

VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE MESTA Banská Štiavnica č.7/2007

o pridelovaní a hospodárení s nájomnými bytmi vo vlastníctve mesta

Schválené: 12.12.2007

Vyhlásené: 14.12.2007

Účinnosť: 1.1.2008

Mestské zastupiteľstvo v Banskej Štiavnici podľa zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení s použitím príslušných ustanovení zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník a zákona č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami v znení neskorších zmien a doplnkov vydáva pre Mesto Banská Štiavnica toto

Všeobecne záväzné nariadenie Mesta Banská Štiavnica č. 7/2007 o pridelovaní a hospodárení s nájomnými bytmi vo vlastníctve mesta

Čl. 1

Úvodné ustanovenia

1. Mesto Banská Štiavnica je vlastníkom bytov na území mesta Banská Štiavnica a to:
 - a) nájomných bytov, ktoré mesto získalo v súlade so zákonom č. 138/1991 Zb. o majetku obcí a to:
 - aa) nájomných bytov v domoch, kde nebol začatý prevod bytov podľa zákona č. 182/1993 o vlastníctve bytov a nebytových priestorov
 - ab) nájomných bytov v domoch, kde časť bytov bola prevedená do vlastníctva fyzických osôb podľa zákona č. 182/1993 o vlastníctve bytov a nebytových priestorov
 - b) nájomných bytov postavených z vlastných zdrojov a z prostriedkov ŠFRB a to:
 - ba) nájomných bytov
 - bb) nájomné byty nižšieho štandardu
 - bc) nájomných bytov, ku ktorým bola uzatvorená zmluva o kúpe prenajatej veci, do doby ich prevodu nájomcovi
 - bd) nájomných bytov vyčlenených pre potreby Mesta Banská Štiavnica
2. Mesto Banská Štiavnica ako vlastník bytov zostavuje evidenciu žiadateľov o byt osobitne podľa kategórií bytov uvedených v bode 1.
3. Toto nariadenie upravuje spôsob a podmienky pridelovania nájomných bytov a spôsob hospodárenia s týmito bytmi

Čl. 2

Hospodárenie s bytmi.

1. Mesto Banská Štiavnica, ako vlastník bytov zveruje byty do správy na základe zmluvy o nájme bytového fondu alebo na základe mandátnej zmluvy Bytovej správe, s.r.o. Banská Štiavnica, ďalej len správca.
2. Vlastník bytov zabezpečuje:
 - a) Vedenie zoznamov žiadateľov o prenájom bytu
 - b) Pridelovanie bytov
 - c) Súhlas k dohode o výmene bytov

- d) Súhlas k prechodu nájmu bytov
 - e) Súhlas k podnájmu bytu
 - f) Súhlas k spoločnému nájmu bytu
 - g) Rozhodnutie o zlúčení a rozdelení bytu
 - h) Súhlas k dočasnému používaniu bytu na iné ako bytové účely.
3. Správa bytového fondu :
- a) Zabezpečuje užívateľské a s tým, súvisiace úkony podľa uzatvorenej nájomnej alebo mandátnej zmluvy
 - b) vo veci prenájmu bytov vystupuje na základe poverenie vlastníkom bytov ako prenajímateľ bytov a uzatvára nájomné zmluvy na prenájom bytov.
 - c) výpoveď z nájmu bytov
4. Správca bytového fondu je vlastníkovi povinný hlásiť bez odkladu:
- a) uvoľnenie bytu
 - b) protiprávne obsadenie bytu, alebo protiprávny podnájom bytu
 - c) havarijný stav bytu
 - d) neplatenie nájmu bytu za obdobie viac ako tri mesiace

Čl. 3

Evidencia žiadateľov o nájom bytu.

1. Mestský úrad vedie evidenciu bytov pre jednotlivé kategórie bytov osobitne.
2. Evidencia žiadateľov o nájom bytov podľa Čl. 1, bod 1, písm. a) odst. aa) a písm. b) odst. ba) a bb) (t.j. jestvujúcich nájomných bytov a nájomných bytov nižšieho štandardu)
 - a) Žiadosti o nájom bytu sa podávajú písomne na Mestský úrad v Banskej Štiavnici.
 - b) Podané žiadosti najmenej 1 x za dva mesiace prejednáva príslušná komisia Mestského zastupiteľstva a odporúča ich zaradenie do evidencie žiadateľov o nájom bytu.
 - c) Evidenciu žiadateľov o nájom bytu vedie mestský úrad v chronologickom poradí tak ako boli odporučené komisiou.
 - d) Do evidencie žiadateľov môže byť zapísaný uchádzač, ktorý:
 - da) dovŕšil 18 rokov veku života
 - db) má v meste Banská Štiavnica trvalý pobyt minimálne dva roky pred dňom podania žiadosti, v prípade podania žiadosti manželmi musí túto podmienku spĺňať aspoň jeden s manželov
 - dc) žiadateľ a ani manžel (ka) nie sú vlastníkmi bytu, resp. rodinného domu, alebo nie sú nájomcami mestského bytu.
 - dd) maximálny mesačný príjem žiadateľa a osôb s ním žijúcich v spoločnej domácnosti neprevyšuje výšku 2 násobku životného minima v zmysle platného zákona o životnom minime, pričom mesačný príjem sa vypočíta z príjmu za predchádzajúci kalendárny rok ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých príjem poberá.
 - de) žiadateľ musí preukázať schopnosť platiť nájomné a služby spojené s užívaním bytu a minimálny mesačný príjem žiadateľa a osôb s ním žijúcich v spoločnej domácnosti nesmie byť nižší ako životné minimum stanovené zákonom.
 - e) Žiadosti žiadateľov sa evidujú po dobu dvoch rokov odo dňa zaradenia žiadateľa do evidencie. Po uplynutí tejto lehoty je žiadateľ povinný svoju žiadosť bez vyzvania obnoviť, inak bude z evidencie vyradená.

- f) Žiadosť môže byť vyradená z evidencie na základe uznesenia komisie v prípade ak v žiadosti budú uvedené nepravdivé údaje, resp. ak preukázateľne pominú podmienky pre pridelenie bytu podľa tohto VZN.
3. Evidenciu žiadateľov o prenájom bytov uvedených v čl. 1, pod bodom 1, písm b) odst. bc) vedie Mestský úrad osobitne pre každý bytový dom, na základe osobitných kritérií schválených Mestským zastupiteľstvom. (*zmluvy o kúpe prenajatej veci*)
- a) do evidencie môže byť zapísaný žiadateľ ktorý je plnoletý a nie je vlastníkom rodinného domu ani bytu na území Mesta Banská Štiavnica.
4. Uvoľnené nájomné byty uvedené v tomto nariadení v čl. 1, bod 1, písm a), odst. ab) t. j. byty v domoch, kde časť bytov bola prevedená do vlastníctva fyzických osôb podľa zákona č. 182/1993 o vlastníctve bytov a nebytových priestorov sa neprenajímajú, ale sa odpredávajú v súlade so Zásadami hospodárenia s majetkom Mesta Banská Štiavnica. Vo výnimočných prípadoch v núdzi môže o nájme takého bytu rozhodnúť primátor mesta na základe odporúčania komisie po schválení v Mestskej rade.
5. V prípade, že Mesto Banská Štiavnica získa nové, resp. novo rekonštruované byty z vlastných zdrojov, resp. z prostriedkov ŠFRB, kritériá na výber žiadateľov o nájomné byty sa vypracujú pre každý nájomný dom osobitne podľa potrieb mesta a podmienok dotácie a po prerokovaní v Zdravotnej, sociálnej a bytovej komisii budú predložené na schválenie Mestskému zastupiteľstvu.
6. Následne uvoľnené byty prenajaté podľa bodu 3 tohto článku sa prenajímajú vždy za rovnakých kritérií, ako sú prenajaté ostatné byty v dome.
7. Evidencia žiadateľov o prenájom nájomných bytov vyčlenených pre potreby Mesta Banská Štiavnica.
- a) Mestský úrad vedie osobitne evidenciu žiadateľov o byty vyčlenené pre naliehavé potreby Mesta Banská Štiavnica, na základe písomnej žiadosti fyzickej osoby s odporúčením zamestnávateľa, resp. na základe písomnej žiadosti zamestnávateľa.
- b) Mestský úrad zapíše žiadateľov do evidencie chronologicky po schválení v komisii
- c) Tieto byty slúžia pre zabezpečenie bývania osôb, ktoré sa významným spôsobom alebo v záujme mesta podieľajú na jeho rozvoji v rozhodujúcich oblastiach života mesta
- d) Nájomný byt vyčlenený pre účely mesta sa prideliť fyzickej osobe za predpokladu, že nie je nájomcom ani vlastníkom iného bytu alebo domu na území Mesta Banská Štiavnica. Takýto nájomný byt sa môže prideliť aj právnickej osobe, ktorá vystupuje ako nájomca a byt ďalej prenajíma pre potreby zabezpečenia výkonu určitej funkcie.
- e) Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú, najviac však na čas zhodný s výkonom práce pre

ktorý bol byt pridelený, bez nároku na bytovú náhradu.

Čl. 4

Nájom bytov, okrem bytov prenajímaných zmluvou o kúpe prenajatej veci.

1. O nájomcovi bytu z evidencie žiadateľov rozhoduje na základe odporúčenia komisie primátor mesta.
2. Nájomnú zmluvu na prenájom bytov uzatvára na základe poverenia vlastníka správcu bytového fondu, ďalej len prenajímateľ, na základe písomného rozhodnutia primátora mesta a fyzicky odovzdá nájomcovi pridelený byt.
3. Nájomné zmluvy sa uzatvárajú na dobu určitú a to maximálne na päť rokov.
4. V nájomnej zmluve podľa bodu 2 bude upravené právo nájomcu na opakované uzavretie nájomnej zmluvy pri dodržaní podmienok uvedených v čl. 3, bod 2, písm. dc) tohto nariadenia a len ak nájomca za byt riadne platí nájomné a náklady za služby spojené s užívaním bytu, resp. v odôvodnených prípadoch má s prenajímateľom spísanú dohodu o uznaní dlhu a splátkach dlhu a túto aj plní.
5. Nájomca bytu, ak má záujem o opakované uzavretie nájomnej zmluvy, je povinný 30 dní pred ukončením jej platnosti požiadať prenajímateľa o opakované uzavretie nájomnej zmluvy.
6. Opakovanú nájomnú zmluvu uzatvorí prenajímateľ a nájomcom len v tom prípade, že nájomca za byt riadne platí nájomné a náklady za služby spojené s užívaním bytu, resp. v odôvodnených prípadoch má s prenajímateľom spísanú dohodu o uznaní dlhu a splátkach dlhu a túto aj plní.
7. Ak žiadateľ do 30 dní odo dňa doručenia rozhodnutia o pridelení bytu bez závažných dôvodov neuzatvorí s prenajímateľom nájomnú zmluvu o prenájme bytu a byt fyzicky nepreberie, stráca nárok na prenájom bytu a jeho žiadosť sa vyraduje z evidencie žiadateľov o byt.
8. Nájomca nájomného bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu ani inej bytovej náhrady pri skončení nájmu uplynutím doby nájmu.
9. Do nájomných bytov je možné prihlasovať na trvalý pobyt len nájomcov, ich príbuzných v priamom rade, alebo druha a družku, ktorý žijú v spoločnej domácnosti, vo výnimočných prípadoch je do bytu možné prihlásiť k pobytu zdravotnej ťažko postihnutú osobu, ak nájomca hodnoverným dokladom preukáže starostlivosť o túto osobu.

Čl. 5

Nájomné a úhrada za plnenia spojené s nájmom bytu.

1. Nájomca je povinný platiť nájomné a úhrady za plnenia spojené s nájmom bytu prenajímateľovi vo výške a lehotách tak, ako je dohodnuté v platnej nájomnej zmluve vrátane jej platných dodatkov.
2. Nájomca bytu prenajatého zmluvou o kúpe prenajatej veci je povinný nájomné – splátku kúpnej ceny bytu platiť prenajímateľovi a úhrady spojené s nájmom bytu na základe osobitnej dohody správcovi bytového domu.
3. V prípade, že si nájomca riadne neplní povinnosť úhrady nájomného a plnení spojených s nájmom bytu prenajímateľ nieje povinný vykonávať údržbu a opravy zariadení bytu, okrem havarijných a život ohrozujúcich prípadov.

Čl. 6

Osobitné ustanovenia o hospodárení s bytmi.

1. O výmene bytov, o prechode nájmu bytu a o podnájme rozhoduje primátor mesta, na základe písomnej žiadosti nájomcov.
2. Nájomný byt je možné dať do ďalšieho podnájmu len s písomným súhlasom primátora mesta.

Čl. 7

Záverečné ustanovenia

1. Právne vzťahy neupravené týmto Všeobecne záväzným nariadením sa riešia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a iných právnych predpisov.
2. Týmto VZN sa ruší VZN č. 2/1999 o pridelovaní a hospodárení s bytmi vo vlastníctve mesta v celom rozsahu.
3. Nájomné zmluvy uzatvorené pred nadobudnutím právoplatnosti a účinnosti tohto nariadenia zostávajú naďalej v platnosti.
4. Žiadatelia o pridelenie bytu zaradený do evidencie zostávajú v tejto evidencii naďalej, s tým, že budú postupne vyzvaní k obnove žiadosti podľa tohto VZN. Pri pridelovaní bytov budú žiadosti posudzované podľa tohto VZN.
5. Toto Všeobecne záväzné nariadenie bolo schválené uznesením Mestského zastupiteľstva v Banskej Štiavnici č. 188/2007 zo dňa 12.12.2007. Účinnosť nadobúda dňa 1.1.2008.

Mgr. Pavol Balžanka
primátor mesta