

Smernica č. 5/2011

o zásadách nakladania s bytmi vo vlastníctve obce Zvolenská Slatina

§ 1

Úvodné ustanovenia

Smernica č. 5/2011 upravuje nakladanie s bytmi vo vlastníctve obce Zvolenská Slatina v zmysle zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších zmien a doplnkov a Zákona SNR 189/1992 Zb. o úprave niektorých bytových pomerov súvisiacich s nájmom bytov a bytovými náhradami v znení neskorších zmien a doplnkov, zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení.

§ 2

Predmet

Predmetom smernice je upraviť podmienky prenajímania nájomných bytov bežného štandardu podľa Zákona NR SR č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní, ktoré boli obstarané s použitím verejných prostriedkov a sú vo vlastníctve Obce Zvolenská Slatina, Opatrenia MF SR č. 01/R/2008 a zákona č. 183/1993 Zb. O vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

§ 3

Žiadatelia o byty

Žiadateľom o byt môže byť:

1. Fyzická osoba, ktorá dovŕšila 18 rokov veku a má trvalé bydlisko na území SR (ďalej len žiadateľ).
2. Za jedného žiadateľa sa považuje aj manželská dvojica. Ak žiadosť podávajú manželia, podmienky podľa ods. 1) musí spĺňať aspoň jeden z manželov.

§ 4

Vedenie evidencie žiadateľov o byt

1. Obec (prenajímateľ) vedie prehľadnú a preukázateľnú evidenciu podaných žiadostí o pridelenie bytu vo vlastníctve obce Zvolenská Slatina.
2. Žiadateľ o byt je povinný nahlásiť každú významnú zmenu svojich sociálnych a bytových pomerov najneskôr do 30 dní odo dňa, kedy táto zmena nastala. Nesplnenie tejto povinnosti je dôvodom na vyradenie zo zoznamu žiadateľov.
3. Prenajímateľ vedie evidenciu žiadostí jednotlivých žiadateľov po dobu 2 rokov od zaevidovania príslušnej žiadosti. Po uplynutí dvoch rokov žiadateľ, ktorému nebol pridelený byt vo vlastníctve obce a opätovne prejaví záujem o pridelenie bytu, musí opakovane podať žiadosť o pridelenie bytu. Ak žiadateľ do 1 mesiaca po uplynutí tejto doby neoznámí písomne, že na uvedenej žiadosti trvá, bude táto žiadosť vyradená z evidencie.

§ 5

Postup pri evidovaní žiadateľov o byt

1. Žiadosť o pridelenie nájomného bytu musí mať písomnú formu, musí byť datovaná, odôvodnená, vlastnoručne podpísaná a adresovaná Obecnému úradu vo Zvolenskej Slatine, ktorý ju zaeviduje a postúpi na konanie bytovému referentovi obce (žiadosť tvorí prílohu č. 1 tejto smernice).
2. K žiadosti o pridelenie nájomného bytu je potrebné doložiť:
 - doklad o výške príjmu všetkých členov domácnosti za predchádzajúci kalendárny rok podľa § 12 tejto smernice
 - u žiadateľov o bezbariérový nájomný byt, posudok o tom, že žiadateľ je, alebo člen rodiny je občanom s ťažkým zdravotným postihnutím (podľa prílohy č. 1 k Zákona č. 443/2010 Z.z.)
 - čestné prehlásenie o tom, že je alebo nie je nájomcom, spolu nájomcom družstevného bytu alebo rozostavaného domu či bytu, alebo výlučným vlastníkom bytu alebo rodinného domu. V prípade, že je nájomcom alebo výlučným vlastníkom obývateľnej nehnuteľnosti, udať rozlohu priestorov v m² (pri bytoch potvrdenú správcom bytov). V prípade, že byt, alebo rodinný dom v osobnom vlastníctve nie je možné užívať na trvalé bývanie, uviesť dôvod tejto prekážky.
3. Žiadateľ musí spĺňať podmienky ustanovené všeobecne záväznými predpismi SR, podmienky stanovené v zmluvách o dotácii na výstavbu BD.

§ 6
Kritéria a spôsob pridelovania bytov

A. Kritéria

1.

Kritérium	0 bodov	1 bod	2 body	3 body
Vzťah k obci	Žiadna väzba	Rodičia žiadateľa majú trvalý pobyt v obci alebo je bývalý obyvateľ obce	Trvalý pobyt v obci	-
Rodinné pomery	Slobodný	Bezdetní manželia, resp. druh a družka	Rodič/ia s 1 dieťaťom (nezaopatrené)	Rodič/ia s 2 a viac deťmi (nezaopatrených)
Podmienky bývania	Rodinný dom alebo byt v osobnom vlastníctve, družstevný byt, resp. nájom v inom nájomnom byte	Bývanie u rodičov alebo príbuzných okrem viacbytových domov	Bývanie v prenajatom byte (dome) od súkromnej osoby (privát), rodina v slobodárni	Viacgeneračná rodina v stiesnených podmienkach (v jednobytovom dome)
Termín podania žiadosti	0 – 6 mesiac	od 6 do 12 mesiacov	Od 12 do 24 mesiacov	viac ako 24 mesiacov

B. Pridelovanie bytov žrebovaním

Ak viac žiadateľov dosiahne v zmysle kritéria uvedeného v bode A rovnaký počet bodov, tak o poradí v rámci jedného bodového rozpätia rozhoduje žreb. Žrebovanie sa uskutoční na obecnom úrade, dotknutí žiadatelia sú na žrebovanie pozvaní písomne. V prípade neprítomnosti žiadateľa na žrebovaní, jeho poradie vyžrebuje zástupca obce. Žrebovanie riadi prednosta obecného úradu alebo starosta obce. Taktiež sa žrebovaním prerozdedia konkrétne byty pre vybraných žiadateľov v konkrétnom bytovom dome. Pri žrebovaní sa prihliada na poradie podľa bodu A). Najskôr sa podľa poradia vyžrebojú trojizbové byty, potom dvojizbové byty a nakoniec jednoizbové byty.

C. Príjem žiadateľa

1. Súhrn príjmov žiadateľa a všetkých spolu posudzovaných osôb musí byť vyšší ako 1,3 násobok životného minima a aspoň jedna z uvedených osôb musí mať pravidelný príjem z trvalého pracovného pomeru, podnikania, prípadne z dôchodkového zabezpečenia a nie je v skúšobnej alebo výpovednej lehote.
2. V prípade ďalšieho uzatvárania zmluvy o nájme bytu, ak ide o nájomníka, ktorý pravidelne platí nájomné, môže obec upustiť od dodržania spodnej hranice príjmu 1,3 násobku životného minima žiadateľa a všetkých spolu posudzovaných osôb.

§7

Zostavovanie zoznamu žiadateľov a pridelovanie bytov

1. Prenajímateľ na základe evidencie podaných žiadostí o pridelenie bytu vo vlastníctve obce, zostaví zoznam žiadateľov a to podľa dňa doručenia žiadosti.
2. Rovnako prenajímateľ zostaví zoznam žiadateľov o byty pre ťažko zdravotne postihnutých (TZP).
3. Zoznam žiadateľov o byty zverejní obec Zvolenská Slatina raz polročne po dobu 15 dní na úradnej tabuli obecného úradu, na internetovej stránke obce.
4. Pred rozhodnutím o pridelení bytu, resp. pred uzatvorením zmluvy o nájme bytu obec preverí, či žiadateľ ešte splňa podmienky ustanovené v § 5,6 smernice pre pridelenie bytu. V prípade, že žiadateľ tieto podmienky nespĺňa, vyradí žiadateľa zo zoznamu žiadateľov.
5. O pridelení bytu žiadateľovi zo zoznamu žiadateľov rozhoduje starosta obce, ktorý je povinný najneskôr do 30 dní o pridelení každého bytu informovať poslancov obecného zastupiteľstva.
6. Prenajímateľ vyzve žiadateľa na uzatvorenie zmluvy o nájme bytu.
7. Pre zabezpečenie platenia nájomného a úhrad za prípadné poškodenie bytu budúci nájomca najskôr 30 dní pred podpisom nájomnej zmluvy a najneskôr v deň podpisu nájomnej zmluvy uhradí na účet prenajímateľa finančnú zábezpeku na základe dohody o finančnej zábezpeke vo výške šesťmesačného nájomného. V prípadoch

hodných osobitého zreteľa môže budúci nájomca finančnú zábezpeku na účet obce zložiť aj postupne, najviac však v šiestich po sebe nasledujúcich splátkach. O tomto spôsobe zloženia finančnej zábezpeky rozhodne starosta obce a následne informuje poslancov obecného zastupiteľstva.

8. Zmluva o nájme bytu (ďalej len „zmluva“) sa uzatvára len písomne a zásadne na dobu určitú najviac však na tri roky . So slobodným žiadateľom sa zmluva uzavrie maximálne na jeden rok.

9. V prípade, že žiadateľ odmietne ponúknutý byt, prenajímateľ ho vyradí zo zoznamu žiadateľov.

10. Pri ukončení nájmu sa vyhotovuje zápisnica o odovzdaní bytu.

11. Na základe konkrétnej žiadosti prenajímateľ poskytne informácie z evidencie podaných žiadostí a informuje žiadateľa o skutočnostiach týkajúcich sa vybavenia jeho žiadosti v súlade s platnou legislatívou o slobodnom prístupe k informáciám.

Každá žiadosť sa posudzuje individuálne so zohľadnením všetkých uvedených kritérií. Žiadosti sa vybavujú výlučne s ohľadom na voľné bytové kapacity za daným účelom.

§ 8

Ukončenie nájmu bytu a bytové náhrady

1. Pridelovanie bytových náhrad z dôvodu skončenia nájmu bytu podľa § 711 Občianskeho zákonníka (ďalej OZ) upravuje § 712 OZ.

2. V prípade zániku nájmu bytu vo vlastníctve obce dohodnutého na určitý čas nemá nájomca právo na bytovú náhradu.

§ 9

Výmeny bytov

1. V prípade, že nájomca bytu obstaraného s použitím verejných prostriedkov požiada prenajímateľa o výmenu bytu za iný byt vo vlastníctve obce, výmena predmetných bytov je možná výlučne vtedy, keď budú novým nájomcom bytu obstaraného s použitím verejných prostriedkov splnené podmienky stanovené pre žiadateľa takéhoto bytu, zaviazuje sa k osobitnému režimu nakladania a užívania nájomného bytu a súčasne budú splnené ďalšie podmienky viažuce sa na výmenu bytov podľa tejto smernice.

2. Prenajímateľ odoprie súhlas k výmene bytov v prípadoch:

- ak sa k vymieňanému bytu obstaraného s použitím verejných prostriedkov viaže pohľadávka prenajímateľa z dôvodu neplatenia nájomného a platieb za plnenia poskytované s užívaním bytu,

- v prípade bytu obstaraného s použitím verejných prostriedkov, ak budúci nájomca bytu obstaraného s použitím verejných prostriedkov nespĺňa podmienky stanovené podmienkami v zmysle tejto smernice.

3. Pri výmenách bytov prenajímateľ nie je povinný žiadnemu z vymieňajúcich nájomcov zabezpečiť výmenu konštrukčných a zriaďovacích prvkov bytu, ak je inak vhodný na užívanie.

§ 10

Neoprávnené užívanie bytu

Neoprávneným užívaním bytu vo vlastníctve obce je obsadenie bytu bez uzatvorenia zmluvy o nájme bytu prenajímateľom, bez súhlasu prenajímateľa.

Prenajímateľ pri neoprávnenom užívaní bytu bude postupovať v súlade s príslušnými ustanoveniami OZ.

§ 11

Výpočet nájmu

Výpočet nájomného za užívanie bytu resp. domu je nasledovný:

A. pre byty postavené do 01.02.2001

Cintorínska cesta 22 - 16 b. j.

v zmysle Opatrenia Ministerstva financií SR č. 01/ R/2008 :

- 0,7 Eur/m²/mesiac obytnej miestnosti
- 0,33 Eur/m²/mesiac vedľajších miestností
- 10 Eur/ mesiac za základné prevádzkové zariadenie bytu
- 2,60 Eur/mesiac za ostatné zariadenie a vybavenie bytu

- V byte na prízemí, ktorý je vedený ako bezbariérový byt úľavu 10 % základného nájomného z dôvodu, že sa jedná o suterénny byt, málo slnečný, s veľkým únikom tepla a zvýšenými nákladmi na kúrenie.
- Pôvodní presídlenci obce Slatinka – úľavu 30 % z výšky základného nájomného
- 5 Eur/mesiac garáž
- Fond prevádzky, údržby a opráv vo výške 0,5 % nákladov na obstaranie nájomného bytu, čiže vo výške 0,33 Eur/m²/mesiac.

Zálohové platby za služby spojené s užívaním bytu nasledovne:

- záloha za vodu 2,50 Eur/osoba/mesiac
- záloha za elektr. energiu 0,70 Eur/osoba/mesiac
- výťah 1 Eur/mesiac
- prenájom smetných nádob 0,60 Eur/mesiac

Finančnú zábezpeku vo výške šesťmesačného nájomného zloží na účet obce každý ďalší nový nájomník.

B. pre rodinné domy postavené do 01.02.2001

1. Maloslatinská ulica –21 rodinných domov

v zmysle Opatrenia Ministerstva financií SR č. 01/ R/2008 :

- 0,7 Eur/m²/mesiac obytnej miestnosti
- 0,33Eur/m²/mesiac vedľajších miestností
- 10 Eur/ mesiac za základné prevádzkové zariadenie bytu
- 2,60 Eur/mesiac za ostatné zariadenie a vybavenie bytu
- Pôvodní presídlenci obce Slatinka – úľavu 30 % z výšky základného nájomného
- 4,50 Eur/mesiac za užívanie pozemku
- 5 Eur/mesiac garáž
- Fond prevádzky, údržby a opráv mesačne vo výške 0,5 % nákladov na obstaranie rodinného domu.

Finančnú zábezpeku vo výške šesťmesačného nájomného zloží na účet obce každý ďalší nový nájomník.

2. Úhrady – 7 rodinných domov

v zmysle Opatrenia Ministerstva financií SR č. 01/ R/2008 :

- 0,40 Eur/m²/mesiac obytnej miestnosti
- 0,20 Eur/m²/mesiac vedľajších miestností
- 8 Eur/ mesiac za základné prevádzkové zariadenie bytu
- 2,60 Eur/mesiac za ostatné zariadenie a vybavenie bytu
- Fond prevádzky, údržby a opráv mesačne vo výške 0,5 % nákladov na obstaranie nákladov rodinného domu .

Zálohové platby za služby spojené s užívaním bytu nasledovne:

- záloha za vodu 2,50 Eur/osoba/mesiac
- záloha za stočné podľa platného VZN v príslušnom roku
- záloha za komunálny odpad podľa platného VZN v príslušnom roku

Finančnú zábezpeku vo výške šesťmesačného nájomného zloží na účet obce každý ďalší nový nájomník.

C. pre byty postavené po 01.02.2001

1. Cintorínska cesta 26 – 23 b.j:

v zmysle Opatrenia Ministerstva financií SR č. 01/ R/2008 :

- 1,45 Eur/m²/mesiac podlahovej plochy
- 5 Eur/mesiac garáž
- Fond prevádzky, údržby a opráv vo výške 0,5 % nákladov na obstaranie nákladov nájomného bytu, čiže vo výške 0,21 Eur/m² podlahovej plochy.

Zálohové platby za služby spojené s užívaním bytu nasledovne:

- záloha za vodu 2,50 Eur/osoba/mesiac
- záloha za elektr. energiu 0,70 Eur/osoba/mesiac
- výťah 1 Eur/mesiac
- prenájom smetných nádob 0,60 Eur/mesiac

2. Komenského ul. 87 – 6 b.j. A

v zmysle Opatrenia Ministerstva financií SR č. 01/ R/2008 :

- 1,45 Eur/m2 podlahovej plochy
- Fond prevádzky, údržby a opráv mesačne vo výške 0,5 % nákladov na obstaranie nájomného bytu, čiže vo výške 0,24 Eur/m2 podlahovej plochy.

Zálohové platby za služby spojené s užívaním bytu nasledovne:

- záloha za vodu 2,50 Eur/osoba/mesiac
- záloha za elektr. energiu 0,70 Eur/osoba/mesiac
- prenájom smetných nádob 0,60 Eur/mesiac

3. Komenského ul. 62 – 6 b.j. B

v zmysle Opatrenia Ministerstva financií SR č. 01/ R/2008 :

- 1,45 Eur/m2 podlahovej plochy
- Fond prevádzky, údržby a opráv vo výške 0,5 % nákladov na obstaranie nájomného bytu, čiže vo výške 0,24 Eur/m2 podlahovej plochy.

Zálohové platby za služby spojené s užívaním bytu nasledovne:

- záloha za vodu 2,50 Eur/osoba/mesiac
- záloha za elektr. energiu 0,70 Eur/osoba/mesiac

4. Komenského ul. 89 – 6 b.j. C

v zmysle Opatrenia Ministerstva financií SR č. 01/ R/2008 :

- 1,45 Eur/m2 podlahovej plochy
- Fond prevádzky, údržby a opráv mesačne vo výške 0,5 % nákladov na obstaranie nájomného bytu, čiže vo výške 0,23 Eur/m2 podlahovej plochy.

Zálohové platby za služby spojené s užívaním bytu nasledovne:

- záloha za vodu 2,50 Eur/osoba/mesiac
- záloha za elektr. energiu 0,70 Eur/osoba/mesiac

5. Družstevná ul. 3 - 23 b.j.

v zmysle Opatrenia Ministerstva financií SR č. 01/ R/2008 :

- 1,68 Eur/m2 podlahovej plochy
- Fond prevádzky, údržby a opráv mesačne vo výške 0,5 % nákladov na obstaranie nájomného bytu, čiže vo výške 0,27 Eur/m2 podlahovej plochy.

Zálohové platby za služby spojené s užívaním bytu nasledovne:

- záloha za vodu 2,50 Eur/osoba/mesiac
- záloha za elektr. energiu 0,70 Eur/osoba/mesiac
- výťah 1 Eur/mesiac
- prenájom smetných nádob 0,60 Eur/mesiac

Výšky nájomného podľa tejto smernice sú účinné od 01.03.2011.

§ 12

Dokladovanie príjmov žiadateľov o nájomný byt a nájomníkov bytov

Žiadateľ o nájomný byt dokladuje svoj príjem nasledovným spôsobom:

- 1) Ak je žiadateľ zamestnancom dokladuje svoj príjem:
 - a) Potvrdením o priemernom mesačnom čistom príjme za predchádzajúci rok vydaným zamestnávateľom, pričom za pravosť údajov uvedených v potvrdení ručí zamestnávateľ, ktorý potvrdenie vydal. Obec má právo písomne alebo telefonicky overiť pravosť potvrdenia u zamestnávateľa, ktorý potvrdenie vydal. Potvrdenie je súčasťou žiadosti o pridelenie bytu. Ak ide o žiadateľov, u ktorých sa jedná o predĺženie nájomnej zmluvy, dokladujú príjem na tlačive, ktoré tvorí prílohu č. 2 tejto smernice.
 - b) Kópiou Ročného zúčtovania preddavkov na daň z príjmov fyzickej osoby zo závislej činnosti vykonaného zamestnávateľom za predchádzajúci rok.
 - c) Ak si zamestnanec podával daňové priznanie sám tj. nepožiadaval zamestnávateľa o vykonanie ročného zúčtovania, predkladá Daňové priznanie k dani z príjmov fyzických osôb typu A

- d) Potvrdenia o príjmoch fyzickej osoby zo závislej činnosti, o preddavkoch na daň, o dani vybranej zrážkou z týchto príjmov a o daňovom bonuse na vyživované deti („daňový bonus“) sú za účelom dokladovania príjmov zo strany obecného úradu akceptované ak podľa § 32 ods. 1 zákona č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov v znení neskorších predpisov (ďalej len zákon o dani z príjmov) žiadateľovi resp. nájomníkovi nevznikla povinnosť podať daňové priznanie, pretože jeho príjmy za zdaňovacie obdobie nepresiahli 50 % sumy podľa § 11 ods. 2 písm. a) s výnimkou uvedenou v ods. 4. zákona o dani z príjmov.

- 2) Ak je žiadateľ SZČO predkladá daňové priznanie k dani z príjmov fyzických osôb typu B.

§ 13

Kontrola dodržiavania smernice

Kontrolnú činnosť nad dodržiavaním tejto smernice vykonávajú:
Kontrolór obce,
Poslanci obecného zastupiteľstva.

§ 14

Záverečné ustanovenia

1 Smernice o zásadách nakladania s bytmi vo vlastníctve obce nadobúda účinnosť dňom schválenia Obecným zastupiteľstvom. Zároveň sa ruší smernica č. 1/2011.

Ing. Mária Klimentová
starostka obce

Schválené: 15.12.2011
Účinné: 16.12.2011

