



M E S T O M A L A C K Y

Materiál na rokovanie Mestského zastupiteľstva mesta Malacky

Číslo materiálu: Z44/2021

Názov materiálu:

**Návrh Všeobecne záväzného nariadenia mesta Malacky
o podmienkach nájmu bytov vo vlastníctve mesta Malacky**

Príloha: Zhrnutie a návrh uznesení

Spracovala a predkladá: Mgr. Lenka Paráková, vedúca OP

Zhrnutie a návrh uznesení

I. Zhrnutie

1.1. Východisko:

Mesto Malacky v roku 2021 zrekonštruovalo nebytové priestory vo vlastníctve mesta nachádzajúce sa v bytovom dome na Mierovom námestí 2545/12 v Malackách, v ktorých bolo pôvodne umiestnené Zariadenie opatrovateľskej služby. Rekonštrukciou priestorov a zmenou účelu využitia z nebytových priestorov na byty vzniklo deväť bytových jednotiek, ktoré budú využívané ako nájomné byty určené pre lekárov, pedagógov, ale aj osoby v akútne nepriaznivej bytovej situácii (týrané osoby, osamelí rodičia s deťmi). Ďalšie bytové jednotky v tomto bytovom dome vzniknú rekonštrukciou nebytových priestorov po uvoľnených lekárskech ambulanciách, s čím je taktiež spojené konanie o zmene účelu využitia z nebytových priestorov na byty.

1.2. Stručný súhrn informácií:

Vzhľadom k tomu, že sa predpokladá ukončenie kolaudačného konania v krátkom čase, je nevyhnutné nastaviť a upraviť režim prideľovania týchto bytov a tiež upraviť niektoré podmienky nájmu bytov vo vlastníctve mesta. Pre tento účel bol spracovaný návrh Všeobecne záväzného nariadenia o podmienkach nájmu bytov vo vlastníctve mesta Malacky (ďalej len „nariadenie“).

1.3. Dôvodová správa:

Predložený návrh nariadenia podrobnejšie upravuje kritériá pre žiadateľov o uzatvorenie nájomných zmlúv s mestom Malacky na byty vo vlastníctve mesta v bytovom dome na Mierovom námestí 12 v Malackách, podmienky pre evidenciu žiadostí jednotlivých žiadateľov, prideľovanie nájomných bytov a iné náležitosti.

Návrh tohto nariadenia sa nevzťahuje na nájomné byty v bytových domoch na ul. Pri Maline v Malackách vybudované s podporou štátu – s príspevkom Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky a úverom Štátneho fondu rozvoja bývania. Tieto sú spravované v režime VZN č. 9/2011 o nakladaní s nájomnými bytmi vo vlastníctve mesta Malacky, pričom v prípade týchto bytov je mesto ako vlastník bytov a prenajímateľ povinný dodržať ustanovenia zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní. Návrh tohto nariadenia sa rovnako nevzťahuje ani na nájomné byty na Hlbokej ul. v Malackách určené na bývanie sociálne slabých obyvateľov mesta, tieto sú pokryté úpravou vo VZN č. 3/2014 o podmienkach nájmu bytov určených na bývanie sociálne slabých obyvateľov mesta Malacky.

V §2 návrhu nariadenia sa konkrétnejšie upravuje, ktoré prípady žiadateľov je možné považovať za naliehavé prípady, a to sú prípady, kedy sa žiadateľ významným spôsobom podieľa na rozvoji mesta najmä v oblasti zdravotníctva, vzdelávania, kultúry, obrany, športu a pokiaľ žiadateľ vykonáva svoju činnosť na území mesta, ďalej prípady osôb v nepriaznivej sociálnej situácii vyžadujúcej okamžité riešenie a prípady zabezpečenia bytu pre osoby, na ktorých je páchané násilie a túto situáciu riešia aj orgány činné v trestnom konaní.

V §3 sa upravujú konkrétne podmienky, ktoré musia žiadatelia o nájom bytu spĺňať pred podaním žiadosti o nájomný byt, a to preukázanie príjmu v stanovenej výške, v prípade osôb zabezpečujúcich rozvoj mesta aj podporné stanovisko zamestnávateľa, žiadateľ zároveň nesmie byť vlastníkom nehnuteľnosti určenej na bývanie (túto náležitosť skúma zamestnanec vybavujúci agendu správy nájomných bytov pri posudzovaní žiadosti), žiadateľ nesmie mať nedoplatky voči mestu, veková podmienka a iné. Žiadateľom môže byť fyzická osoba alebo právnická osoba (zdravotnícke zariadenie, škola). Zároveň sa v ods. 5 tohto ustanovenia stanovuje kompetencia primátorovi mesta udeliť výnimku z podmienky príjmu a vlastníctva nehnuteľnosti určenej na bývanie žiadateľa – fyzickej osoby, ak pôjde o mimoriadnu situáciu, v ktorej sa žiadateľ o nájom ocitne.

V ustanovení § 4 návrhu nariadenia sa upravujú formálne náležitosti žiadosti vrátane určených príloh a tiež režim posudzovania žiadostí mestským úradom. V ods. 10 sa navrhuje, aby o pridelení nájomného bytu rozhodoval primátor mesta, a to udelením súhlasu s uzatvorením nájomnej zmluvy.

V § 5 sú definované práva a povinnosti nájomcu bytu, upravuje sa skutočnosť, že nájomné zmluvy môžu byť uzatvárané výlučne na dobu určitú s dĺžkou trvania nájmu najviac na 2 roky, upravuje sa aj povinnosť nájomcu riadne a včas uhrádzať platby nájomného a preddavkov na energie a médiá. V nariadení sa v § 6 upravuje aj otázka opakovaného nájmu bytu a v § 7 je upravený zánik nájmu bytu.

Nariadením sa určuje aj výška mesačného nájomného, a to 2 Eur za m² podlahovej plochy bytu vrátane loggie, čo pri výmere cca 44 m² predstavuje sumu nájomného 88 Eur. K tejto sume bude nájomca povinný uhrádzať aj preddavkové platby na dodávku médií a energií (podľa počtu osôb v byte bývajúcich a podlahovej plochy bytu), a to v sumách určených v mesačnom predpise platieb vystavenom správcom bytového domu, ktorým je aktuálne spoločnosť Termming, a.s.

Podľa § 6 ods. 1 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov môže obec, resp. mesto vo veciach územnej samosprávy vydávať nariadenia. V súlade s § 11 ods. 4 písm. g) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov je jednou z kompetencií mestského zastupiteľstva aj uznášať sa na nariadeniach.

1.4. Iné náležitosti, alternatívy a varianty riešenia, zdroje informácií:

Alternatívy a varianty riešenia nenavrhujeme.

Zdroje informácií:

Zákon č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov
Občiansky zákonník

1.5. Splnomocňujúca norma, jej číslo a označenie:

§6 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov

1.6. Stanovisko právneho referátu k súladu návrhu všeobecne záväzného nariadenia s právnym poriadkom Slovenskej republiky:

Návrh VZN je v súlade s právnym poriadkom Slovenskej republiky.

Zhrnutie a návrh uznesenia

II. Návrh uznesenia

2.1. Návrh uznesenia predkladateľa:

Mestské zastupiteľstvo v Malackách

1) berie na vedomie

stručný súhrn informácií a dôvodovú správu k návrhu Všeobecne záväzného nariadenia mesta Malacky o podmienkach nájmu bytov vo vlastníctve mesta Malacky (materiál Z44/2021),

2) schvaľuje

Všeobecne záväzné nariadenie mesta Malacky o podmienkach nájmu bytov vo vlastníctve mesta Malacky.

2.2. Návrh uznesení komisií MsZ: