

V š e o b e c n e z á v ä z n é n a r i a d e n i e

Mesta Krásno nad Kysucou

o zásadách hospodárenia s bytovým fondom určeným pre sociálne slabšie vrstvy obyvateľov vo vlastníctve Mesta Krásno nad Kysucou
Mestské zastupiteľstvo v Krásne nad Kysucou v súlade s ustanoveniami zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení zmien a doplnkov, zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení a zákona č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami vydáva pre mesto Krásno nad Kysucou toto všeobecné záväzné nariadenie.

I.

Všeobecné ustanovenie

Vlastníkom mestských bytov je Mesto Krásno nad Kysucou, ktoré ich zverilo do správy Technickým službám Krásno nad Kysucou. Vlastník – mesto zabezpečuje pracovnú stránku pridelenia bytov. Byty, ktoré sú majetkom mesta Krásno nad Kysucou slúžia na uspokojovanie bytových potrieb občanov, ktorí nemajú inú možnosť obstarania bývania. Byty budú pridelené na dobu určitú – 3 roky. Počas doby 3 rokov si užívatelia zabezpečia iné bývanie. Sociálne byty sa prenájmu,

a) nájomcovi, ktorým môže byť,

1/ fyzická osoba, ktorej mesačný príjem a mesačný príjem osôb s ňou bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu, neprevyšuje trojnásobok životného minima platného k 31. decembru predchádzajúceho kalendárneho roka, 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 poberal,

2/ mladá rodina; pričom za mladú rodinu sa považuje rodina, v ktorej aspoň jeden z manželov ku dňu podpísania nájomnej zmluvy je mladší ako 35 rokov veku a spĺňa podmienku príjmu podľa bodu 1/,

b) nájomnú zmluvu s nájomcom uzatvorí na dobu, ktorá neprevýši tri roky s výnimkou, ak nájomcom je občan so zdravotným postihom, u ktorého doba nájmu neprevýši desať rokov,

c) nájomnú zmluvu na užívanie bytu, ktorý spĺňa podmienky ustanovené osobitným predpisom (Vyhláška MŽP SR č. 532/2002 Z.z.) pre užívanie bytu osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu, uzatvorí len s občanom so zdravotným postihnutím a ak nemá žiadosť o uzavretie nájomnej zmluvy od takejto osoby, uzatvorí nájomnú zmluvu na takýto byt aj s inou osobou, a to na dobu, ktorá neprevýši jeden rok,

d) v nájomnej zmluve upraví právo nájomcu na opakované uzatvorenie nájmu bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve; a ak nepožiadá o uzavretie nájomnej zmluvy fyzická osoba, ktorá spĺňa podmienku podľa písmena a), uzatvorí

nájomnú zmluvu s nájomcom, ktorý nespĺňa podmienku podľa písmena a), a to na dobu, ktorá neprevyšuje jeden rok,

e) prípadná finančná zábezpeka za užívanie bytu nepresiahne ročné nájomné, pričom lehota na zloženie finančnej zábezpeky nájomcom nebude dlhšia ako 30 kalendárnych dní pred podpísaním nájomnej zmluvy,

f) od nájomcu v súvislosti s uzatvorením zmluvy nebude požadovať finančné plnenia, ktoré priamo nesúvisia s užívaním bytu,

g) zachová nájomný charakter bytov po dobu najmenej 30 rokov a

h) počas lehoty uvedenej v písmene g) umožní vstup do bytov zamestnancov ministerstva, príslušného krajského stavebného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu a tento záväzok premietne aj do nájomnej zmluvy.

Ustanovenie odseku a) číslo 1 sa ruší, ak

- sa prenajme byt fyzickej osobe, ktorá je občanom s ťažkým zdravotným postihnutím a ktorej mesačný príjem neprevyšuje štvornásobok životného minima,

- sa prenajme byt fyzickej osobe, ktorá zabezpečuje spoločenské, ekonomické a sociálne potreby mesta, najmä školské, kultúrne, zdravotnícke a bezpečnostné alebo fyzickej osobe užívajúcej nájomný byt vrátený oprávnenej osobe podľa osobitných predpisov; pričom však podiel takto prenajatých bytov nemôže presiahnuť 10% bytov, najmenej však 1 byt alebo,

- sa prenajme byt fyzickej osobe, ktorej ubytovanie súvisí s vytváraním nových pracovných miest v území a obstaranie bytov súvisí s realizáciou významnej investície, pričom však podiel takto prenajatých bytov nemôže presiahnuť 40 % bytov.

II.

Evidencia žiadostí o pridelenie sociálneho nájomného bytu, postup pridelenia bytu

Žiadateľ podáva žiadosť o nájom bytu na Mestskom úrade v Krásne nad Kysucou. Majiteľ bytového fondu žiadosť o pridelenie bytu v zákonom stanovenej lehote akceptuje ako opodstatnenú, alebo ju zamietne.

Podmienky pre prijatie žiadosti do evidencie pre sociálne nájomné byty

1/ Žiadateľ nemá inú možnosť obstarania bývania, resp. preklenutia naliehavej bytovej potreby vzhľadom na jeho sociálnu situáciu.

2/ Žiadateľ má trvalý pobyt v meste Krásno nad Kysucou minimálne 2 roky, alebo fyzická osoba, ktorá má pracovný pomer minimálne posledné 2 roky pred podaním žiadosti o pomoc pri riešení bytovej situácie, na území Mesta Krásno nad Kysucou, za predpokladu, že nevlastní byt, rodinný dom a nie je stavebníkom bytu, resp. rodinného domu.

3/ Žiadateľ užíva zdravotne nevhodný alebo závadný byt.

4/ Žiadateľ stratil bývanie z dôvodu živelných udalostí, a nemá možnosť iného obstarávania bývania.

5/ Žiadateľ z vlastného podnetu uvoľňuje byt väčší, a je ochotný uzatvoriť nájomnú zmluvu k menšiemu bytu.

6/ Žiadateľ o výmenu bytu.

7/ Žiadateľ si nezapríčinil naliehavú potrebu bytu vlastným konaním.

Vyradený z evidencie je:

1/ Žiadateľ, ktorý protiprávne obsadzuje byt vo vlastníctve mesta Krásna nad Kysucou, alebo vo vlastníctve TS Krásno nad Kysucou.

2/ Žiadateľ, ktorý odmietol pridelený byt bez dôvodu hodného zreteľa na obdobie 3 rokov.

3/ Žiadateľ, ktorý mal v predchádzajúcom období nedoplatky voči mestu Krásno nad Kysucou a TS Krásno, a nedoplatok na nájomnom a službách spojených s užívaním bytu nebol do dňa podania žiadostí o pridelenie bytu uhradený.

4/ Žiadateľ, ktorý nenahlási všetky zmeny údajov týkajúcich sa jeho osoby a rodiny, resp. uvedenie nepravdivé údaje.

Hore uvedené kritériá sa posudzujú vždy pri uvoľnení bytu. Kritériá posudzuje sociálno – bytová komisia v spolupráci s MsÚ (pracovníčka sociálno – bytového úseku) s možnosťou prizvania prednostu MsÚ, mestskej kontrolórky a primátora mesta.

Výsledkom posúdenia je zápisnica, v ktorej sú uvedené nasledovné skutočnosti:

1/ Z dôvodu nesplnenia podmienok VZN žiadateľa o byt budú oboznámení o vyradení z evidencie.

2/ Zhodnotenie sociálnej situácie žiadateľa s uvedením :

- či je žiadateľ a jeho rodinní príslušníci zamestnaní, akú majú výšku príjmu z aktuálnych potvrdení od zamestnávateľa

- počet nezaopatrených detí

- zhodnotenie možností iného spôsobu obstarania bývania (pôžička zo ŠFRB, možnosti preklenutia bytovej potreby iným spôsobom, iné)

- posúdenie či sa žiadateľ nedostal do situácie s naliehavou bytovou potrebou vlastným zavinením (nadväznosť na bod 7/II podmienok)

3/ Posúdenie zdravotnej nevhodnosti, alebo závadnosti bytu na základe lekárskejších, resp. zdravotníckych dokladov.

4/ Zhodnotenie výhodnosti pre mesto pri žiadostiach o výmenu bytu.

5/ Prípadné zhodnotenie rozsahu živelných udalostí, ak sa vyskytne žiadosť o pridelenie bytu z dôvodu straty bývania pre živelnú udalosť.

Komisia zároveň navrhne, ktorému uchádzačovi pri splnení zákonných podmienok a daných kritérií navrhuje byt prideliť. Zápisnicu odovzdá primátorovi mesta, ktorý ju posúdi a prešetrí. Následne podá návrh na pridelenie bytu MZ. Pridelenie bytu sa uskutočňuje na základe schválenia MZ na návrh primátora mesta.

III.

Kontrola vedenia evidencie uchádzačov o pridelenie bytu a pridelenia bytov

Kontrolu vedenia evidencie uchádzačov o pridelenie bytu uskutočňuje mestská kontrolórka, ktorá podáva správu mestskému zastupiteľstvu.

IV.

Nájom bytu

1/ Nájomnú zmluvu o výške nájomného uzatvárajú Technické služby Krásno nad Kysucou na základe písomného súhlasu o nájme bytu, ktorý vyhotovuje Mestský úrad Krásno nad Kysucou na dobu určitú – 3 roky s výnimkou dôchodcov a občanov so zdravotným postihom (najviac na 10 rokov). Okrem nájomnej zmluvy TS spíšu zápisnicu o odovzdaní a prevzatí bytu.

2/ Ak žiadateľ nepristúpi k uzatvoreniu nájomnej zmluvy po uskutočnenej ponuke bytu, považuje sa jeho žiadosť o pridelenie bytu za vybavenú a vyradí sa z príslušného poradia naliehavosti.

V.

Zánik nájmu bytu

1/ Nájom bytu zanikne písomnou dohodou medzi správcom bytového fondu a nájomníkom, alebo písomnou výpoveďou.

2/ Písomnú výpoveď dáva správca bytového fondu po prejednaní s nájomcom bytu a privolení súdu z týchto dôvodov:

a/ Ak nájomca, alebo tí, ktorí s ním bývajú napriek písomnej výstrahe hrubo porušujú občianske spolunažívanie a domový poriadok.

b/ Ak nájomca porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil nájomné, alebo úhradu za plnenia poskytované za užívanie bytu za čas dlhší ako 3 mesiace.

c/ Ak je potrebné z dôvodu verejného záujmu s bytom alebo domom naložiť tak, že byt nemožno užívať, alebo ak byt, resp. dom vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní nemožno byt, resp. dom dlhší čas užívať.

d/ Ide o byt ktorý súvisí stavebne s priestormi určenými na prevádzkovanie obchodu, alebo inej podnikateľskej činnosti, a nájomca alebo vlastník týchto nebytových priestorov chce tento byt užívať.

e/ Ak nájomca neužíva byt bez vážnych dôvodov.

VI. Neoprávnené obsadenie bytu

1/ Neoprávneným obsadením bytu je obsadenie bytu bez vydania rozhodnutia vlastníka a bez uzavretia nájomnej zmluvy, resp. podnájomnej zmluvy.

2/ Neoprávnené obsadenie bytu v meste bude kvalifikované ako priestupok na úseku hospodárenia s bytmi a nebytovými priestormi v zmysle zákona č. 372/1990 Zb. o priestupkoch. Náprava bude vykonávaná pokutou a následným vypratáním bytu bez nároku na náhradu.

Toto VZN bolo schválené uznesením Mestského zastupiteľstva v Krásne nad Kysucou č. 25/2007 zo dňa 12.1.2007 a nadobúda účinnosť 15. dňom od vyvesenia na úradnej tabuli mesta Krásno nad Kysucou t.j. dňom 29.1.2007.

Ing. Jozef Horník
Primátor mesta