

Smernica č. 3/2017
o postupe a podmienkach prideľovania nájomných bytov
vo vlastníctve Obce Madunice

Úplné znenie

Čl. 1 Úvodné ustanovenia

1. Táto smernica upravuje postup a podmienky prideľovania nájomných bytov vo vlastníctve obce Madunice vybudovaných:

A) - z dotácie Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR¹⁾, úveru Štátneho fondu rozvoja bývania SR a z vlastných prostriedkov obce ako nájomné byty s osobitným režimom pre účely sociálneho bývania na ulici Elektrárenska a ulici Vážska.

B) - z úveru Štátneho fondu rozvoja bývania SR²⁾ a z vlastných prostriedkov obce tvorených príspevkom nájomníkov určeného pomerom výmery bytu a nákladov na ich vybudovanie v ulici Školska, Železnična a Karola Kabáta.

2. Obec Madunice (ďalej iba „prenajímateľ“) zabezpečuje prenajímanie nájomných bytov a rieši všetky právne vzťahy vyplývajúce z nájmu bytov podľa príslušných ustanovení osobitného právneho predpisu^{1),2)}, Občianskeho zákonníka a príslušných zmluvných podmienok uzatvorených medzi Obcou Madunice a poskytovateľom dotácie a úveru na výstavbu nájomných bytov, postupom a v rozsahu v akom sa ustanovenia týchto predpisov vzťahujú na byty uvádzané pod časťou A) a B) tejto Smernice.

3. Cenu nájmu, výšku finančnej zábezpeky, výšku príspevku do fondu údržby a opráv, poplatky za služby spojené s užívaním nájomných bytov určuje zastupiteľstvo obce Madunice uznesením.

Čl. 2 Povinnosti prenajímateľa

A) - Pri nájomných bytoch vybudovaných pre účely sociálneho bývania na ulici Elektrárenska a Vážska:

1. Prenajímateľ zverejňuje na svojej internetovej stránke obce formálne náležitosti žiadosti o prideľenie nájomného bytu.

2. Vedie dokumentáciu žiadostí a zoznam všetkých žiadateľov o nájomný byt podľa termínu ich doručenia Obecnému úradu Madunice.

3. Vedie samostatný zoznam oprávnených žiadateľov o nájomný byt, ktorí spĺňajú podmienky podľa osobitného predpisu¹⁾.

4. Prenajímateľ v podmienkach obce skúma opodstatnenosť žiadosti, majetkové pomery z hľadiska pravidelného príjmu, vlastníctva domu alebo bytu, naliehavosť bytového riešenia, dobu podania a evidencie žiadosti, sociálne a iné podmienky podľa Čl.3 Smernice. Do zoznamu oprávnených žiadateľov sa nezaraďa a Zmluva o nájme bytu sa neuzatvorí so žiadateľom pri prvom alebo pri možnosti opakovaného uzatvorenia nájomnej zmluvy, ktorý neplní podmienky stanovené osobitným predpisom¹⁾ nemá vysporiadané záväzky voči obci, jeho pravidelný mesačný príjem je nižší ako 3 násobok životného minima³⁾, je väčšinovým vlastníkom domu alebo bytu a môže si zabezpečiť bývanie vlastným pričinením alebo uvedie nepravdivé údaje.

5. Na základe vyhodnotenia predloženej žiadosti o prideľenie bytu a dokladov odborným pracovníkom obecného úradu, Komisia sociálna, zdravotná a bytová pri obecnom zastupiteľstve vyhodnotenie overí, následne spracuje návrh poradovníka zoznamu oprávnených žiadateľov podľa Čl.3 Smernice na prideľenie nájomného bytu a uzatvorenie zmluvy o nájme bytu, ktorý komisia predkladá na schválenie obecnému zastupiteľstvu.

6. Obecné zastupiteľstvo prerokováva a uznesením schvaľuje poradovník zoznamu oprávnených žiadateľov o prideľenie nájomného bytu a vydáva súhlas na uzatvorenie Zmluvy o nájme bytu so schválenými oprávnenými žiadateľmi.

1) Zákon č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní

2) Zákon č. 607/2003 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení noviel, platný v čase uzatvorenia zmluvy č.203/1251/2005 o poskytnutí podpory na výstavbu formou úveru

3) zákon č. 601/2003 Z. z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších, zmien a doplnkov

7. Starosta obce, ako štatutárny zástupca obce, na základe schváleného poradníka zoznamu oprávnených žiadateľov obecným zastupiteľstvom uzatvára Zmluvy o nájme bytu. V prípade zmeny podmienok žiadateľa, v čase od schválenia nájmu po uvoľnenie nájomného bytu, za ktorých bol nájom schválený, starosta má oprávnenie uzatvoriť Zmluvu o nájme so žiadateľom uvedeným v ďalšom poradí. To platí aj pri odmietnutí voľného bytu alebo podpisu Zmluvy o nájme za stanovených zmluvných podmienok.

8. Orgány obce, ako aj zamestnanci obce, pri správe nájomných bytov a ich zmluvného poskytovania do nájmu žiadateľom podľa tejto smernice a podmienok určenými osobitnými predpismi¹⁾, sú povinní postupovať tak, aby zabezpečili účel nájomného a sociálneho bývania a na základe známych, doložených a overiteľných skutočností predchádzali vzniku podmienok na spôsobenie možných škôd v hospodárení s majetkom obce.

B) – Pri nájomných bytoch vybudovaných na ulici Školská, Železničná a Karola Kabáta:

1. Prenajímateľ má so žiadateľmi uzatvorené Zmluvy o nájme bytu na dobu určitú 30 rokov, po ktorú je povinnosť zachovať nájomný charakter bytov. Zároveň má uzatvorené zmluvy o uzatvorení budúcej Kúpnej zmluvy k príslušnému bytu, vrátane jeho vybavenia a podielu na spoločných častiach bytového domu s nájomcom ako budúcim kupujúcim za zmluvne stanovených podmienok a výšku vkladu nájomcu tvoriaci určený podiel na výstavbu nájomného bytového domu.

2. Prenajímateľ vedie zoznam záujemcov-žiadateľov na pridelenie nájomného bytu uvedeného v časti B) tejto smernice podľa termínu doručenia žiadosti na Obecný úrad Madunice. S budúcim nájomcom, žiadateľom, prenajímateľ a pôvodný nájomca bytu uzatvára Zmluvu o prevode práv a povinností vyplývajúcich z predchádzajúcich zmlúv, dodatok nájomnej zmluvy a dodatok zmluvy o budúcej kúpnej zmluve po predchádzajúcom schválení obecným zastupiteľstvom.

Čl. 3 Kritériá pre stanovenie poradníka oprávnených žiadateľov na byty uvedené v časti A)

Prenajímateľ pri pridelení nájomných bytov Komisiou sociálnou, zdravotnou a bytovou navrhne poradník zoznamu oprávnených žiadateľov:

1. podľa plnenia podmienok stanovených osobitným predpisom¹⁾,
2. podľa zásad uvedených v Čl. 2 ods. 4 tejto smernice,
3. podľa zohľadnenia nasledovných skutočností:

a) Termín podania žiadosti.

b) Dĺžka trvalého pobytu v obci.

- #### **c) Rodinné pomery:**
- osamelý rodič s nezaopatreným dieťaťom,
 - počet nezaopatrených detí tvoriacich spoločnú domácnosť,
 - počet osôb v rodinnom vzťahu tvoriacich spoločnú domácnosť vo vzťahu k veľkosti požadovaného 1,2,3-izbového nájomného bytu,
 - žiadateľ alebo rodinný príslušník so zdravotným postihnutím.

d) Doterajšie bývanie:

- u rodičov, príbuzných, rozvedeného manžela, manželky, podnájom, ubytovňa a podobne. Žiadateľ ani jeho manželka, ani člen spoločnej domácnosti nesmú byť vlastníkami ani spoluvlastníkmi rodinného domu ani bytu s výškou podielu presahujúcou 1/2.

e) Zamestnanie žiadateľa:

- nezamestnaný, študent, dôchodca, zárobkovo činný, materská dovolenka. V čase podania žiadosti a pri opakovanom uzatváraní nájomnej zmluvy, musí byť žiadateľ v prípade manželov, aspoň jeden z nich v pracovnom pomere alebo zárobkovo činnou osobou alebo poberateľom dôchodku.

f) Spôsob života žiadateľa a jeho rodinných príslušníkov:

- nadmerné požívanie alkoholu, užívanie psychotropných látok,
- ničenie bytového zariadenia alebo verejného majetku,
- dlžník voči obci alebo obcou založeným organizáciám,
- vyrovnanie dlhu voči obci vrátane penále do najbližšej aktualizácie poradníka,
- nezhody s nájomníkmi v prípade opakovaného nájomného bývania.

g) Dobrovoľná alebo pracovná angažovanosť žiadateľa

v oblasti sociálnych, zdravotníckych, verejnoprospešných služieb, kultúry, športu, vzdelávania, vytvárania podmienok zamestnanosti alebo iných dôležitých a naliehavých potrieb obce a jej obyvateľov.

h) Aktualizácia údajov.

Žiadateľ, s ktorým nebola uzatvorená nájomná zmluva na byt je povinný na výzvu prenajímateľa oznamovať všetky zmeny, ktoré nastali vo vzťahu k obsahu a dokladom predloženej žiadosti o pridelenie nájomného bytu vrátane priemerného čistého mesačného príjmu za

uplynulý kalendárny rok do konca marca nasledujúceho kalendárneho roka. Komisia na základe takto získaných skutočností predloží obecnému zastupiteľstvu na schválenie návrh aktuálneho poradovníka oprávnených žiadateľov.

Čl. 4 Ostatné povinnosti nájomcu

1. Nájomník je povinný okrem plnenia uvedeného v Čl. 5 ods.4 uhrádzať preddavkové náklady spojené s užívaním bytu a vypočítané poplatky za poskytované služby.

Čl. 5 Záverečné ustanovenia

1. Doba nájmu v nájomnej zmluve na byty uvádzané v časti A) tejto Smernice môže byť najviac 3 roky, okrem prípadu, ak je nájomcom osoba s ťažkým zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe osobitného predpisu¹⁾, vtedy môže byť doba nájmu bezbariérového bytu najviac 10 rokov.
2. Žiadateľ, s ktorým bola uzatvorená nájomná zmluva podľa osobitného predpisu¹⁾ alebo s osobou tvoriacu spoločnú domácnosť žiadateľa, má právo na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy za podmienky, že splnil podmienky stanovené nájomnou zmluvou a touto Smernicou.
3. Pri uzatváraní nájomnej zmluvy a zániku nájmu sa postupuje podľa ustanovení Občianskeho zákonníka, ustanovení tejto Smernice a pri opakovanom uzatváraní zmluvy aj podľa plnenia podmienok uzatvorených nájomnou zmluvou. V prípade splnenia zmluvných podmienok starosta obce podpíše Zmluvu o nájme s pôvodným nájomcom, o čom informuje poslancov obecného zastupiteľstva na najbližšom zasadnutí obecného zastupiteľstva.
4. Výška finančnej zábezpeky stanovenej obecným zastupiteľstvom môže byť najviac vo výške 6-mesačného nájomného, výška ročného nájmu maximálne 5% z obstarávacej ceny bytu, príspevok do fondu prevádzky, údržby a opráv minimálne 0,5% nákladov na obstaranie bytu ako súčasť dohodnutého nájomného¹⁾.
5. Oprávnený žiadateľ, ktorý odmietne podpísať nájomnú zmluvu na voľný nájomný byt veľkosťou v zmysle jeho žiadosti sa považuje za uspokojeného a vyradí sa z poradovníka.
6. Na tejto smernici sa uznieslo Obecné zastupiteľstvo Madunice uznesením č. VII/351/2017.
7. Táto Smernica bola novelizovaná Dodatkom č. 1 schváleného Obecným zastupiteľstvom Madunice dňa 17.6.2019, ktorý je zapracovaný v texte Smernice.
8. Táto Smernica nadobúda účinnosť dňom podpisu starostom obce.

Prílohy:

1. Žiadosť o pridelenie nájomného bytu (sociálne bývanie, byty na ul. Elektrárenská, Vážska)
2. Čestné vyhlásenie (žiadateľa)

V Maduniciach 17.6.2019

Mgr. Alena Jelušová
starostka obce