

Zásady prenajímania mestských nájomných bytov v meste Lipany

Mestské zastupiteľstvo Mesta Lipany (ďalej len „MsZ“) § 11 ods. 4 písm. a) zákona Slovenskej národnej rady č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, v súlade so zákonom č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“) a so zákonom Slovenskej národnej rady č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami v znení neskorších predpisov, v súlade so zákonom č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní vydáva tieto Zásady prenajímania mestských nájomných bytov v meste Lipany:

Článok 1

Žiadosti o prenájom mestského nájomného bytu

- 1) Žiadateľ podáva písomnú žiadosť o nájom na Mestský úrad v Lipanoch. Informácie o mestských nájomných bytoch poskytuje sociálne oddelenie Mestského úradu v Lipanoch.
- 2) Žiadateľ na písomnú výzvu mestského úradu, v ktorej termín na predloženie údajov¹, nemôže byť kratší ako 15 dní, doloží údaje nevyhnutné pre výber nájomcu, a to:
 - meno, priezvisko a dátum narodenia žiadateľa,
 - adresu trvalého, prípadne prechodného bydliska,
 - vzťah k bytu, prípadne domu kde býva (nájom, podnájom, spoločná domácnosť s inými osobami, atď.),
 - vyhlásenie, či vlastní dom, byt, prípadne časť domu a bytu,
 - mená, priezviská a dátumy narodenia osôb, ktoré majú bývať so žiadateľom v nájomnom byte,
 - adresu zamestnávateľa a jeho povolanie,
 - odôvodnenie, na základe čoho žiadateľ žiada o pridelenie bytu,
 - potvrdenie o mesačnom príjme žiadateľa a osôb s ním bývajúcich, ktorých príjmy, sa posudzujú spoločne za uplynulý kalendárny rok,
 - aký byt žiada, prípadne navrhované iné možnosti,
 - telefonický kontakt žiadateľa, ak ho má.

Článok 2

Kritéria výberu nájomcu, nájomná zmluva

- 1) Žiadateľ o mestský nájomný byt musí spĺňať nasledovné podmienky:
 - a) fyzická osoba, ktorej mesačný príjem a mesačný príjem osôb s ňou bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu², dosahuje mesačne výšku životného minima a sumu potrebnú na zaplatenie nájmu,
 - b) fyzická osoba, ktorej mesačný príjem a mesačný príjem osôb s ňou bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu, nepresahuje trojnásobok životného minima platného k 31. decembru predchádzajúceho kalendárneho roka, vypočítaného pre nájomcu a osoby, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne; pritom mesačný príjem sa vypočíta z príjmu za predchádzajúci kalendárny rok ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal (ďalej len „životné minimum“),
 - c) mladá rodina; pričom za mladú rodinu sa považuje rodina, v ktorej aspoň jeden z manželov ku dňu podpísania nájomnej zmluvy je mladší ako 35 rokov veku a spĺňa podmienku príjmu podľa bodu 1
 - d) žiadateľ je osoba s ťažkým zdravotným postihnutím podľa zoznamu zdravotných postihnutí uvedeného v osobitnom predpise,
 - e) žiadateľ má neúplnú rodinu najmenej s dvoma a viac maloletými deťmi,

¹ zákon č. 428/2002 Z. z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov .

² zákon č. 601/2003 Z. z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

Predložené na rokovanie XXII. zasadnutia MsZ v Lipanoch dňa 16.5.2013 k bodu XVIII.

- f) žiadateľ je občan, ktorý potrebuje pomoc podľa osobitného predpisu³.
- 2) Mesto vylúči žiadateľov, ktorí:
 - a) nepreukážu schopnosť splácať nájom a poplatky za služby súvisiace s bývaním,
 - b) nespolupracujú s mestským úradom pri zisťovaní údajov potrebných pre posúdenie žiadosti.
 - 3) Mesto môže prenajať byt fyzickej osobe, ktorá zabezpečuje spoločenské, ekonomické a sociálne potreby obce, najmä školské, kultúrne, zdravotnícke a bezpečnostné alebo fyzickej osobe užívajúcej nájomný byt vrátený oprávnenej osobe podľa osobitných predpisov⁴; pričom však podiel takto prenájatých bytov nemôže presiahnuť 10 % bytov, najmenej však 1 byt alebo prenajme byt fyzickej osobe, ktorej ubytovanie súvisí s vytváraním nových pracovných miest v území a obstaranie bytov súvisí s realizáciou významnej investície, pričom však podiel takto prenájatých bytov nemôže presiahnuť 40 % bytov. Na takto prenájaté byty sa nevzťahujú podmienky ods.1 tohto článku.
 - 4) Byty sa prenajímajú na verejnom zasadnutí mestského zastupiteľstva uznesením. Zastupiteľstvo pri výbere zohľadní najmä stav doterajšieho bývania žiadateľa, sociálnu situáciu v rodine, možnosti bývania, potreby a záujem mesta. Mesto bude taktiež uprednostňovať občanov mesta, sirotu, deti z detských domovov a ťažko chorých.
 - 5) Na pridelenie mestského nájomného bytu nie je právny nárok, proti uzneseniu zastupiteľstva nemožno podať odvolanie.
 - 6) Nájomnú zmluvu na základe uznesenia mestského zastupiteľstva uzatvára správca bytov na dobu určitú, ktorá neprevýši tri roky s výnimkou, ak nájomca je občan so zdravotným postihnutím, u ktorého doba nájmu neprevýši desať rokov.
 - 7) Nájomná zmluva na užívanie bytu, ktorý spĺňa podmienky podľa osobitného predpisu⁵ bude uzavretá len s občanom so zdravotným postihnutím; ak takýto občan nepožiadal o uzatvorenie nájomnej zmluvy, možno uzavrieť zmluvu s iným občanom na dobu určitú, ktorá neprevýši jeden rok.
 - 8) V nájomnej zmluve bude upravené právo nájomcu na opakované uzatvorenie nájmu bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a v osobitnom predpise⁶.

Článok 3 **Záverečné ustanovenie**

Zásady prenajímania mestských nájomných bytov v meste Lipany boli prerokované a schválené na 22. zasadnutí Mestského zastupiteľstva v Lipanoch dňa 16.05.2013.

Návrh na uznesenie:

MsZ v Lipanoch:

schvaľuje Zásady prenajímania mestských nájomných bytov v meste Lipany

V Lipanoch 30.04.2013

Ing. Eduard Vokál
primátor mesta

³ Zákon č.448/2008 Z. z. o sociálnych službách a o zmene a doplnení zákona č. 455/1991 Z. z. o živnostenskom podnikaní (živnostenský zákon) v znení neskorších predpisov

⁴ Napríklad zákon č. 403/1990 Zb. o zmiernení následkov niektorých majetkových krívd v znení neskorších predpisov.

⁵ Vyhláška MŽP SR č.532/2002 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie

⁶ §711 Občianskeho zákonníka.

Dôvodová správa

Návrh zásad o prenajímaní mestských nájomných bytov v meste Lipany (ďalej len zásady) predkladáme z týchto dôvodov:

Osobitným zákonom, ktorým sa upravujú niektoré pomery súvisiace s nájmom bytov a bytovými náhradami, je zákon č. 189/1992 Zb. v znení neskorších predpisov. Podľa tohto zákona je právomoc obce upraviť niektoré pomery súvisiace s nájmom bytov a bytovými náhradami formou zásad vymedzená len v §12. Iné úpravy týkajúce sa úpravy niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a bytovými náhradami podľa tohto zákona teda mesto nemôže vymedziť v zásadách. Podľa ustanovenia § 12, odseku 1 obec, ktorá má viac ako 5000 obyvateľov alebo je sídlom obvodného úradu, môže ustanoviť zásadami, že zmluvu o nájme bytu vo vlastníctve obce alebo vo vlastníctve inej právnickej osoby s prevažnou majetkovou účasťou obce možno uzavrieť predovšetkým s uchádzačom o byt podľa poradia určeného obcou. Podľa odseku 2 Obec podľa odseku 1 ustanoví najmä pravidlá, podľa ktorých sa zostaví poradie uchádzačov o byt. Pritom zohľadní naliehavosť bytovej potreby uchádzača o byt, jeho sociálne pomery, potreby uspokojenia bytových potrieb tých, ktorí vykonávajú práce alebo služby nevyhnutné pre obec alebo ktorí sa zaviazali na svoje náklady vykonať v byte alebo v inom priestore také zmeny, ktorými sa byt alebo iný priestor stane spôsobilým na bývanie.

Tieto zásady určujú podmienky a postup pri prenajímaní bytov v bytových domoch, ktoré sú vlastníctvom Mesta Lipany (ďalej len „byty“) a boli postavené v rámci programu sociálneho bývania. Zásady sú určené pre byty (ďalej len „byty“) v bytových domoch vystavených v rámci programu sociálneho bývania podľa osobitných predpisov⁷ s účasťou Štátneho fondu rozvoja bývania Slovenskej republiky v zmysle programu výstavby nájomných bytov. Byty je možno využívať len na nájom za podmienok v súlade so zákonom č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní. Byty sú vo vlastníctve Mesta Lipany (ďalej len „Mesto“), sú spravované správcou bytového fondu mesta a sú určené na užívanie fyzickým osobám na základe nájomnej zmluvy (ďalej len „bytový fond“). O nájme mestských nájomných bytov v Meste Lipany rozhoduje mestské zastupiteľstvo. Nájomné zmluvy uzatvára správca bytového fondu. Správca v nájomnej zmluve upraví podrobnosti o podmienkach užívania nájomného bytu.

Mestské zastupiteľstvo poveruje správcu vydať domový poriadok vymedzujúci práva, povinnosti nájomcov, správcu a prenajímateľa týchto mestských nájomných bytov.

Správca bytového fondu je povinný mestu Lipany písomne oznámiť bezodkladne najmä:

- a) uvoľnenie bytu,
- b) nepoužívanie bytu po dobu dlhšiu než 3 mesiace,
- c) úmrtie nájomcu bytu bez pozostalých spoluužívateľov,
- d) protiprávne obsadenie bytu a spôsob jeho riešenia,
- e) podanie návrhu na vypratanie bytu z akéhokoľvek dôvodu na príslušný súd,
- f) nasťahovanie podnájomníka bez súhlasu Mesta,
- g) inú nemožnosť užívania bytu s uvedením dôvodu,
- h) nepodpísanie zápisnice o prevzatí bytu a neuzavretie nájomnej zmluvy s určeným nájomcom bytu,
- i) návrh správcu na skončenie nájomnej zmluvy z dôvodu porušovania domového poriadku.

Správca bytového fondu je povinný Mestu písomne oznamovať najmenej raz mesačne:

- a) poškodenie bytu a spôsob riešenia, ak k nemu došlo
- b) zoznam neplatičov nájomného a spôsob vymáhania nedoplatkov.

Žiadateľ podáva žiadosť o výmenu bytu s odôvodnením na sociálne oddelenie MsÚ. O výmene rozhoduje mestské zastupiteľstvo.

Nájom bude ukončený z dôvodov uvedených v domovom poriadku, hlavne pri neplatení nájmu a nákladov spojených s bývaním, hrubom porušením domového poriadku, dobrých

⁷

Zákon č.607/2003 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov

Predložené na rokovanie XXII. zasadnutia MsZ v Lipanoch dňa 16.5.2013 k bodu XVIII.

susedských vzťahov a pod.

Nájom bude ukončený s nájomcom, u ktorého sa dodatočne zistí, že uviedol v žiadosti nepravdivé a zavádzajúce informácie, na základe ktorých mu bol byt prenajatý.

Vypracovala: Mgr. Mária Reištetterová