



- pracovný návrh -

MESTO STARÁ ĽUBOVŇA

Mesto Stará Ľubovňa 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 zmien a doplnkov a podľa zákona č. 509/1991 Zb., ktorým sa mení a dopĺňa Občiansky zákonník a zákona č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami a zákona č. 367/2004 Zb., ktorým sa mení a dopĺňa zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov v y d á v a

Všeobecne záväzné nariadenie č. 6

KTORÝM SA STANOVUJÚ ZÁSADY PRIDEĽOVANIA A SPRAVOVANIA MESTSKÝCH BYTOV V MESTE STARÁ ĽUBOVŇA

**schválené uznesením MsZ č. XIV/92 zo dňa 17.12.1992,
úpravy a doplnky: uznesenie MsZ č. II-M/2003 zo dňa 09.04.2003,
uznesenie MsZ č. XIV/2012 zo dňa 21.06.2012,
uznesenie MsZ č. XXX/2014 zo dňa 24.04.2014,
uznesenie MsZ č. zo dňa**

Čl. 1

Úvodné ustanovenia

1. Vlastníkom mestských bytov je Mesto Stará Ľubovňa (ďalej len „vlastník“), ktoré ich delimitáciou zverilo do správy spoločnosti Slobyterm, s. r.o. Stará Ľubovňa (ďalej len „správca“) v zmysle Zásad o hospodárení s majetkom mesta.
2. Vlastník zabezpečuje pracovnú stránku pridelenia bytov, správca užívateľské a nájomné inštitúty, podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka.

Čl. 2 Správca

Úprava povinností správcu je obsiahnutá v Zákone č. 367/2004 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

Čl. 3 Ohlasovacia povinnosť

Správca bytového majetku je povinný vlastníčkovi ohlásiť bez odkladu:

- a) uvoľnenie bytu,
- b) byt, ktorý sa neužíva z akéhokoľvek dôvodu po dobu dlhšiu ako 3 mesiace,
- c) byt, kde nájomca zomrel,
- d) protiprávne obsadenie bytu,
- e) byt, ktorý navrhuje vypratať z akéhokoľvek dôvodu,
- f) byt, kde bez súhlasu vlastníka bol nast'ahovaný podnájomník,
- g) byt, ktorý chce nájomca vymeniť,
- h) byt, ktorý sa nedá užívať,
- i) byt, kde nájomca neuzavrel dohodu o prevzatí bytu,
- j) byt, kde správca navrhuje z dôvodu porušovania domového poriadku vypovedanie nájomnej zmluvy.

Čl. 4 Evidencia žiadateľov o byt

Vlastník bytov vedie evidenciu žiadateľov o byt.

1. Žiadosť o pridelenie mestského nájomného bytu musí mať písomnú formu, musí byť odôvodnená a vlastnoručne podpísaná.
2. K žiadosti o pridelenie mestského nájomného bytu je potrebné doložiť vyplnený dotazník, ktorý je prílohou č. 1 tohto VZN.
3. K žiadosti o pridelenie bezbariérového nájomného bytu je potrebné k žiadosti a dotazníku doložiť aj posudok o tom, že žiadateľ alebo člen jeho rodiny je občan s ťažkým zdravotným postihnutím.
4. Žiadosť je evidovaná po dobu troch rokov od podania žiadosti, pričom počas tejto doby je žiadateľ povinný, bez vyzvania, svoju žiadosť aktualizovať do 30 dní odo dňa, kedy zmena nastala.

Čl. 5 Pôsobnosť príslušnej komisie pri MsZ v Starej Lubovni

Poradným orgánom primátora mesta v oblasti pridelenia a spravovania mestských bytov je príslušná komisia. Komisiu zriaďuje a jej predsedu a členov volí Mestské zastupiteľstvo. Zloženie a úlohy komisie vymedzuje Mestské zastupiteľstvo.

Pracovnou náplňou komisie je:

- preskúmať opodstatnenosť žiadostí o pridelenie bytu v zmysle kritérií pre pridelenie mestských bytov,
- po prerokovaní a doporučení komisie prostredníctvom tajomníka komisie – pracovníka MsÚ, predkladať primátorovi mesta žiadosti o pridelenie nájomného bytu spolu s vyplnenými záväznými pokynmi na uzatvorenie nájomnej zmluvy,
- opätovne prehodnotiť, na základe nových skutočností, ktoré neboli príslušnej komisii známe v momente rozhodovania, svoje rozhodnutie v súvislosti s prerokovanou žiadosťou o pridelenie bytu v súlade s platným VZN,
- prerokovávať návrhy správcu bytového majetku na zánik nájmu v súlade s platným VZN,
- vyhotovovať zápisnicu z každého jej zasadnutia.

Čl. 6

Kritériá pre pridelenie mestských bytov

1. Žiadateľ o pridelenie mestského bytu musí spĺňať tieto podmienky:
 - a) žiadateľ alebo jeho manžel, -ka nie je vlastníkom, spoluvlastníkom alebo nájomcom, spolunájomcom domu alebo bytu, ani sa dobrovoľne akýmkoľvek spôsobom nevzdal práva vlastníť alebo užívať dom alebo byt,
 - b) má trvalé bydlisko v meste Stará Ľubovňa,
 - c) dovŕšil vek 18 rokov,
 - d) nedopúšťa sa trestnej ani inej protispoločenskej činnosti a riadne si plní platobné povinnosti voči mestu a organizáciám zriadeným Mestom,
 - e) vie na požiadanie preukázať schopnosť platiť mesačné nájomné a ostatné náklady spojené s bývaním.
 - f) súhlasí so zložením zábezpeky vo výške 3-násobku mesačného nájomného a ostatných nákladov spojených s bývaním,a súčasne
 - býva v zdravotne nevhodnom byte, ktorý nespôsobil vlastníka užívaním bytu, alebo
 - bolo mu rozhodnutím súdu alebo dohodou s bývalým manželom zrušené právo užívať byt po rozvode manželstva, alebo na základe rozhodnutia súdu z iného dôvodu, alebo
 - je z objektívnych dôvodov sociálne odkázaný, alebo si z objektívnych dôvodov nemôže riešiť bytovú situáciu iným spôsobom.
2. Tieto kritériá sú posudzované vo vzájomnej súvislosti, a to pri podaní žiadosti, preverovaní dôvodov príslušnou komisiou a definitívnom rozhodovaní o pridelení bytu. V prípade zistenia nepravdivých údajov príslušná komisia žiadosť z evidencie žiadateľov vyradí.
3. Mestský nájomný byt môže byť pridelený aj žiadateľovi, ktorý nespĺňa hodnotené kritériá ods. 1, písm. a), b), a to len vo výnimočných prípadoch, ak ide o potreby a prospech mesta.
4. 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.
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.

Čl. 7

Určenie nájomcu

1. Mestské nájomné byty prideluje primátor mesta na základe odporúčania a návrhu príslušnej komisie v spolupráci s oddelením sociálnych vecí a bytovej politiky.
2. Pri prvom pridelovaní bytov v novopostavených bytových domoch sa byty pridelujú verejným žrebovaním.
3. Príslušné oddelenie vyhotoví záväzný pokyn na uzavretie nájomnej zmluvy, ktorý po schválení a podpísaní primátorom mesta dostane žiadateľ a správca bytového majetku.
4. Správca bytového majetku uzavrie nájomnú zmluvu a fyzicky odovzdá pridelený byt nájomcovi.
5. Ak navrhnutý nájomca bezdôvodne odmietne ponúkaný byt, prípadne do 14 dní neuzavrie nájomnú zmluvu so správcom bytového fondu, bude vyškrtnutý z evidencie uchádzačov.
6. Nájomca mestského nájomného bytu môže v prípade záujmu požiadať Mesto o predĺženie doby nájmu bytu dohodnutej v nájomnej zmluve, a to bez vyzvania, najneskôr 1 mesiac pred ukončením platnosti nájomnej zmluvy.
7. Po prešetrení žiadosti o predĺženie doby nájmu bytu vyhotoví príslušné oddelenie záväzný pokyn na uzavretie nájomnej zmluvy na ďalšie obdobie, ktorý po schválení podpisom primátora mesta dostane žiadateľ a správca bytového majetku.

Čl. 8

Výmena bytov

1. Výmena bytov je dobrovoľnou dohodou zmluvných nájomcov.
2. Výmenu bytov môžu uskutočňovať nájomcovia len so súhlasom Mesta, po prerokovaní v príslušnej komisii, na základe písomnej žiadosti nájomcu/-ov. Súhlas aj dohoda nájomníkov o výmene bytov musia mať písomnú formu.
3. Po odsúhlasení výmeny a uzatvorení dohody o výmene bytov sa postupuje podľa čl.6, bod 2.

Čl. 9

Podnájom bytu

1. Nájomca bytu môže mestský nájomný byt alebo jeho časť prenajať inému občanovi iba so súhlasom Mesta, po prerokovaní v bytovej komisii, na základe písomnej žiadosti nájomcu.
2. O tomto podnájme musí byť uzavretá písomná zmluva medzi nájomcom, podnájomníkom a správcom bytov.

Čl. 10

Zlučovanie bytov a užívanie bytov na iné účely ako na bývanie

1. Byt alebo jeho časť možno rozdeliť alebo zlúčiť so susedným bytom len so súhlasom Mesta, po prerokovaní v príslušnej komisii a na základe vyjadrenia príslušného stavebného úradu, ktorým je Mesto Stará Ľubovňa.
2. Byt alebo jeho časť možno dočasne alebo trvale používať na iné účely ako na bývanie len so súhlasom Mesta, po prerokovaní v príslušnej komisii a na základe vyjadrenia príslušného stavebného úradu.

Čl. 11

Zánik nájmu bytu

1. Nájom bytu zaniká:
 - a) uplynutím doby nájmu, ak nebude táto doba predĺžená,
 - b) písomnou dohodou medzi správcou bytového majetku a nájomníkom,
 - c) písomnou výpoveďou v zmysle Obč. zákonníka.
2. Výpoveď môže dať správca bytového majetku, po prerokovaní s vlastníkom bytov, z týchto dôvodov:
 - a) ak nájomca prestal vykonávať prácu, na ktorú je nájom služobného bytu viazaný a prenajímateľ potrebuje byt pre iného nájomcu, ktorý bude túto prácu vykonávať,
 - b) ak nájomca alebo tí, ktorí s ním bývajú, napriek písomnej výstrahe hrubo porušujú občianske spolunažívanie,
 - c) ak nájomca porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako tri mesiace,
 - d) ak je potrebné z dôvodu verejného záujmu s bytom alebo domom naložiť tak, že byt nemožno užívať alebo ak byt, alebo dom vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní nemožno byt alebo dom dlhší čas užívať,
 - e) ak nájomca alebo jeden z manželov, alebo ich neplnoleté deti majú vo vlastníctve, spoluvlastníctve, nájme, spolunájme okrem nájomného bytu ďalší byt alebo dom,
 - f) ak nájomca neužíva byt bez vážnych dôvodov, prípadne, ak nájomca poruší ustanovenia čl. 8 a čl. 9 tohto VZN.
3. K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný byt uvoľniť a odovzdať ho správcovi v stave primeranom času užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody. O odovzdaní a prevzatí bytu správca bytov spíše zápisnicu, ktorú obe strany podpíšu.
5. Nájomca môže dať výpoveď z akéhokoľvek dôvodu alebo aj bez udania dôvodu.

Čl. 12

Bytové náhrady

Pri uplatňovaní bytových náhrad majiteľ bytov postupuje v zmysle Občianskeho zákonníka.

Čl. 13
Neoprávnené obsadenie bytu

1. Neoprávneným obsadením bytu je obsadenie bytu bez vydania rozhodnutia vlastníka a bez uzavretia nájomnej, resp. podnájomnej zmluvy so správcom bytového fondu.
2. Neoprávnené obsadenie nájomného bytu v meste bude kvalifikované ako priestupok s uložením pokuty na úseku hospodárenia s bytmi a nebytovými priestormi v zmysle § 26 zákona č. 372/1990 Zb. o priestupkoch. Vlastník bytu v súčinnosti so správcom bytov podnikne príslušné úkony na zabezpečenie a vymoženie vlastníckeho práva s následným vypratáním bytu bez nároku na bytovú náhradu na náklady priestupcu.

Čl. 14
Záverečné ustanovenia

1. Primátor mesta pri rozhodovaní využíva stanoviská odborných a poradných orgánov mesta.
2. Toto nariadenie môže meniť a dopĺňať mestské zastupiteľstvo na základe predloženého návrhu alebo zmeny súvisiacich právnych noriem schválených po účinnosti tohto nariadenia.
3. Nariadenie Mestského zastupiteľstva v Starej Ľubovni, ktorým sa stanovujú zásady prideľovania mestských bytov v meste Stará Ľubovňa nadobudlo účinnosť dňom 1. januára 1993.
4. Zmena VZN č. 6 bola schválená uznesením MsZ č. II-M/2003 zo dňa 09.04.2003, nadobudla účinnosť dňom 25.04.2003.
5. Zmena VZN č. 6 bola schválená uznesením MsZ č. XIV/2012 zo dňa 21.06.2012, nadobudla účinnosť dňom 07.07.2012.
6. Zmena VZN č. 6 bola schválená uznesením MsZ č. XXX/2014 zo dňa 24.04.2014, nadobudla účinnosť dňom 10.05.2014.

PhDr. Ľuboš Tomko, v.r.
primátor mesta

Príloha č. 1



Mestský úrad Stará Ľubovňa

D O T A Z N Í K **k žiadosti o pridelenie nájomného bytu**

- . Meno a priezvisko žiadateľa (žiadateľky), dátum narodenia, presná adresa trvalého pobytu:

rodinný stav:

č. telefónu:

e-mail:

- . Meno a priezvisko manželky (manžela), družky (druha), presná adresa trvalého pobytu:

- . Kde v súčasnej dobe bývate (uviesť napr. súkromný, mestský byt, rodinný dom, podnájom, uviesť počet izieb, meno a priezvisko vlastníka, resp. užívateľa bytu, domu, ulicu a číslo):

- . Mená a priezviská členov rodiny:

- . Mená a priezviská príslušníkov domácnosti, v ktorej Vaša rodina býva:

- . Zamestnanie a zamestnávateľ žiadateľa (žadateľky) a jeho manžela, partnera:

- . Majetkové pomery žiadateľa a členov jeho rodiny (uviesť menovite nehnuteľný majetok ako rodinný dom, byt, stavebný pozemok a pod.) **od roku 1993:**

- . Dôvod, pre ktorý žiadate pridelenie bytu:

- . Aký byt žiadate prideliť (garsónku, 1-izbový, 2-izbový a pod.):

Vyhlasujem, že všetky údaje v tomto dotazníku som uviedol, -la úplne a pravdivo, čo potvrdzujem vlastnoručným podpisom.

V Starej Ľubovni, dňa

.....
vlastnoručný podpis

Poznámka:

Dotazníky, ktoré nebudú úplne a pravdivo vyplnené vo všetkých bodoch, nebudú vzaté do úvahy a žiadatelia nebudú zaradení do evidencie žiadateľov o pridelenie mestského nájomného bytu.