

Všeobecne záväzné nariadenie Mesta Sobrance

č. 2/2008

o podmienkach nájmu nájomných bytov vo vlastníctve mesta

Mestské zastupiteľstvo v Sobranciach v súlade s § 6 ods. 1 zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a v zmysle Výnosu Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky zo 7. decembra 2006 č. V-1/2006 o poskytovaní dotácií na rozvoj bývania, v znení Výnosu MVRR SR z 28. novembra 2007 č. V-1/2007, v y d á v a toto všeobecne záväzné nariadenie o podmienkach nájmu nájomných bytov (ďalej len „VZN“) vo vlastníctve mesta.

Čl. 1

Úvodné ustanovenia

1. Toto VZN upravuje podmienky pridelovania bytov určených na prenájom, nájomných bytov s nižším štandardom a nájomných bytov s bežným štandardom, ktoré sú postavené s podporou štátu (dotáciami z MVRR SR) a úvermi zo Štátneho fondu rozvoja bývania SR (ďalej len „nájomné byty“).
2. Nájomné byty sú byty vo vlastníctve Mesta Sobrance.
3. Správu bytov vo vlastníctve mesta vykonáva Mestský bytový podnik Sobrance s.r.o., ktorý uzatvára zmluvy o nájme bytov s uchádzačmi na základe poradovníka, ktorý vedie Mestský úrad Sobrance (ďalej len „MsÚ“).
4. O nájme bytu rozhoduje mestské zastupiteľstvo na základe odporúčania komisie zdravotníctva, sociálnych vecí, bytovej, rómskej problematiky a verejného poriadku (ďalej len „komisia“).
5. Pridelenie jedného nájomného bytu v obytnom dome podľa čl. 3, ods. 2, písm b) je v kompetencii primátora mesta.

Čl. 2

Zásady užívania nájomných bytov

1. Nájomné byty je možné užívať len v rámci nájomného vzťahu.
2. Zachová sa nájomný charakter bytov po dobu najmenej 30 rokov od vydania právoplatného kolaudačného rozhodnutia.
3. Nájomná zmluva sa uzatvorí s nájomcom na dobu určitú, ktorá neprevýši 3 roky s výnimkou, ak nájomcom je občan so zdravotným postihnutím, u ktorého doba nájmu neprevýši 10 rokov.
4. Nájomná zmluva na užívanie bytu, ktorý spĺňa podmienky ustanovené osobitným predpisom (vyhláška MŽP SR č. 532/2002 Z.z.) pre užívanie bytu osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu, sa uzatvorí len s občanom so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 1 vyššie uvedenej vyhlášky a ak nemá žiadosť o uzatvorenie nájomnej zmluvy od takejto osoby, uzatvorí nájomnú zmluvu na takýto byt aj s inou osobou, a to na dobu, ktorá neprevýši jeden rok.
5. V nájomnej zmluve prenajímateľ upraví právo nájomcu na opakované uzatvorenie nájmu bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve, a ak nepožiada o uzavretie nájomnej zmluvy fyzická osoba, ktorá spĺňa podmienku podľa Čl. 3 ods. 1, uzatvorí nájomnú zmluvu so žiadateľom, ktorý nespĺňa podmienku podľa citovaného ustanovenia, a to na dobu, ktorá neprevýši jeden rok.

6. Nájomca nájomného bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu, ani inej bytovej náhrady po skončení nájmu uplynutím doby nájmu, ani po skončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu. V nájomných bytoch nemožno realizovať prevod vlastníckych práv na nájomcu, výmenu bytu.
7. K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný nájomný byt uvoľniť a odovzdať ho v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody.
8. Do nájomných bytov sa prihlasujú na pobyt iba nájomcovia, ich príbuzní v priamom pokolení, alebo druh, družka, ktorí žijú v spoločnej domácnosti, a to na dobu trvania nájmu.
9. Počas lehoty uvedenej v ods. 2 prenajímateľ umožní vstup do bytov zamestnancom ministerstva, príslušného krajského stavebného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu a tento záväzok premietne do nájomnej zmluvy.

Čl. 3 **Nájomca bytu**

1. Nájomná zmluva môže byť uzatvorená len so žiadateľom, ktorým môže byť:
 - a) fyzická osoba, ktorej mesačný príjem a mesačný príjem osôb s ňou bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu (§ 3 zákon č. 601/2003 Z.z. o životnom minime) neprevyšuje trojnásobok životného minima (§ 2 zákon č. 601/2003) platného k 31. decembru predchádzajúceho kalendárneho roka, vypočítaného pre nájomcu a osoby, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne, pritom mesačný príjem sa vypočíta z príjmu (§ 4 zákon č. 601/2003) za predchádzajúci kalendárny rok ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal, alebo
 - 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 Čl. 3 ods. 1 písm. a).
2. Ustanovenie podľa ods. 1 sa nepoužije, ak
 - a) prenajímateľ prenajme nájomný byt fyzickej osobe, ktorá je občanom s ťažkým zdravotným postihnutím a ktorej mesačný príjem neprevyšuje štvornásobok životného minima, alebo
 - b) prenajímateľ prenajme nájomný byt fyzickej osobe, ktorá zabezpečuje spoločenské, ekonomické a sociálne potreby mesta, najmä školské, kultúrne, zdravotnícke a bezpečnostné, pričom podiel takto prenajatých bytov nemôže presiahnuť 10 % bytov, najmenej však 1 byt, alebo
 - c) prenajímateľ prenajme nájomný byt fyzickej osobe, ktorej ubytovanie súvisí s vytváraním nových pracovných miest na území mesta a obstaranie bytov súvisí s realizáciou významnej investície (zákon č. 175/1999 Zb. o niektorých opatreniach týkajúcich sa prípravy významných investícií), pričom však podiel takto prenajatých bytov nemôže presiahnuť 40 % bytov.

Čl. 4 **Nájomné**

1. Za užívanie nájomného bytu je nájomca povinný platiť nájomné a úhrady za plnenia - služby poskytované s užívaním bytu, v lehotách a spôsobom dojednaných v nájomnej zmluve.
2. Pre zabezpečenie splácania nájomného a nákladov za prípadné poškodenie bytu je budúci nájomca povinný zložiť finančnú zábezpeku vo výške 6 mesačných splátok nájomného na účet Mesta Sobrance. Táto zábezpeka sa použije na splatenie nedoplatkov nájomného a škôd spôsobených v nájomnom byte. Po skončení nájmu sa nevyčerpaná zábezpeka vráti nájomcovi v lehote do 30 dní od skončenia nájmu.
3. Prenajímateľ od nájomcu v súvislosti s uzatvorením nájomnej zmluvy nebude požadovať finančné plnenia, ktoré priamo nesúvisia s užívaním bytu.

Čl. 5 **Oznámenie o možnosti podania žiadostí**

1. Mesto Sobrance zverejní oznámenie o možnosti podať si žiadosť o pridelenie nájomného bytu na úradnej tabuli a na internetovej stránke mesta minimálne 15 dní pred zasadnutím komisie.
2. Oznámenie obsahuje :
 - a) špecifikáciu nájomných bytov,
 - b) oznámenie o mieste, kde si záujemcovia môžu vyzdvihnúť tlačivá a podať žiadosť,
 - c) termín uzávierky podávania žiadostí.

Čl. 6 **Žiadosť o pridelenie nájomného bytu**

1. Informácie o podávaní žiadostí a kritériách na pridelenie nájomných bytov podáva MsÚ – oddelenie organizačno-správne, školstva a sociálnych vecí. Žiadosť musí obsahovať všetky požadované údaje uvedené v tlačive žiadosti.
2. K žiadosti je potrebné doložiť:
 - a) popis súčasnej bytovej situácie,
 - b) potvrdenie o výške mesačných príjmov,
 - c) u žiadateľov o bezbariérový byt doklad o rozsahu zdravotného postihnutia,
 - d) pri odovzdávaní nájomných bytov nižšieho štandardu, žiadateľ preukáže potvrdenie o odpracovaní svojpomocných hodín, vydané MsÚ – oddelením regionálneho rozvoja, výstavby, ÚP, ŽP a CR.

Čl. 7 **Kritériá na pridelenie nájomných bytov**

1. Žiadateľ spĺňa podmienky uvedené v Čl. 3 ods. 1 písm. a) alebo písm. b).
2. Trvalý pobyt žiadateľa alebo pracovisko je na území mesta Sobrance.

3. Žiadateľ a osoby, ktoré s ním budú v byte bývať, nie sú:
 - a) výlučnými vlastníkmi alebo bezpodielovými spoluvlastníkmi bytu alebo rodinného domu,
 - b) členmi s členským podielom v bytovom družstve,
 - c) stavebníkmi rodinného domu.Splnenie kritérií preukáže žiadateľ čestným prehlásením nie starším ako 1 mesiac.
4. Žiadateľ predloží písomné prehlásenie nie staršie ako 1 mesiac, že pred podpísaním nájomnej zmluvy zloží na účet Mesta Sobrance finančnú zábezpeku vo výške 6 mesačných splátok nájomného podľa Čl. 4, ods. 2.

Čl. 8

Predĺženie platnosti nájomnej zmluvy

1. Ak má nájomca záujem o predĺženie platnosti nájomnej zmluvy, je povinný 2 mesiace pred ukončením jej platnosti doručiť na MsBP Sobrance, s.r.o., žiadosť o predĺženie nájomnej zmluvy spolu s dokladmi o tom, že naďalej spĺňa podmienky uvedené v nájomnej zmluve. MsBP Sobrance, s.r.o., upozorní nájomcu na túto skutočnosť minimálne 15 dní pred uplynutím lehoty podávania žiadosti o predĺženie platnosti nájomnej zmluvy.
2. Nájomca má prednostné právo na predĺženie nájomnej zmluvy za predpokladu, že počas doby trvania nájmu riadne platil nájomné a úhrady za plnenia - služby poskytované s užívaním bytu a nie je dôvod na vypovedanie nájmu bytu zo strany prenajímateľa podľa § 711 ods. 1 písm. c), d), f) a g) Občianskeho zákonníka. O predĺžení nájomnej zmluvy na dobu určitú rozhodne mestské zastupiteľstvo na základe odporúčania komisie.

Čl. 9

Zánik nájmu bytu

Nájom bytu zaniká:

1. uplynutím doby nájmu, ak nebude táto doba predĺžená,
2. písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom,
3. písomnou výpoveďou prenajímateľa, ak nájomca:
 - a) hrubo porušuje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil včas nájomné alebo úhrady za plnenia - služby poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 3 mesiace, alebo
 - b) ten, kto s ním býva v spoločnej domácnosti napriek písomnej výzve hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v byte,
 - c) užíva nájomný byt bez súhlasu vlastníka na iné účely ako na bývanie, alebo
 - d) ak nájomca alebo ten, kto s ním býva, sústavne porušuje povinnosti, pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v byte, alebo
 - e) neužíva byt bez vážnych dôvodov, alebo
 - f) porušuje domový poriadok.

4. Výpovedná lehota je 3 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.
5. Po zániku nájmu nájomca nemá právo na náhradný byt, ani na náhradné ubytovanie.

Čl. 10 **Záverečné ustanovenia**

1. Práva a povinnosti, vzťahy, postupy a podmienky pri prideľovaní bytov, ich užívaní a ukončení nájmu neupravené v tomto VZN sa riadia ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi a nariadeniami a Výnosom Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky zo 7. decembra 2006 č. V-1/2006 o poskytovaní dotácií na rozvoj bývania, v znení Výnosu MVRR SR z 28. novembra 2007 č. V-1/2007.
2. Všeobecne záväzné nariadenie Mesta Sobrance č. 2/2008 o podmienkach nájmu nájomných bytov vo vlastníctve mesta schválilo Mestské zastupiteľstvo v Sobranciach na svojom zasadnutí dňa 28.04.2008 uznesením č. 36.
3. Toto všeobecne záväzné nariadenie nadobúda účinnosť pätnástym dňom od vyvesenia na úradnej tabuli, t.j. dňom 13.05.2008.

Ing. Štefan STAŠKO
primátor mesta