



MESTO MALACKY
Radlinského 2751/1
901 01 Malacky

Všeobecne záväzné nariadenia
Mesta Malacky
č. 3/2014

**o podmienkach nájmu bytov určených na bývanie sociálne
slabých obyvateľov Mesta Malacky**

Schválené dňa : 19.06.2014
Uznesenie číslo: 42/2014

Počet listov : 7
Počet príloh: 2

Spracoval:
OP

Overil:

Účinnosť:

Prevzal:

Mesto Malacky na základe samostatnej pôsobnosti podľa článku 68 Ústavy Slovenskej republiky a podľa § 6 ods. 1 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a v súlade so zákonom č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení zákona č. 134/2013 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní a ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 261/2011 Z. z. o poskytovaní dotácií na obstaranie náhradných nájomných bytov vydáva toto

Všeobecné záväzné nariadenie Mesta Malacky č. 3/2014 o podmienkach nájmu bytov určených na bývanie sociálne slabých obyvateľov Mesta Malacky

§ 1

Predmet úpravy

Toto Všeobecne záväzné nariadenie o podmienkach nájmu bytov určených na bývanie sociálne slabých obyvateľov Mesta Malacky (ďalej len „nariadenie“) upravuje podmienky pridelovania a nakladania s 12 nájomnými bytmi určenými na bývanie sociálne slabých obyvateľov mesta (ďalej len „NB“) na Hlbokej ulici č. 5001 v Malackách, ako aj spôsob pridelovania a nakladania s NB, práva nájomcu a spôsob ukončenia nájmu NB v súlade s osobitným predpisom.¹⁾

§ 2

Všeobecné ustanovenia

(1) Vlastníkom bytového domu s NB na Hlbokej ul. č. 5001 v Malackách je Mesto Malacky (ďalej len „vlastník“).

(2) Nájomný charakter bytového domu s NB na Hlbokej ul. č. 5001 v Malackách je zachovaný najmenej 30 rokov²⁾ odo dňa kolaudácie bytového domu, pričom nájomné zmluvy sa uzatvárajú len na dobu určitú, maximálne na 3 roky, počas ktorých NB nemožno previesť do vlastníctva nájomcov.

¹⁾ Zákon č. 443/2010 Z. z. v platnom znení.

²⁾ § 11 ods. 1 písm. a) bod. 4 zákona č. 443/2010 Z. z.

(3) Vlastník, nájomca a osoby tvoriace jeho domácnosť umožnia počas trvania nájmu NB, po predchádzajúcom oznámení, na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do NB zamestnancom príslušného ministerstva, príslušného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu NB.³⁾ Nájomcovia a osoby tvoriace jeho domácnosť umožnia vstup do NB povereným zamestnancom vlastníka, povereným zamestnancom právnickej osoby, s ktorou má vlastník uzatvorenú platnú zmluvu s cieľom výkonu kontroly dodržiavania podmienok uvedených v nájomnej zmluve a v platnom domovom poriadku.

§ 3

Podmienky pridelovania NB

(1) Žiadateľ o nájom NB je podľa osobitného predpisu⁴⁾ oprávnenou osobou, ak je:

a) osobou žijúcou v domácnosti s mesačným príjmom domácnosti najviac vo výške trojnásobku životného minima,

³⁾ § 18 ods. 1 zákona č. 443/2010 Z. z.

⁴⁾ § 22 ods. 3 zákona č. 443/2010 Z. z.

b) osobou žijúcou v domácnosti s mesačným príjmom najviac vo výške štvornásobku životného minima ak

1. členom tejto domácnosti je osoba s ťažkým zdravotným postihnutím,
2. ide o domácnosť osamelého rodiča s nezaopatreným dieťaťom,
3. aspoň jeden z členov tejto domácnosti zabezpečuje zdravotnícku starostlivosť, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu pre obyvateľov obce,

c) osobou, ktorej zanikla ústavná starostlivosť, náhradná osobná starostlivosť, pestúnska starostlivosť alebo osobitná starostlivosť poručníka podľa osobitného predpisu⁵⁾, ak táto osoba nepresiahla vek 30 rokov,

d) osobou žijúcou v domácnosti, ktorej sa poskytuje bytová náhrada za byt vydaný podľa osobitného predpisu⁶⁾.

(2) Pri zisťovaní príjmov podľa odseku 1 sa postupuje podľa osobitného predpisu⁷⁾. Mesačný príjem sa vypočíta z príjmu za kalendárny rok predchádzajúci roku, v ktorom vznikol nájom bytu, ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal. Životné minimum domácnosti sa vypočíta zo súm životného minima členov domácnosti platných k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku, v ktorom vznikol nájom NB.

(3) Ďalej žiadateľ nájmu v NB musí spĺňať tieto podmienky:

a) ku dňu podpísania nájomnej zmluvy dovŕši vek 18 rokov,

b) má nepretržite minimálne 3 roky trvalý pobyt na území mesta Malacky; v prípade manželov aspoň jeden z manželov spĺňa túto podmienku,

c) nevlastní byt, rodinný dom alebo celoročne obývateľnú chatu, prípadne inú nehnuteľnosť určenú na bývanie; za vlastníctvo sa na účely tohto nariadenia nepovažuje spoluvlastnícky podiel na uvedených nehnuteľnostiach, ktorý je menší ako jedna polovica. Táto podmienka sa vzťahuje aj na osoby s ním posudzované,

d) nie je nájomcom resp. spolunájomcom iného obecného, štátneho, družstevného, služobného alebo podnikového bytu. Táto podmienka sa vzťahuje aj na osoby s ním posudzované,

e) nemá voči Mestu Malacky nedoplatky na daniach, poplatkoch a iných pohľadávkach; prípadne sa proti nemu nevedie v tejto súvislosti súdne alebo exekučné konanie. Táto podmienka sa vzťahuje aj na osoby s ním posudzované,

f) nebol postihnutý za úmyselné konanie smerujúce proti majetku Mesta Malacky. Táto podmienka sa vzťahuje aj na osoby s ním posudzované,

g) nebol nájomcom bytu vo vlastníctve Mesta Malacky, ktorý bol prevedený na jeho žiadosť do jeho vlastníctva podľa osobitného predpisu.^{7a)}

(4) Ak o uzavretie nájomnej zmluvy nepožiadala fyzická osoba uvedená v odseku 1, ktorá spĺňa podmienky uvedené v odseku 2, môže prenajímateľ uzavrieť nájomnú zmluvu aj s inou fyzickou osobou najviac na jeden rok.

⁵⁾ § 45 až 49 zákona č. 36/2005 Z. z.

⁶⁾ napr. zákon č. 403/1990 Zb.

⁷⁾ zákon č. 601/2003 Z. z.

^{7a)} zákon č. 182/1993 Z.z. zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov

(5) V prípadoch hodných osobitného zreteľa môže primátor Mesta Malacky udeliť výnimku z podmienky podľa § 3 ods. 3 písm. b) až d), g) tohto nariadenia.

(6) Podmienky ustanovené v odseku 1 a 2 sa posudzujú pri uzavieraní nájomnej zmluvy a na zmeny podmienok počas platnosti nájomnej zmluvy sa neprihliada.⁸⁾

§ 4

Žiadosti o pridelenie NB

(1) Žiadateľ o pridelenie NB doručí na Mestský úrad v Malackách (ďalej len „MsÚ“) písomnú žiadosť.

(2) K žiadosti žiadateľ doloží doklady potrebné pre posúdenie podmienok podľa § 3 tohto nariadenia najmä:

a) vyplnený dotazník podľa prílohy č. 1 k nariadeniu,

b) potvrdenie o pracovnom pomere, u samostatne zárobkovo činných osôb živnostenský list, všetkých dospelých posudzovaných osôb. Táto podmienka sa nevzťahuje na osoby nezamestnané a osoby, ktoré nevykonávajú podnikateľskú činnosť podľa osobitných predpisov⁹⁾,

c) potvrdenie o ročnom príjme posudzovaných osôb za predchádzajúci kalendárny rok a potvrdenie o schopnosti v súčasnosti platiť nájomné a poplatky za služby spojené s nájmom NB (napr. potvrdenie od zamestnávateľa, daňové priznanie, potvrdenie o poberaní dávok zo sociálnej poisťovne, potvrdenie o poberaní starobného, invalidného alebo iného dôchodkového zabezpečenia, potvrdenie o poberaní rodinných prídavkov, výživného a pod.)

⁸⁾ § 22 ods. 3 písm. d) zákona č. 443/2010 Z. z.

⁹⁾ napr. Živnostenský zákon

d) v prípade manželov fotokópiu sobášneho listu, u detí fotokópiu rodného listu,

e) lekárske potvrdenie niektorej z diagnóz o zdravotnom postihnutí podľa prílohy č. 2 k nariadeniu, ak ide o osobu s obmedzenou schopnosťou pohybu alebo ťažkým zdravotným postihnutím,

f) iné doklady potvrdzujúce údaje potrebné na posúdenie žiadosti.

(3) Mesto Malacky vedie evidenciu všetkých žiadostí o NB v poradí, v akom boli doručené na MsÚ.

(4) Posudzovanie žiadostí a preverovanie údajov v nich uvedených vykonáva poverený pracovník MsÚ, ktorý má danú agendu v pôsobnosti (ďalej len „poverený pracovník“).

(5) Žiadateľ, ktorý splní všetky podmienky pridelenia NB uvedené v § 3 tohto nariadenia, avšak jeho žiadosť nebola realizovaná z dôvodu naplnenia (obsadenia) bytového fondu, bude do 30 dní od vyhodnotenia žiadosti písomne upovedomený o zaradení do evidencie uchádzačov o NB (ďalej len „evidencia“).

(6) Žiadateľ, ktorý bol na základe vyhodnotenia žiadosti zaradený do evidencie v prípade zmeny skutočností uvedených v podmienkach pridelenia NB podľa § 3 tohto nariadenia, oznámi tieto zmeny písomne vlastníčkovi NB do 30 dní odo dňa zistenia tejto skutočnosti. V prípade aktualizovania údajov o čistom mesačnom priemernom príjme žiadateľ a s ním posudzované osoby túto skutočnosť predkladajú vždy po skončení kalendárneho roka, za ktorý sa priemerný čistý príjem posudzuje.

(7) Žiadosť o pridelenie NB, ktorá neobsahovala potrebné doklady podľa § 4 odsek 2 tohto nariadenia, a ktorú

žiadateľ na výzvu povereného pracovníka v stanovenej lehote o požadované doklady nedoplnil, nebude posúdená, o čom bude žiadateľ písomne oboznámený do 30 dní odo dňa ukončenia lehoty na doplnenie požadovaných dokladov.

(8) Žiadateľ, ktorý nespĺňa podmienky pridelenia NB podľa § 2 tohto nariadenia bude v lehote do 30 dní od vyhodnotenia žiadosti písomne oboznámený o jej zamietnutí.

(9) Žiadateľ, ktorý uvedie vo svojej žiadosti nepravdivé údaje a jeho žiadosť bola na základe takýchto údajov zaradená do evidencie, bude vyradený z evidencie, o čom bude bezodkladne písomne oboznámený.

(10) O pridelení NB rozhoduje na základe odporúčania povereného pracovníka primátor Mesta Malacky udelením súhlasu s uzatvorením zmluvy o nájme bytu.

§ 5

Práva a povinnosti nájomcu

(1) NB užívajú ich nájomcovia na základe nájomných zmlúv uzavretých v súlade s príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a tohto nariadenia. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú.

(2) Pred uzavretím nájomnej zmluvy vlastník umožní nájomcovi prehliadku NB.

(3) Nájomca má ďalej právo:

a) uzatvoriť nájomnú zmluvu na dobu neprevyšujúcu 3 roky okrem prípadov:

1. ak je nájomcom osoba so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 2 tohto nariadenia, ktorému sa prenajíma NB spĺňajúci podmienky ustanovené osobitným

predpisom; pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac desať rokov, alebo

2. ak nájomca je osoba podľa § 3 ods. 1 písm. d), ktorej sa prenajíma nájomný byt, pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac desať rokov,

3. ak o uzavretie nájomnej zmluvy nepožiadala fyzická osoba uvedená v § 3 ods. 1, pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac jeden rok.

b) na opakovaný nájom podľa § 7 tohto nariadenia,

c) na to, že sa od neho nebude požadovať finančné plnenie, ktoré nesúvisí s NB.

(4) Nájomca počas celej doby trvania nájmu NB sa zaväzuje načas platiť nájomné a uhrádzať platby za služby súvisiace s užívaním NB vo výške a za podmienok uvedených v nájomnej zmluve.

(5) Nájomca nie je oprávnený NB alebo jeho časť prenechať do podnájmu tretej osobe.

§ 6

Výmena bytu

(1) So súhlasom primátora Mesta Malacky si nájomcovia môžu vzájomne vymeniť NB. Žiadosti o výmenu NB a Dohoda o výmene NB predkladajú nájomcovia vlastníkovi. Žiadosť o výmenu NB, Dohoda o výmene NB a Súhlas s výmenou NB musia mať písomnú formu.

(2) Pri zmene nájomcu z titulu výmeny NB platia všetky podmienky stanovené v tomto nariadení. Vlastník uzatvorí novú nájomnú zmluvu s nájomcom až po splnení všetkých podmienok uvedených v tomto nariadení na základe písomného súhlasu primátora Mesta Malacky, pričom

predchádzajúca doba trvania sa započítava do celkovej doby nájmu.

§ 7 Opakovaný nájom

(1) Vlastník v zmluve o nájme NB upraví právo nájomcu na opakované uzavretie zmluvy o nájme NB pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a v ods. 3 tohto paragrafu a v § 3 ods. 3 tohto nariadenia.

(2) O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy o nájme NB bude nájomca písomne informovaný povereným pracovníkom minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom ukončenia nájmu NB.

(3) Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy podľa tohto nariadenia môže vlastník uzavrieť nájomnú zmluvu aj s fyzickou osobou žijúcou v domácnosti s celkovým čistým mesačným príjmom, ktorý k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku opakovaného nájmu NB je:

a) do výšky 3,5 násobku životného minima u oprávnenej osoby podľa § 3 odsek 1 písm. a) tohto nariadenia,

b) do výšky 4,5 násobku životného minima u oprávnenej osoby podľa § 3 odsek 1 písm. b) tohto nariadenia.

(4) Nájomca, ktorý má záujem o opakovaný nájom NB, do 30 dní po doručení informácie podľa § 7 ods. 2 tohto nariadenia písomne požiada o uzatvorenie opakovaného nájmu. Ak si nájomca neuplatní svoje právo v stanovenej lehote, zanikne nájom NB uplynutím doby nájmu uvedenej v nájomnej zmluve.

(5) Žiadateľ o opakovaný nájom NB k písomnej žiadosti doloží podklady v zmysle § 3 tohto nariadenia.

(6) Žiadateľ, ktorý nespĺňa podmienky opakovaného nájmu, bude v lehote do 30 dní od vyhodnotenia žiadosti písomne oboznámený o jej zamietnutí.

§ 8 Zánik nájmu a bytové náhrady

(1) Nájom NB zanikne:

a) uplynutím doby nájmu,

b) písomnou dohodou medzi vlastníkom a nájomcom,

c) písomnou výpoveďou nájomcu (z akéhokoľvek dôvodu a aj bez uvedenia dôvodu), pričom sa nájom NB skončí uplynutím výpovednej lehoty v trvaní 3 mesiacov. Výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená vlastníkovi,

d) písomnou výpoveďou vlastníka, pričom nájom NB môže vypovedať ak:

1. nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, hrubo poškodzuje prenajatý NB, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,

2. nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu NB najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu vlastníka,

3. je potrebné z dôvodu verejného záujmu s NB alebo s domom naložiť tak, že NB nemožno užívať, alebo ak NB alebo dom vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní nemožno NB alebo dom najmenej počas šiestich mesiacov užívať,

4. nájomca využíva NB bez súhlasu vlastníka na iné účely ako na bývanie.

(2) Nájom NB končí uplynutím výpovednej lehoty, pričom výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená nájomcovi.

(3) Nájomca NB po ukončení nájmu NB nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady okrem odseku 1 písm. d) bod 3. tohto nariadenia.

§ 9

Záverečné ustanovenia

(1) Na právne vzťahy súvisiace s nájmom nájomných bytov, ktoré sú vo vlastníctve Mesta Malacky a nie sú upravené v tomto nariadení, sa vzťahujú príslušné ustanovenia všeobecne záväzných právnych predpisov Slovenskej republiky.

(2) Týmto nariadením sa ruší Všeobecne záväzné nariadenie Mesta Malacky č. 4/2001 o podmienkach nájmu bytov určených na bývanie sociálne slabým obyvateľom mesta Malacky.

(3) Toto nariadenie bolo schválené uznesením MsZ č. 42/2014 v Malackách dňa 19.06.2014.

(4) Toto nariadenie nadobúda platnosť dňom podpisu primátora mesta a účinnosť 15-tým dňom od jeho vyvesenia na úradnej tabuli Mesta Malacky.

V Malackách, 30.06.2014



RNDr. Jozef Ondrejka
primátor mesta

Číslo spisu: _____

Príloha č. 1 k VZN č. 3/2014

**Dotazník
k žiadosti o nájomný byt**

Meno, priezvisko, titul žiadateľa/ky: rodený/á:

Nar.: r.č.: číslo občianskeho preukazu:

Adresa trvalého pobytu:

Súčasná kontaktná adresa: PSČ:

Zamestnávateľ: od do

Rodinný stav žiadateľa/ky: Žiadateľ/ka je držiteľom preukazu ŤZP č.:

Telefónny kontakt na žiadateľa: , e-mail:

Zoznam všetkých budúcich užívateľov prideleného nájomného bytu (manžel/ka, druh/družka, deti, ďalší rodinní príslušníci, iné osoby):

Meno a priezvisko dátum narodenia príbuzenský vzťah k žiadateľovi

1.

2.

3.

4.

5.

6.

7.

8.

Dôvody podania žiadosti a popis súčasnej bytovej situácie žiadateľa:.....

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

V Malackách dňa

.....
Podpis žiadateľa/ky

.....
Podpis manžela/ky, druha, družky

Zoznam zdravotných postihnutí

1. Roztrúsená mozgovomiechová skleróza
 - a) stredne ťažká forma,
 - b) ťažká forma (triparéza a kvadruparéza).
2. Koordinačné poruchy a poruchy rovnováhy - ťažká forma (s nemožnosťou samostatného pohybu).
3. Čiastočné a úplné mozgové obrny (pyramídového a extrapyramídového pôvodu)
 - a) hemiplégia,
 - b) paraplégia,
 - c) kvadraplégia,
 - d) hemiparéza ťažkého stupňa,
 - e) paraparéza ťažkého stupňa,
 - f) kvadraparéza ťažkého stupňa.
4. Poškodenie miechy
 - a) hemiplégia,
 - b) paraplégia,
 - c) kvadraplégia,
 - d) hemiparéza ťažkého stupňa,
 - e) paraparéza ťažkého stupňa,
 - f) kvadraparéza ťažkého stupňa.
5. Spondylartritída ankylozujúca - Bechterevova choroba - ťažký stupeň postihnutia chrbtice s ankylozou bedrových kĺbov.
6. Myopatie, kongenitálne, progresívne svalové dystrofie (Duchenneov, Beckerov typ a pod.), zápalové myozitídy, polyomyozitídy a pod., metabolické a endokrinologické
 - a) stredná forma s výrazným obmedzením hýbavosti,
 - b) ťažká forma (imobilita).
7. Myasténia gravis, myastenický syndróm - ťažké formy s výrazným obmedzením hýbavosti.
8. Úplná strata jednej hornej končatiny a jednej dolnej končatiny.
9. Strata oboch dolných končatín v stehne.
10. Strata jednej dolnej končatiny v stehne a jednej dolnej končatiny v predkolení s krátkymi amputačnými kýpťami s výrazne zníženou funkciou amputovaného kýpťa.
11. Strata jednej dolnej končatiny v bedrovom kĺbe alebo s veľmi krátkym amputačným kýpťom.
12. Strata jednej dolnej končatiny v stehne po kolenný kĺb.
13. Strata oboch dolných končatín v predkolení.
14. Stuhnutie oboch bedrových kĺbov
 - a) v priaznivom postavení,
 - b) v nepriaznivom postavení.
15. Stuhnutie jedného bedrového kĺbu v nepriaznivom postavení.
16. Stuhnutie oboch kolenných kĺbov
 - a) v priaznivom postavení,
 - b) v nepriaznivom postavení.