

Príloha č.1 : Zásady pre pridelovanie nájomných bytov vo vlastníctve mesta Spišské Vlachy



M a t e r i á l

na zasadnutie Mestského zastupiteľstva v Spišských Vlachoch

Vec: Zásady pre pridelovanie nájomných bytov vo vlastníctve mesta Spišské Vlachy

Dôvod predloženia:

Bližšie špecifikované
v Dôvodovej správe

Materiál obsahuje:

I. Dôvodová správa
II. Návrh uznesenia

III. Materiál

Spracoval:

Renáta Ferenčáková

Zodpovedá:

Ing. JUDr. Stanislav Kandrik

Predkladá:

Ing. JUDr. Stanislav Kandrik

Príloha č.2: Zásady pre pridelovanie nájomných bytov vo vlastníctve mesta Spišské Vlachy

I.

Dôvodová správa

A) Zhodnotenie doterajšieho stavu:

Zásady prenajímania nájomných bytov v meste Spišské Vlachy schválené dňa 25.9.2003 a účinné odo dňa 01.10.2003 už v súčasnosti nezodpovedajú platnej právnej úprave a je preto potrebné ich nahradiť novým interným predpisom.

Predložený návrh Zásad pre pridelovanie nájomných bytov vo vlastníctve mesta Spišské Vlachy podrobne upravuje podmienky a precizuje doterajší postup pri prenájme bytov vo vlastníctve mesta, pričom zároveň reflektuje aktuálne platnú právnu úpravu predmetnej oblasti.

B) Zdôvodnenie novej úpravy:

Potreba aktualizácie a zosúladenia s platnou právnu úpravou vrátane prispôsobenia súčasným podmienkam.

C) Dopad na rozpočet a hospodárenie mesta:

Nie je

D) Dopad na personálne náklady:

Nie je

E) Potreba úpravy predpisovej základne:

F) Dopad na činnosti ostatných orgánov samosprávy mesta:

Nie je

G) Variantné riešenia: (potrebné uviesť výhody a nevýhody jednotlivých variantov)

Nie je

H) Riešenie odporúčané spracovateľom.

Odporúča schváliť

II.

N á v r h u z n e s e n i a

k materiálu

Po prerokovaní materiálu **Mestské zastupiteľstvo v Spišských Vlachoch:**

I. schvaľuje:

podľa § 11 ods. 4 písm. a) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov v spojení s § 9 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov
Zásady pre pridelovanie nájomných bytov vo vlastníctve mesta Spišské Vlachy.

MESTO SPIŠSKÉ VLACHY

SNP 34, 053 61 Spišské Vlachy



Zásady pre pridelovanie nájomných bytov vo vlastníctve mesta Spišské Vlachy

Vypracoval:

Renáta Ferenčáková

Mestské zastupiteľstvo v Spišských Vlachoch podľa § 11 ods. 4 písm. a) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov v spojení s § 9 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, sa uznieslo na týchto zásadách:

Článok 1

Úvodné ustanovenia

1. Účelom Zásad pre pridelovanie nájomných bytov vo vlastníctve mesta Spišské Vlachy (ďalej len „Zásady“) je stanovenie podmienok, posudzovania a postupu pri pridelovaní nájomných bytov vo vlastníctve mesta (ďalej len „nájomných bytov“), opakovanom uzavretí zmluvy o nájme bytu, doby trvania nájmu a povinnostiach nájomcov, ktorým boli pridelené nájomné byty vo vlastníctve mesta Spišské Vlachy.
2. Mesto Spišské Vlachy (ďalej len „mesto“) je vlastníkom bytov na území mesta, ktoré nadobudlo výstavbou z prostriedkov štátu - úveru a nenávratného príspevku zo Štátneho fondu rozvoja bývania (ďalej len „ŠFRB“), dotácie poskytnutej príslušným ministerstvom SR a z vlastných finančných zdrojov.
3. Bytový fond vo vlastníctve mesta tvoria:
 - a) bytový dom na ul. SNP č. 72/19,
 - b) bytový dom na ul. 9. mája č. 1060/15.
4. Mesto nesmie predať jednotlivé byty ani celé bytové domy uvedené v ods. 3 tohto článku najmenej 30 rokov od vydania právoplatného kolaudačného rozhodnutia¹.
5. Evidenciu nájomných bytov a ich správu vykonáva mesto prostredníctvom správcu bytového fondu na základe poverenia pre túto činnosť (ďalej len „správca“).

Článok 2

Evidencia žiadateľov o pridelenie nájomného bytu

1. Žiadosť o pridelenie nájomného bytu (ďalej len „žiadosť“) podáva fyzická osoba (ďalej len „žiadateľ“), ktorá dovŕšila 18 rokov veku. Žiadosť je možné doručiť poštou (aj elektronickou) alebo podať osobne do podateľne mestského úradu.
2. Žiadateľ, ktorý spĺňa všetky predpoklady bude zaradený do poradovníka, ktorý je zostavený zo všetkých platných žiadostí a zoradený podľa dátumu ich doručenia s uvedením mena a priezviska žiadateľa.
3. Zaradenie žiadateľa do poradovníka sa posudzuje na základe vyplneného Evidenčného listu žiadateľa o nájomný byt (Príloha č. 1).
4. V prípade väčšieho počtu žiadateľov o nájomné byty než je počet aktuálne voľných bytov, majú prednosť občania s trvalým pobytom v Spišských Vlachoch. Ako ďalšie pomocné kritérium pri zaraďovaní žiadateľov do poradovníka, možno použiť podmienku, že žiadateľ o nájomný byt nie je vlastníkom alebo spoluvlastníkom nehnuteľnosti určenej na bývanie.
5. Do zoznamu žiadateľov sa nezaraďuje žiadateľ (spoločne posudzované osoby), ktorý v minulosti bol nájomcom mestského bytu, ktorý poškodil prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné časti a spoločné zariadenia domu alebo kto opakovane hrubým spôsobom narušal pokojné bývanie ostatných nájomcov v bytovom dome, ohrozoval bezpečnosť a porušoval dobré mravy v dome alebo komu bol vypovedaný nájom bytu.

¹ Článok II ods. 2.1 Zmluvy o poskytnutí podpory uzavretej podľa ust. zákona NR SR č. 124/1996 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov

6. Zaradenie do evidencie žiadateľov o pridelenie nájomného bytu oznámi správca žiadateľom do 30 dní po doručení žiadosti.
7. Zápisom do zoznamu žiadateľov nevzniká žiadateľovi nárok na uzatvorenie zmluvy o nájme bytu vo vlastníctve mesta.
8. Zodpovedný zamestnanec mesta v súčinnosti so Sociálnou komisiou posúdi zaevidované žiadosti o pridelenie nájomného bytu z poradovníka, pričom sa zohľadňuje závažnosť situácie žiadateľov s dôrazom najmä na:
 - a) rodiny s deťmi,
 - b) osamelých rodičov,
 - c) osoby so zdravotným postihnutím,
 - d) seniorov,
 - e) obe domáceho násillia,
 - f) osoby zabezpečujúce zdravotnícku starostlivosť, sociálne a všeobecne prospešné služby, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu obyvateľov.
9. Zodpovedný zamestnanec mesta v súčinnosti so Sociálnou komisiou vyhodnotí stupeň naliehavosti (urgentnosti) situácie žiadateľov a spoločne posudzovaných osôb, uvedených v žiadosti, pričom sa posudzujú najmä nasledovné kritéria:
 - a) súčasná bytovú situáciu žiadateľa ako aj spoločne posudzovaných osôb a spôsob jej financovania,
 - b) rodinný stav žiadateľa a osôb spoločne posudzovaných,
 - c) výchovné pomery v rodine s nezaopatrenými deťmi, starostlivosť o výživu a výchovu detí, plnenie povinnej školskej dochádzky,
 - d) zdravotný stav žiadateľa a osôb spoločne posudzovaných, príp. ich stupeň invalidity,
 - e) majetkové a sociálne pomery žiadateľa a osôb spoločne posudzovaných,
 - f) mesačný príjem žiadateľa a osôb spoločne posudzovaných,
 - g) dĺžka zamestnania žiadateľa a osôb spoločne posudzovaných,
 - h) iné.
10. Na základe posúdenia všetkých kritérií sa vyberie žiadosť z platného poradovníka, ktorá bude predložená na rokovanie mestského zastupiteľstva, ktoré je príslušným orgánom na schvaľovanie nájomov bytov tvoriacich bytový fond mesta.

Článok 3

Podmienky nájmu a nájomný vzťah

1. Žiadateľ, ktorému je prvýkrát pridelený byt do nájmu, je povinný uhradiť na účet mesta finančnú zábezpeku vo výške 5 mesačných splátok nájomného pred podpisom nájomnej zmluvy.
2. Ak nedôjde k uzavretiu nájomnej zmluvy, je mesto povinné už zloženú finančnú zábezpeku bezodkladne žiadateľovi vrátiť.
3. Finančná zábezpeka slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a prípadných škôd spôsobených na užívanom nájomnom byte a to po celú dobu trvania doby nájmu. Presné podmienky jej čerpania a vrátenia nájomcovi sú upravené v nájomnej zmluve. Finančnú zábezpeku vedie mesto na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke.
4. Nájomná zmluva sa uzatvorená na dobu určitú s trvaním najviac tri roky.

5. V nájomnej zmluve bude upravené právo nájomcu na opakované uzatvorenie nájmu bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a zákone č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.
6. V prípade ak nájomca prestane splňať podmienky ustanovené v Zásadách, nebude s ním opakovane uzatvorená nájomná zmluva a následne musí nájomný byt odovzdať k dispozícii mestu v lehote určenej vo výzve na odovzdanie bytu.
7. Výška nájomného je upravená v Prílohe č. 2 a odvíja sa od mesačnej splátky ŠFRB.
8. Nájomný byt vo vlastníctve mesta nemožno užívať na iné účely ako na bývanie.
9. V nájomnom byte môžu okrem nájomcu bývať aj ďalšie osoby za podmienok, že im bol na to udelený písomný súhlas. V prípade uzavretia manželstva a narodenia dieťaťa je nájomca povinný túto skutočnosť bezodkladne oznámiť správcovi bytového fondu.
10. Nájomná zmluva zaniká spôsobom ustanoveným v nájomnej zmluve.
11. Ku dňu skončenia nájmu je nájomca povinný byt vypratať a odovzdať ho správcovi bytového fondu v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V opačnom prípade je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi náklady za tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu, v akom ho prevzal.

Článok 4

Výmena bytov a prechod nájmu

1. Výmena bytov sa môže navzájom uskutočniť len na základe dobrovoľnej dohody nájomcov o výmene bytov a súhlasu vlastníka bytového fondu za podmienky, že účastníci výmeny:
 - a) podali na mestský úrad žiadosť o schválenie dohody o výmene bytov,
 - b) sú nájomcami nájomných bytov vo vlastníctve mesta,
 - c) splňajú podmienky stanovené v Zásadách a plnia si povinnosti vyplývajúce z nájomnej zmluvy.
2. Dohoda o výmene bytov musí mať písomnú formu, musí byť vlastnoručne podpísaná všetkými nájomcami, ktorých sa výmena bytu dotýka, odôvodnená a musí byť doručená na mestský úrad.
3. Súhlas na výmenu nájomných bytov dáva primátor mesta na základe podkladov predložených nájomcami. Zohľadňuje sa najmä neschopnosť uhrádzať nájomné, výmena bytu zo zdravotných dôvodov a pod.
4. Ak príslušník domácnosti splňa podmienky pre prechod práva na nájom bytu², mesto s ním uzavrie zmluvu o nájme bytu, pričom v tejto zmluve bude zachovaná pôvodná doba nájmu bytu.

Článok 5

Záverečné ustanovenia

1. Zmeny a doplnky týchto Zásad schvaľuje Mestské zastupiteľstvo v Spišských Vlachoch.
2. Zásady nadobúdajú účinnosť dňom ich schválenia Mestským zastupiteľstvom v Spišských Vlachoch.
3. Nadobudnutím účinnosti Zásad sa rušia Zásady prenajímania nájomných bytov v meste Spišské Vlachy, ktoré boli schválené Mestským zastupiteľstvom v Spišských Vlachoch dňa 25.9.2003.

²Ust § 706 -709 zákona č. 40/1967 Zb. Občiansky zákonník

4. Zásady boli schválené uznesením Mestského zastupiteľstva v Spišských Vlachoch č.

V Spišských Vlachoch, dňa:

Lubomír Fifik
primátor

EVIDENČNÝ LIST
žiadateľa o nájomný byt

Meno, priezvisko, titul:

Rodné číslo:.....

Adresa trvalého pobytu:.....

Stav:

Zamestnanie/Zamestnávateľ:

Na dobu* : určitú do:

: neurčitú:

SZČO: obchodné meno, adresa:

druh činnosti:

Osoby, s ktorými bude bývať v spoločnej domácnosti :

(meno, priezvisko, titul, dátum narodenia, zamestnanie, škola)

.....
.....
.....
.....

Ste držiteľom ZŤP/ZŤPS * ?

: áno

: nie

Ste vlastníkom /spoluvlastníkom RD alebo bytu * ?

: áno, vlastnícka čiastka

: nie

Pre zabezpečenie splácania nájomného a úhrad za prípadné poškodenie bytu zloží nájomca finančnú zábezpeku vo výške 5 mesačných splátok nájomného na účet založený na tento účel mestom pred podpisom nájomnej zmluvy (Čl. III bod 1 „Zásad pre pridelovanie nájomných bytov“)*

:súhlasím

: nesúhlasím

Prílohy: - potvrdenie o výške priemerného mesačného príjmu za rok

a) žiadateľa

b) všetkých spoločne posudzovaných osôb

- čestné prehlásenie , že nie ste vlastníkom RD, alebo bytu

- súhlas so spracovaním osobných údajov

Svojím podpisom potvrdzujem pravdivosť vyššie uvedených údajov.

V spišských Vlachoch dňa:

podpis žiadateľa

*nehodiace sa prečiarknite

Výška mesačného nájomného v bytových domoch**Výška mesačného nájomného v bytovom dome na ul. SNP 72/19, Spišské Vlachy**

<i>Číslo bytu</i>	<i>Druh bytu</i>	<i>Výmera</i>	<i>Cena za 1m²</i>	<i>Nájomné bez nákladov/mesiac</i>
1	2 - izbový	49,47m ²	1,83€/m ²	90,53 €
2	2 - izbový	50,94m ²	1,83 €/m	93,22 €
4	3 - izbový	80m ²	1,83 €/m	146,40 €
5	2 - izbový	53,40m ²	1,83 €/m	97,72 €
6	2 - izbový	55,70m ²	1,83 €/m	101,93 €
7a	1 - izbový	40m ²	1,83 €/m	73,20 €
7b	1 - izbový	38,10m ²	1,83 €/m	69,72 €
8	3 - izbový	80m ²	1,83 €/m	146,40 €
9	3 - izbový	80m ²	1,83 €/m	146,40 €

Výška mesačného nájomného v bytovom dome na ul. 9. mája 1060/15, Spišské Vlachy

<i>Číslo bytu</i>	<i>Druh bytu</i>	<i>Výmera</i>	<i>Cena za 1m²</i>	<i>Nájomné bez nákladov/mesiac</i>
10	3 - izbový	77,75m ²	1,3 €/m ²	101,08 €
11	3 - izbový	77,75m ²	1,3 €/m ²	101,08 €
12	3 - izbový	77,75m ²	1,3 €/m ²	101,08 €
13	3 - izbový	77,94m ²	1,3 €/m ²²	101,32 €
14	3 - izbový	76,50m ²	1,3 €/m ²	99,45 €
15	2 - izbový	53,15m ²	1,3 €/m ²	69,09 €