



MESTO PRIEVIDZA

Materiál Mestského zastupiteľstva
v Prievidzi

Materiál MsZ č. 16/2014

Mestská rada: 18.3.2014

Mestské zastupiteľstvo: 25.3.2014

Návrh

Všeobecne záväzné nariadenie č. 150/2014 o hospodárení s bytovým fondom vo vlastníctve mesta Prievidza

Predkladá: JUDr. Katarína Macháčková, primátorka mesta Prievidza

Prerokované: MVDr. Norbert Turanovič, prednosta MsÚ

Ján Dobrovodský, konateľ SMMP, s.r.o.

JUDr. Róbert Pietrik, vedúci právnej kancelárie

Spracovala: Mgr. Andrea Blahová, referent SMMP, s.r.o.

Napísala: Mgr. Andrea Blahová, referent SMMP, s.r.o.

V Prievidzi dňa 24.2.2014

Dôvodová správa

Uznesením MsZ č. 388/2013 zo dňa 29.10.2013 bol schválený zámer mesta Prievidza obstaráť kúpou dva nájomné bytové domy 2x24 b.j. realizovaných investorom TO-MY-STAV, s.r.o., Kanianka, IČO 36797006 v rámci investičnej akcie „Výstavba nájomných bytových domov 2x24 b. j. vrátane technickej vybavenosti na sídlisku Necpaly na Gazdovskej ulici v Prievidzi“ a ich odkúpenie mestom Prievidza po ukončení výstavby do vlastníctva za pomoci využitia štátnych prostriedkov na ich financovanie, a to použitie dotácií z MDVaRR SR v zmysle zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní v platnom znení. Nakoľko o pridelenie bytu v uvedenej lokalite prejavujú záujem aj občania, ktorí nespĺňajú podmienky pridelenia bytu v zmysle platného VZN o hospodárení s bytovým fondom vo vlastníctve mesta Prievidza (nemajú pobyt ani pracovisko v meste), navrhujeme upraviť podmienky pridelenia bytov v uvedenej lokalite. Zámerom mesta je vytvárať podmienky v súvislosti s nárastom počtu obyvateľov a toto je jedna z foriem dosiahnutia uvedeného zámeru. Ostatné úpravy vykonané vo VZN nemajú žiadny vplyv na obsah vzťahov, ale iba spresňujú niektoré jeho ustanovenia a odstraňujú formálne nepresnosti.

Zmeny vo VZN:

ODDIEL II. - Podmienky pridelenia bytu a uzatváranie zmluvy o nájme bytu

§ 1 odsek 1. sa dopĺňa o text, ktorý znie: „Žiadatelia sú zoradovaní abecedne podľa priezviska.“

Mení sa § 2 odsek 3., ktorý znie:

„V prípadoch, keď žiadateľ nespĺňa základné podmienky na zaradenie do evidencie žiadostí o pridelenie bytu, t.j.:

- a) vlastní rodinný, bytový dom, byt alebo
- b) nie je obyvateľom mesta Prievidza, nemá prechodný pobyt alebo pracovný pomer na území mesta najmenej 1 rok,

prenajímateľ ho nezaradí do evidencie žiadateľov, o čom žiadateľa upovedomí v lehote do 30 dní odo dňa doručenia jeho žiadosti s odôvodnením.

Výnimku z odseku 3 písm. b) tvoria bytové domy postavené v zmysle zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v platnom znení.“

Mení sa § 3 odsek 1., ktorý znie:

„Iniciatívnym, poradným a kontrolným orgánom primátora mesta, ktorý pôsobí v oblasti hospodárenia s bytovým fondom vo vlastníctve mesta, je bytová rada. Prenajímateľ predkladá kompletne spracované žiadosti o pridelenie bytov a náhradného ubytovania s návrhom na riešenie bytovej situácie žiadateľov na rokovanie bytovej rady spravidla 7 dní pred jej zasadnutím.“

Mení sa § 3 odsek 2., ktorý znie:

„Byty a náhradné ubytovanie prideliť primátor mesta, po odporučení bytovej rady, na dobu určitú. Informácia o pridelených bytoch je zverejnená na web stránke mesta bez zbytočného odkladu a predkladaná MsZ dvakrát ročne.“

V § 3 sa vypúšťa odsek 3.

V § 3 sa doterajšie odseky 4.,5.,6.,7.,8.,9.,10. označujú ako odseky 3.,4.,5.,6.,7.,8.,9.

V § 3 odsek 8. sa text „§ 3 ods. 4.“ nahrádza textom „§3 ods. 3.“.

N á v r h n a u z n e s e n i e

Mestská rada

uznesenie č.

1. b e r i e n a v e d o m i e
VZN č. 150/2014 o hospodárení s bytovým fondom vo vlastníctve mesta Prievidza
2. o d p o r ú č a – n e o d p o r ú č a
MsZ schváliť VZN č. 150/2014 o hospodárení s bytovým fondom vo vlastníctve mesta Prievidza

Mestské zastupiteľstvo

uznesenie č.

1. b e r i e n a v e d o m i e
návrh VZN č. 150/2014 o hospodárení s bytovým fondom vo vlastníctve mesta Prievidza
2. s c h v a ľ u j e – n e s c h v a ľ u j e
VZN č. 150/2014 o hospodárení s bytovým fondom vo vlastníctve mesta Prievidza

Všeobecne záväzné nariadenie č. 150/2014

o hospodárení s bytovým fondom vo vlastníctve mesta Prievidza

Mestské zastupiteľstvo v Prievidzi (ďalej len MsZ) sa v zmysle § 6 ods. 1 a § 11 ods. 4 písm. g) zákona č. 369/1990 Zb. v znení neskorších zmien a doplnkov uznieslo na tomto všeobecne záväznom nariadení (ďalej len VZN), ktorým sa upravuje hospodárenie s bytovým fondom mesta Prievidza.

ODDIEL I.

ÚVODNÉ USTANOVENIA

1. Bytový fond mesta Prievidza je majetkom mesta v zmysle zákona č. 369/90 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a zákona č. 138/91 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov.
2. Bytový fond mesta Prievidza tvoria byty a náhradné ubytovanie.
3. Prenajímateľ bytového fondu je právnická osoba, s ktorou má mesto Prievidza uzatvorenú zmluvu o prevádzke, údržbe a správe hnutel'ného a nehnuteľného majetku bytového hospodárstva a nebytových priestorov a ostatných budov zverených mestom prenajímateľovi. Prenajímateľ sa riadi príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a zákona č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a nebytových priestorov.
4. Toto VZN upravuje spôsob podávania a obsah žiadostí o pridelenie bytu, spôsob ich evidencie, spôsob výberu žiadateľov, vznik a zánik nájomného vzťahu, spôsob uzatvárania zmlúv o nájme, podmienky trvania nájomného vzťahu a spôsob nakladania s bytovým fondom.

ODDIEL II.

PODMIENKY PRIDELENIA BYTU

A UZATVÁRANIE ZMLUVY O NÁJME BYTU

§ 1

1. Žiadateľ o pridelenie bytu má možnosť za účelom riešenia svojej bytovej situácie podať si žiadosť prostredníctvom prenajímateľa. Žiadatelia sú zorad'ovaní abecedne podľa priezviska.
2. Žiadosť o pridelenie bytu musí byť vyhotovená v písomnej forme na príslušnom formulári. K žiadosti je potrebné doložiť povinné prílohy podľa povahy žiadosti. Žiadosť musí vlastnoručne podpísať žiadateľ.
3. Žiadateľ o pridelenie bytu je povinný jedenkrát ročne, najneskôr do 30. novembra príslušného kalendárneho roka, aktualizovať u prenajímateľa svoju žiadosť. V prípade, ak žiadateľ aktualizáciu svojej žiadosti o pridelenie bytu nevykoná, alebo mesto a prenajímateľ voči nemu eviduje pohľadávku, bude vyradený z evidencie žiadateľov.
4. Žiadateľ je povinný v žiadosti o pridelenie bytu v čase jej podania a pri jej aktualizácii uvádzať pravdivé údaje týkajúce sa jeho sociálnej a bytovej situácie.

§ 2

1. O prijatých žiadostiach o pridelenie bytu vedie prenajímateľ evidenciu.
2. Prenajímateľ je povinný o prijatí žiadosti informovať žiadateľa v lehote do 30 dní odo dňa jej doručenia, pričom v oznámení žiadateľovi uvedie poradové číslo, pod ktorým je žiadosť evidovaná.

3. V prípadoch, keď žiadateľ nespĺňa základné podmienky na zaradenie do evidencie žiadostí o pridelenie bytu, t.j.:
 - a) vlastní rodinný, bytový dom, byt alebo
 - b) nie je obyvateľom mesta Prievidza, nemá prechodný pobyt alebo pracovný pomer na území mesta najmenej 1 rok,prenajímateľ ho nezaradí do evidencie žiadateľov, o čom žiadateľa upovedomí v lehote do 30 dní odo dňa doručenia jeho žiadosti s odôvodnením.
Výnimku z odseku 3 písm. b) tvoria bytové domy postavené v zmysle Zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v platnom znení.
4. Vo výnimočných prípadoch možno prideliť byt aj žiadateľom, ktorí nespĺňajú stanovené kritéria a nachádzajú sa v zložitej životnej situácii – a to po prešetrení a odsúhlasení bytovou radou a schválením primátorom mesta.

§ 3

1. Iniciatívnym, poradným a kontrolným orgánom primátora mesta, ktorý pôsobí v oblasti hospodárenia s bytovým fondom vo vlastníctve mesta, je bytová rada. Prenajímateľ predkladá kompletne spracované žiadosti o pridelenie bytov a náhradného ubytovania s návrhom na riešenie bytovej situácie žiadateľov na rokovanie bytovej rady spravidla 7 dní pred jej zasadnutím.
2. Byty a náhradné ubytovanie prideluje primátor mesta, po odporučení bytovej rady, na dobu určitú. Informácia o pridelených bytoch je zverejnená na web stránke mesta bez zbytočného odkladu a predkladaná MsZ dvakrát ročne.
3. Pri pridelovaní bytov a náhradného ubytovania sa primátor riadi týmito kritériami:
 - sociálne, bytové a zdravotné podmienky uchádzača a jeho rodiny,
 - schopnosť pravidelne uhrádzať náklady spojené s užívaním bytu,
 - zabezpečenie verejného záujmu mesta,
 - v prípade výstavby nových komunálnych bytov s podmienkou finančnej účasti budúceho nájomcu jeho schopnosťou túto podmienku splniť.
4. Prednostne budú riešení žiadateľa postihnutí mimoriadnou udalosťou alebo živelnou pohromou.
5. Zoznam budúcich nájomcov a náhradníkov schvaľuje primátor mesta. Svoje súhlasné stanovisko k uzatvoreniu zmlúv o nájme bytu vydáva primátor mesta rozhodnutím. Zoznam žiadateľov je zverejňovaný na webovej stránke mesta.
6. Pri novej komunálnej výstavbe s finančnou spoluúčasťou alebo finančnou účasťou budúceho nájomcu je žiadateľ o byt povinný žiadať o poskytnutie takéhoto bytu samostatnou žiadosťou potvrdzujúcou schopnosť finančnej úhrady.
7. Uzatváranie zmlúv o nájme bytu z novej komunálnej výstavby zabezpečenej s finančným podielom zo Štátneho fondu rozvoja bývania bude riešené v súlade s príslušnými právnymi predpismi. K uzatvoreniu zmlúv o nájme bytov bude vyhotovený osobitný zoznam žiadateľov spĺňajúcich podmienky stanovené príslušným VZN mesta Prievidza a poskytovateľom štátneho príspevku. Bytová rada k návrhu zoznamu žiadateľov spĺňajúcich podmienky odporučí primeraný počet náhradníkov so stanoveným poradím.
8. Pridelenie bytov z novej komunálnej výstavby dokončenej bez podielu štátu sa uskutočňuje na základe zostaveného zoznamu žiadateľov. Návrh žiadateľov spĺňajúcich podmienky na uzatvorenie zmlúv o nájme bytu zostavuje bytová rada v zmysle kritérií § 3 ods. 3 tohto VZN. Bytová rada k návrhu žiadateľov odporučí primeraný počet náhradníkov so stanoveným poradím.

9. Pri ukončení nájomného vzťahu na podnet nájomcu užívajúceho byt pridelený s jeho finančnou spoluúčasťou na Veľkonecpacej ul. a Kútovskej ul. prenajímateľ pri výbere ďalšieho nájomcu uprednostní žiadateľa schopného uhradiť finančný podiel a investície doterajšieho nájomcu.

§ 4

1. K uzatvoreniu zmluvy o nájme bytu v bytových domoch z novej komunálnej výstavby vyzve prenajímateľ písomnou formou jednotlivých žiadateľov zaradených do schváleného zoznamu. Po splnení finančných podmienok sa so žiadateľom uzatvorí zmluva o nájme bytu.
2. V prípade, ak žiadateľ do 15 dní odo dňa doručenia výzvy bez dôvodu hodného osobitného zreteľa nesplní podmienky na uzatvorenie zmluvy o nájme bytu a zmluvu neuzatvorí, prenajímateľ vyzve k uzavretiu zmluvy určeného náhradníka.
3. Zmluva o nájme musí mať písomnú formu so stanovením vzájomných práv a povinností oboch zmluvných strán. Jej zmeny možno vykonať len písomnými dodatkami.

ODDIEL III.

PRÁVA A POVINNOSTI PRENAJÍMATEĽA A NÁJOMCU

§ 5

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať byt a náhradné ubytovanie nájomcovi v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu, resp. náhradného ubytovania.

§ 6

1. Nájomca je povinný užívať byt, resp. náhradné ubytovanie v súlade s podmienkami zmluvy o nájme bytu, resp. náhradného ubytovania, riadne a včas platiť nájomné a úhrady spojené s užívaním bytu, resp. náhradného ubytovania a dbať, aby nedochádzalo k poškodzovaniu bytu, resp. náhradného ubytovania a spoločných priestorov nad rámec bežného opotrebenia.
2. Stavebné úpravy bytu a prestavbu nebytových priestorov na bytové môže nájomca realizovať len s písomným súhlasom prenajímateľa.
3. Stavebné úpravy v objektoch určených pre náhradné ubytovanie nie sú povolené.

ODDIEL IV.

ZÁNIK NÁJOMNÉHO VZŤAHU

§ 7

1. Podmienky ukončenia nájomného vzťahu sú upravené zmluvou o nájme bytu, resp. náhradného ubytovania a príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.

ODDIEL V.

PODMIENKY PREVODU VLASTNÍCTVA BYTU

§ 8

1. Prevod bytu do vlastníctva nájomcu alebo tretích osôb v zmysle zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení je možný len po splnení zákonom stanovených podmienok.
2. V ostatných prípadoch (uvoľnené byty, ktoré neboli pridelené do nájmu) sa bude realizovať prevod bytov do vlastníctva na základe ponukového konania.

ODDIEL VI.
PÔSOBNOSŤ BYTOVEJ RADY V ZMYSLE OBČIANSKEHO ZÁKONNÍKA

§ 9

1. Bytová rada je poradným orgánom primátora mesta v bytovej oblasti v zmysle Občianskeho zákonníka v platnom znení. Prerokováva žiadosti občanov o pridelenie nájmu bytu, schválenie prechodu nájmu bytu, podnájmu, spoločného nájmu bytu, výmeny bytov, trvalého a prechodného pobytu ďalších osôb. Svoje kladné alebo záporné stanovisko k jednotlivým žiadostiam nájomcov oznamuje bytová rada primátorovi mesta formou zápisnice zo zasadnutia.
2. Pri vyjadrení stanoviska k jednotlivým žiadostiam postupuje bytová rada podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka a v zmysle zákona č. 253/1998 Z.z. o hlásení pobytu občanov SR a registri obyvateľov SR v znení neskorších predpisov.

ODDIEL VII.
PODMIENKY VÝMENY BYTOV

§ 10

1. Výmena bytov medzi nájomcami sa uskutočňuje na základe vzájomnej dohody nájomcov po jej písomnom schválení prenajímateľom.
2. Podnet k výmene bytov podávajú nájomcovia písomnou žiadosťou prenajímateľovi.
3. V dohode o výmene bytov sa stanovujú podmienky výmeny s prihliadnutím na oprávnený záujem prenajímateľa. Dohoda o výmene bytov sa uzatvára písomne a nadobúda účinnosť dňom udelenia písomného súhlasu prenajímateľa.
4. Pri výmene bytov prenajímateľ nezodpovedá za stav vymieňaných bytov.
5. Prenajímateľ môže odprieť súhlas s výmenou bytov.

ODDIEL VIII.
ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Toto VZN sa vzťahuje aj na hospodárenie so 173 bytovými jednotkami v bytovom dome na Ciglianskej ceste, súpisné číslo I. 2642 v Prievidzi.
2. Týmto VZN sa ruší VZN č. 113/2011 o hospodárení s bytovým fondom vo vlastníctve mesta Prievidza.
3. Na tomto Všeobecne záväznom nariadení sa uznieslo Mestské zastupiteľstvo v Prievidzi dňa a schválilo ho uznesením č./14.
4. Návrh všeobecne záväzného nariadenia mesta Prievidza č. 150/2014 o hospodárení s bytovým fondom vo vlastníctve mesta Prievidza bol zverejnený na úradnej tabuli mesta Prievidza a na internetovej stránke od..... do.... .
5. Všeobecné záväzné nariadenie nadobúda účinnosť dňom

JUDr. Katarína Macháčková
primátorka mesta Prievidza