



Zásady pridelovania mestských bytov v meste Púchov

Zásady nadobúdajú platnosť dňom : 8.6.2012

Uznesenie Msz č: 45/2012 zo dňa 23. 5. 2012

Zásady nahrádzajú :Zásady pridelovania mestských bytov zo dňa 16. 11. 2007

Zásady vypracoval : Mária Fedorová

Ing. Vladimír Motúz

Jana Filová

Mgr. Marián Michalec
primátor mesta

Predkladá: Mária Fedorová
Peter Prešnajder

Dátum vydania: 25. 4. 2012

OBSAH	Strana č.
Obálka	1
Obsah	2
1. Účel vydania zásad	3
2. Rozsah platnosti	3
3. Súvisiace dokumenty	3
4. Pojmy a skratky	3
5. Popis činnosti	4
5.1. Ohlasovacia povinnosť	4
5.2. Evidencia žiadateľov o byt	4
5.3. Kritéria pre pridelovanie mestských bytov	4
5.4. Určenie nájomníka	5
5.5. Určenie nájomníka pre osobitné skupiny obyvateľstva	6
5.6. Výmena bytov	6
5.7. Podnájom bytov	6
5.8. Zánik nájmu bytu	7
5.9. Bytové náhrady	7
5.10. Neoprávnené obsadenie bytu	8
5.11. Nájomné byty postavené z prostriedkov ŠFRB	8
5.12. Dôvodová správa	9

1. Účel vydania zásad

Mestské zastupiteľstvo v Púchove na základe ustanovenia zák. č. 369/90 Zb. o obecnom zriadení ako i v znení neskorších zmien a doplnkov, Obč. zákonníka č. 47/92 ako i zákona SNR č. 189/92 Zb o úprave niektorých pomerov súvisiacich s bytmi, a v súlade s ustanovením § 10 odst. 2 zákona č. 148/2001 z.z., ktorým sa dopĺňa zákon č. 124/96 Z.z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov, vydáva tieto zásady.

Vlastníkom mestských bytov je Mesto Púchov, ktoré ich na základe mandátnej zmluvy zverilo do správy spoločnosti MsBP Správa s.r.o. Púchov v zmysle Zásad o hospodárení s majetkom mesta.

Vlastník zabezpečuje pracovnú stránku pridelenia bytov (prijatie žiadosti, evidencia žiadosti, oznam o prijatí do zoznamu uchádzačov, zostavovanie poradovníka, rozhodnutie o pridelení bytu, ktorý doručí budúcemu nájomcovi a správcovi na podpísanie nájomnej zmluvy a pod.) Správca zabezpečuje v mene vlastníka užívateľské a nájomné inštitúty podľa príslušných ustanovení Obč. zákonníka.

2. Rozsah platnosti

Zásady sa vzťahujú na fyzické osoby, ktorým sa budú nájomné byty prideľovať, na pracovníkov mestského úradu, na členov komisie dopravy, služieb a bytovej politiky a správcu bytového fondu MsBP Správa s.r.o., Púchov.

3. Súvisiace dokumenty

- štatút mesta,
- organizačný poriadok mesta,
- zák. č. 369/90 Zb. o obecnom zriadení ako i v znení neskorších zmien a doplnkov,
- Občiansky zákonník,
- zák. SNR č. 189/92 Z.z. – úprava pomerov súvisiacich s nájmom bytov,
- zák. č. 372/90 Zb. o priestupkoch,
- zásady hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Púchov,
- VZN č. 8/2001 o spôsobe prenájmu bytov financovaných z úveru ŠFRB.
- zák. 47/92 Zb.

4. Pojmy a skratky

VZN	- všeobecne záväzné nariadenie
Zb.	- zbierka
Z.z	- zbierka zákonov
zák.č.	- zákon číslo
SNR	- Slovenská národná rada
ŠFRB	- Štátny fond rozvoja bývania

5. Popis činnosti**5.1. Ohlasovacia povinnosť**

Správca bytového majetku je povinný vlastníkovi ohlásiť bez odkladu:

- uvoľnenie bytu,
- novozriadený byt,
- byt, ktorý sa neužíva z akéhokoľvek dôvodu po dobu dlhšiu ako 3 mesiace,
- byt, kde nájomník zomrel,
- protiprávne obsadenie bytu,
- byt, ktorý navrhuje vypratať z akéhokoľvek dôvodu,
- byt, kde bez súhlasu vlastníka bol nasťahovaný podnájomník,
- byty, ktoré by sa mali vymeniť,
- byt, ktorý sa nedá užívať,
- byt, kde nájomca neuzavrel dohodu o prevzatí bytu,
- byt, ktorý chce nájomník ponechať inému dočasne, príp. na iné účely ako bývanie,
- byt, kde správca navrhuje z dôvodu porušovania povinnosti nájomcu jeho odňatie.

5.2. Evidencia žiadateľov o byt

Majiteľ bytov vedie evidenciu žiadateľov o byt. Preverí oprávnenosť každej žiadosti a túto zaradí do zoznamu uchádzačov v zmysle stanovených kritérií uvedených v kritériách pre pridelenie mestských bytov.

5.3. Kritéria pre pridelenie mestských bytov

5.3.1. Žiadateľ (manželia sa považujú za jedného žiadateľa) o pridelenie mestského bytu musí spĺňať tieto podmienky:

- a)** nemá vlastný byt, rodinný dom, družstevný byt, príp. nie je stavebníkom rodinného domu resp. bytu, má trvalé bydlisko v meste, prípadne pracuje v meste, je fyzickou osobou, ktorá dovŕšila 18 rokov veku, resp. nadobudla plnoletosť uzavretím manželstva, za účelom riešenia svojich bytových problémov,
- b)** býva v zdravotne závadnom byte alebo zdravotne nevhodnom byte ,
- c)** ktorému bolo rozhodnutím súdu zrušené právo užívať byt po rozvode manželstva alebo na základe rozhodnutia súdu z iného dôvodu,
- d)** je sociálne odkázaným a nemôže si bytovú situáciu riešiť iným spôsobom ,
- e)** do zoznamu uchádzačov nebude žiadateľ zaradený v prípade, že v žiadosti uvedie nepravdivé údaje
- f)** v prípade dodatočného zistenia nepravdivých údajov v žiadosti žiadateľa zaradeného do zoznamu uchádzačov, bude zo zoznamu vyradený

5.3.2. Tieto kritéria sú posudzované vo vzájomnej súvislosti a to pri podaní žiadosti a definitívnom rozhodovaní o pridelení bytu.

5.3.3. Vo výnimočných prípadoch možno prideliť byt aj žiadateľom, ktorí nespĺňajú hodnotené kritéria po prešetroení žiadosti komisiou dopravy, služieb a bytovej politiky na základe rozhodnutia primátora.

a) zabezpečenie bytu v mimoriadne tiesnivých a havarijných situáciách

b) zabezpečenie bytu pre osobu, ktorá sa významným spôsobom alebo v záujme mesta podieľa na jeho rozvoji v rozhodujúcich oblastiach života mesta.

5.4. Určenie nájomníka

5.4.1. Nájomníci pre jednotlivé byty sa určujú podľa poradovníka, ktorý sa zostavuje na polročné obdobie.

5.4.2. Komisia dopravy, služieb a bytovej politiky odporučí primátorovi mesta nájomníkov pre jednotlivé byty. Primátor na základe odporúčenia komisie dopravy služieb a bytovej politiky rozhodne o pridelení bytu a oddelenie bytovej politiky, dopravy, cestovného ruchu a služieb vyhotoví pre MsBP Správa s.r.o. výzvu na podpísanie nájomnej zmluvy s určením doby nájmu.

5.4.3. Pred uzatvorením zmluvy o nájme bytu preverí oddelenie bytovej politiky, dopravy, cestovného ruchu a služieb, či žiadateľ spĺňa podmienky schválených Zásad pridelenia mestských bytov v meste Púchov ako aj Zásad o hospodárení s majetkom mesta Púchov. V prípade, že žiadateľ tieto podmienky nespĺňa, navrhne jeho vyradenie z poradovníka, pričom ho ponechá v evidencii žiadateľov o pridelenie bytu. (Toto platí všeobecne pre všetky kategórie nájomníkov)..

5.4.4. Správca bytového fondu uzavrie nájomnú zmluvu a fyzicky odovzdá pridelený byt nájomníkovi. Po uplynutí doby nájmu preverí oddelenie bytovej politiky, dopravy, cestovného ruchu a služieb opätovne, či nájomca spĺňa všetky kritériá na pridelenie mestského bytu a či počas trvania doterajšieho nájmu bytu plnil všetky povinnosti vyplývajúce z nájomnej zmluvy. V prípade splnenia týchto podmienok vyhotoví pre MsBP Správa s.r.o. výzvu na podpísanie nájomnej zmluvy s určením novej doby nájmu. V prípade, že nájomca tieto podmienky nespĺňa, rozhodne o ukončení nájomnej zmluvy.

5.4.5. Ak navrhnutý nájomník bezdôvodne odmietne ponúkaný byt, prípadne do 14 dní neuzavrie nájomnú zmluvu so správcom bytového fondu, navrhnutý nájomník bude vyradený z poradovníka.

5.4.6. Byt nemôže byť pridelený žiadateľovi, ktorý má záväzok z titulu nezaplatenia daní, poplatkov, či iných finančných alebo majetkových nárokov voči mestu, mestskej obchodnej spoločnosti, záujmovému združeniu mesta, alebo inej organizácii, ktorej je mesto spoločníkom, členom, alebo na činnosti ktorej sa podieľa.

5.4.7. Mesto nemôže prenajať svoj bytový priestor žiadateľovi, ktorého

MESTO PÚCHOV

počet strán : 9

záväzok voči mestu bol v minulosti odpísaný, týka sa to pri obchodných spoločnostiach aj spoločníkov ako fyzických osôb a fyzických osôb aj ako spoločníkov obchodnej spoločnosti.

5.5. Určenie nájomníka pre osobitné skupiny obyvateľstva

5.5.1. Osobitnú skupinu obyvateľstva tvoria: miestna štátna správa a samospráva, colníci, polícia, súdy a prokuratúra, väzenská stráž a zamestnanci škôl.

5.5.2. Žiadateľ o byt pre osobitné skupiny obyvateľstva musí spĺňať tieto podmienky :

- a)** nemá vlastný byt, rodinný dom, družstevný byt v mieste výkonu,
- b)** býva v zdravotne závažnom byte,
- c)** rozhodnutím súdu mu bolo zrušené právo užívať byt po rozvode manželstva, alebo z iného dôvodu.

5.6. Výmena bytov

5.6.1. Nájomníci môžu požiadať o výmenu bytov len po predchádzajúcom súhlase vlastníkov oboch dotknutých bytov. Súhlas vlastníkov aj dohoda nájomníkov o výmene bytu musí mať písomnú formu.

5.6.2. Výmena bytov je dobrovoľnou dohodou nájomníkov . Súhlas s výmenou bytov musia vyjadriť svojimi podpismi všetci účastníci nájomnej zmluvy predmetných bytov.

5.6.3. Dohodu o výmene bytov schvaľuje primátor mesta.

5.6.4. Pri výmenách bytov prenajímateľ nie je povinný žiadnemu z vymieňajúcich nájomcov zabezpečiť výmenu konštrukčných a zriaďovacích prvkov bytu, ak je inak vhodný na užívanie.

5.7. Podnájom bytov

5.7.1. Užívateľ bytu môže byt alebo jeho časť prenajať inému občanovi iba so súhlasom vlastníka a správcu bytového fondu.

5.7.2. O tomto podnájme musí byť uzavretá písomná zmluva v zmysle Občianskeho zákonníka, z ktorej jednu kópiu účastníci zmluvy zašlú správcovi bytového fondu.

5.7.3. V prípadoch zistenia neoprávneného podnájomu bytu alebo jeho časti je dôvod k výpovedi z nájmu a následne k deložovaniu takéhoto podnájomníka na jeho vlastné náklady.

5.7.4. Nájomca je povinný poverenému zástupcovi mesta, prípadne správcovi umožniť preverenie skutočností . Odoprieť súhlas k vykonaniu preverenia skutočností na tvare miesta, možno len z vážnych dôvodov. V ostatných prípadoch je nájomca povinný ich vykonanie umožniť.

5.8. Zánik nájmu bytu

5.8.1. Nájom bytu zanikne uplynutím doby nájmu dohodou medzi správcom bytového fondu a nájomníkom, alebo písomnou výpoveďou.

5.8.2. Písomnú výpoveď dáva správca bytového fondu po prerokovaní s vlastníkom bytov a privolení súdu, ak privolenie k výpovedi z nájmu vyžaduje Obč. zákonník a 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 plnenie poskytovaných služieb s užívaním bytu za čas dlhší ako tri mesiace a ich záväzok je vyšší ako 700,- €. MsBP Správa s.r.o., ako správca bytového fondu mesta Púchov je povinný podať voči týmto nájomníkom žalobu na vysťahovanie a využiť zákonné prostriedky na vymoženie pohľadávky (platobný rozkaz, exekúcia....)
- 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)** ide o byt, ktorý súvisí stavebne s priestormi určenými na prevádzkovanie obchodu alebo inej podnikateľskej činnosti a nájomca alebo vlastníak týchto nebytových priestorov chce tento byt užívať,
- f)** ak má nájomca dva alebo viac bytov, okrem prípadov, že od neho nemožno spravodlivo požadovať, aby užíval iba jeden byt,
- g)** ak nájomca neužíva byt bez vážnych dôvodov.

5.8.3. V prípade zániku nájmu komunálneho bytu dohodnutého na určitý čas nemá nájomca právo na bytovú náhradu s výnimkou ustanovenia osobitného zákona. Nájom dohodnutý na dobu určitú skončí sa uplynutím tejto doby.

5.9. Bytové náhrady

5.9.1. Bytovými náhradami sú náhradný byt a náhradné ubytovanie.

5.9.2. Náhradným bytom je byt, ktorý podľa veľkosti a vybavenia zabezpečuje ľudsky dôstojné ubytovanie nájomcu a členov jeho domácnosti. Ak sa nájomný pomer skončil výpoveďou prenajímateľa z dôvodov podľa § 711 ods. 1 písm. a), b), e). alebo f) má nájomca právo na náhradný byt, ktorý je podľa miestnych podmienok zásadne rovnocenný bytu, ktorý má povinnosť vypratať (priemerný náhradný byt). Ak sa však nájomný pomer skončil výpoveďou prenajímateľa z dôvodov podľa § 711 písm. c) alebo d) možno ako náhradný byt poskytnúť aj byt s menšou podlahovou plochou, nižšej kvality a menej vybavený, prípadne aj byt mimo obce, než je vypratávaný byt, ak nejde o rodinu s maloletými deťmi, možno v týchto prípadoch poskytnúť aj

5.9.3.. Náhradným ubytovaním sa rozumie byt s jednou miestnosťou alebo izba v slobodárni alebo podnájom v zariadenej alebo nezariadenej časti bytu iného nájomcu. Ak ide o samotnú osobu, je náhradným ubytovaním pre nájomcu, ktorému sa skončil nájomný pomer výpoveďou prenajímateľa z dôvodov podľa § 711 ods. 1 písm. c) alebo d) aj spoločné užívanie bytu s jednou miestnosťou alebo izby v slobodárni, alebo podnájmu v zariadenej, alebo nezariadenej časti bytu iného nájomcu.

5.10. Neoprávnené obsadenie bytu

5.10.1. Neoprávneným obsadením bytu je obsadenie bytu bez vydania rozhodnutia o pridelení bytu a bez uzavretia nájomnej , resp. podnájomnej zmluvy.

5.10.2.. Neoprávnené obsadenie bytu v meste bude kvalifikované ako priestupok na úseku hospodárenia s bytmi a nebytovými priestormi v zmysle zákona o priestupkoch. Náprava bude vykonaná pokutou a následným vypratáním bytu na náklady nájomníka a bez nároku na bytovú náhradu.

5.11. Nájomné byty postavené z prostriedkov ŠFRB

5.11.1. Žiadateľ môže byť zaradený do zoznamu žiadateľov o pridelenie bytov financovaných z prostriedkov ŠFRB za týchto podmienok:

a) mesačný príjem žiadateľa a osôb s ním bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu, neprevyšuje trojnásobok životného minima a nie je nižší ako jedenapolnásobok životného minima vypočítaného pre nájomcu a osoby, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne , pritom mesačný príjem sa vypočíta z príjmu za predchádzajúci kalendárny rok ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberá,.

b) žiadateľ je osobou s ťažkým zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe osobitného predpisu,

c) žiadatelia majú trvalý pobyt, alebo sú zamestnaní na území mesta Púchov a nie sú vlastníkom bytu, rodinného domu, nie sú stavebníkmi rodinného domu alebo bytu.

5.11.2. Uzatváranie nájomnej zmluvy

a) byty sa budú využívať na nájom najmenej po dobu určenú podmienkami Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR (20, 30 rokov) od vydania kolaudačného rozhodnutia,

b) nájomná zmluva bude uzavretá na dobu určitú, ktorá neprevýši tri roky , s výnimkou ak nájomcom je občan s ťažkým zdravotným postihnutím, u ktorého doba nájmu neprevýši desať rokov,

c) nájomná zmluva na užívanie bytu, ktorý spĺňa podmienky podľa osobitného predpisu bude uzavretá len s občanom s ťažkým zdravotným postihnutím, ak takýto občan nepožiadala o uzavretie nájomnej zmluvy, možno uzavrieť nájomnú zmluvu s iným občanom na dobu určitú, ktorá neprevýši jeden rok.

5.11. 3. Určenie nájomníka

- a)** byt nemôže byť pridelený žiadateľovi, ktorý má záväzok z titulu nezaplatenia daní, poplatkov, či iných finančných alebo majetkových nárokov voči mestu, mestskej obchodnej spoločnosti, záujmovému združeniu mesta, alebo inej organizácii, ktorej je mesto spoločníkom, členom, alebo na činnosti ktorej sa podieľa,
- b)** mesto nemôže prenajať svoj bytový priestor pre žiadateľa, ktorého záväzok voči mestu bol v minulosti odpísaný, týka sa to pri obchodných spoločnostiach aj spoločníkov ako fyzických osôb,
- c)** komisia dopravy, služieb a bytovej politiky na základe preskúmania úplnosti a pravdivosti všetkých údajov a dokladov priložených k žiadosti o pridelenie nájomného bytu navrhne poradovník pre každý typ bytu podľa počtu izieb, ktorý schvaľuje primátor mesta. V prípade, že navrhnutý poradovník nebol schválený, komisia navrhne nový poradovník,
- d)** rovnako zostaví zoznam žiadateľov o byty osobitného určenia,
- e)** komisia dopravy, služieb a bytovej politiky odporučí primátorovi mesta nájomníkov pre jednotlivé byty a oddelenie bytovej politiky, dopravy, cestovného ruchu a služieb po rozhodnutí primátora o pridelenie bytu vyhotoví pre MsBP Správa s. r. o výzvu na podpísanie nájomnej zmluvy s určením doby nájmu.

5. 12. Dôvodová správa

Nové zásady prideľovania mestských bytov v meste Púchov boli vypracované z dôvodu zmeny v bode 5.8.2 - uvedený v eurách, doplnenia bodu 5.3.– kritéria pre prideľovanie mestských bytov a doplnenia bodu 5.4.4. kritéria po uplynutí nájmu na ukončenie nájomnej zmluvy.