



Zásady postupu voči neplatičom nájmu v obci Liptovské Kľačany

Zásady postupu voči neplatičom nájmu a služieb spojených s bývaním v nájomných bytoch vo výlučnom vlastníctve obce Liptovské Kľačany, postavených z verejných prostriedkov, najmä úverov zo Štátneho fondu rozvoja bývania a dotácií z Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja resp. právnych predchodcov MVR SR a MH SR, boli v obci Liptovské Kľačany **schválené na zasadnutí Obecného zastupiteľstva Liptovské Kľačany uznesením č. 8 /2015 zo dňa 19.3.2015 s účinnosťou od 4.4.2015.**

Obec má povinnosť zabezpečiť prevádzku, údržbu a opravy bytových domov najmä v zmysle zákona č.443 /2010 Z.z. O dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní, podmienok zmlúv o poskytnutí úverov a dotácií, zákona č.138/1991 Zb. O majetku obcí, resp. schváleného rozpočtu obce.

Na základe uvedeného budú voči neplatičom nájomného a služieb spojených s bývaním v nájomných bytoch vo výlučnom vlastníctve obce, v súlade s Občianskym zákonníkom uplatňované tieto zásady:

1/ Pri neuhradení bežného mesačného nájmu vrátane povinných mesačných preddavkov na služby spojené s užívaním bytu, za jeden mesiac v stanovenej lehote uvedenej v nájomnej zmluve, obec písomne vyzve nájomcu na zaplatenie nedoplatku. Nájomca je povinný dlžné nájomné uhradiť obci bezodkladne, najneskôr pri úhrade nájomného za ďalší mesiac.

2/ Pri opakovanom neuhradení bežného mesačného nájmu a povinných mesačných preddavkov na služby spojené s užívaním bytu v stanovenej lehote, alebo neuhradení nájmu za dva mesiace, obec písomne upozorní nájomcu na to, že ide o hrubé porušenie zmluvných podmienok v nájomnom vzťahu medzi obcou a nájomcom a nájomca stráca právny nárok na ďalšie pokračovanie nájmu bytu po ukončení lehoty nájmu na dobu určitú, uvedenej v nájomnej zmluve. Obec môže zároveň nájomcovi vypočítať poplatok z omeškania vo výške podľa platných právnych predpisov, za každý i začatý mesiac omeškania. Dlžný nájom je povinný nájomca uhradiť bezodkladne (v lehote do 7 dní) po doručení celkového vyčísleného nedoplatku.

3/ Pri nezaplatení nájomného, alebo úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri po sebe nasledujúce mesiace, resp. po vyčíslení nedoplatkov na nájomnom v sume zodpovedajúcej trojnásobku nájomného stanoveného podľa nájomnej zmluvy, obec nájomcovi určí bezodkladne záväzný termín na úhradu nedoplatkov, doručením tejto písomnosti oproti podpisu resp. doručenkou do vlastných rúk a pod./ §46 občianskeho súdneho poriadku/. Na základe tohto listu a dôrazného upozornenia, že ide o hrubé porušenie zmluvných podmienok nájomného vzťahu, obec má možnosť na ukončenie nájmu bytu výpoveďou, bez nároku na zabezpečenie bytovej náhrady resp. náhradného ubytovania. Obec dátum výpovede určuje k prvému dňu nasledujúceho mesiaca ako trojmesačnú s tým, že nájomca je povinný byt vypratať dňom ukončenia výpovede a odovzdať zápisnične poverenému zástupcovi obce, pokiaľ sa obec s nájomcom nedohodne inak /zápisnica o uznaní dlhu a záväzných termínoch splátok nedoplatkov, vo väzbe na prípadné predĺženie nájomného vzťahu na dohodnutú dobu určitú, max. na 1 rok/.

Pri riešení nedoplatkov obec v rámci zákona o sociálnom bývaní č.443/2010 Z.z. postupuje voči neplatičom individuálne a prihliada pri jednaní a písomných dohodách s neplatičmi na dôvody osobitného zreteľa a to najmä na podmienky subjektívnej resp. objektívnej hmotnej núdze nájomcov a ich rodín a iné mimoriadne závažné okolnosti neplatenia bežného nájmu v stanovených lehotách. Podľa miery závažnosti rodinných pomerov a výšky pohľadávky konzultuje túto záležitosť s Úradom práce sociálnych vecí a rodiny /osobitný príjemca, príspevok na bývanie, ochranná lehota a pod./

Mieru sociálnosti vo vzťahu k neplatičom je však treba uplatňovať vo vzťahu k možnostiam rozpočtu obce a výške Fondu prevádzky, údržby a opráv konkrétneho bytového domu s nájomným bytmi, ktorý obec vytvára povinne podľa § 18 odst.2 zákona č.443/2010 Z.z. v platnom znení.

Pri postupe voči neplatičom nájmu a služieb spojených s bývaním je potrebné riešiť najmä dve úlohy **so zásadou „obec musí konať“ a nájomcov resp. povinné osoby dôsledne v o p r e d p í s o m n e u p o z o r n í ť n a následky porušovania zmluvných vzťahov a právnych predpisov.**

Obec je povinná:

1/ Zabezpečiť bezodkladné vyčíslenie dlhu nájomcu, písomné oznámenie jeho výšky nájomcovi a písomné vymáhanie / upozornenia, upomienky, dohoda o uznaní dlhu so záväzným termínom úhrady nedoplatkov a pod./

a/ počas nájomného vzťahu

b/ po skončení nájmu na dobu určitú

Vyčíslený dlh po písomnom oznámení o jeho výške nájomcovi resp. dlžníkovi, obec eviduje ako pohľadávku s nadväznosťami na ďalšie právne úkony a dobu premlčania.

Alternatívy ďalšieho postupu:

- odpočet z finančnej zábezpeky / podľa prijatých zásad v obci/

- **ukončenie nájomného vzťahu výpoveďou / § 710 OZ/**

- predžalobná výzva k úhrade dlžoby /snaha o mimosúdne vyrovnanie/

- podanie žalobného návrhu na okresný súd za účelom vymáhania nedoplatku na nájomnom s následkom exekučného vymáhania dlhu

2/ Zabezpečiť vypratanie bytu nájomcom resp. občanom, ktorý byt užíva protiprávne, bez písomne vymedzených právnych podmienok, bez písomnej úpravy nájomného vzťahu.

Zákon upravuje tri spôsoby zániku nájmu bytu:

- dohoda

- výpoveď

- v prípade nájmu na dobu určitú, jej uplynutím

Nájomca je povinný v zmysle ustanovení nájomnej zmluvy byt vypratať a odovzdať obcou určenej komisii v posledný deň trvania nájmu.

Ak tak neučiní obec vyzve občana na dobrovoľné vypratanie bytu a pokiaľ nedôjde

k písomnej dohode o pokračovaní nájomného vzťahu, obec bezodkladne **podá žalobu na súd** o vypratanie bytu s návrhom na spôsob výkonu rozhodnutia.

Obec je **povinná** oboznámiť nájomcov s právami obce pri porušovaní zmluvných dohôd nájomcami, ktoré spočívajú v možnosti riešiť veci súdnou cestou s dôsledkami rozhodnutia súdu: - **exekúcia** /predaj vecí, predaj nehnuteľností, zrážky zo mzdy/, ako aj **vypratanie bytu**.

- **súdne a iné poplatky** s týmto konaním spojené, znáša nájomca resp. povinná osoba.

V Liptovských Kľáčanoch dňa 20.3.2015

Ing. Ján Holly
starosta obce