



Obec Teriakovce, Šípková 8 , 080 05 Teriakovce

Z Á S A D Y

prideľovania a prenajímania nájomných bytov v bytovom dome a určenia výšky nájmu v nájomných bytoch vo vlastníctve Obce Teriakovce

Obecné zastupiteľstvo obce Teriakovce podľa ustanovenia § 4 ods.3 a § 11 ods. 4 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, v súlade so zákonom č. 150/2013 Z. z. o Štátom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov, v súlade s § 2 ods. 1 Opatrenia Ministerstva financií Slovenskej republiky č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov v znení neskorších predpisov

vydáva

tieto zásady pridelovania a prenajímania nájomných bytov v bytových domoch a určenia výšky nájmu v nájomných bytoch vo vlastníctve Obce Teriakovce.

Článok č. 1 Úvodné ustanovenie

Účelom týchto zásad je určiť spôsob pridelovania a prenajímania nájomných bytov vo vlastníctve obce Teriakovce a určenie výšky nájmu v nájomných bytoch, na ktorých výstavbu boli použité finančné prostriedky a dotácie zo Štátneho fondu rozvoja bývania (ďalej aj len „ŠFRB“), Ministerstva dopravy a výstavby Slovenskej republiky a z rozpočtových prostriedkov obce Teriakovce. Tieto zásady stanovujú tiež výšku finančnej zábezpeky (depozitu).

Článok č. 2 Žiadosti o prenájom obecného nájomného bytu

- 1) Žiadateľ podáva písomnú žiadosť o prenájom obecného nájomného bytu na Obecný úrad v Teriakoviach. Žiadosť musí byť vlastnoručne podpísaná.

2) Žiadateľovi bude zaslaný dotazník, ktorý vyplnený v určenej lehote odovzdá na Obecný úrad v Teriakovciach. Pokiaľ žiadateľ v určenej lehote vyplnený dotazník neodovzdá, bude vyradený zo zoznamu žiadateľov.

Článok č. 3 **Kritéria výberu nájomcu, nájomná zmluva**

1) Žiadateľ o pridelenie bytu je

- osoba, ktorá vzhľadom na celkovú sociálnu situáciu a majetkové pomery nie je schopná riešiť svoju bytovú situáciu zakúpením bytu, ale zároveň splňa podmienky pre riadne plnenie si povinností vyplývajúcich z nájomnej zmluvy,
- mladá rodina, za ktorú sa považuje rodina, v ktorej aspoň jeden z manželov ku dňu podpisania zmluvy o nájme má menej ako 35 rokov veku a splňa podmienky príjmu
- osoba ktorá v dôsledku živelnej pohromy prišla o byt alebo rodinný dom,
- osoba, ktorá má preukázateľné zdravotné postihnutie,

2) Uprednostnený bude žiadateľ s trvalým pobytom na území Obce Teriakovce, a ktorý:

- nie je vlastníkom alebo spoluľastníkom rodinného domu alebo bytu, to isté platí, ak nie je takýmto vlastníkom jeho manžel/ka,
- nie je nájomcom štátneho, družstevného, podnikového, služobného bytu, to isté platí, ak nie je takýmto nájomcom jeho manžel/ka,
- nie je vlastníkom alebo väčšinovým spoluľastníkom bytu, resp. domu, to isté platí, ak je takýmto vlastníkom jeho manžel/ka,
- nie je stavebníkom objektu na trvalé bývanie, to isté platí, ak je takýmto stavebníkom jeho manžel/ka,
- nemá voči Obci Teriakovce, neuhradené záväzky (napr. z titulu nezaplatenia dane z nehnuteľností, dane za psa, likvidáciu odpadu, to isté platí aj pre manžela/ku žiadateľa),
- nemá voči bankám a iným inštitúciám neuhradené záväzky a nie je voči jeho osobe a rodinným príslušníkom vedené exekučné konanie,
- nevyhlásil osobný bankrot (5 rokov pred žiadosťou)

Oprávnená osoba na uzavretie zmluvy o nájme bytu v bytovom dome postavenom s podporou štátu, musí splňať aj nasledovné podmienky :

- ide o fyzickú osobu, ktorej mesačný príjem a mesačný príjem osôb s ňou bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu, nepresahuje mesačne trojnásobok životného minima a sumu potrebnú na zaplatenie nájmu
- ide o fyzickú osobu žijúcu v domácnosti s mesačným príjomom 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,
- ide o osobu, ktorej zanikla ústavná starostlivosť, náhradná osobná starostlivosť, pestúnska starostlivosť alebo osobitná starostlivosť poručníka podľa osobitného predpisu (§ 45 až 59 zák. č. 36/2005 Z. z. o rodine a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov), ak táto osoba nepresiahla vek 30 rokov,
- ide o osobu žijúcu v domácnosti, ktorej sa poskytuje bytová náhrada za byt vydaný podľa osobitného predpisu (zák. č. 403/1990 Zb. o zmiernení následkov niektorých majetkových krív v znení neskorších predpisov),

Pri zistovaní príjmov obec postupuje podľa osobitného predpisu § 3 zákona č. 601/2003 Z. z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

Mesačný príjem sa vypočíta z príjmu podľa zákona č. 601/2003 Z. z. v platnom znení za kalendárny rok predchádzajúceho roku, v ktorom vznikol nájom bytu, ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal.

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

Podmienky sa posudzujú pri uzatváraní zmluvy a na zmeny podmienok počas platnosti nájomnej zmluvy sa neprihliada.

3) Obec vylúči žiadateľov, ktorí:

- a) neprekážu schopnosť splácať nájom a poplatky za služby súvisiace s bývaním,
- b) nespolupracujú s obecným úradom pri zistovaní údajov potrebných pre posúdenie žiadosti,
- c) majú voči obci a spoločnostiam založených obcou nevyrovnané záväzky,
- d) ako nájomcovia už v minulosti hrubo porušovali svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že neuhradili nájomné , alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace, alebo tým, že prenechali byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa, obzvlášť ak bolo voči nim vydané súdne rozhodnutie

ukladajúce im povinnosť vypratať byt, po dobu účinnosti nájomnej zmluvy nájomca alebo niektorá z osôb s ním užívajúca pridelený nájomný byt porušia povinnosť prihlásiť sa k trvalému pobytu v mieste nájmu bytu v Teriakovciach.

- 4) Výber žiadateľov o nájomný byt uskutoční komisia schválená obecným zastupiteľstvom. Komisia pri výbere postupuje v zmysle kritérií čl.3 ods. 1) a 2) a zohľadní najmä stav doterajšieho bývania žiadateľa, sociálnu situáciu v rodine žiadateľa, možnosti bývania, potreby a záujem obce Teriakovce. Obec bude uprednostňovať žiadateľov s trvalým pobytom v obci Teriakovce, siroty, polosiroty, osoby s dlhodobo nepriaznivým zdravotným stavom podľa všeobecne záväzných predpisov v tejto oblasti. Vybraných žiadateľov schvália uznesením obecné zastupiteľstvo.
- 5) Na pridelenie obecného nájomného bytu nie je právny nárok, proti uzneseniu zastupiteľstva nemožno podať odvolanie.
- 6) Nájomnú zmluvu na základe uznesenia obecného zastupiteľstva uzatvára Obec Teriakovce na dobu určitú, ktorá neprevýši tri roky s výnimkou, ak nájomca je občan so zdravotným postihnutím, u ktorého doba nájmu neprevýši päť rokov. Prvá nájomná zmluva bude uzavretá s nájomcom na dobu jedného roka. Ak počas platnosti nájomného vzťahu nájomca poruší svoje povinnosti najmä tým, že nezaplatí nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu alebo ak nájomca alebo tí, ktorí s ním bývajú aj napriek písomnej výzve hrubo porušujú mrvavy v bytovom dome. K opakovanému nájmu bytu u toho nájomcu môže dôjsť len v prípade ak si nájomca pre uplynutím doby nájmu splní povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu. Ak si počas platnosti prvej nájomnej zmluvy nájomca včas a riadne plní svoje povinnosti vyplývajúce z nájomnej zmluvy, ďalšia nájomná zmluva môže byť uzavorená na obdobie 3 rokov.
- 7) Ak žiadatelia, ktorí spĺňajú podmienky týchto zásad nenaplnia bytový fond bytového domu, štatutárny zástupca obce so súhlasom obecného zastupiteľstva, môže udeliť výnimku z uvedených podmienok.
- 8) Nájomca je povinný do 30 dní doložiť na Obecný úrad Teriakovce každú zmenu, ktorá nastala v údajoch uvedených v článku 3 týchto zásad.
- 9) V nájomnej zmluve bude upravené právo nájomcu na opakované uzavorenie nájmu bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve.
- 10) Nájomca a všetky osoby spoločne s ním užívajúce pridelený nájomný byt po dobu účinnosti nájomnej zmluvy **sú povinné byť prihlásené k trvalému pobytu v mieste nájmu v obci Teriakovce**. Prenajímateľ bytu im v tejto súvislosti poskytne súčinnosť.

Článok 4

Výška nájmu v nájomných bytoch vo vlastníctve Teriakovce

Výška nájmu v nájomných bytoch vo vlastníctve obce Teriakovce je uvedená v prílohe týchto zásad. Obsahom prílohy je špecifikácia bytu spočívajúca v uvedení názvu ulice na ktorom sa nachádza bytový dom so súpisným a orientačným číslom, číslom bytu, výmery úžitkovej plochy bytu a v m^2 a konkretizácie jednotlivých úhrad v mene Eur.

Článok 5

Finančná zábezpeka (depozit)

1) Žiadateľ ktorému je pridelený nájomný byt, je povinný pred podpisom nájomnej zmluvy uhradiť na osobitný účet Obce Teriakovce finančnú zábezpeku. Konkrétnie pokyny k úhrade finančnej zábezpeky ako aj uvedenie lehoty na jej úhrady budú obsahom oznámenia, ktoré doručí Obecný úrad Teriakovce žiadateľovi, v oznámení o pridelení obecného nájomného bytu. Lehota na úhradu finančnej zábezpeky nesmie byť dlhšia ako 30 kalendárnych dní pred podpisom nájomnej zmluvy.

2) Finančná zábezpeka (ďalej len depozit) za užívanie bytu je vo výške 3- mesačného nájomného a je po dobu účinnosti nájomnej zmluvy vedená na osobitnom účte obce Teriakovce a môže byť použitá :

- na úhradu nákladov na údržbu a prípadne opravy porúch ako aj škôd spôsobených nájomníkom, resp. jeho rodinným príslušníkom na byte a spoločných priestorov počas užívania bytu ,
- na úhradu dlžných platieb nájomného a dlžných platieb spojených s užívaním bytu. Túto úhradu je možné realizovať len v odôvodnených prípadoch na základe písomnej žiadosti nájomníka o preúčtovanie a úhradu platieb z jeho finančnej zábezpeky, maximálne však do výšky platieb za dva kalendárne mesiace.

Povinnosť úhrady finančnej zábezpeky vzniká aj pri opakovanom uzatvorení nájomnej zmluvy.

Článok 6.

Záverečné a zrušovacie ustanovenia

Zásady pridelovania a prenajímania nájomných bytov a určenie výšky nájmu v nájomných bytoch vo vlastníctve obce Teriakovce boli schválené na sedemnáštom zasadnutí Obecného zastupiteľstva v Teriakovciach dňa 14.07.2022 , Uznesením č.154/07/2022 a nadobúdajú účinnosť dňom ich schválenia.

V Teriakovciach, 14.07.2022

