



Všeobecne záväzné nariadenie mesta Sládkovičovo č. 58/2007

o nakladaní s nájomnými bytmi pre občanov

Mestské zastupiteľstvo v Sládkovičove na základe samostatnej pôsobnosti podľa článku 67 a článku 68 Ústavy Slovenskej republiky a podľa § 4 ods. 1 a ods. 3 písm. a) a podľa § 6 ods. 1 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov v súlade s § 8, ods. 4, písm. b) Zákona NR SR č. 607/2003 Z.z. o štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov, Výnosu Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky, zo 7. decembra 2006 č. V-1/2006 o poskytovaní dotácií na rozvoj bývania, ktorým sa určujú pravidlá pre poskytovanie dotácií na výstavbu nájomných bytov vydáva toto Všeobecne záväzné nariadenie č. 58/2007.

čl. 1

Úvodné ustanovenia

1. Toto všeobecne záväzné nariadenie (ďalej len VZN) upravuje podmienky pridelenia bytov určených na nájom postavených s podporou štátu – príspevkami Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR a úvermi štátneho fondu rozvoja bývania SR (ďalej nájomné byty).
2. Toto VZN upravuje:
 - a) kritéria, ktoré musí žiadateľ o pridelenie nájomného bytu spĺňať,
 - b) kritéria pre zaradenie do zoznamu žiadateľov,
 - c) podmienky a postup pri tvorbe poradovníka žiadateľov.
3. Nájomné byty sú vo vlastníctve mesta Sládkovičovo s osobitným režimom, ktorý vymedzuje toto VZN.
4. Mesto Sládkovičovo zverí tieto nájomné byty doterajšiemu správcovi bytového fondu, Technickému a bytovému podniku s.r.o. Sládkovičovo, ktorý bude vykonávať všetky úkony, súvisiace so spravovaním a prevádzkou zvereného majetku, avšak rozhodovanie o nájomných vzťahoch prislúcha výlučne majiteľovi.

čl. 2

Žiadosti o pridelenie nájomného bytu

1. Informácie o podávaní žiadostí a podmienkach pridelenia nájomných bytov podáva Mestský úrad Sládkovičovo. Tento vydáva záujemcom tlačivo žiadosti, po podaní žiadosti skontroluje úplnosť dokladov potrebných na podanie žiadosti.
2. Žiadosť musí obsahovať všetky požadované údaje uvedené v tlačive žiadosti. K žiadosti je potrebné doložiť:
 - a) popis súčasnej bytovej situácie,
 - b) potvrdenie o výške príjmov,
 - c) prehlásenie, že žiadatelia (u manželov obaja) nie sú nájomcami, spoločnými nájomcami iného bytu, alebo bytového domu, resp. rodinného domu a nie sú stavebníkmi bytu ani rodinného domu,
 - d) u žiadateľov o bezbariérový nájomný byt doklad o rozsahu zdravotného postihnutia.

3. Mestský úrad po kontrole úplnosti a pravdivosti údajov uvedených v žiadostiach vytvorí zoznam žiadateľov spĺňajúcich podmienky, ako i zoznam žiadateľov, ktorí podmienky nespĺnili. Tieto zoznamy budú zverejnené na úradnej tabuli v budove Mestského úradu v Sládkovičove po dobu 15 dní.

čl. 3

Kritéria pre vytvorenie zoznamu žiadateľov

1. Žiadateľ bude zaradený do zoznamu, ak splní nasledovnú podmienku :
 - a) mesačný príjem nájomcu a osôb s ním bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne, podľa osobitného predpisu neprevyšuje 3 násobok životného minima pre jednu osobu, vypočítaného pre žiadateľa a osoby, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne a nie je nižší ako 1,5 násobok životného minima, vypočítaného pre žiadateľa 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 poberá.
 - b) 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,
2. Ďalšími kritériami pre zaradenie do zoznamu žiadateľov sú:
 - a) žiadateľ je občanom SR,
 - b) žiadateľ jeho manželka a prípadne jeho deti sú osobou s ťažkým zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe osobitného predpisu,
 - c) žiadateľ má rodinu (úplnú, resp. neúplnú) s jedným, príp. s viacerými maloletými deťmi,
 - d) žiadateľ je chovancom, alebo bývalým chovancom detského domova a jeho fyzický vek ne presahuje 25 rokov a žil na území mesta minimálne 3 roky,
 - e) žiadateľ si nepriaznivú bytovú situáciu nezapríčinil vlastnou vinou,
 - f) žiadateľ je občanom SR (u manželov obaja) a minimálne 3 roky pred podaním žiadosti (u manželov aspoň jeden z manželov) má trvalý pobyt na území mesta Sládkovičovo a je občanom mesta,
 - g) žiadateľ (u manželov obaja) nie je nájomcom, spoločným nájomcom, vlastníkom ani stavebníkom bytu alebo bytového domu, resp. rodinného domu a nie je schopný sám si riešiť svoju bytovú situáciu,
 - h) žiadateľ nemá voči mestu ku dňu pridelenia bytov nedoplatky.

čl. 4

Postup pri vytváraní poradovníka žiadateľov

1. Zo žiadateľov, zaradených do zoznamu v súlade s § 3 sa zostaví poradovník nasledovne: Návrh poradovníka sa zostaví pre jednotlivé typy bytov a to podľa izbovosti.
2. Návrh poradovníka zostaví Komisia sociálna a bytová pri Mestskom zastupiteľstve v Sládkovičove.
3. Poradovník žiadateľov o nájomné byty schvaľuje Mestské zastupiteľstvo v Sládkovičove.
4. Schválený poradovník o nájomné byty bude zverejnený po dobu 15 dní na úradnej tabuli Mesta Sládkovičovo.

čl. 5

Aktualizácia poradovníka žiadateľov o nájomné byty

1. K prideleniu nájomných bytov sú povinní všetci žiadatelia predložiť novú žiadosť i s požadovanými aktuálnymi dokladmi, ktoré potvrdzujú splnenie podmienok, ročne do 15. novembra. V prípade nedodržania tohto termínu bude žiadateľ zo zoznamu vyradený.
2. Mestský úrad a Komisia sociálna a bytová pri Mestskom zastupiteľstve postupujú pri tvorbe aktuálneho poradovníka podľa § 4.

čl. 6

Postup pri pridelo'ovaní nájomných bytov

1. MsÚ na základe preskúmania úplnosti a pravdivosti všetkých údajov a dokladov pri-
ložených k žiadosti o pridelenie nájomného bytu, zostaví pre každý typ bytu podľa
izbovosti návrh zoznamu žiadateľov.
2. Rovnako zostaví zoznam žiadateľov o byty osobitného určenia.
3. Na základe takto zostaveného zoznamu žiadateľov Komisia sociálna a bytová zostaví pre
jednotlivé typy bytov podľa izbovosti a pre byty osobitného určenia poradovník.
4. Po schválení poradovníka Mestským zastupiteľstvom pripraví odbor výstavby a ÚP
primátorovi mesta súhlas k uzatvoreniu nájomných zmlúv. Súhlas dostanú:
 - a) prenajímateľ,
 - b) nájomca,
 - c) mesto Sládkovičovo.
5. Na základe písomného súhlasu primátora mesta vystaví prenajímateľ nájomnú zmluvu.
6. Nájomné byty pre potreby mesta (10 % z celkového počtu nájomných bytov) sú určené
pre fyzické osoby, ktoré nespĺňajú podmienky stanovené Výnosom Ministerstva výstavby
a regionálneho rozvoja SR zo 7.12.2006 č. V-1/2006, ktorým sa určujú pravidlá pre
poskytovanie dotácií na výstavbu nájomných bytov, v znení jej noviel, ak takéto osoby
zabezpečujú spoločenské, školské, bezpečnostné, kultúrne, zdravotnícke a ekonomicko-
sociálne potreby mesta. V zmysle tejto smernice môže primátor mesta po odporúčaní
Mestského zastupiteľstva vydať súhlas na pridelenie 10 % z výstavby nájomných bytov.
V nájomnej zmluve bude v týchto prípadoch zakotvená doba nájmu do termínu dodržania
účelovosti.

čl. 7

Zásady správy nájomných bytov a uzatváranie nájomnej zmluvy

1. Nájomná zmluva sa so žiadateľom uzatvára na dobu určitú, ktorá neprevýši tri roky,
s výnimkou, ak žiadateľom o uzatvorenie nájomnej zmluvy je občan so zdravotným
postihnutím. V tomto prípade bude nájomná zmluva uzavretá na dobu určitú, doba nájmu
neprevýši 10 rokov.
2. Nájomná zmluva na užívanie bezbariérového bytu bude uzavretá len s občanom so
zdravotným postihnutím, uvedeným v prílohe osobitného predpisu. Ak takýto občan
nepožiadal o uzavretie nájomnej zmluvy, možno takýto byt prenajať inému občanovi, ale
len na dobu určitú, ktorá neprevýši 1 rok. Po jej uplynutí, v prípade, že zo strany občana so
zdravotným postihnutím o tento byt stále nie je záujem, možno zmluvu predĺžiť vždy len
na dobu 1 rok. Po zaradení žiadosti občana s ťažkým zdravotným postihnutím do zoznamu
žiadateľov bude táto riešená prednostne a súčasný nájomca stráca nárok na predĺženie
nájomnej zmluvy.
3. V nájomnej zmluve bude upravené právo nájomcu na opakované uzavretie nájmu bytu pri
dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a osobitných predpisoch (nájomná
zmluva sa uzatvára na dobu určitú 3 roky, s možnosťou opakovaného predĺženia ešte raz
o 3 roky).
4. Finančná zábezpeka za užívanie bytu bude v sume 3. mesačného nájomného, pričom
lehota na zloženie finančnej zábezpeky nájomcom nebude dlhšia ako 30 kalendárnych dní
pred podpísaním nájomnej zmluvy. Táto zábezpeka bude vysporiadaná pri ukončení
nájomného vzťahu, podľa plnenia práv a povinností zmluvných strán.
5. Od nájomcu v súvislosti s uzatvorením nájomnej zmluvy sa nebude požadovať finančné
plnenie, ktoré priamo nesúvisí s užívaním bytu.
6. Nájomný charakter bytov sa zachová po dobu najmenej 30 rokov a počas tejto lehoty
nájomca umožní vstup do bytov zamestnancom ministerstva, príslušného krajského
stavebného úradu, zamestnancom určených primátorom mesta a iných kontrolných
orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu, jeho využívania v súlade so
zmluvou a tento záväzok premietne aj do nájomnej zmluvy.
7. Ak žiadateľ odmietne pridelený byt, nemá nárok na pridelenie ďalšieho bytu a bude
vyraďený z poradovníka.

8. V týchto nájomných bytoch nemožno realizovať výmeny bytov, okrem rozhodnutia Mestského zastupiteľstva.
9. V týchto nájomných bytoch nemožno realizovať prevod vlastníckych práv na nájomcu.
10. Nájomca takéhoto nájomného bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu, alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu a to z akéhokoľvek dôvodu.
11. K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný byt uvoľniť a odovzdať ho v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody.
12. Súčasťou nájomnej zmluvy je notárska zápisnica, v ktorej nájomca vyjadrí súhlas s podmienkami stanovenými týmto VZN a s vypratáním na miesto určené prenajímateľom v prípade, ak sa po ukončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu nájomca sám dobrovoľne z predmetného bytu nevystáhuje. V prípade, ak sa nájomca k termínu ukončenia nájomnej zmluvy z uvedeného bytu neodstáhuje, prenajímateľ zabezpečí vypratanie nájomného bytu na náklady predmetného nájomcu na miesto určené nájomcom v notárskej zápisnici.
13. Splatnosť nájomného a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu je mesačne vždy do 15. dňa predchádzajúceho mesiaca.

čl. 8

Predĺženie platnosti nájomnej zmluvy

1. Nájomca, ak má záujem o predĺženie platnosti nájomnej zmluvy, je povinný dva mesiace pred ukončením jej platnosti doručiť na Mestský úrad Sládkovičovo žiadosť o predĺženie nájomnej zmluvy, spolu s dokladmi o tom, že naďalej spĺňa podmienky tohto VZN.
2. Každú žiadosť o predĺženie nájomnej zmluvy prerokuje Komisia sociálna a bytová a žiadosti, ktoré spĺňajú podmienky určené týmto VZN odporučí primátorovi schváliť.
3. Po akceptácii návrhu Komisie sociálnej a bytovej pri MsZ vydá primátor mesta písomný súhlas na predĺženie platnosti nájomnej zmluvy na dobu určitú.
4. Na základe písomného súhlasu primátora mesta vystaví prenajímateľ dodatok k nájomnej zmluve.

čl. 9

Zánik nájmu bytu

Nájom bytu zaniká:

1. Uplynutím doby nájmu, ak nebola táto doba podľa tohto VZN predĺžená.
2. Písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom.
3. Písomnou výpoveďou, pričom výpovedná lehota je tri mesiace a nájom bytu sa skončí uplynutím tejto lehoty. Výpovedná lehota začne plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.
4. Nájomca prestane spĺňať kritéria za ktorých bol pridelený byt.
5. Po prerokovaní v Komisii sociálnej a bytovej pri MsZ a so súhlasom primátora mesta písomnou výpoveďou nájmu prenajímateľom, ak nájomca:
 - a) nespĺňa podmienky tohto VZN,
 - b) hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil včas nájomné alebo úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 3 mesiace,
 - c) alebo ten, kto s ním býva v spoločnej domácnosti, napriek písomnej výstrahe hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v dome,
 - d) využíva prenajatý byt bez súhlasu vlastníka na iné účely ako na bývanie, alebo ak nájomca alebo ten, kto s ním býva, sústavne porušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť, alebo porušuje dobré mravy v dome,
 - e) neužíva byt bez vážnych dôvodov,
 - f) bez súhlasu vlastníka bytu ubytuje v predmetnom byte iné osoby, ktoré nie sú vedené na evidenčnom liste k tomuto bytu,
 - g) porušuje domový poriadok.

čl. 10

Záverečné ustanovenia

1. Mesto môže nájomné byty prenajať za účelom nájmu aj tomu žiadateľovi, ktorý nespĺňa podmienky uvedené v § 2 resp. § 3 len ak si to vyžaduje dôležitý záujem mesta alebo štátu. Posúdenie skutkového stavu vykoná mestské zastupiteľstvo schválením príslušného uznesenia na návrh komisie sociálnej bytovej pri MZ.
2. Mesto Sládkovičovo zverejní zoznam nájomcov schválených mestským zastupiteľstvom na informačnej tabuli mesta pred budovou Mestského úradu, Fučíkova 329, 925 21 Sládkovičovo.
3. Podmienky určené týmto VZN sú nutnou súčasťou nájomnej zmluvy.
4. Všeobecne záväzné nariadenie č. 58/2007 mesta Sládkovičovo bolo schválené uznesením MsZ č. 132/MsZ-2007 na jeho zasadnutí dňa 10.10.2007

Toto VZN nadobúda účinnosť 15. dňom jeho zverejnenia.

Ing. Anton Szabó, primátor mesta