

VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE MESTA MALACKY

č. 2/96

Zásady hospodárenia s bytovým fondom vo vlastníctve mesta Malacky

Mestské zastupiteľstvo v Malackách na základe zákona Slovenskej národnej rady č. 369/90 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších zmien a doplnkov sa uznieslo na tomto Všeobecne záväznom nariadení.

Čl. 1

Úvodné ustanovenia

1. V zmysle zákona Slovenskej národnej rady č. 138/91 Zb. o majetku obcí a zákona č. 189/92 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a bytovými náhradami a zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 151/95 Z.z. , ktorým sa mení a dopĺňa zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/93 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, ako aj Občianskeho zákonníka prechádza kompetencia v oblasti rozhodovania o nájomných vzťahoch k bytom a ubytovacím zariadeniam vo vlastníctve mesta na správcu, (ktorým je t.č. BYPOS spol. s r.o. Malacky) podľa pravidiel stanovených týmto nariadením.
2. Správcom pre účely tohto nariadenia sa rozumie právnická osoba poverená správou bytového fondu, nebytových priestorov a súvisiacich zariadení, alebo právnická osoba obhospodarujúca túto časť majetku mesta na základe zmluvy.

Čl. 2

Podávanie žiadostí a ich evidencia

1. Žiadosť o pridelenie bytu, ubytovania v ubytovacom zariadení a žiadosti o výmenu bytu predkladajú žiadatelia správcovi, ktorý ich eviduje, a ktorý v nájomných vzťahoch vystupuje ako prenajímateľ (tlačivo je k dispozícii v BYPOS-e spol. s r.o.).
2. Žiadosti o pridelenie bytu sa predkladajú na predpísanom tlačive. Za správne vyplnenie tlačiva v plnom rozsahu zodpovedá žiadateľ. Každú zmenu údajov uvedených v žiadosti je žiadateľ povinný oznámiť písomne do 30 dní od jej vzniku správcovi. Ak tak neurobí, nebude do poradia zaradený, alebo bude z neho vyradený. V prípade, ak o bytovej náhrade rozhoduje súd,

možno konanie o uzatvorení nájomnej zmluvy začať z podnetu osoby až po preukázaní právneho záujmu(rozsudok, resp. privolenie súdu) podaných žiadosťach, ako aj celej agende súvisiacej s úpravou nájomných vzťahoch vedie správca prehľadnú evidenciu.

3. Do evidencie sa prijímajú a do návrhu poradia na byt alebo poradia o ubytovacom zariadení môže byť zaradený predovšetkým žiadateľ, ktorý má trvalé bydlisko na území mesta Malacky, ak neužíva iný byt ako nájomca, byt z družstevnej výstavby, spoločný nájomca a tiež ak nevlastní byt, rodinný dom, resp. obytný dom a nie je držiteľom stavebného povolenia na výstavbu rodinného domu.
4. V prípade, ak sa správca dozvie skutočnosti, ktoré sú v rozpore so skutočnosťami uvedenými v žiadosti, vyzve žiadateľa o ich písomné zdôvodnenie do 30 dní od výzvy. V prípade, ak žiadateľ v stanovenej lehote nepredloží zdôvodnenie, nebude zaradený do poradia, resp. bude z poradia vyradený.
5. Správca po preverení skutočností uvedených v žiadosti informuje žiadateľa do 30 dní od doručenia žiadosti o jeho zaradení, resp. nezaradení do evidencie uchádzačov.

Čl. 3

Zostavenie poradia a uzatvorenie zmluvy

1. Pri zostavovaní návrhu poradia sa postupuje podľa týchto kritérií:
 - a) sociálne pomery,
 - b) hmotné zabezpečenie:
 - priemerný ročný príjem jednotlivých členov rodiny,
 - iné príjmy (rod. prídavky, výživné, podnik. činnosť),
 - podpory priznané orgánmi štátnej správy.
 - c) počet členov žijúcich v domácnosti- z toho detí, členenie rodinných príslušníkov podľa generácií,
 - d) doterajšie bytové pomery žiadateľa,
 - e) zdravotná závažnosť bytu potvrdená rozhodnutím orgánu štátnej správy,
 - f) schopnosť nájomcu platiť úhrady nájomného a poplatky za služby spojené s užívaním bytu.

2. Správca skompletizované návrhy poradia pre ich objektívne zhodnotenie aj s potrebnými dokladmi predkladá na posúdenie sociálnej komisii MsZ-a.
3. Po prerokovaní návrhu poradia v rade MsZ-a a jeho schválením primátorom mesta sa poradie stáva právne účinným a záväzným. Schválené poradie sa zverejní na úradnej tabuli Mestského úradu po dobu 15 dní.
4. Za účelom uzatvorenia nájomnej zmluvy ku konkrétnemu bytu správca pozve podľa poradia žiadateľa k prerokovaniu nájomnej zmluvy. Nájomná zmluva sa uzatvára podľa § 685 Občianskeho zákonníka.
5. Správca je povinný poskytnúť maximálne jednu ponuku bytu dbajúc na to, aby bol byt počtom miestností i rozmermi primeraný k počtu príslušníkov domácnosti žiadateľa a možnosti správcu.
6. Ak sa žiadateľ bez vážnych dôvodov alebo bez ospravedlnenia nedostaví na výzvu správcu k prerokovaniu obsahu nájomnej zmluvy alebo nepodpíše návrh nájomnej zmluvy do 5 dní odo dňa prerokovania jej obsahu, považuje sa jeho žiadosť za vybavenú. Žiadateľ sa v tomto prípade vyradí z príslušného poradia o čom bude správcom informovaný a toto sa zaznačí v jeho spise.
7. Zmluvu o nájme podpisuje správca.

Čl. 4

Nájom bytu mimo poradia

1. Mimo poradia na byty možno prideliť byt podľa naliehavej potreby mesta na základe rozhodnutia primátora mesta.
2. Naliehavou potrebou sa rozumie:
 - a) zabezpečenie bytu v mimoriadne tiesnivých a havarijných situáciách žiadateľa,
 - b) zabezpečenie bytu pre osobu, ktorá sa významným spôsobom alebo v záujme mesta podieľa na jeho rozvoji alebo sa bude podieľať.
3. Mimo poradia na byty možno prideliť byt na základe rozhodnutia primátora mesta žiadateľovi, ktorý sa zaviazal na svoje náklady v pridelovanom byte vykonať stavebné úpravy resp. udržiavacie práce, ktoré umožnia jeho riadne užívanie a to iba v prípade, ak výška finančných prostriedkov potrebných na vykonanie úprav presiahne čiastku:
 - a) u 1-izbového bytu 20.000,- Sk,
 - b) u 2-izbového bytu 40.000,- Sk,

- c) u 3-izbového bytu 50.000,- Sk,
- d) u 4-izbového bytu 60.000,- Sk.

Za stavebné a udržiavacie práce sa nepovažuje napr. výmena kuchynskej linky, vstavaných skriň, sporáku a pod. Rozsah a rozpočet stavebných a udržiavacích prác schvaľuje správca.

Článok 5

Vzájomné výmeny bytov medzi nájomcami

1. Výmena bytov sa uskutočňuje na základe vzájomnej písomnej dohody nájomníkov a popredchádzajúcim súhlasom správcu (vlastníka) na predpísanom tlačive.
2. Pri výmene bytov správca nie je povinný žiadnemu z nájomcov zabezpečiť výmenu konštrukčných prvkov bytu ak je byt inak vhodný na riadne užívanie a tiež nie je povinný hradiť náklady, ktoré nájomcom vzniknú z dôvodu vzájomnej výmeny bytov.
3. Správca môže odoprieť súhlas k výmene bytov, najmä z dôvodov:
 - a) ak na byte viazne pohľadávka správcu voči nájomníkovi z dôvodu neplatenia nájomného a služieb, prípadne neuhradené preukázateľné škody spôsobené nájomcom, ktoré nie je ochotný vysporiadať žiadny z účastníkov výmeny,
 - b) ak správca určí, že byt je nespôsobilý riadneho užívania z dôvodu zlého technického stavu,
 - c) ak sa s bytom z dôvodu verejného záujmu mám naložiť inak,
 - d) ak by výmenou došlo k neprimeranosti počtu osôb žijúcich v byte k počtu miestností.
4. Pri vybavovaní žiadostí nájomcu o súhlas k podnájmu postupuje správca podľa § 719 Občianskeho zákonníka a pri žiadostiach o súhlas k spoločnému nájmu podľa § 700 a Občianskeho zákonníka.

Čl. 6

Osobitné povinnosti správcu

1. Správca je oprávnený vystupovať vo veciach správy bytového fondu mesta Malacky voči orgánom štátnej správy, súdom, prokuratúre a pod (rozsah oprávnenia bude upravený zmluvou).
2. Správca je povinný chrániť záujmy mesta ako vlastníka bytov v nájomných vzťahoch všetkými dostupnými právnymi prostriedkami najmä

využíváním ustanovenia § 711 Občianskeho zákonníka a zákona č. 372/90 o priestupkoch.

3. Protiprávne nast'ahovanie sa alebo obsadenie bytu rieši správca návrhom na vypratanie byt bez práva na náhradný byt alebo náhradné ubytovanie.

Čl. 7

Záverečné ustanovenia

1. VZN „Zásady hospodárenia s bytovým fondom vo vlastníctve mesta Malacky“ bolo schválené uznesením MsZ-a č. 7/96 zo dňa 29. 02. 1996.
2. Ruší sa VZN 1/93 o prenajímaní bytov vo vlastníctve mesta z 13. 02. 1993 .
3. 2x ročne predloží hlavný kontrolór informáciu o stave pridelovania bytov.
4. Všeobecné záväzné nariadenie nadobúda účinnosť 26. 03. 1996.

.....
Ing. Vladimír Moravčík, CSc., v. r.
primátor mesta