

M E S T O S P I Š Š K É V L A C H Y

Zásady prenajímania nájomných bytov

v meste Spišské Vlachy

(úplné znenie)

predkladá Mária Džugasová, prednosta MsÚ)

Zmena: MsZ dňa 20.9.2005, uzn. č. 31/2

Zmena: MsZ dňa 14.6.2007, uzn. č. 6/8

Čl. I.

1. Vlastníkom nájomných bytov (ďalej len "bytov") je Mesto Spišské Vlachy (ďalej len "mesto").
2. Pridel'ovanie bytov je výlučnou právomocou Mestského zastupiteľstva v Spišských Vlachoch (ďalej len "zastupiteľstvo").
3. Zmluvu o prenájme bytu podpisuje primátor mesta.

Čl. I. a

1. Mesto prenecháva do správy bytový fond Mesta Spišské Vlachy - nájomné byty mesta, obchodnej spoločnosti Mestské hospodárstvo, s.r.o. Spišské Vlachy, za podmienok uvedených v týchto Zásadách prenajímania nájomných bytov v meste Spišské Vlachy, schválených Mestským zastupiteľstvom dňa 25.9.2003 a zmenami upravených dňa 20.9.2005 a 14.6.2007.

Čl. II.

1. Evidenciu žiadateľov o prenájom bytu vedie Mestský úrad.
2. Evidujú sa len písomné žiadosti.
3. Zaradenie žiadateľa do poradia uchádzačov o prenájom bytu bude posudzované na základe vyplneného evidenčného listu , ktorý skúma predpoklady zaradenia. Evidenčný list zašle žiadateľom na vlastné náklady mestský úrad.
4. Predpoklady pre zaradenie žiadateľa do poradia uchádzačov o prenájom bytu.
 - a/ Mesačný príjem nájomcu a osôb s ním bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu, neprevyšuje trojnásobok životného minima, vypočítaného pre žiadateľa a osoby, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne. Mesačný príjem sa vypočíta z príjmu za predchádzajúci kalendárny rok ako podiel tohoto príjmu a počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberá.
 - b/ V prípade, že je väčší počet žiadateľov o nájomné byty ako počet bytov, uprednostňujú sa občania s trvalým pobytom v Spišských Vlachoch.
 - c/ V prípade, že bude viacero žiadateľov občanov Spišských Vlách ako bytov. ako pomocný ukazovateľ použit'

podmienku, že žiadateľ o nájomný byt nie je vlastníkom, spoluvlastníkom domu alebo bytu.

5. Zastupiteľstvo sa pri rozhodovaní o pridelení bytu bude orientovať podľa vyplnených a doručených evidenčných listov. Znenie evidenčných listov, obsahujúce užšie kritériá pridelovania bytov, schvaľuje zastupiteľstvo.
6. Zastupiteľstvo zároveň určí aj zreteľahodné prípady, v ktorých bude možné udeliť výnimku.
7. Primátor mesta môže rozhodnúť o pridelení 10 % odovzdávaných bytov do užívania fyzickým osobám, ktoré nespĺňajú podmienky čl. II. ods. 4 a čl. III. ods. 7, ak takéto osoby zabezpečujú spoločenské, kultúrne, zdravotnícke, ekonomické a sociálne potreby územného celku.
8. Kritériá pridelovania budú zohľadňovať všetky platné zákonné normy Slovenskej republiky, vrátane aktuálnych podmienok poskytovania štátnych dotácií.

Čl. III.

1. Nájomcu bytu určuje zastupiteľstvo. Poslanci rozhodujú individuálne pridelovaním bodov - podľa poradia.
2. Zastupiteľstvo zároveň konkretizuje pridelené byty.
3. Byt získava do prenájmu žiadateľ s najnižším ziskom bodov.
4. Ihneď po podpísaní uznesenia budú schválení nájomníci upovedomení o pridelení bytu.
5. Primátor mesta na základe uznesenia o pridelení bytov uzatvorí s každým schváleným uchádzačom nájomnú zmluvu a fyzicky odovzdá za prítomnosti zástupcu primátora alebo poslanca zastupiteľstva byt nájomníkovi.
6. Ak nájomca odmietne ponúkaný byt alebo neuzatvorí bez zjavných dôvodov nájomnú zmluvu do jedného mesiaca od doručenia rozhodnutia o pridelení bytu, stráca naň nárok a predmetný byt získava ďalší záujemca v poradí.
7. Nájomná zmluva bude uzavretá na dobu určitú, a to na dobu najviac troch rokov.
8. Nájomná zmluva upraví právo nájomcu na opakované uzavretie nájomnej zmluvy.
9. Výšku nájomného určuje zastupiteľstvo jednotne pre všetkých nájomcov podľa veľkosti bytu.
10. Pre zabezpečenie splácania nájomného a úhrad za prípadné poškodenie bytu zloží nájomca finančnú záruku vo výške 5 mesačných splátok nájomného na zvláštny účet, založený na tento účel mestom, v deň podpísania nájomnej zmluvy.

Čl. IV.

1. Výmena bytov medzi nájomníkmi je možná len na základe dobrovoľnosti a po ich vzájomnej dohode, ktorá bude doručená na mestský úrad Spišské Vlachy v písomnej forme.
2. Výmena musí byť schválená zastupiteľstvom.
3. Zmenu zmluvne potvrdí mestský úrad a zmluvu podpíše primátor mesta.
4. Nájomca nemôže prenechať, prenajať alebo dať do užívania byt inému občanovi. V prípade, že tak vykoná, bude mu okamžite zrušená nájomná zmluva.
5. Zlučovanie bytov alebo ich užívanie k iným účelom ako na bývanie je dôvodom na okamžité zrušenie nájomnej zmluvy.

Čl. V.

1. Nájom bytu zanikne:
 - a) písomnou dohodou,
 - b) písomnou výpoveďou,
 - c) uplynutím doby, na ktorú bol byt prenajatý a nájomná zmluva nebola predĺžená,
 - d) ak nájomca bude v omeškani s platením nájomného za čas dlhší ako 3 mesiace,
 - e) ak nájomca hrubo porušuje domový poriadok,

 - f) ak nájomca neužíva byt bez vážnych dôvodov viac ako 6 mesiacov,
 - g) ak sa stane nájomca vlastníkom, spoluvlastníkom rodinného domu alebo bytu.

Čl. VI.

Konkrétne podmienky užívania bytu, nebytových priestorov a zániku nájmu určí nájomná zmluva schválená zastupiteľstvom.

Čl. VII.

1. Ak byt nemožno užívať, je mesto až do doby odstránenia chýb povinné poskytnúť primerané náhradné ubytovanie.
2. Uplynutím prenájmu a po nepredĺžení nájomnej zmluvy nájomca nemá právo na bytovú náhradu.

Čl. VIII.

1. Zastupiteľstvo môže tieto zásady meniť a dopĺňať.
2. Veci v zásadách neupravené sa riadia podľa platných právnych noriem SR.
3. Zásady boli schválené dňa 25.9.2003 s nadobudli účinnosť dňa 1.10.2003.
4. Zásady boli upravené uznesením MsZ č. 31/2 zo dňa 20.9.2005 a uznesením MsZ č. 6/8 zo dňa 14.6.2007.
Zmeny v Zásadách prenajímania bytov v meste nadobúdajú účinnosť dňom ich schválenia v MsZ.

Spišské Vlasy dňa 26.6.2007

Lubomír Fifik

Primátor

**Dôvodová správa bývalého prednostu MsÚ k schváleniu Zásad prenajímania
nájomných bytov v meste Spišské Vlasy dňa 25.9.2003.**

Orgány mesta, uvedomujúc si bytovú situáciu v Spišských Vlachoch, pristúpili k možnosti zabezpečiť bývanie v 15 nájomných bytoch rekonštrukciou existujúcej budovy v centre mesta s prístavbou s využitím prostriedkov štátu, cez MV SR a ŠFRB, vrátane investovania vlastných prostriedkov.

Základ pre vymedzenie predmetu a podmienok nájmu tvorí zmluva s MV SR a RR SR, zmluva so ŠFRB a Smernica MV SR a RR č. 2/2003, ktorou sa určujú pravidlá pre poskytovanie dotácií na obstarávanie nájomných bytov.

V zmysle citovaných dokumentov vrátane zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení môže MsZ určiť bližšie podmienky pridelovania nájomných bytov konkrétnym záujemcom.

Pripomíname, že sa jedná o nájomné byty, kde MF SR určilo na byty, postavené s účasťou štátu, s vydaným kolaudačným rozhodnutím po 01.02.2001, nájom vo výške max. 5 % ročne z obstarávacej ceny bytu. Pri rozpočtovom náklade 15 mil. Sk to v priemere na 1 byt činí 50.000.- Sk ročne, 4.167.- Sk mesačne. Tým sa stanovila maximálna cena nájmu.

Minimálna cena sa odvíja od mesačnej splátky ŠFRB, ktorú mesto uhradza mesačne vo výške 35.635.- Sk. V tomto prípade je minimálna cena nájmu na 1 byt 2.376.- Sk mesačne. Minimálna cena na úrovni 2,85 % ročne z ceny bytu je však z ekonomického hľadiska neprípustná, nakoľko musíme počítať s poistením bytového domu a s tvorbou fondu opráv.

Ak zohľadníme aj tieto nutné položky a stanovíme nájom vo výške 3,5 % ročne z ceny bytu, vychádza nám priemerné nájomné na 1 byt 2.917.- Sk mesačne, čiže pri rozlohovo nadpriemerných bytoch sa bude platiť viac (3.000.- až 3.500.- Sk), pri rozlohovo menších bytoch menej (2.000.- až 2.500.- Sk).

S ohľadom na uvedené, kritériom rozhodovacieho procesu poslancov nebude len ministerstvom stanovená horná hranica príjmu žiadateľa o byt, ale i spodná hranica, zabezpečujúca pravidelné platenie nájmu. Riziko platenia a prípadného poškodenia majetku mesta rieši zloženie finančnej záruky, tzv. kaucný fond.

Diskutabilným môže byť spoluvlastníctvo domu alebo bytu, pretože menšinová čiastka spoluvalstnickeho podielu s mnohými spoluvlastníkmi nezaručuje právo využitia majetku na bývanie.

Je na poslancoch, či uprednostnia mladé rodiny, rodiny neúplné s maloletými deťmi, držiteľov preukazu ZŤP, tých, čo urobili niečo pre mesto alebo iné. Kritérií v evidenčnom liste môže byť viac a ich vhodná kombinácia bude zárukou objektivity a nestrannosti.

Ing. František Stanislav, v.r