

Všeobecne záväzné nariadenie mesta Krupina

č. 4/2011

o stanovení podmienok prenájmania nájomných bytov bežného štandardu

Mestské zastupiteľstvo v Krupine podľa § 6 ods. 1 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a v zmysle zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní sa uznieslo na tomto Všeobecne záväznom nariadení o stanovení podmienok prenájmania nájomných bytov bežného štandardu /ďalej len“ nariadenie“/:

§ 1

Predmet nariadenia

1. Predmetom tohto nariadenia je úprava podmienok prenájmania nájomných bytov bežného štandardu, ktoré boli obstarané s použitím verejných prostriedkov a sú vo vlastníctve Mesta Krupina / ďalej len „byty bežného štandardu“/.
2. Byty špecifikované v bode 1 tohto nariadenia slúžia ako nájomné byty po dobu najmenej 30 rokov odo dňa nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na bytovú budovu.

§ 2

Žiadosť o nájom bytu

1. Žiadosti o nájom bytu bežného štandardu sa podávajú na Mestský úrad v Krupine písomne, aj v elektronickej forme.
2. Do zoznamu osôb oprávnených o nájom bytu špecifikovaných v § 4 ods. 2 tohto nariadenia budú zaradení žiadatelia, ktorí predložia písomnú žiadosť o nájom bytu bežného štandardu a na výzvu Mesta Krupina doložia doklady preukazujúce skutočnosti uvedené v § 2 a § 3 tohto nariadenia do uvedeného termínu. V prípade, ak žiadateľ o nájom bytu bežného štandardu nepredloží doklady špecifikované v § 2 a § 3 tohto nariadenia do uvedeného termínu, jeho žiadosť sa vyradí zo zoznamu žiadateľov a nebude sa posudzovať.

§ 3

Podmienky pre zaradenie žiadateľov do evidencie oprávnených osôb

1. Bývanie v byte bežného štandardu je určené len pre oprávnené fyzické osoby, ktoré spĺňajú podmienky špecifikované v tomto nariadení.
2. Oprávnenou fyzickou osobou podľa bodu 1 tohto paragrafu je:
 - a) osoba žijúca v domácnosti s mesačným príjmom domácnosti najviac vo výške trojnásobku životného minima,
 - b) osoba žijúca v domácnosti s mesačným príjmom domácnosti 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) osoba, ktorej zanikla ústavná starostlivosť, náhradná osobná starostlivosť, pestúnska starostlivosť alebo osobitná starostlivosť poručníka podľa osobitného predpisu,¹ ak táto osoba nepresiahla vek 30 rokov,

d) osoba žijúca v domácnosti, ktorej sa poskytuje bytová náhrada za byt vydaný podľa osobitného predpisu.²

3. Bývanie v byte bežného štandardu, ktorý spĺňa podmienky ustanovené osobitným predpisom (ďalej len „bezbariérový byt“),³ je určené len pre fyzické osoby so zdravotným postihnutím uvedeným prílohe č. 1 tohto nariadenia.

4. Pri zisťovaní príjmov domácnosti podľa ods. 2 tohto paragrafu sa postupuje podľa osobitného predpisu⁴. Mesačný príjem sa vypočíta za kalendárny rok predchádzajúci roku, v ktorom vznikol nájom bytu, ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal.

5. Životné minimum domácnosti sa vypočíta zo súm životného minima členov domácnosti platných k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku, v ktorom vznikol nájom bytu.

6. Oprávnená osoba podľa ods. 2 tohto paragrafu, ktorá má evidovanú žiadosť o nájom bytu na Meste Krupina, musí v čase posudzovania žiadosti o nájom bytu spĺňať ďalšie nasledovné podmienky:

a) v čase podania žiadosti dovŕšila vek 18 rokov alebo nadobudla spôsobilosť na právne úkony uzatvorením manželstva v zmysle osobitných právnych predpisov,

b) v čase posudzovania žiadosti má v meste Krupina trvalý pobyt alebo zamestnanie s miestom výkonu práce v meste Krupina,

c) minimálny príjem (spodná hranica príjmu) na spoločne posudzované osoby, pričom priemerný mesačný príjem žiadateľa a osôb, ktorých príjmy sa spoločne posudzujú podľa osobitného predpisu⁵, dosahuje výšku súčtu 1 násobku životného minima a finančnej čiastky stanovenej Mestským bytovým podnikom, s.r.o. v Krupine, ako správcom mestských nájomných bytov, podľa veľkosti bytu. Priemerný mesačný príjem spoločne posudzovaných osôb sa vypočítava z príjmov spoločne posudzovaných osôb za ukončený kalendárny štvrtrok pred posudzovaním žiadosti o nájom bytu,

d) oprávnená osoba alebo manžel/ka, druh/družka nie sú nájomcami mestského, družstevného alebo služobného bytu, rodinného domu alebo inej stavby určenej na trvalé bývanie (na území mesta Krupina) alebo výlučnými vlastníkmi alebo spoluvlastníkmi v pomere väčšom ako 1/2 v pomere k celku bytu, rodinného domu alebo inej stavby určenej na trvalé bývanie,

e) oprávnená osoba má v čase posudzovania žiadosti vlastný pravidelný príjem z pracovného pomeru, podnikania, alebo má iný pravidelný príjem,⁶

f) oprávnená osoba súhlasí so zaplatením finančnej zábezpeky, ktorá nepresiahne výšku šesťmesačného nájomného a zálohy na úhrady nákladov spojené s užívaním bytu, t.j. nájomného, úhrad nákladov za

poskytovanie služieb spojených s bývaním a zálohy na zabezpečenie nepoškodzovania užívaného nájomného bytu, pričom lehota na zloženie finančnej zábezpeky nepresiahne lehotu 30 kalendárnych dní pred podpísaním nájomnej zmluvy,

g) ak oprávnená osoba alebo osoby spoločne posudzované sú dlžníkmi Mesta Krupina musia mať ku dňu posudzovania žiadosti oprávnenej osoby o nájom bytu podpísané uznanie dlhu a dohodu o splátkach dlžnej sumy, ktorú aj plnia.

7. V prípade, ak záujem o nájom bytov bežného štandardu bude menší ako ponuka, oprávnená osoba na nájom bytu nemusí spĺňať podmienky uvedené v ods. 6 písm. b) a d) tohto paragrafu.

8. Na zmeny podmienok, ktoré musia spĺňať osoby oprávnené na nájom bytu podľa tohto paragrafu, sa počas platnosti nájomnej zmluvy neprihliada.

§ 4

Zostavovanie zoznamov osôb oprávnených na nájom bytu

1. Mesto Krupina prenajíma byty špecifikované v § 1 tohto nariadenia oprávneným osobám zaradeným v zozname, ktorý je zostavený na základe žiadostí o nájom bytu.

2. Mesto Krupina zostavuje zoznam oprávnených osôb, oprávnených osôb s ťažkým zdravotným postihnutím a oprávnených osôb, ktoré spĺňajú podmienky špecifikované v § 3 ods. 2 písm. b) bod 3 tohto nariadenia.

3. Do zoznamu oprávnených osôb bude zaradený žiadateľ o nájom bytu, ktorý spĺňa podmienky špecifikované v § 3 ods. 2 písm. a) a b) bod 1.a 2. , písm. c) a d) a ods. 6 písm. a) až g) tohto nariadenia, oprávnených osôb s ťažkým zdravotným postihnutím bude zaradený žiadateľ o nájom bytu, ktorý spĺňa podmienky špecifikované v § 3 ods. 3 a ods.6 písm. a) až g) tohto nariadenia a oprávnených osôb, ktoré spĺňajú podmienky špecifikované v § 3 ods. 2 písm. b) bod 3 tohto nariadenia, budú zaradení žiadatelia, ktorí spĺňajú tieto podmienky a podmienky špecifikované v § 3 ods. 6 písm. a) až g) tohto nariadenia. Poradie oprávnených osôb pre zaradenie do tohto zoznamu bude určené v zmysle § 8 tohto nariadenia.

4. Každú žiadosť o nájom bytu z hľadiska splnenia podmienok špecifikovaných v § 3 tohto nariadenia posúdi príslušné oddelenie Mesta Krupina. Žiadatelia, ktorých žiadostí spĺňajú podmienky špecifikované v § 3 tohto nariadenia, budú zaradení do príslušného zoznamu v zmysle ods. 2 tohto paragrafu.

5. Nájomné zmluvy na byty bežného štandardu sa uzatvárajú po vydaní súhlasu primátora mesta s Mestským bytovým podnikom, s.r.o., správcom mestských nájomných bytov, uzavretím nájomnej zmluvy s oprávnenými osobami na nájom.

6. Oprávnenej osobe, s ktorou má byť uzavretá nájomná zmluva na byt bežného štandardu, bude pred uzavretím nájomnej zmluvy umožnená prehliadka bytu, ktorého nájom má byť predmetom nájomnej zmluvy.

7. Ak oprávnená osoba, ktorej bol doručený súhlas na uzavretie nájomnej zmluvy, neuzavrie bez vážnych dôvodov nájomnú zmluvu do 15 dní odo dňa, v ktorom jej bol tento súhlas doručený, môže Mesto Krupina súhlas o pridelenie bytu zrušiť. Byt bude pridelený do nájmu náhradníkovi podľa poradia uvedenému v príslušnom platnom zozname.

§ 5

Podmienky nájmu bytu bežného štandardu

1. Nájom bytu vzniká na základe nájomnej zmluvy⁷. Nájomná zmluva na byt bežného štandardu sa uzatvára na dobu určitú, ktorá neprevyší 3 roky, okrem prípadov uvedených v § 3 ods.2 písm. d) a ods. 3, v ktorých doba nájmu môže byť najviac desať rokov.
2. V prípade, ak je nájomcom bytu občan so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č.1 tohto nariadenia, ktorému sa prenajíma nájomný byt spĺňajúci podmienky ustanovené osobitným predpisom, nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú, ktorá neprevyší 10 rokov. Ak takáto osoba nepožiadala o uzavretie nájomnej zmluvy, možno na tento byt po prerokovaní v príslušnej komisii uzatvoriť nájomnú zmluvu aj s inou osobou uvedenou v § 3 tohto nariadenia a to na dobu určitú, ktorá neprevyší jeden rok.
3. V nájomnej zmluve bude upravené právo nájomcu na opakované uzavretie nájomnej zmluvy na dobu určitú podľa ods. 1 tohto paragrafu, pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a v tomto nariadení.
4. Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy môže Mestský bytový podnik, s.r.o. Krupina (ďalej len správca bytov) uzavrieť nájomnú zmluvu aj s fyzickou osobou žijúcou v domácnosti s mesačným príjmom, ktorý k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku opakovaného prenájmu nájomného bytu a) nie je vyšší ako triapolnásobok životného minima domácnosti oprávnenej podľa § 3 ods. 2 písm. a) tohto nariadenia b) nie je vyšší ako štyriapolnásobok životného minima domácnosti oprávnenej podľa § 3 ods. 2 písm. b) tohto nariadenia
5. Nájomca bytu bude o možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy informovaný Mestom Krupina v zastúpení správcom bytov minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom ukončenia nájmu bytu.
6. Nájomca bytu, ktorý má záujem o opakované uzavretie nájomnej zmluvy, je povinný na základe výzvy správcu bytov minimálne dva mesiace pred ukončením nájomného vzťahu, doručiť správcovi bytov žiadosť o opakované uzavretie nájomnej zmluvy. Prílohu žiadosti o opakované uzavretie nájomnej zmluvy budú tvoriť doklady preukazujúce splnenie podmienok uvedených § 3 ods. 6 písm. d) a g), § 5 ods. 5 a 10 tohto nariadenia.
7. Žiadosti o opakované uzavretie nájomnej zmluvy prerokuje príslušná komisia. Pri dodržaní uvedených podmienok komisia odporučí primátorovi mesta schváliť opakované uzavretie nájomnej zmluvy.
8. V nájomnom byte môžu okrem nájomcu bývať aj ďalšie osoby za podmienok, že im bol na to udelený písomný súhlas primátora mesta. V prípade uzavretia manželstva a narodenia dieťaťa je nájomca povinný túto skutočnosť bezodkladne oznámiť správcovi bytov.
9. Nájomca a všetky osoby s ním bývajúce sú povinné v lehote do 30 dní odo dňa uzavretia nájomnej zmluvy alebo od udelenia súhlasu primátora mesta s doplnením zoznamu osôb tvoriacich domácnosť nájomcu, prihlásiť sa na trvalý pobyt v meste Krupina.
10. Nájomný byt bežného štandardu nie je možné dať do podnájmu.
11. Nájomná zmluva zaniká spôsobom ustanoveným v osobitnom právnom predpise.⁸
12. Ku dňu skončenia nájmu je nájomca povinný byt vypratať a odovzdať ho správcovi bytov Mesta Krupina v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a s vybavením, ktoré mu bolo spolu s bytom odovzdané do nájmu. V opačnom prípade je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi náklady za tie

opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu, v akom ho prevzal. Nájomca zodpovedá za spôsobené škody.

13. Nájomca nájomného bytu bežného štandardu nemá nárok na náhradný byt a ani inú bytovú náhradu pri skončení nájmu uplynutím doby nájmu.

14. Nájomca a osoby tvoriace jeho domácnosť sú povinné umožniť po predchádzajúcom oznámení na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do nájomných bytov zamestnancom ministerstva, príslušného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu nájomného bytu.

§ 6

Nájomné

1. Výška nájomného bude stanovená správcom bytov a primátorom mesta v zmysle platných právnych predpisov⁹.

2. Budúci nájomca, ktorému bol doručený súhlas na uzavretie nájomnej zmluvy, je povinný uhradiť na účet Mesta Krupina najneskôr pred podpisom nájomnej zmluvy finančnú zábezpeku, pričom uhradením finančnej zábezpeky sa rozumie pripísanie finančných prostriedkov na účet mesta Krupina.

3. Maximálna cena ročného nájmu sa určuje vo výške 5 % z obstarávacej ceny nájomného bytového domu. Fond prevádzky, údržby a opráv sa tvorí ročne minimálne vo výške 0,5 % nákladov na obstaranie nájomného bytu.

§ 7

Výmena bytov

1. Výmena bytov sa môže navzájom uskutočniť len na základe dobrovoľnej dohody nájomcov o výmene bytov a súhlasu vlastníka bytového fondu Mesta Krupina za podmienky, že účastníci výmeny:

a) podali na Mesto Krupina žiadosť o schválenie dohody o výmene bytov

b) sú nájomcami nájomných bytov vo vlastníctve Mesta Krupina

c) spĺňajú podmienky stanovené v príslušnom všeobecne záväznom nariadení a plnia si povinnosti vyplývajúce z nájomnej zmluvy.

2. Súhlas aj dohoda o výmene bytov musia mať písomnú formu. Dohodu o výmene bytov musia písomne potvrdiť všetci nájomcovia bytov, ktorých sa výmena bytu dotýka, vrátane správcu bytov. Dohoda o výmene bytov je súčasťou žiadosti o schválenie dohody o výmene bytov.

3. Žiadosť o schválenie dohody o výmene bytov spolu s dokladmi, ktoré preukazujú splnenie podmienok stanovených v príslušnom všeobecne záväznom nariadení, bude predložená na prerokovanie do príslušnej komisie. V prípade, ak príslušná komisia odporučí schváliť výmenu bytov, bude žiadosť o schválenie dohody o výmene bytov postúpená primátorovi mesta. V prípade, ak primátor mesta žiadosť o výmenu bytov schváli, bude vydaný písomný súhlas s akceptovaním dohody o vzájomnej výmene bytov. V zmysle vydaného súhlasu budú s nájomcami uzavreté nové nájomné zmluvy.

§ 8

Osobitné ustanovenia

1. Primátor mesta má právomoc vyčleniť maximálne 10% bytov z celkového počtu bytov bežného štandardu v bytovom dome a prenajať takýto byt oprávnenej osobe podľa § 3 ods. 2 písm. b) bod 3 tohto nariadenia.

§ 9

Záverečné ustanovenia

1. Toto všeobecne záväzné nariadenie mesta bolo schválené Mestským zastupiteľstvom v Krupine dňa 9.11.2011, uznesením č. 296/2011-MsZ a nadobúda účinnosť 15. dňom odo dňa jeho vyvesenia na úradnej tabuli.

2. Nadobudnutím účinnosti tohto nariadenia sa ruší Všeobecne záväzné nariadenie mesta Krupina č. 2/2005 o stanovení podmienok prenajímania nájomných bytov bežného štandardu.

Ing. Radoslav Vazan
primátor mesta Krupina

Zverejnené: 10.11.2011

1 § 45 až 59 zákona č. 36/2005 Z. z. o rodine a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

2 zákon č. 403/1990 Zb. o zmiernení následkov niektorých majetkových krívd v znení neskorších predpisov

3 § 143 písm. d) zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov

4 § 3 zákona č. 601/2003 Z.z. o životnom minime v znení neskorších predpisov

5 zákon č. 601/2003 Z. z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení

6 § 4 zákon č. 601/2003 Z. z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení

7 § 663 Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov § 12 zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov

8 § 710 a 711 Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov

9 Opatrenie MF SR č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov v znení zmien a doplnkov

Príloha č. 1

Zoznam zdravotných postihnutí v zmysle zákona č. 443/2010 Z. z.

o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov

1. Roztrúsená mozgovomiechová skleróza

- a) stredne ťažká forma
 - b) ťažká forma (triparéza a kvadraparéza)
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. Spondylapritída ankylozujúca - Bechterovova choroba - ťažký stupeň postihnutia chrbtice s ankylózou bedrových kĺbov
6. Myopatie, kongenitálne, progresívne svalové dystrofie (Duchenev, Beckerov typ a pod.) zápalové myozitídy, polyomyzitídy a pod., metabolické a edokrinologické
- 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 kýmptom
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