

Interná smernica

o podmienkach a kritériách pridelovania a správy nájomných bytov v bytových domoch obstaraných s použitím verejných prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania

Článok 1 Úvodné ustanovenia

1. Táto smernica upravuje podmienky evidencie žiadostí, pridelovania, nájmu a správy nájomných bytov v bytových domoch 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 dovoliť obstaráť bývanie vlastným pričinením a spĺňajú podmienky zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.
2. Obec Kajal zabezpečuje správu bytových domov, prenajímanie bytov, určovanie výšky nájomného a rieši všetky právne vzťahy vyplývajúce z nájmu bytov podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka.
3. Obec vedie evidenciu žiadostí o pridelenie bytov do nájmu, vydáva súhlas 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 počas 30 rokov od vydania kolaudačného rozhodnutia, ak to legislatíva neumožní inak.

Článok 2

Podmienky pridelovania bytov a nájmu bytov obstaraných s použitím verejných prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania

Základné ustanovenia o uzavieraní nájomných zmlúv a podmienkach rozsahu sociálneho bývania v nájomných bytoch sú uvedené explicitne najmä v § 11, 12, 21, 22 a 24 zákona č. 443/2010 Z. z.:

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

Na základe uvedených ustanovení:

1. Maximálny príjem domácnosti žiadateľa o nájomný byt za predchádzajúci kalendárny rok nemôže byť vyšší ako 3-násobok životného minima. Pri opakovanom uzavretí nájomnej

zmluvy, opakovanom prenájme nájomného bytu, príjem nemôže byť vyšší ako 4-násobok životného minima.

2. Bývanie v nájomnom byte sa poskytuje oprávnenej osobe, ktorej

a/ mesačný príjem spolu s mesačným príjmom ostatných osôb žijúcich v byte je najviac vo výške trojnásobku životného minima,

b/

mesačný príjem spolu s mesačným príjmom ostatných osôb žijúcich v byte je najviac vo výške štvornásobku životného minima, ak

1. osoba žijúca v byte je osoba s ťažkým zdravotným postihnutím,

2. ide o osamelého rodiča s nezaopatreným dieťaťom,

3. aspoň jedna z osôb žijúcich v byte zabezpečuje zdravotnú starostlivosť, sociálne a ďalšie služby vo verejnom záujme, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu obyvateľov obce,

c/ osoba, ktorá žije v byte sama a ktorej mesačný príjem je najviac vo výške štvornásobku životného minima,

d/osoba, ktorá nepresiahla vek 30 rokov a

1. ktorej sa skončilo poskytovanie starostlivosti v zariadení na základe rozhodnutia súdu o neodkladnom opatrení, výchovnom opatrení alebo ústavnej starostlivosti,

2. ktorej zanikla náhradná osobná starostlivosť, pestúnska starostlivosť alebo osobná starostlivosť poručníka podľa osobitného predpisu, alebo

3. ktorá bola zverená do starostlivosti inej fyzickej osoby ako rodiča na základe neodkladného opatrenia a pred dovŕšením jej plnoletosti bol podaný návrh na zverenie tejto osoby do náhradnej osobnej starostlivosti, pestúnskej starostlivosti alebo na ustanovenie poručníka tejto osobe podľa osobitného predpisu

e/ osoba, ktorej sa poskytuje bytová náhrada za byt vydaný podľa osobitného predpisu,

f/ osoba, ktorej sa poskytuje bývanie z dôvodov hodných osobitného zreteľa.

3. Životné minimum domácnosti sa vypočíta zo súm životného minima členov domácnosti platných k 31.decembru predchádzajúceho roku, v ktorom vznikol nájom bytu.

4. Doba nájmu dohodnutá v nájomnej zmluve môže byť najviac tri roky okrem prípadov uvedených v § 12 ods. 2) zákona č. 443/2010 Z. z.

5. V zmysle § 12 ods. 7 zákona je nájomca v obci Kajal povinný v lehote nie dlhšej ako 30 dní pred podpísaním nájomnej zmluvy uhradiť obci finančnú zábezpeku vo výške šesťmesačného nájomného na osobitný účet zriadený obcou na tento účel v banke a to na účely a za podmienok stanovených v Zásadách tvorby a čerpania Finančnej zábezpeky za užívanie bytu (Príloha č. 1). Ak nedôjde k uzavretiu nájomnej zmluvy, Obec Kajal ako nájomca je povinný už zloženú finančnú zábezpeku bezodkladne vrátiť a v súvislosti s uzavretím nájomnej zmluvy nesmie požadovať od nájomcu iné finančné plnenia, ktoré priamo nesúvisia s užívaním nájomného bytu.

6. Vlastník bytovej budovy s nájomnými bytmi tvorí na účely tohto zákona z dohodnutého nájomného fond prevádzky, údržby a opráv bytovej budovy ročne minimálne vo výške 0,5 % obstarávacích nákladov na obstaranie nájomných bytov. Z fondu prevádzky, údržby a opráv bytovej budovy sa financujú výdavky spojené s nákladmi na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí bytovej budovy vrátane opráv balkónov a lodžií, spoločných zariadení bytovej budovy, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príľahlého pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu bytovej budovy, ktoré prislúchajú k bytom. Pri prvom prevode vlastníctva takéhoto nájomného bytu na inú osobu je doterajší vlastník

bytovej budovy s nájomnými bytmi povinný zostatok prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv bytovej budovy poukázať do fondu prevádzky, údržby a opráv vytvoreného podľa osobitného predpisu.^{35a)}

Článok 3 **Postup pri pridelení a nájme bytov**

O pridelení bytu rozhoduje obecné zastupiteľstvo.

1. Pri rozhodovaní o pridelení bytu sa skúmajú a vyhodnocujú najmä nasledovné kritéria:
 - naliehavosť bytovej potreby žiadateľa, pričom sa skúmajú súčasné bytové aj majetkové pomery (vlastníctvo RD, bytu a pod.), počet maloletých detí, rodinný stav a iné sociálne kritéria,
 - dodržiavanie zásad dobrých mravov a medziľudských vzťahov,
 - dátum podania žiadosti,
 - aktivity občana a jeho rodiny v obci,
 - finančné možnosti splácania nájomného (preukázať príjem),
 - iné kritériá (napr. hasič, dobrovoľný hasič, lekár, vojak, policajt).
2. Prednostné právo na pridelenie bytu majú občania s trvalým pobytom v obci Kajal.
3. Nájomný byt nie je možné prideliť záujemcovi, ak voči nemu alebo členovi jeho domácnosti obec, alebo ňou zriadená organizácia, resp. založená organizácia eviduje pohľadávku po lehote splatnosti.
4. Ak nájomca bytu nezaplatí nájomné a úhrady spojené s užívaním bytu za viac ako tri mesiace napriek výzve s dohodnutou náhradnou lehotou na úhradu nájomného, je to dôvod na ukončenie nájomného vzťahu bez nároku na zabezpečenie bytovej náhrady.
5. Ak nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v bytovom dome alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v bytovom dome, obec môže vypovedať nájom bytu bez nároku na zabezpečenie bytovej náhrady.
6. Uplynutím dohodnutej doby nájmu, ak sa účastníci nedohodnú inak, nájomný vzťah skončí a nájomca je povinný nájomný byt vypratať a komisionálne odovzdať v posledný deň trvania nájomného vzťahu (do 12:00 hodiny) bez nároku na zabezpečenie bytovej náhrady.
7. Ak žiadateľ odmietne pridelený byt, nemá nárok na pridelenie ďalšieho bytu a jeho žiadosť sa vyradí z evidencie.
8. Obec uzavrie s nájomcom nájomnú zmluvu na dobu určitú, ktorú podpisuje starosta.
9. V nájomnej zmluve bude uvedené právo nájomcu na opakované uzavretie zmluvy o nájme bytu pri dodržiavaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a v zákone č. 443/2010 Z. z § 12, ods. 4. a podľa § 711 Občianskeho zákonníka a podmienok podľa čl. 2 tejto smernice. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude obec informovať nájomcu najmenej tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.

Článok 4 **Záverečné ustanovenia**


1. Obec Kajal pri uzatváraní zmlúv na všetky nájomné byty bude postupovať podľa Zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov.

2. Prípadné problémové a sporné záležitosti sa taxatívne riešia podľa príslušných ustanovení zákona NR SR č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania o sociálnom bývaní, resp.

Občianskeho zákonníka, platných právnych predpisov, podmienok zmlúv uzavretých pri poskytnutí verejných prostriedkov obci na účely podpory sociálneho bývania, platnej smernice a obsahu uzavretých nájomných zmlúv a pod.

3. Táto smernica je platná od: 1.10.2021

 **OBEC KAJAL**


Lívia Farkasová *
starostka obce

**Zásady tvorby a čerpania
FINANČNEJ ZÁBEZPEKY
za užívanie bytu v nájomných bytoch**

Názov a sídlo organizácie **OBEC KAJAL**
Smernica je platná od: 1.10.2021

Prílohy

Predpis je vypracovaný v zmysle zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov.

1. Nájomca nájomného bytu pri podpise zmluvy o budúcej zmluve, prípadne pri podpise nájomnej zmluvy uhradí na účet obce finančnú zábezpeku maximálne vo výške šesťmesačného nájomného. Zmluva o nájme bytu nadobúda platnosť po preukázaní úhrady finančnej zábezpeky nájomcom bytu v stanovenej výške. Výšku finančnej zábezpeky na jednotlivé byty schvaľuje obecné zastupiteľstvo.
2. Nájomnú zmluvu je možné uzatvárať s nájomcom len po kolaudácii stavby a nadobudnutí právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia.
3. Výška ročného nájmu sa určí podľa platných cenových predpisov a to najmä Opatrenia Ministerstva financií Slovenskej republiky (ďalej len „Opatrenie MF“) z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov, po prerokovaní a schválení obecným zastupiteľstvom.
4. Obstarávacia cena bytu sa vypočíta podľa záverečnej rekapitulácie v rámci Ekonomického a nákladového listu výstavby bytového domu, vrátane ceny projektovej dokumentácie a ceny inžinierskych činností súvisiacich s prípravou a zhotovením stavby bytového domu.
5. Finančné prostriedky v rámci finančnej zábezpeky od nájomcov nájomných bytov obec vedie podľa platných právnych predpisov na samostatnom osobitnom účte zriadenou obcou na tento účel v banke (pričom finančné prostriedky môže viesť zvlášť na každý nájomný bytový dom).

6. Ak sa uzatvorí zmluva o opakovanom nájme bytu (t.j. s rovnakým nájomcom), finančné prostriedky v rámci finančnej zábezpeky sa preúčtujú.

7. Ak sa počas nájmu čerpalo z finančnej zábezpeky, nájomca je povinný doplniť finančnú zábezpeku na dohodnutú výšku do 30 dní od obdržania výzvy od prenajímateľa.

TVORBA:

1./ Vklad nájomcu - FINANČNÁ ZÁBEZPEKA

2./ Úroky z vkladov

ČERPANIE:

1./ Úhrady za poškodenie spoločných priestorov a spoločných zariadení bytového domu počas nájomného vzťahu, ako aj pri poškodeniach, ktoré boli spôsobené konkrétnymi nájomcami, prípadne predchádzajúcimi nájomcami.

2./ Úhrady za opravy a práce, ktorými sa byt a zariadenie bytu pri skončení nájomného vzťahu uvedie do pôvodného stavu s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

3./ Úhrady za nezaplatené nájomné a nezaplatené služby spojené s užívaním bytu v rámci záverečného vyúčtovania pri skončení nájmu bytu.

4./ Úhrady, ktoré priamo súvisia s užívaním bytu a správou bytového domu, po prerokovaní a súhlase obecného zastupiteľstva.

Finančnú zábezpeku zúčtuje a vyplatí obec nájomcovi po skončení nájmu najneskoršie do 20 pracovných dní od ukončenia nájmu. V prípade, že z finančnej zábezpeky bude nutné odrátať úhradu za poškodenie spoločných priestorov, spoločných zariadení bytového domu alebo úhradu za opravy a práce poškodeného bytu a zariadenia, bude finančná zábezpeka nájomcovi vrátená najneskoršie do 20 pracovných dní od obdržania faktúry za vyššie uvedené opravy.

Nový nájomca uhradza finančnú zábezpeku maximálne vo výške šesťmesačného nájmu bytu podľa aktuálnych zásad stanovených a schválených na zasadnutí obecného zastupiteľstva.


Lívia Fark
starostka 6

