

Mesto Hurbanovo

Všeobecne záväzné nariadenie mesta č. 85

o prenajatí bytov vo vlastníctve mesta Hurbanovo

Mesto Hurbanovo v súlade s ustanovením § 6 ods. 1 zákona NR SR č. 369/1990 Z.z. O obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, § 10 ods. 2 bod b) zákona NR SR č. 607/2003 Z.z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov a Výnosu Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR číslo V-1/2007 o poskytovaní dotácií na rozvoj bývania **vydáva**

VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE MESTA Č. 85

o prenajímaní bytov vo vlastníctve mesta Hurbanovo

§ 1

Úvodné ustanovenia

1. Toto všeobecne záväzné nariadenie (ďalej len „VZN“) upravuje podmienky nájmu bytov v nájomných bytových domoch v meste Hurbanovo (ďalej len „nájomné byty“) a nájomných bytov postavených s podporou štátu – príspevkami Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky a úvermi Štátneho fondu rozvoja bývania Slovenskej republiky (ďalej len „podpora“).
2. Nájomné byty postavené s podporou štátu sa budú využívať na nájom a nemôžu sa previesť do vlastníctva najmenej 30 rokov od nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia (§5, ods. 1, písm. i/ Výnosu Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR č. V-1/2007 o poskytovaní dotácií na rozvoj bývania).

§ 2

Podmienky pre vytvorenie zoznamu žiadateľov

1. Zoznam žiadateľov o pridelenie nájomného bytu vedie MsBP a LP – Mestský bytový podnik a Ľadová plocha, s.r.o. so sídlom v Hurbanove na ul. Záhradníckej č. 2986/69 (ďalej len „správca“).
2. Žiadosť musí byť podaná na predpísanom tlačive „Žiadosť o prenájom mestského bytu na území mesta Hurbanovo“. Žiadosť musí byť vlastnoručne podpísaná žiadateľom o byt.
3. Správca mestských bytov je povinný aktualizáciu žiadostí prevádzať na predpísanom tlačive „Výzva na upresnenie záujmu o pridelenie mestského bytu“ každý rok do 31. marca daného kalendárneho roka. Súčasťou výzvy je aj „Návratka“ na základe ktorej správca zisťuje, či má žiadateľ o byt naďalej záujem o jeho pridelenie.
4. V prípade, že si žiadateľ o prenájom bytu svoju povinnosť týkajúcu sa aktualizácie svojej žiadosti do stanoveného termínu nesplní, bude vyradený z evidencie žiadateľov o prenájom mestského bytu, o čom bude vyzoomený do 7 dní.
5. Informácie o podávaní žiadostí a podmienkach pridelenia nájomných bytov podáva MsBP a LP – Mestský bytový podnik a Ľadová plocha, s.r.o. v Hurbanove. Správca rovnako vydáva záujemcom potrebné tlačivá a pri aktualizácii kontroluje úplnosť dokladov.

6. Žiadateľ bude zaradený do zoznamu ak má trvalý pobyt v Hurbanove, ak má pravidelné príjmy a ak splní nasledovnú podmienku: mesačný príjem žiadateľa a osôb s ním bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu ¹⁾ neprevyšuje 3,5 – násobok životného minima ²⁾ vypočítaného pre žiadateľa a osoby, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne. Mesačný príjem sa pritom vypočíta z príjmu ³⁾ za predchádzajúci kalendárny rok ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberá. V prípade pridelovania mestských bytov postavených bez podpory štátu, žiadatelia o byt nemusia spĺňať túto podmienku.
7. Pri zostavení zoznamu žiadateľov o nájomný byt sa berú do úvahy nasledovné kritériá:
 - žiadateľ má trvalý pobyt na území mesta Hurbanovo aspoň 3 roky,
 - žiadateľa, ktorý má ku dňu pridelovania bytov voči mestu nedoplatky (dane, poplatky, úhrady a pod.) vylúčiť zo zoznamu,
 - stav rodiny (ucelená, neucelená rodina, mladí manželia),
 - naliehavosť bytovej potreby žiadateľa o byt.
8. Správca na základe kontroly úplnosti a pravdivosti údajov v žiadostiach, vytvorí zoznam žiadateľov, ktorí spĺňajú podmienky podľa osobitného predpisu. ⁴⁾
9. V prípade, ak žiadateľ odmietne súčinnosť pri poskytovaní údajov, resp. poskytne neúplné a nepravdivé údaje v žiadosti alebo v prílohách k nej, správca tohto žiadateľa vyradí zo zoznamu žiadateľov.
10. Mesto Hurbanovo vyčleňuje 10% nájomných bytov, minimálne jeden byt, pre potreby mesta, t.j. pre fyzické osoby, ktoré nespĺňajú podmienky stanovené výnosom Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR č. V-1/2007 o poskytovaní dotácií na rozvoj bývania, ak takéto osoby zabezpečujú spoločenské, kultúrne, zdravotnícke, ekonomické a sociálne potreby mesta. Súhlas na uzatvorenie nájomnej zmluvy k týmto bytom udeľuje primátor mesta.

§3

Podmienky pre vytvorenie poradovníka žiadateľov

1. Zo zoznamu žiadateľov predložených správcom sa zostavia návrhy dvoch poradovníkov na byty postavené s podporou štátu. Jeden poradovník bude zostavený na byty prvej kategórie a druhý na byty druhej kategórie – pre sociálne slabších žiadateľov. Zostavením návrhov poradovníkov je poverená komisia sociálna, bytová a zdravotná zriadená pri MsZ v Hurbanove. Pri zostavení návrhov poradovníkov sa berie ohľad na časové poradie evidovaných žiadostí.
2. Poradovníky žiadateľov o byty schvaľuje Mestské zastupiteľstvo v Hurbanove na návrh sociálnej, bytovej a zdravotnej komisie.

¹ §3 zákona NR SR č. 601/2003 Z.z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších zmien a doplnkov

² §2 zákona NR SR č. 601/2003 Z.z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších zmien a doplnkov

³ §4 zákona NR SR č. 601/2003 Z.z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších zmien a doplnkov

⁴ Príloha č. 1 k zákonu NR SR č. 607/2003 Z.z. o štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších zmien a doplnkov

3. Schválené znenie poradovníkov žiadateľov o nájomné byty sa zverejní na úradnej tabuli Mesta Hurbanovo a MsBP a LP, s.r.o. – Mestský bytový podnik a ľadová plocha v Hurbanove.
4. Pridelenie každého mestského nájomného bytu schvaľuje mestské zastupiteľstvo na základe schváleného poradovníka v danom kalendárnom roku na návrh sociálnej, bytovej a zdravotnej komisie.
5. V prípade pridelenia mestských bytov v druhom polroku daného kalendárneho roka sa od žiadateľov zaradených v poradovníkoch vyžadujú nasledovné doklady: potvrdenie o zamestnaní a priemernom čistom príjme v danom roku a v prípade podnikateľa predložiť čestné prehlásenie, že naďalej pokračuje vo svojej činnosti.
6. Ak nájomník väčšieho bytu bude mať nedoplatok na nájomnom a službách z dôvodu nedostatku finančných prostriedkov, správca mu môže ponúknuť výmenu bytu na menší. V prípade súhlasu nájomníka s výmenou bytu mu tento bude pridelený (vymenený) po prejednaní v komisii bytovej, sociálnej a zdravotnej a po schválení mestským zastupiteľstvom.
7. Do poradovníka pre byty prvej kategórie sa nezaradia žiadatelia:
 - ktorých príjem je nižší ako minimálne 1,3 - násobok životného minima domácnosti a vyšší ako 3,5 - násobok životného minima domácnosti.
 - ktorí už boli a sú nájomníkmi štátneho bytu, družstevného bytu, služobného bytu, podnikového bytu, alebo sú vlastníkami rodinného domu, bytu s výnimkou tých, ktorí sú nájomníkmi mestského bytu postaveného bez podpory štátu alebo mestského nájomného bytu postaveného s podporou štátu a chcú vyriešiť svoju bytovú otázku výmenou,
 - ktorí nepredložili prenajímateľovi na jeho vyžiadanie v stanovenej lehote príslušné doklady.
8. Do poradovníka na byty druhej kategórie budú zaradení, iba takí žiadatelia o byt, ktorí majú pravidelný príjem dosahujúci životné minimum domácnosti. V prípade, že žiadatelia o byt túto podmienku nesplnia a je v nich predpoklad, že budú schopní uhrádzať mesačné platby za byt, môžu byť zaradení do poradovníka ak (písomne) čestne prehlásia, že úhrady za byt zabezpečia aj napriek tejto skutočnosti.

§4

Nájomný vzťah

1. Nájomná zmluva sa uzatvára so žiadateľom na dobu určitú, vždy na jeden kalendárny rok, aj v tom prípade, keď žiadateľom o uzatvorenie nájomnej zmluvy je občan so zdravotným postihnutím.
2. V nájomnej zmluve sa upraví právo nájomcu na opakované uzatvorenie alebo predĺženie nájmu bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a v osobitnom predpise⁵). Predĺženie nájomnej zmluvy bude upravované vždy formou písomného dodatku. K zmene nájomnej zmluvy môže dôjsť iba písomným dodatkom.
3. Ak žiadateľ odmietne pridelený byt, ako pre neho nevyhovujúci, bude zaradený na koniec poradovníka.

⁵ § 711 Občianskeho zákonníka

4. Správca bytov, ako prenajímateľ, uzatvorí nájomnú zmluvu pre schváleného žiadateľa o mestský nájomný byt v zmysle uznesenia Mestského zastupiteľstva, ktorým mu bol nájom bytu schválený.

§ 5 **Zánik nájmu**

Nájomný vzťah zaniká:

1. Uplynutím doby nájmu, ak táto doba nebola v zmysle § 4 ods. 1 tohto VZN predĺžená.
2. Písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom.
3. Písomnou výpoveďou nájomcu alebo správcu bytu s trojmesačnou výpovednou lehotou tak aby lehota uplynula v posledný deň kalendárneho mesiaca. Táto lehota začne plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po mesiaci, v ktorom výpoveď došla druhému účastníkovi.
4. Po predložení návrhu písomnej výpovede správcom, ak nájomca:
 - a) hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil včas nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 3 mesiace,
 - b) alebo ten, kto s ním býva, napriek písomnej výstrahe hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v dome,
 - c) 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 a porušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť a porušuje dobré mravy v dome,
 - d) minimálne 3 mesiace neužíva byt bez vážnych dôvodov,
 - e) bez súhlasu vlastníka resp. správcu v predmetnom byte ubytuje osoby, ktoré nie sú uvedené na evidenčnom liste k tomuto bytu (do tohto sa nezarátajú návštevy kratšie ako 15 dní).
5. Pri zániku nájmu dohodnutého na určitý čas nemá nájomca nárok na bytovú náhradu.
6. V dôsledku zániku nájomného vzťahu k predmetnému bytu nájomca je povinný odovzdať byt prenajímateľovi (správcovi) do troch dní po skončení nájmu.

§ 6 **Záverečné ustanovenie**

1. Toto Všeobecne záväzné nariadenie mesta bolo schválené uznesením Mestského zastupiteľstva v Hurbanove č. 696/2010 – MZ zo dňa 23.09.2010.
2. Všeobecne záväzné nariadenie mesta nadobúda účinnosť 15 dňom po zverejnení na úradnej tabuli Mesta Hurbanovo.

§ 7**Zrušujúce ustanovenia**

Dňom nadobudnutia účinnosti tohto všeobecne záväzného nariadenia sa ruší Všeobecne záväzné nariadenia mesta Hurbanovo č. 65 zo dňa 16.06.2005, ktorým sa upravuje prenajímanie a hospodárenie s bytovým fondom vo vlastníctve mesta.

JUDr. Margita Zemková
primátorka mesta

v Hurbanove, dňa 14.10.2010