

	Smernica	Číslo: S-1/2023
	OBEC DOLNÉ PLACHTINCE	
SCHVÁLENÉ		
Schválené Obecným zastupiteľstvom:		25.10.2023
Uznesením Obecného zastupiteľstva číslo:		22/2023
Zverejnené:		26.10.2023
Dátum účinnosti:		1.12.2023

ZÁSADY pridelovania nájomných bytov

Obec Dolné Plachtince v súlade s ustanoveniami zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 443/2010 Z. z.“) a zákona č. 150/2013 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov vydáva túto smernicu Zásady pridelovania nájomných bytov.

PRVÁ ČASŤ ÚVODNÉ USTANOVENIA

§ 1 PÔSOBNOSŤ

- 1) Táto smernica upravuje podmienky pridelovania nájomných bytov vo vlastníctve Obce Dolné Plachtince.
- 2) Zoznam nájomných bytov zverejňuje obec na svojom webovom sídle.

§ 2 ŽIADOSŤ O PRIDELENIE NÁJOMNÉHO BYTU

- 1) Žiadosť o pridelenie nájomného bytu môže podať každá osoba, ktorá spĺňa jednu z nasledujúcich podmienok:
 - a) je občanom SR, ktorý dovŕšil 18 rokov veku a má spôsobilosť na právne úkony,
 - b) je občanom členského štátu Európskej únie, štátu, ktorý je zmluvnou stranou Dohody o Európskom hospodárskom priestore alebo Švajčiarskej konfederácie, ktorý má na území Slovenskej republiky trvalý pobyt, dovŕšil vek 18 rokov a má spôsobilosť na právne úkony,
 - c) je štátnym príslušníkom tretej krajiny ktorý dovŕšil 18 rokov veku, má spôsobilosť na právne úkony a bolo mu udelené povolenie na pobyt na území SR.
- 2) Žiadateľ predloží úradu vyplnenú „Žiadosť o pridelenie nájomného bytu“ (ďalej len „žiadosť“), ktorá tvorí prílohu č. 1 tejto smernice. Žiadosť môže žiadateľ zaslať poštou, elektronicky so zaručeným podpisom alebo odovzdať osobne v podateľni úradu.
- 3) Žiadateľ o pridelenie nájomného bytu musí spĺňať nasledovné kritériá:
 - a. žiadateľ k žiadosti o pridelenie nájomného bytu doloží čestné vyhlásenie o tom, že nemá on ani ostatné spoločne posudzované osoby (členovia spoločnej domácnosti) voči obci a organizáciám zriadeným obcou žiadne podlžnosti. V prípade, ak žiadateľ nemá trvalý pobyt na území obce Dolné Plachtince, musí preukázať neexistenciu nedoplatkov na miestnych daniach a poplatkoch spravovaných obcou/mestom podľa príslušných právnych predpisov doložením potvrdenia o nedoplatkoch z obce/mesta podľa miesta trvalého pobytu.

- b. Žiadateľ musí preukázať schopnosť platiť nájomné a služby spojené s užívaním bytu doložením čestného vyhlásenia a potvrdenia o príjme od zamestnávateľa, resp. potvrdenia z príslušnej inštitúcie, ktorá poskytovala príjem (starobný, invalidný dôchodok, rodičovský príspevok a pod.).
 - c. Žiadosť žiadateľa, vrátane spoločne posudzovaných osôb, ktorí boli v období nie dlhšom ako 24 mesiacov pred podaním žiadosti o nájom bytu právoplatným rozhodnutím príslušného konkurzného súdu v súlade s ustanoveniami štvrtej časti zákona č. 7/2005 Z. z. o konkurze a reštrukturalizácii a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej ako „ZKR“) oddĺžení, sa z evidencie vyradí.
 - d. Žiadosť žiadateľa, vrátane spoločne posudzovaných osôb, ktorí boli v minulosti nájomcami obecného bytu alebo osobami tvoriacimi spoločnú domácnosť s nájomcom a spôsobili škodu na prenajatom byte, jeho príslušenstve, spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu alebo opakovane hrubým spôsobom narúšali pokojné bývanie ostatných nájomcov v bytovom dome, ohrozovali bezpečnosť a porušovali dobré mravy v bytovom dome, nedodržiavali domový poriadok, alebo im bola ukončená nájomná zmluva (výpoveďou, nepredĺžením doby nájmu) z dôvodu neuhrádzania nájomného, sa z evidencie vyradí.
- 4) Žiadateľa, ktorý neuviedol v žiadosti všetky údaje, vyzve úrad písomne na ich doplnenie v lehote nie kratšej ako 15 dní. Žiadateľ, ktorý údaje v stanovenej lehote nedoplní alebo uvedie nepravdivé údaje, nebude do evidencie žiadateľov zaradený.
 - 5) Žiadateľ je povinný v priebehu celej doby evidencie žiadosti oznámiť každú zmenu týkajúcu sa jeho osoby, vrátane spoločne posudzovaných osôb bezodkladne, najneskôr však do 30 kalendárnych dní odo dňa, kedy zmena nastala. V prípade, že dôjde k zisteniu, že žiadateľ neoznámil zmenu v stanovenej lehote, žiadosť sa z evidencie žiadateľov vyradí.

§ 3

EVIDENCIA ŽIADATEĽOV

- 1) Žiadosti o nájomné byty podľa § 2, ods. 2 tejto smernice eviduje a vedie v zozname žiadateľov obecný úrad (ďalej len „úrad“).
- 2) Žiadatelia sú v evidencii zoradení podľa dátumu doručenia úplnej žiadosti. Poradie zápisu do zoznamu neurčuje poradie pre pridelenie nájomného bytu.
- 3) Obec vyradí žiadosť z evidencie, ak žiadateľ:
 - a. uviedol v žiadosti nepravdivé alebo neúplné údaje,
 - b. nespĺňa podmienky podľa § 2 ods. 3
 - c. do 30 dní neoznámil zmeny súvisiace so žiadosťou,
 - d. nereagoval na výzvu podľa § 4 ods. 2 do stanoveného termínu,
 - e. neuzatvoril nájomnú zmluvu podľa § 6 ods. 3.
- 4) O nezaradení do evidencie alebo vyradení z evidencie úrad žiadateľa písomne informuje v lehote do 30 dní od vzniku rozhodujúcej skutočnosti.
- 5) Žiadosť je v evidencii zaradená po dobu 1 roka. Po skončení tejto doby je žiadateľ v prípade pretrvávajúceho záujmu o pridelenie nájomného bytu povinný podať žiadosť znova.

§ 4

ROZHODOVANIE O PRIDELENÍ NÁJOMNÉHO BYTU

- 1) Posúdenie žiadosti je v kompetencii príslušnej komisie, ktorá starostovi odporučí alebo neodporučí pridelenie nájomného bytu. Komisia posudzuje, či žiadateľ spĺňa predpoklady § 22 ods. 3 zákona č. 443/2010 Z. z. a bodovo ohodnotí žiadateľa na základe ďalších definovaných kritérií obce, ktoré tvoria prílohu č. 2 tejto smernice.
- 2) Komisia môže vyzvať žiadateľa o predloženie dokumentov určujúcich rozhodujúce okolnosti pre pridelenie nájomného bytu v lehote nie kratšej ako 15 dní.
- 3) Nájomné byty môžu byť prednostne pridelené osobám v krízovej situácii – posúdenie krízovej situácie je v kompetencii komisie.
- 4) Následne o pridelení nájomného bytu na základe odporúčania komisie rozhoduje starosta.

§ 5

OSOBITNÝ ZRETEL'

- 1) Obec môže prenajať 20% v z počtu podporených nájomných bytov vo vlastníctve obce z dôvodov hodných osobitného zreteľa. Za podporený nájomný byt sa považuje nájomný byt, na ktorého obstaranie bola poskytnutá dotácia podľa zákona 443/2010 Z.z. alebo podľa predpisov účinných do 31. decembra 2010.
- 2) Okruh oprávnených osôb podľa § 22 ods. 7 zákona č. 443/2010, ktorým sa poskytuje bývanie z dôvodov hodných osobitného zreteľa, sa určuje nasledovne:
 - a. osoby, ktoré sa nachádzajú v nepriaznivej sociálnej situácii, a to:
 1. pre ťažké zdravotné postihnutie alebo nepriaznivý zdravotný stav,
 2. z dôvodu, že dovŕšili vek potrebný na nárok na starobný dôchodok,
 3. pre ohrozenie správaním iných fyzických osôb alebo ak sa stali obeťou správania iných fyzických osôb,
 4. osamelý rodič s nezaopatreným dieťaťom,
 5. iná nepriaznivá okolnosť, pričom táto sa musí uviesť v uznesení
 - b. zamestnancí obce a obcou zriadených organizácií, ktorým je z dôvodu potreby zabezpečenia efektívneho plnenia pracovných úloh pre mesto alebo pre ním zriadené organizácie v sídle zamestnávateľa nevyhnutné zabezpečiť bývanie,
 - c. osoby, ktoré zabezpečujú zdravotnú starostlivosť, sociálne a ďalšie služby vo verejnom záujme, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu obyvateľov obce.
- 3) O pridelení nájomného bytu z dôvodov hodných osobitného zreteľa rozhoduje obecné zastupiteľstvo trojpätinovou väčšinou všetkých zvolených poslancov. Obecné zastupiteľstvo súčasne rozhodne o dĺžke doby nájmu. Nájomná zmluva sa uzatvára najviac na 3 roky. Na pridelenie nájomného bytu z dôvodov hodných osobitného zreteľa sa nevzťahujú ustanovenia § 2 až § 4.

§ 6

NÁJOMNÁ ZMLUVA

- 1) Náležitosti nájomnej zmluvy upravuje § 12 zákona č. 443/2010 Z. z.
- 2) Obec je povinná predložiť žiadateľovi návrh nájomnej zmluvy na podpis do 30 dní od rozhodnutia obecného zastupiteľstva o pridelení nájomného bytu.
- 3) Žiadateľ je povinný uzatvoriť nájomnú zmluvu do 15 dní od doručenia jej návrhu. Ak nájomnú zmluvu neuzatvorí, stratí nárok na pridelenie nájomného bytu a bude vyradený z evidencie žiadateľov.
- 4) Pred uzatvorením nájomnej zmluvy je prenajímateľ povinný umožniť nájomcovi prehliadku nájomného bytu.
- 5) Pred uzatvorením nájomnej zmluvy je žiadateľ povinný zložiť na účet obce finančnú zábezpeku vo výške šesťmesačného nájomného. Ak nedôjde k uzavretiu nájomnej zmluvy, úrad je povinný zloženú zábezpeku bezodkladne vrátiť žiadateľovi.
- 6) Žiadateľ a všetky osoby s ním bývajúce sú povinné najneskôr pri uzavretí nájomnej zmluvy prihlásiť sa na trvalý pobyt v obci.
Do nájomných bytov je možné prihlasovať na trvalý pobyt len nájomcov, ich príbuzných v priamom rade, alebo druha a družku.
- 7) Nájomca bytu, ak má záujem o opakované uzavretie nájomnej zmluvy, je povinný 30 kalendárnych dní pred ukončením jej platnosti požiadať prenajímateľa o opakované uzavretie nájomnej zmluvy.
- 8) Opakovanú nájomnú zmluvu uzatvorí prenajímateľ s nájomcom len v tom prípade, ak nájomca za byt riadne platí nájomné a náklady za služby spojené s užívaním bytu, resp. v odôvodnených prípadoch má s prenajímateľom spísanú dohodu o uznaní dlhu a splátkach dlhu a túto aj plní a zároveň dodržiava domový poriadok.
- 9) O výmene bytov, a o prechode nájmu bytu rozhoduje starosta, na základe písomnej žiadosti nájomcov a odporúčania komisie.

§ 7

PRECHODNÉ A ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

- 1) Žiadatelia, ktorí podali žiadosť o pridelenie nájomného bytu pred účinnosťou tejto smernice, aktualizujú svoju žiadosť formou vyplnenia vzoru žiadosti, ktorá je prílohou č. 1 tejto smernice. Do evidencie budú žiadatelia zaradení podľa § 3 ods. 2.
- 2) Dňom účinnosti týchto zásad sa ruší Všeobecne záväzné nariadenie č. 1/2011.
- 3) Túto smernicu „Zásady prideľovania nájomných bytov“ schválilo Obecné zastupiteľstvo v Dolných Plachtinciach na svojom zasadnutí dňa 25.10. pod číslom uznesenia 22/2023 a nadobúda účinnosť dňom 01.12.2023.

Bc. Cyril Bartók
starosta obce