

Zásady prenájmania 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 prenájmania 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

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.

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,
- f) žiadateľ je občan, ktorý potrebuje pomoc podľa osobitného predpisu ³.

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, siroty, 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 nepožiadaval o uzatvorenie nájomnej zmluvy, možno uzavrieť zmluvu s iným občanom na dobu určitú, ktorá neprevýši jeden rok.

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

- 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.

V Lipanoch 30.04.2013

Ing. Eduard Vokál
primátor mesta

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,

⁷

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

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 porušovaním domového poriadku, dobrých

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