

OBEC BOBROV
Vyšný koniec 173, Bobrov

Smernica starostu obce č. 1/2012

Pravidlá na pridelovanie bytov postavených s podporou štátu

Schválil : Ing. Anton Grobarčík
starosta obce

I. Úvod

Táto smernica vychádza z podmienok, ktoré boli zadefinované vo všeobecnom znení Zmluvy o nájme, ktorej text bol schválený Uznesením obecného zastupiteľstva č. 4/2012 – A/2, zo dňa 28. septembra 2012. Bližšie stanovuje postup a pravidlá pridelovania bytov postavených s podporou štátu (ďalej len byty) v obci Bobrov (ďalej len obec). Tieto pravidlá sú v rámci obce všeobecnými pravidlami pre pridelovanie bytov, keďže byty postavené z iných finančných zdrojov obec nevlastní. Zároveň v tejto smernici sú stanovené kompetencie a zodpovednosti jednotlivých pracovníkov obecného úradu za zabezpečovanie tejto agendy.

II. Evidencia žiadateľov

Záujemca o pridelenie bytu predloží žiadosť o pridelenie bytu na zaevidovanie do podateľne obecného úradu. V žiadosti okrem kontaktných údajov uvedie o aký byt žiada (garzónka, 1-izbový, 2-izbový, 3-izbový). Takto zaregistrovaná žiadosť bude zaradená chronologicky do poradovníka na pridelovanie bytov. Tento poradovník vedie a pravidelne (vždy k 31.12. bežného roka) aktualizuje Administratívny úsek obecného úradu (AÚ). Žiadosti v tomto štádiu sú prijímané bez toho, aby sa skúmalo plnenie kritérií na pridelenie bytu. Všeobecne platí zásada, že predmetné kritériá sa posudzujú a musia byť splnené až v čase pridelovania bytu.

III. Pridelovanie bytov

Pre pridelovanie bytov platí všeobecná zásada, že byty sa pridelujú podľa poradovníka, ktorý je spracovávaný priebežne podľa prijímaných žiadostí, pričom žiadosť posledného žiadateľa ide vždy na posledné miesto poradovníka. V prípade, že žiadateľ vo svojej žiadosti požiada o prihľadanie na svoje ťažké sociálne pomery, môže sa jeho žiadosť uprednostniť. V takomto prípade starosta obce predloží predmetnú žiadosť na posúdenie sociálnej komisii a na základe jej doporučenia rozhodne v danej záležitosti.

Systém pridelovania bytov pre účely tejto smernice vychádza zo skutkového stavu, že všetky predmetné byty sú v súčasnosti (v čase schválenia tejto smernice) obsadené a nie sú žiadni žiadatelia o pridelenie bytu. V takomto prípade, ak nájomca sa rozhodne vypovedať nájomnú zmluvu, oznámi svoje rozhodnutie na AÚ. Ak pretrváva stav, že v poradovníku nie sú žiadni žiadatelia na byt predmetnej kategórie, a nájomca zabezpečí nového nájomníka na uzatvorenie novej nájomnej zmluvy na predmetný byt, podľa podmienok stanovených zákonom č. 443/2010 Z.z. a VZN č. 11/2008, bude novému nájomcovi započítané celé obdobie nájomného doterajšieho nájomcu pre účely posudzovania plnenia podmienok na uzatvorenie nájomnej zmluvy podľa Čl. XI., bodu 5 Zmluvy o nájme schválenej, Uznesením Obecného zastupiteľstva č. 4/2012 – A/2. Podmienkou pre takéto započítanie je uzavretie písomnej dohody o finančnom vysporiadaní medzi doterajším nájomcom a novým nájomcom a jej predloženie prenajímateľovi. V tomto prípade AÚ vyzve nového záujemcu o podanie žiadosti na pridelenie predmetného bytu a predloženie potvrdenia o príjme. Následne AÚ vyhodnotí plnenie kritérií na pridelenie bytu podľa prílohy č. 1 tejto smernice (trvalý pobyt žiadateľa a vlastníctvo bytu/domu na území obce preverí AÚ z vlastných informačných zdrojov) a doporučí alebo nedoporučí starostovi obce pridelenie bytu.

V prípade, že v poradovníku na pridelenie bytu sú čakatelia na predmetný byt, AÚ vyzve prvého žiadateľa z poradovníka na predloženie aktuálnych podkladov o príjme k vyhodnoteniu kritérií na pridelenie bytu. Následne vyhodnotí plnenie kritérií na pridelenie bytu podľa prílohy č. 1 tejto smernice (trvalý pobyt žiadateľa a vlastníctvo bytu/domu na území obce preverí AÚ z vlastných informačných zdrojov) a doporučí alebo nedoporučí starostovi obce pridelenie bytu.

V prípade, že nový nájomca predloží písomnú dohodu o finančnom vysporiadaní medzi doterajším nájomcom a novým nájomcom, obec, ako prenajímateľ započíta novému nájomcovi (pre účely uplatnenia predkupného práva na byt) celé obdobie nájomného doterajšieho nájomcu.

V prípade, že písomná dohoda nebude predložená, potom novému nájomcovi sa pre účely uplatnenia predkupného práva na byt, bude započítavať iba doba od uzatvorenia nájomnej zmluvy. Evidenciu splátok nájomného pre účely uplatnenia predkupného práva na byt vedie Technickoprevádzkový úsek obecného úradu v rámci agendy správa bytového fondu.

V prípade, že starosta obce na doporučenie AÚ rozhodne byt prideliť, potom AÚ vypracuje nájomnú zmluvu podľa podmienok schválených Uznesením Obecného zastupiteľstva 4/2012–A/2. Po podpise nájomnej zmluvy obidvoma stranami, môže dôjsť k odovzdaniu bytu novému nájomcovi.

IV. Preberanie a odovzdávanie bytov

Správu bytového fondu obce zabezpečuje Technickoprevádzkový úsek obecného úradu (TVÚ), ktorý okrem údržbárskych prác, zabezpečuje aj proces preberania odovzdávaných bytov nájomcami, ktorým skončila nájomná zmluva a následné odovzdávanie bytov novým nájomcom.

Pracovník TVÚ pri odovzdávaní bytu spíše Zápis o odovzdaní nájomného bytu, v ktorom uvedie o aký byt ide, doterajšieho užívateľa, dobu nájmu, fyzický stav bytu a taktiež aj odpočet energií – vodomeru.

Pri odovzdávaní bytu musí dať pôvodný nájomník byt do pôvodného stavu, plne funkčný a vymaľovaný na bielo tak aby bol okamžite obývateľný.

Pri prevzatí bytu pracovník TVÚ spíše Zápis o prevzatí nájomného bytu, v ktorom uvedie o aký byt ide, nového užívateľa, začiatok nájmu, stav vnútorného zariadenia a taktiež odpočet energií – vodomeru. Obidva zápisy musia byť podpísané nájomcom.

Vzor týchto zápisov je prílohou tejto smernice.

V. Schvaľovanie podnájmu

V zmysle Čl. VI., bodu 5 nájomnej zmluvy, schválenej Uznesením Obecného zastupiteľstva č. 4/2012 – A/2, môže nájomca predmet nájmu dať do podnájmu alebo užívania iným osobám, avšak iba so súhlasom starostu obce, ktorý takéto povolenie vydá po prerokovaní v sociálnej komisii. Sociálna komisia môže v tomto prípade udeliť výnimku z podmienok stanovených VZN č. 11/2008 (trvalý pobyt, vlastníctvo byt/dom). Na základe doporučenia sociálnej komisie starosta obce rozhodne v danej záležitosti a zároveň stanoví podmienky, za ktorých bude podnájom schválený.

V. Záverečné ustanovenie

Ustanovenia tejto smernice nie sú v rozpore so zákonom č. 443/2010 Z.z. a VZN č. 11/2008, len upresňujú spôsob zabezpečenia bytovej agendy v obci, aby byty boli v maximálnej možnej miere prenajímané tak, aby príjmy obce z prenájmu generovali dostatok finančných zdrojov na splácanie úverov zo ŠFRB a na zabezpečovanie údržby a opráv v rámci správy bytového fondu.