

Mesto Malacky na základe samostatnej pôsobnosti podľa článku 68 Ústavy Slovenskej republiky, podľa § 6 ods. 1 a § 11 ods. 4 písm. g) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov vydáva toto

Všeobecne záväzné nariadenie mesta Malacky č. ../2021 o podmienkach nájmu bytov vo vlastníctve mesta Malacky

§ 1

Predmet úpravy

(1) Toto Všeobecne záväzné nariadenie (ďalej len „nariadenie“) podrobne upravuje kritériá pre žiadateľov o uzatvorenie nájomných zmlúv s mestom Malacky (ďalej len „mesto“ alebo „vlastník“) na byty vo vlastníctve mesta v bytovom dome na Mierovom námestí 12 v Malackách, podmienky evidencie žiadostí, prideľovanie nájomných bytov, ako aj ďalšie podmienky nájmu bytov vo vlastníctve mesta.

(2) Toto nariadenie sa nevzťahuje na:

a) nájomné byty v bytových domoch na ul. Pri Maline v Malackách vybudované s podporou štátu – s príspevkom Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky a úverom Štátneho fondu rozvoja bývania,

b) nájomné byty na Hlbokej ul. v Malackách určené na bývanie sociálne slabých obyvateľov mesta.

§ 2

Všeobecné ustanovenia

(1) Mesto vyčlenilo z bytového fondu nájomné byty v bytovom dome na Mierovom námestí 12 v Malackách, ktoré

budú slúžiť na riešenie bytovej situácie žiadateľov v naliehavých prípadoch.

(2) Za naliehavé prípady sa považuje:

a) zabezpečenie bytu pre žiadateľa - fyzickú alebo právnickú osobu, ktorá sa významným spôsobom alebo v záujme mesta podieľa na jeho rozvoji v spoločenskej, ekonomickej a sociálnej oblasti, najmä v oblasti zdravotníctva, vzdelávania, kultúry, obrany, športu a iné, pokiaľ žiadateľ vykonáva svoju činnosť na území mesta,

b) zabezpečenie bytu pre žiadateľa - fyzickú osobu, ktorá náhle stratila bývanie a nie vlastným pričinením sa ocitla v nepriaznivej sociálnej situácii vyžadujúcej okamžité riešenie,

c) zabezpečenie bytu pre osoby, na ktorých je páchané násilie a túto situáciu riešia orgány činné v trestnom konaní.

§ 3

Podmienky prideľovania nájomných bytov

(1) Podmienky nájmu bytu uvedeného v §2 ods. 1 tohto nariadenia sú nasledovné:

a) minimálny príjem žiadateľa - fyzickej osoby spolu so spoločne posudzovanými osobami musí dosahovať ku dňu podania žiadosti úroveň životného minima v

zmysle platných predpisov zvýšeného o 150 €,

b) žiadateľ - fyzická osoba, ktorá sa významným spôsobom alebo v záujme mesta podieľa na rozvoji mesta, musí predložiť k žiadosti podporné stanovisko zamestnávateľa s uvedením jeho konkrétneho prínosu pre rozvoj mesta,

c) žiadateľ - fyzická osoba nesmie byť na území mesta vlastníkom, nájomcom, stavebníkom bytu, rodinného domu, stavby na individuálnu rekreáciu alebo rozostavanej stavby, ktorej aspoň časť je spôsobilá na samostatné užívanie. Nesplnenie tejto podmienky môže mesto akceptovať len v prípade, že žiadateľ je rozvedený, jeho vlastnícky podiel k nehnuteľnosti, ktorú užíval počas manželstva, neprevýši jednu polovicu a vysporiadanie bezpodielového spoluvlastníctva manželov je v štádiu súdneho alebo mimosúdneho konania na príslušnom súde,

(2) Pri zisťovaní príjmov podľa odseku 1 sa postupuje podľa osobitného predpisu¹. Životné minimum domácnosti sa vypočíta zo súm životného minima členov domácnosti platných ku dňu podania žiadosti o nájom bytu.

(3) Žiadateľ o nájom bytu – fyzická osoba musí ku dňu podania žiadosti spĺňať tieto podmienky:

a) vek 18 rokov,

b) nemá voči mestu nedoplatky na daniach, poplatkoch a iných pohľadávkach; prípadne sa proti nemu nevedie v tejto súvislosti súdne alebo exekučné konanie. Táto podmienka sa vzťahuje aj na osoby s ním spoločne posudzované,

c) nebol postihnutý za úmyselné konanie smerujúce proti majetku mesta. Táto podmienka sa vzťahuje aj na osoby s ním spoločne posudzované.

(4) Žiadateľ o nájom bytu – právnická osoba musí ku dňu podania žiadosti spĺňať tieto podmienky:

(a) nemá voči mestu nedoplatky na daniach, poplatkoch a iných pohľadávkach; prípadne sa proti nemu nevedie v tejto súvislosti súdne alebo exekučné konanie.

(5) V prípadoch hodných osobitného zreteľa môže primátor mesta udeliť výnimku z podmienky podľa § 3 ods. 1 písm. a) a c) tohto nariadenia.

§4

Žiadosť o pridelenie nájomného bytu

(1) Žiadateľ o pridelenie nájomného bytu doručí na Mestský úrad v Malackách (ďalej len „mestský úrad“) písomnú žiadosť.

(2) K žiadosti žiadateľ doloží doklady potrebné pre posúdenie podmienok podľa § 3 tohto nariadenia:

a) vyplnený dotazník k žiadosti o nájom bytu zverejnený na webovom sídle mesta,

b) potvrdenie o pracovnom pomere, u samostatne zárobkovo činných osôb živnostenský list, všetkých dospelých

¹ Zákon č. 601/2003 Z.z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

posudzovaných osôb. Táto podmienka sa nevzťahuje na osoby nezamestnané a osoby, ktoré nevykonávajú podnikateľskú činnosť podľa osobitných predpisov,

c) potvrdenie o aktuálnom príjme posudzovaných osôb za predchádzajúci kalendárny rok a potvrdenie o schopnosti v súčasnosti platiť nájomné a poplatky za služby spojené s nájomom bytu (napr. potvrdenie od zamestnávateľa, daňové priznanie, potvrdenie o poberaní dávok zo sociálnej poisťovne, potvrdenie o poberaní starobného, invalidného alebo iného dôchodkového zabezpečenia, potvrdenie o poberaní rodinných prídavkov, výživného a pod.),

d) v prípade manželov fotokópiu sobášneho listu, u detí fotokópiu rodného listu,

e) iné doklady potvrdzujúce údaje potrebné na posúdenie žiadosti potvrdzujúce skutočnosti podľa § 2 ods. 2 tohto nariadenia.

(3) Mesto vedie evidenciu všetkých žiadostí o pridelenie nájomného bytu v poradí, v akom boli doručené na mestský úrad.

(4) Posudzovanie žiadostí a preverovanie údajov v nich uvedených vykonáva zamestnanec mestského úradu, ktorý má danú agendu v pôsobnosti.

(5) Žiadateľ, ktorý splní všetky podmienky pridelenia nájomného bytu uvedené v § 3 tohto nariadenia, avšak jeho žiadosť nebola realizovaná z dôvodu naplnenia (obsadenia) bytového fondu, bude do 30 dní od vyhodnotenia žiadosti písomne upovedomený o zaradení do

evidencie uchádzačov o nájomný byt (ďalej len „evidencia“).

(6) Žiadateľ, ktorý bol na základe vyhodnotenia žiadosti zaradený do evidencie v prípade zmeny skutočností uvedených v podmienkach pridelenia nájomného bytu podľa § 3 tohto nariadenia, oznámi tieto zmeny písomne mestu do 30 dní odo dňa zistenia tejto skutočnosti. V prípade aktualizovania údajov o čistom mesačnom priemernom príjme žiadateľ a s ním posudzované osoby túto skutočnosť predkladajú vždy po skončení kalendárneho roka, za ktorý sa priemerný čistý príjem posudzuje.

(7) Žiadosť o pridelenie nájomného bytu, ktorá neobsahovala potrebné doklady podľa § 4 ods. 2 tohto nariadenia a ktorú žiadateľ na výzvu v stanovenej lehote o požadované doklady nedoplnil, nebude posúdená, o čom bude žiadateľ písomne oboznámený do 30 dní odo dňa ukončenia lehoty na doplnenie požadovaných dokladov.

(8) Žiadateľ, ktorý nespĺňa podmienky pridelenia nájomného bytu podľa § 3 tohto nariadenia bude v lehote do 30 dní od vyhodnotenia žiadosti písomne oboznámený o jej zamietnutí.

(9) Žiadateľ, ktorý uvedie vo svojej žiadosti nepravdivé údaje a jeho žiadosť bola na základe takýchto údajov zaradená do evidencie, bude vyradený z evidencie, o čom bude bezodkladne písomne oboznámený.

(10) O pridelení nájomného bytu rozhoduje primátor mesta udelením súhlasu s uzatvorením nájomnej zmluvy.

§ 5

Práva a povinnosti nájomcov bytov

(1) Nájomné byty užívajú ich nájomcovia na základe nájomných zmlúv uzavretých v súlade s príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a tohto nariadenia. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to najviac na dva roky.

(2) Pred uzavretím nájomnej zmluvy vlastník umožní nájomcovi prehliadku nájomného bytu.

(3) Nájomca počas celej doby trvania nájmu sa zaväzuje načas platiť nájomné a uhrádzať platby za služby súvisiace s užívaním nájomného bytu vo výške a za podmienok uvedených v nájomnej zmluve.

(4) Nájomca nie je oprávnený nájomný byt alebo jeho časť prenechať do podnájmu tretej osobe.

§ 6

Opakovaný nájom

(1) Vlastník v nájomnej zmluve upraví právo nájomcu na opakované uzavretie nájomnej zmluvy pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a v § 3 tohto nariadenia.

(2) O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude nájomca písomne informovaný príslušným zamestnancom mestského úradu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom ukončenia nájmu.

(3) Nájomca, ktorý má záujem o opakovaný nájom bytu, do 30 dní po

doručení informácie podľa ods. 2 tohto ustanovenia písomne požiadá o uzatvorenie opakovaného nájmu a doloží doklady v zmysle § 3 tohto nariadenia. Ak si nájomca neuplatní svoje právo v stanovenej lehote, zanikne nájom bytu uplynutím doby nájmu uvedenej v nájomnej zmluve.

§ 7

Zánik nájmu bytu a bytové náhrady

(1) Nájom bytu zanikne:

a) uplynutím doby nájmu;

b) písomnou dohodou medzi vlastníkom bytu a nájomcom;

c) písomnou výpoveďou nájomcu aj bez uvedenia dôvodu, pričom sa nájom bytu skončí uplynutím výpovednej lehoty v trvaní 3 mesiace a táto začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená vlastníkov bytu;

d) písomnou výpoveďou vlastníka bytu, pričom nájom bytu môže vypovedať ak:

1. nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome;

2. nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním za dlhší čas ako tri mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu vlastníka;

3. je potrebné z dôvodu verejného záujmu s bytom alebo s domom naložiť tak, že byt nemožno užívať, alebo ak byt alebo dom

vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní nemožno byť alebo dom najmenej počas šiestich mesiacov užívať;

4. nájomca využíva byt bez súhlasu vlastníka na iné účely ako na bývanie;

5. nájomca predložením nepravdivých údajov uvedie vlastníka do omylu.

(2) Nájom bytu končí uplynutím výpovednej lehoty, pričom výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená nájomcovi.

(3) Nájomca bytu po ukončení nájmu bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady s výnimkou podľa odseku 1, písm. d), bod 3. tohto ustanovenia.

§ 8

Určenie výšky nájomného

(1) Výška mesačného nájomného za byt je stanovená vo výške 2,- € za 1 m² podlahovej plochy bytu vrátane loggie.

(2) Mesačné nájomné nezahŕňa úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu (služby). Výšku úhrad za plnenia poskytované s nájmom bytu (služby) určuje správca bytového domu, ktorým je spoločnosť Termming, a.s.

§ 9

Záverečné ustanovenia

(1) Na právne vzťahy súvisiace s nájmom nájomných bytov podľa tohto nariadenia, ktoré sú vo vlastníctve mesta Malacky a nie sú upravené v tomto nariadení, sa vzťahujú príslušné ustanovenia všeobecne záväzných

právnych predpisov Slovenskej republiky.

(2) Týmto nariadením sa ruší Všeobecne záväzné nariadenie Mesta Malacky č. 9/2007 o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov vo vlastníctve Mesta Malacky.

(3) Toto nariadenie bolo schválené uznesením Mestského zastupiteľstva v Malackách č. .../2021 zo dňa 24.06.2021.

(4) Toto nariadenie nadobúda účinnosť pätnástym dňom od jeho vyvesenia na úradnej tabuli Mesta Malacky.

V Malackách dňa

JUDr. Ing. Juraj Říha, PhD.
primátor mesta