

Mestský úrad Bytča

Názov materiálu: Všeobecne záväzné nariadenie Mesta Bytča č./2020, ktorým sa mení a dopĺňa Všeobecne záväzné nariadenie Mesta Bytča č. 6/2020 z 25. júna 2020 o podmienkach nakladania s nájomnými bytmi vo vlastníctve Mesta Bytča – návrh

Materiál obsahuje:

- dôvodovú správu
- návrh VZN

Vypracovala: Mgr. Dagmar Papánková, vedúca oddelenia organizačno - správneho, školstva, kultúry a sociálnych vecí

Schválil: Ing. Jarmila Kramarová, zast. prednostu úradu

Predkladá: Ing. Miroslav Minárčik, primátor mesta

Dôvodová správa:

Z platného VZN sa pri bytoch postavených z vlastných prostriedkov mesta vypustila požiadavka pre uchádzača, resp. členov jeho rodiny upravená v článku 3 písm. b) – mať trvalý pobyt v meste Bytča najmenej jeden rok pred podaním žiadosti. Úpravu navrhujeme z dôvodu, že o nájom bytov v mestskej časti Pšurnovice prejavili záujem uchádzači, ktorí podmienku trvalého pobytu nespĺňali. Byty boli postavené z komerčného úveru a mesto Bytča bude z nájmu splácať úver a tvoriť fond prevádzky údržby a opráv.

Zároveň bola do čl. 3 VZN doplnená úprava, že prednosť pri pridelovaní bytov a následnom uzatvorení zmluvy o nájme bytu majú uchádzači s trvalým pobytom na území mesta.

Nájomcovia v bytovom dome Jesienka sú prevažne seniori. S týmito boli uzatvárané zmluvy o nájme bytu na jeden rok. Pravidelne platia nájomné, preto sme prikróčili k úprave, že u poberateľov starobného dôchodku, prvá nájomná zmluva bude uzatvorená na jeden rok, a ak si bude nájomca plniť záväzky vyplývajúce zo zmluvy, ďalšia nájomná zmluva môže byť uzatvorená na dobu neurčitú.

Pri poberateľoch starobného dôchodku navrhujeme znížiť násobok životného minima z 1,7 na 1,3. Naše poznatky preukazujú, že seniori si nájomné platia aj keď majú nižšie príjmy.

Pri bytoch postavených s podporou ŠFRB a z dotácií Ministerstva dopravy a výstavby SR navrhujeme úpravu, že prednosť pri pridelovaní bytov majú uchádzači s trvalým pobytom na území mesta.

Zároveň navrhujeme úpravu a to tak pri bytoch postavených z vlastných prostriedkov mesta, ako aj pri bytoch postavených s podporou ŠFRB a z dotácie Ministerstva dopravy a výstavby SR, že do poradia sa nezapíše uchádzač, ktorý bol v minulosti nájomcom bytu vo vlastníctve mesta, ktorému bola daná výpoveď z nájmu, resp. poškodil byt, narúšal pokojné bývanie ostatných nájomcov ap.

Navrhovanou úpravou čl. 11. bod 3, že doba nájmu môže byť najviac na tri roky, sa zosúladuje znenie VZN so znaním zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní.

N á v r h
VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE MESTA BYTČA

č./2020 z 12. novembra 2020

ktorým sa mení a dopĺňa Všeobecne záväzné nariadenie Mesta Bytča č. 6/2020 z 25. júna 2020 o podmienkach nakladania s nájomnými bytmi vo vlastníctve Mesta Bytča

Mestské zastupiteľstvo v Bytči v súlade s ustanovením § 6, § 11 ods. 4 písm. g) s poukazom na ustanovenie § 4 ods. 3 písm. a) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, ako aj v súlade s ustanovením § 12 zákona č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami v znení neskorších predpisov a v súlade so zákonom č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní, sa dňa 12. novembra 2020 uznieslo na tomto

všeobecne záväznom nariadení :

Článok 1

Všeobecne záväzné nariadenie Mesta Bytča č. 6/2020 o podmienkach nakladania s nájomnými bytmi vo vlastníctve Mesta Bytča sa mení a dopĺňa takto:

1. Článok 3 znie:

„Článok 3

Uchádzač o uzatvorenie nájomnej zmluvy

1. Do evidencie uchádzačov podľa čl. 2 bod 4. možno zapísať uchádzača, ak:
 - a) písomne požiadal Mesto Bytča o uzatvorenie nájomnej zmluvy,
 - b) pravidelný mesačný príjem uchádzača a osôb žijúcich s uchádzačom v spoločnej domácnosti zistený spôsobom podľa osobitného predpisu⁵ dosahuje najmenej 1,7 násobok sumy životného minima spoločne posudzovaných osôb. V prípade uchádzača o pridelenie bytu v bytovom dome Jesienka, ak uchádzač je poberateľ starobného dôchodku podľa osobitného zákona²⁰ alebo ak ide o uchádzača, ktorému vznikol nárok na bytovú náhradu podľa osobitného zákona²¹, pravidelný mesačný príjem uchádzača a osôb žijúcich s uchádzačom v spoločnej domácnosti zistený spôsobom podľa osobitného predpisu⁵ dosahuje najmenej 1,3 násobok sumy životného minima spoločne posudzovaných osôb.
 - c) uchádzač ani osoby žijúce s uchádzačom v spoločnej domácnosti nemajú žiadne peňažné záväzky voči Mestu Bytča ani nedoplatky na daniach, poistnom na sociálne poistenie a poistnom na zdravotné poistenie,

⁵ § 3,4 zákona č. 601/2003 Z. z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov

²⁰ § 65 a nasl.. zákona č. 461/2003 Z. z. o sociálnom poistení

²¹ § 712 Občianskeho zákonníka

- d) uchádzač ani osoby žijúce s uchádzačom v spoločnej domácnosti nie sú vlastníckmi alebo spoluvlastníkmi bytu, domu alebo inej nehnuteľnosti, ktorá môže slúžiť ako obydľie, ibaže uchádzač alebo osoby žijúce s uchádzačom v spoločnej domácnosti preukážu, že byt, dom alebo inú nehnuteľnosť, ktorá môže slúžiť ako obydľie a ktorej sú vlastníckmi alebo spoluvlastníkmi, nemôžu reálne užívať z dôvodov, ktoré sami nespôsobili.
 - e) prednosť pri prideľovaní bytov a následne o uzatvorenie nájomnej zmluvy majú uchádzači s trvalým pobytom na území mesta.
2. Do evidencie uchádzačov podľa čl. 2 bod 4. sa nezapíše uchádzač, ktorý v minulosti bol nájomcom bytu vo vlastníctve Mesta Bytča a tento nájom zanikol výpoveďou prenajímateľa z dôvodu, že uchádzač alebo osoby žijúce s uchádzačom v spoločnej domácnosti poškodili prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné časti a spoločné zariadenia domu, opakovane hrubým spôsobom narúšali pokojné bývanie ostatných nájomcov alebo vlastníckov bytov v dome, ohrozovali bezpečnosť alebo porušovali dobré mravy v dome.“

2. Článok 6 bod 4. znie:

„ 4. Právne vzťahy súvisiace s nájmom bytu sa spravujú ustanoveniami osobitného predpisu.⁷ Zmluva o nájme bytu sa vždy uzatvára na jeden rok. Ak je nájomcom v bytovom dome Jesienka poberateľ starobného dôchodku podľa osobitného predpisu²⁰ a počas trvania nájmu podľa prvej nájomnej zmluvy riadne plní svoje záväzky vyplývajúce z nájomnej zmluvy, ďalšia nájomná zmluva môže byť uzatvorená na dobu neurčitú.“

3. Článok 10 znie:

„ Článok 10 Zásady pre zostavenie poradia uchádzačov

1. Poradie uchádzačov o uzatvorenie nájomnej zmluvy sa zostavuje osobitne pre každú kategóriu sociálneho bytu. Každý uchádzač môže byť zaradený len do poradia uchádzačov o uzatvorenie zmluvy o nájme sociálneho bytu tej kategórie, ktorá zodpovedá počtu členov jeho domácnosti tak, aby v byte tejto kategórie bola zabezpečená možnosť primeraného a ľudsky dôstojného bývania všetkých členov domácnosti uchádzača.
2. Poradie uchádzačov o uzatvorenie nájomnej zmluvy v každej kategórii sociálneho bytu sa zostavuje podľa času doručenia žiadosti. Do poradia uchádzačov sa zapíše uchádzač, ak:
 - a) spĺňa podmienky podľa osobitného predpisu¹³,
 - b) pravidelný mesačný príjem uchádzača a osôb žijúcich s uchádzačom v spoločnej domácnosti zistený spôsobom podľa osobitného predpisu¹⁴ dosahuje najmenej 1,7 násobok sumy životného minima spoločne posudzovaných osôb,

¹³ § 22 ods. 3 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní

¹⁴ § 3,4 zákona č. 601/2003 Z. z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov

⁷ § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka

- a) uchádzač ani osoby žijúce s uchádzačom v spoločnej domácnosti nie sú vlastníkami alebo spoluvlastníkmi bytu, domu alebo inej nehnuteľnosti, ktorá môže slúžiť ako obydlie, ibaže uchádzač alebo osoby žijúce s uchádzačom v spoločnej domácnosti preukážu, že byt, dom alebo inú nehnuteľnosť, ktorá môže slúžiť ako obydlie a ktorej sú vlastníkami alebo spoluvlastníkmi, nemôžu reálne užívať z dôvodov, ktoré sami nespôsobili.
2. Prednosť pri zaradení do poradia uchádzačov majú uchádzači s trvalým pobytom na území mesta.
3. Do poradia uchádzačov o uzatvorenie nájomnej zmluvy sa nezapíše uchádzač, ktorý v minulosti bol nájomcom bytu vo vlastníctve Mesta Bytča a tento nájom zanikol výpoveďou prenajímateľa z dôvodu, že uchádzač alebo osoby žijúce s uchádzačom v spoločnej domácnosti poškodili prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné časti a spoločné zariadenia domu, opakovane hrubým spôsobom narúšali pokojné bývanie ostatných nájomcov alebo vlastníkov bytov v dome, ohrozovali bezpečnosť alebo porušovali dobré mravy v dome.“
4. Ak ide o uzatváranie prvých zmlúv o nájme nových sociálnych bytov po ich kolaudácii a počet uchádzačov spĺňajúcich podmienky podľa bodu 2. tohto článku prevyšuje počet nových sociálnych bytov, rozhodne o poradí uchádzačov o uzatvorenie zmluvy o nájme sociálneho bytu žreb. Žrebovanie sa vykoná verejne na zasadnutí sociálnej komisie. O priebehu a výsledku žrebovania bude spísaná notárska zápisnica.
4. V článku 11 bode 3 sa text “Zmluva o nájme bytu sa uzatvára vždy na jeden rok“, nahrádza textom: „Doba nájmu v nájomnej zmluve môže byť najviac na tri roky.

Článok 2

Prechodné a záverečné ustanovenia

1. Ak bola pred účinnosťou tohto všeobecne záväzného nariadenia uzatvorená nájomná zmluva s poberateľom starobného dôchodku, považuje sa táto nájomná zmluva za prvú nájomnú zmluvu podľa tohto všeobecne záväzného nariadenia.
2. Návrh tohto všeobecne záväzného nariadenia bol zverejnený na pripomienkovanie na úradnej tabuli Mesta Bytča a na internetovej stránke Mesta Bytča 23. 10. 2020.
3. Toto všeobecne záväzné nariadenie Mesta Bytča nadobúda účinnosť 15-tym odo dňa vyvesenia na úradnej tabuli Mesta Bytča., t.j. dňa

Ing. Miroslav Minárčik
primátor mesta

