

Mestské zastupiteľstvo mesta Malacky na základe § 3 ods. 3 Všeobecne záväzného nariadenia mesta Malacky č. 4/2012 o zásadách pre tvorbu a vydávanie všeobecne záväzných nariadení mesta

schválilo

na svojom zasadnutí dňa 27. septembra 2012 vydanie úplného znenia Všeobecne záväzného nariadenia mesta Malacky č. 9/2011 o nakladaní s nájomnými bytmi vo vlastníctve mesta Malacky v znení Všeobecne záväzného nariadenia mesta Malacky č. 8/2012.

Úplné znenie Všeobecne záväzného nariadenia mesta Malacky č. 9/2011 o nakladaní s nájomnými bytmi vo vlastníctve mesta Malacky

§ 1

Základné ustanovenia a pojmy

(1) Účelom tohto nariadenia je úprava podmienok nakladania so 110 nájomnými bytmi (ďalej len „NB“) v piatich bytových domoch na Ul. Pri Maline vo vlastníctve mesta Malacky. Režim prideľovania NB a nakladanie s nimi sú upravené v tomto nariadení v zmysle zákona č. 443/2010 Z. z o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.

(2) Správu NB v zmysle § 6 ods. 1 zákona č. 138/1991 Zb.¹ vykonáva vlastníak nájomných bytov – mesto Malacky prostredníctvom mestského úradu.

(3) Nájomný charakter bytových domov na ul. Pri Maline v Malackách bude zachovaný najmenej 30 rokov², pričom nájomné zmluvy budú uzatvárané len na dobu určitú. Počas tejto doby nebudú tieto NB predmetom prevodu do osobného vlastníctva. Vlastník NB, nájomca a osoby tvoriace jeho domácnosť, ktoré NB užívajú na základe nájomnej zmluvy umožnia počas trvania nájmu, 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 bytu³. Nájomcovia a osoby tvoriace jeho domácnosť, ktoré NB užívajú na základe nájomnej zmluvy, umožnia počas trvania nájmu, po predchádzajúcom oznámení na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do NB povereným zamestnancom mesta Malacky s cieľom výkonu kontroly dodržiavania podmienok uvedených v nájomnej zmluve a v platnom domovom poriadku.

(4) Z celkového počtu 110 NB je:

a) 5 bytov prispôbených pre osoby s obmedzenou schopnosťou pohybu, tzv. bezbariérových bytov určených pre občanov s ťažkým zdravotným postihnutím podľa prílohy č. 1 k nariadeniu;

b) maximálne 11 bytov určených pre osoby, kde aspoň jeden z členov tejto domácnosti zabezpečuje zdravotnícku starostlivosť, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu pre obyvateľov mesta, pričom Podiel priemerného mesačného príjmu domácnosti a životného minima je menší alebo sa rovná 4.⁴;

(5) Pod pojmom Podiel sa pre účely tohto nariadenia v zmysle §§ 2, 3 Zákona č.

¹ Zákon č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších zmien.

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

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

⁴ § 11 ods. 1 písm. a) druhý bod a § 22 ods. 3 písm. b) tretí bod zákona č. 443/2010 Z. z.

601/2003⁵ rozumie podiel priemerného mesačného príjmu priznaného za predchádzajúci kalendárny rok všetkých spoločne posudzovaných osôb a životného minima platného k 31.12. predchádzajúceho kalendárneho roka vypočítaného pre posudzované osoby. Priemerný mesačný príjem sa vypočíta ako podiel ročného príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal. Za posudzované osoby sa považujú žiadateľ nájmu spolu s predpokladanými spolubývajúcimi. Životné minimum domácnosti sa vypočíta zo súm životného minima členov domácnosti platných k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku, v ktorom vznikol nájom bytu.

§ 2

Podmienky pridelenia NB

(1) Žiadateľ o nájom v NB je v zmysle § 22 ods. 3 zákona č. 443/2010 Z. z. oprávnenou osobou, t.j.:

a) osobou žijúcou v domácnosti, v ktorej Podiel je nižší alebo rovný 3 a rovný alebo väčší ako 1,5,

b) osobou žijúcou v domácnosti, v ktorej Podiel je nižší alebo rovný 4, a rovný alebo väčší ako 1,5 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 predpisu⁶, ak táto osoba nepresiahla vek 30 rokov,

d) osobou žijúcou v domácnosti, ktorej sa poskytuje bytová náhrada za byt vydaný podľa osobitného predpisu⁷.

(2) Žiadateľ o pridelenie NB spĺňa tieto podmienky:

a) ku dňu podpísania nájomnej zmluvy dovŕšil 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 obývatel'nú 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) najneskôr 30 dní pred podpisom nájomnej zmluvy uhradí finančnú zábezpeku vo výške 6-mesačného nájomného vyrátaného podľa prílohy č. 2 tohto nariadenia na účet mesta Malacky; to neplatí pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy o nájme bytu na ten istý byt podľa § 6 tohto nariadenia. Finančná zábezpeka, vrátane výnosových úrokov počas doby uloženia zábezpeky na účte mesta Malacky bude nájomcovi vrátená najneskôr

⁵ Zákon č. 601/2003 Z. z. o životnom minime v znení neskorších zmien.

⁶ § 45 až § 49 zákona č. 36/2005 Z. z. o rodine

⁷ napr. zákon č. 403/1990 Zb. o zmiernení následkov niektorých krívd

do 30 dní odo dňa odovzdania NB jeho vlastníkovi, znížená o prípadné nedoplatky na nájomnom a službách poskytovaných v súvislosti s užívaním NB a o úhrady za prípadné poškodenie NB.

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

(4) Ak žiadatelia, ktorí spĺňajú podmienky tohto nariadenia nenaplnia bytový fond bytových domov na ul. Pri Maline, výnimku z podmienky Podielu vo výške najmenej 1,5 udelí na návrh komisie primátor mesta. V prípadoch osobitného zreteľa môže primátor mesta udeliť výnimku aj z podmienky podľa § 2, ods. 2 písm. b), c), a d) tohto nariadenia.

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

§ 3 Žiadosti o pridelenie NB

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

(2) Žiadateľ k žiadosti doloží doklady overujúce správnosť a úplnosť údajov potrebných pre posúdenie podmienok podľa § 2 tohto nariadenia najmä:

a) dotazník s potvrdením o pracovnom pomere, u samostatne zárobkovo činných osôb živnostenský list, všetkých dospelých posudzovaných osôb;

b) potvrdenie o ročnom príjme posudzovaných osôb za predchádzajúci kalendárny rok (daňové priznanie alebo ročné

zúčtovanie preddavkov na daň z príjmu FO so závislej činnosti a daňový bonus);

c) fotokópie občianskeho preukazu posudzovaných osôb, v prípade manželov fotokópiu sobášneho listu, u detí fotokópiu rodného listu;

d) lekárske potvrdenie niektorej z diagnóz o zdravotnom postihnutí prílohy podľa č. 1 k nariadeniu ak ide o osobu s obmedzenou schopnosťou pohybu alebo ťažkým zdravotným postihnutím;

e) na vyžiadanie povereného pracovníka MsÚ aj iné doklady potvrdzujúce údaje potrebné na posúdenie žiadosti.

(3) Mesto Malacky vedie evidenciu všetkých žiadostí o pridelenie NB (ďalej len „evidencia“) v poradí v akom boli doručené na MsÚ.

(4) Posudzovanie žiadostí a preverovanie údajov v nich uvedených vykonáva Komisia vymenovaná primátorom mesta. Komisia sa schádza podľa potreby.

(5) Žiadateľ, ktorý splní všetky podmienky pridelenia NB uvedené v § 2 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.

(6) Komisia pre posudzovanie žiadostí pri odporúčaní pridelenia NB žiadateľov, ktorí splnili podmienky § 2 tohto nariadenia berie prioritne do úvahy sociálno-ekonomické pomery žiadateľa a s ním posudzovaných osôb.

(7) Žiadateľ, ktorý bol na základe vyhodnotenia žiadosti zaradený do evidencie je v prípade zmeny skutočností uvedených v podmienkach prideľovania NB podľa § 2 tohto povinný tieto zmeny písomne oznámiť vlastníkovi NB do 30 dní odo dňa zistenia tejto skutočnosti. V prípade aktualizovania údajov o čistom mesačnom priemernom

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

príjme je žiadateľ a sním posudzované osoby povinný túto skutočnosť predložiť vždy po skončení kalendárneho roka, za ktorý sa priemerný čistý príjem posudzuje.

(8) Žiadateľ, ktorého žiadosť o pridelenie NB neobsahovala potrebné doklady v zmysle § 3 ods. 2 a ktorý nepredloží na výzvu v stanovenej lehote požadované doklady, bude vyradený z evidencie uchádzačov, o čom bude písomne oboznámený do 30 dní odo dňa ukončenia lehoty na doplnenie požadovaných dokladov.

(9) Žiadateľ, ktorý nespĺňa podmienky pridelenia NB uvedené v § 2 tohto nariadenia bude v lehote do 30 dní od vyhodnotenia žiadosti písomne oboznámený o zamietnutí žiadosti a vyradení jeho žiadosti z evidencie.

(10) Žiadateľ, ktorý uvedie vo svojej žiadosti nepravdivé údaje, bude vyradený z evidencie uchádzačov o pridelení bytu, o čom bude bezodkladne informovaný.

(11) O pridelení bytu rozhoduje na základe odporúčania Komisie primátor mesta udelením súhlasu s uzatvorením zmluvy o nájme bytu.

§ 4 Práva nájomcu bytu

(1) Nájomca užíva NB vo vlastníctve mesta Malacky na základe nájomnej zmluvy uzavretej v súlade s príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a tohto nariadenia. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú.

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

(3) Nájomca má ďalej právo:

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

aa) nájomcom je osoba so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 1 tohto nariadenia, ktorému sa prenajíma NB spĺňajúci podmienky ustanovené osobitným predpisom, pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac 10 rokov, alebo

ab) nájomca je osoba podľa § 2 ods. 1 písm. d) tohto nariadenia, pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac 10 rokov,

ac) o uzatvorenie nájomnej zmluvy nepožiadala fyzická osoba uvedená v § 2 ods. 1 tohto nariadenia doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac 1 rok,

b) na opakovaný nájom podľa § 6 tohto nariadenia,

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

§ 4a

(1) Nájomca zaplatí vlastníčkovi NB finančnú zábezpeku vo výške 6 mesačných nájmov prislúchajúcich na príslušný NB podľa tabuľky uvedenej v prílohe č. 2 tohto nariadenia. Finančná zábezpeka slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním NB a nepoškodzovania užívaného NB.

(2) Nájomca platí nájomné za príslušný NB podľa tabuľky č. 2, ktorá tvorí prílohu tohto nariadenia a uhrádza platby za služby spojené s užívaním NB v termíne uvedenom v platnej nájomnej zmluve.

(3) Nájomca po uzatvorení nájomnej zmluvy na vlastné náklady zabezpečí vyhotovenie notárskej zápisnice, ktorá bude exekučným titulom pre prípad neplatenia nájomného za NB, odmietnutie uvoľniť NB alebo odmietnutia vypratať NB po zániku nájmu z akéhokoľvek dôvodu. V notárskej zápisnici nájomca vyhlasuje svoj záväzok s uvoľnením a vypratáním NB a s uložením vecí, do NB vnesených, na miesto určené nájomcom.

(4) Nájomca na vlastné náklady uhradí poplatok za pripojenie elektromera, ak si jeho odpojenie zapríčinil sám svojím konaním.

(5) Nájomca nemôže prenajatý NB prenechať do podnájmu inej fyzickej ani právnickej osobe.

§ 5 Výmena bytu

(1) So súhlasom primátora mesta Malacky si nájomcovia môžu vzájomne vymeniť NB. Žiadosti o výmenu NB a Dohodu o výmene NB predkladajú nájomníci vlastníčkovi NB prostredníctvom MsÚ. Žiadosť o výmenu NB, Dohoda o výmene NB a Súhlas s výmenou NB majú písomnú formu.

(2) Pri zmene nájomcu z titulu výmeny NB platia všetky podmienky stanovené v tomto nariadení. Vlastník NB 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.

§ 6 Opakovaný nájom

(1) Vlastník NB v zmluve o nájme NB upraví právo nájomcu na opakované uzavretie zmluvy o nájme NB pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a v tomto nariadení.

(2) O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy o nájme NB bude žiadateľ písomne informovaný MsÚ minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu NB.

(3) Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy podľa ods. 2 môže vlastník NB uzavrieť nájomnú zmluvu aj s fyzickou osobou žijúcou v domácnosti s Podielom, ktorý k 31. decembru kalendárneho roka

predchádzajúceho roku opakovaného prenájmu NB je

- a) v rozpätí 1,5 – 3,5 u oprávnenej osoby podľa § 2 ods. 1 písm. a) tohto nariadenia,
- b) v rozpätí 1,5 – 4,5 u oprávnenej osoby podľa § 2 ods. 1 písm. b) tohto nariadenia.

(4) Nájomca, ktorý má záujem o opakovaný nájom NB do 30 dní po doručení informácie podľa § 6 ods. 2 tohto nariadenia písomne požiada mesto Malacky o uzatvorenie opakovaného nájmu. Opakovaný nájom toho istého NB tým istým nájomcom sa realizuje uzatvorením dodatku k pôvodnej nájomnej zmluve. Ak si nájomca neuplatní svoje právo v stanovenej lehote zanikne nájom NB uplynutím doby nájmu uvedený v nájomnej zmluve.

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

§ 7 Zánik nájmu NB a bytové náhrady

(1) Nájom NB zanikne:

- a) uplynutím doby nájmu;
- b) písomnou dohodou medzi vlastníkom NB 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 mesiace a táto začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená vlastníčkovi;
- d) písomnou výpoveďou vlastníka NB, 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 NB, 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 NB za dlhší čas ako tri mesiace, alebo tým, že prenechal NB 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 byt 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;

5. nájomca predložením nepravdivých údajov uvedie vlastníka do omylu.

(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 s výnimkou podľa odseku 1, písm. d), bod 3. tohto nariadenia.

§ 8 **Záverečné ustanovenia**

(1) Na právne vzťahy súvisiace s nájmom nájomných bytov, ktoré sú vo vlastníctve mesta 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. 1/2011 o nakladaní s nájomnými bytmi vo vlastníctve mesta Malacky.

(3) Toto nariadenie bolo schválené uznesením MsZ č. 70/2011 v Malackách dňa 16.06.2011.

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

V Malackách, 30.06.2011

RNDr. Jozef Ondrejka
primátor mesta