitý čas /nájom na dobu určitú/ nemá nájomca právo na bytovú náhradu. Užívanie nájomného bytu bez písomnej úpravy nájomného vzťahu sa bude kvalifikovať ako užívanie bez právneho titulu, pričom takýto stav zakladá obci právo podať žalobu na súd o vypratanie bytu, ako aj domáhať sa neoprávneného, bezdôvodného obohatenia.

- (7) V nájomnej zmluve bude uvedené právo nájomcu na opakované uzavretie novej zmluvy o nájme bytu pri dodržiavaní podmienok podľa § 711 Občianskeho zákonníka, podmienok Zákona č.443/2010 Z. z. v platnom znení a podľa podmienok týchto zásad.
- (8) O možnosti opakovaného nájmu a opakovaného uzavretia novej nájomnej zmluvy obec informuje nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu. Nájomca sa k možnosti opakovaného nájmu vyjadrí bezodkladne, vrátane predloženia potvrdení o výške príjmu všetkých členov spoločnej domácnosti, za predchádzajúci kalendárny rok.

Článok 4

- (1) Výšku ročného nájmu stanovuje obec dohodou po prejednaní a schválení na zasadnutí obecného zastupiteľstva max. do výšky 5 % obstarávacej ceny bytu podľa Opatrenia MF SR z 23.apríla 2008 č. 01/R 2008 o regulácii cien nájmu bytov v platnom znení a podmienok zmluvy uzavretej s MDVRR SR o poskytnutí dotácie.
- (2) Obec z dohodnutého nájomného v zmysle § 18 zákona č.443/2010 Z.z. v platnom znení je povinná vytvoriť „Fond prevádzky, údržby a opráv“ ročne minimálne vo výške 0,5 % nákladov na obstaranie nájomného bytu. Obec na zabezpečenie platenia nájomného a prevádzky bytových domov prijme „Zásady postupu voči neplatičom nájmu“ v zmysle platných právnych predpisov.
- (3) Obec počas 30 rokov zabezpečí užívania schopnosť bytov a ich vybavenie v súlade s projektovou dokumentáciou skutočného vyhotovenia stavby predloženej ku kolaudačnému konaniu a príslušných právnych predpisov..
- (4) Drobné opravy v nájomnom byte súvisiace s jeho využívaním a náklady spojené s jeho bežnou údržbou uhrádza nájomca v zmysle príslušných právnych predpisov.

Článok 5

ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

- (1) Zásady o podmienkach nájmu, kritérií a postupe pridelovania nájomných bytov v nájomných bytoch vo výlučnom vlastníctve obce Važec, nadobúdajú platnosť dňom schválenia obecným zastupiteľstvom.
- (2) Zásady o podmienkach nájmu, kritérií a postupe pridelovania nájomných bytov v nájomných bytoch vo výlučnom vlastníctve obce Važec schválilo obecné zastupiteľstvo uznesením č. 221/2016 zo dňa 29.09.2016




Ing. Milan Lištiak
starosta obce