



**VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE
MESTA BANSKÁ BYSTRICA
č. 10/2011 o nakladaní s bytovým fondom Mesta Banská Bystrica**


Účinnosť od:
15.10.2011

ZD 14/2011

1 z 15

**Všeobecne záväzné nariadenie Mesta Banská Bystrica č. 10/2011
o nakladaní s bytovým fondom Mesta Banská Bystrica**

Dátum účinnosti od: 15.10. 2011			Výtlačok č.: 1	Vydanie: 1
	Funkcia	Meno	Dátum	Podpis
Vypracoval:	Vedúca Odboru sociálnych vecí	Ing. Mária Filipová	07.09.11	
Schválil:	MsZ v Banskej Bystrici	Uznesením číslo 195/2011	20.09.11	

	VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE MESTA BANSKÁ BYSTRICA č. 10/2011 o nakladaní s bytovým fondom Mesta Banská Bystrica	Účinnosť od: 15.10.2011
	ZD 14/2011	2 z 15

Mestské zastupiteľstvo v zmysle ustanovenia § 6 a § 11, ods. 4, písm. g zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení zmien a doplnkov, zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení, zákona č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami v znení zmien a doplnkov, zákona č. 443/2010 Zb. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších zmien a doplnkov (ďalej len Zákon č. 443/2010) vydáva toto Všeobecne záväzné nariadenie o nakladaní s bytovým fondom Mesta Banská Bystrica (ďalej nariadenie).

ČI. I. ÚVODNÉ USTANOVENIA

§ 1

1. Účelom tohto nariadenia je stanovenie podmienok prijímania a posudzovania žiadostí a postupu pri výbere nájomcov v:

- a) nájomných bytoch v domoch, v ktorých nebol začatý odpredaj bytov v zmysle zákona č.182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení zmien a doplnkov.
- b) nájomných bytoch vyčlenených pre potreby Mesta Banská Bystrica (ďalej len Mesto),
- c) nájomných bytoch v nájomných domoch, v ktorých bol zahájený odpredaj v zmysle zákona č.182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení zmien a doplnkov,
- d) nájomných bytoch postavených s podporou prostriedkov Štátneho fondu rozvoja bývania (ďalej len nájomné byty zo ŠFRB),
- e) služobných bytoch¹
- f) nájomných bytoch nižšieho štandardu postavených s podporou prostriedkov Štátneho fondu rozvoja bývania (ďalej len ŠFRB).

2. Nájomné byty sú vo vlastníctve Mesta alebo obchodných spoločností, ktorých zriaďovateľom je Mesto Banská Bystrica, resp. s majetkovou účasťou Mesta v týchto obchodných spoločnostiach (ďalej len vlastníci).


3. Správu nájomných bytov vykonávajú správcovské spoločnosti na základe osobitných zmlúv uzatvorených s Mestom.

ČI. II. VŠEOBECNÉ USTANOVENIA

§ 2


Postup pri zaevidovaní žiadateľov o nájomný byt:

¹ § 1 zákona č. 189/1992 Z.z. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami v znení zmien a doplnkov,

	VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE MESTA BANSKÁ BYSTRICA č. 10/2011 o nakladaní s bytovým fondom Mesta Banská Bystrica	Účinnosť od: 15.10.2011
	ZD 14/2011	3 z 15

1. Fyzická osoba (ďalej len žiadateľ), ktorá dovŕši 18 rokov veku, má možnosť podať žiadosť o prenájom nájomného bytu (ďalej len žiadosť) podľa § 1, ods. 1 tohto nariadenia na Mestskom úrade v Banskej Bystrici (ďalej MsÚ). V prípade nájomných bytov podľa § 1, odseku 1, písmena b) tohto nariadenia môže byť žiadateľom aj právnická osoba, ktorá sa významným spôsobom a v záujme mesta Banská Bystrica podieľa na jeho rozvoji v oblasti vzdelávania, kultúry, športu, zdravotníctva, obrany a rozvoja priemyslu.
2. Mesto vedie samostatnú evidenciu žiadateľov podľa bytov uvedených v § 1, odseku 1 tohto nariadenia.
3. Žiadosť musí mať písomnú formu, musí byť odôvodnená, datovaná, s uvedením kontaktnej adresy, vlastnoručne podpísaná a doručená na MsÚ.
4. Príslušný útvar MsÚ do 15 dní od obdržania žiadosti predvolá žiadateľa a osobne ho oboznámi s ďalším postupom a podmienkami pri posudzovaní žiadosti v zmysle tohto nariadenia.
5. Základné podmienky pre zaevidovanie žiadosti o prenájom nájomného bytu do príslušnej evidencie:
 - a) žiadateľ je povinný preukázať schopnosť platiť nájomné a služby spojené s užívaním bytu formou potvrdenia o príjme všetkých spoločne posudzovaných osôb v zmysle osobitného predpisu² na predpísanom tlačive, ktoré mu vydá príslušný útvar MsÚ,
 - b) žiadateľ záväzne špecifikuje svoju požiadavku vyznačením lokality bývania a izbovosti bytu, o ktorý má záujem a to na poskytnutom tlačive.
 - c) žiadateľ je povinný na vyzvanie doložiť všetky doklady potrebné na posúdenie žiadosti podľa stanovených kritérií v zmysle tohto nariadenia, podľa pokynov príslušného útvaru MsÚ najneskôr do 30 dní od podania žiadosti, inak je žiadosť vyradená ako nekompletná.
6. Príslušný útvar MsÚ na základe preskúmanej úplnosti dokladov priložených k žiadosti a posúdenia plnenia podmienok v zmysle tohto nariadenia zaradí žiadosť do príslušnej evidencie uchádzačov o nájomné byty podľa § 1, odseku 1. podľa dátumu skompletizovania žiadosti zo strany žiadateľa. V prípade nesplnenia stanovených podmienok príslušný útvar MsÚ zašle žiadateľovi písomné vyrozumienie.
7. Žiadosti sú posúdené v zmysle osobitných podmienok stanovených v tomto nariadení na každý druh nájomného bytu podľa § 1, odseku 1 tohto nariadenia, ktoré sú koncipované v zmysle bytovej politiky Mesta. Príslušný útvar MsÚ predkladá Komisii pre zdravie, sociálnu starostlivosť a bytovú politiku MsZ Banská Bystrica návrh na prenájom nájomného bytu podľa § 1, odseku 1, písmena b) tohto nariadenia u žiadateľa, ktorý sa významným spôsobom podieľa na rozvoji Mesta

² § 3 zákon č. 601/2003 Z.z. O životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov

	VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE MESTA BANSKÁ BYSTRICA č. 10/2011 o nakladaní s bytovým fondom Mesta Banská Bystrica	Účinnosť od: 15.10.2011
	ZD 14/2011	4 z 15

v oblasti vzdelávania, kultúry, športu, zdravotníctva, obrany a rozvoja priemyslu a primátor mesta následne rozhodne o prenájme nájomného bytu.

8. Žiadosť sa vyraduje z evidencie:

a) ak žiadateľ uvedie v žiadosti nepravdivé údaje, nenahlási zmeny údajov týkajúcich sa jeho osoby a spoločne posudzovaných osôb, ktoré sú rozhodujúce pre posúdenie žiadosti, do 30 dní odo dňa, kedy zmena nastala, alebo nepredloží aktuálne príjmy k žiadosti v termíne určenom v písomnej výzve príslušného útvaru MsÚ.

b) ak do dvoch rokov od podania žiadosti neprejavuje žiadateľ záujem informovať sa o riešení jeho bytovej situácie alebo nepredloží potrebné doklady podľa § 2 odseku 5 tohto nariadenia.

c) trvale, ak žiadateľ protiprávne užíva byt vo vlastníctve Mesta alebo obchodných spoločností, ktorých zriaďovateľom je Mesto, resp. s majetkovou účasťou Mesta v týchto obchodných spoločnostiach.

d) ak ku dňu podania žiadosti nemá žiadateľ uhradené záväzky voči Mestu alebo obchodným spoločnostiam, ktorých zriaďovateľom je Mesto, resp. spoločnostiam s majetkovou účasťou Mesta v týchto obchodných spoločnostiach, až do úhrady pohľadávok v plnom rozsahu.

e) ak žiadateľ alebo spoluposudzovaná osoba v minulosti užívala nájomný byt uvedený v § 1 odseku 1 tohto nariadenia a z dôvodu neplnenia si povinností bola vystavovaná, svoje záväzky si nesplnila príp. exekučné konanie bolo voči tejto osobe zastavené z dôvodu jej nemajetnosti.


f) ak žiadateľ zo subjektívnych dôvodov dvakrát odmietol ponuku na prenájom nájomného bytu, o ktorý v žiadosti prejavil záujem.

9. Mesto Banská Bystrica uzatvorí nájomnú zmluvu so žiadateľom o prenájom nájomného bytu mimo poradia v prípadoch hodných osobitného zreteľa, ak žiadateľ spĺňa všetky podmienky v zmysle tohto nariadenia. Prípadoch osobitného zreteľa v zmysle tohto nariadenia môže byť:

a) nepriaznivá sociálno-bytová situácia žiadateľa vyžadujúca okamžité riešenie³,

b) podpora osamostatnenia sa mladého dospelého v zmysle § 75 zákona č. 305/2005 Z.z. o sociálnoprávnej ochrane detí a o sociálnej kuratele v znení neskorších predpisov za predpokladu, že mladý dospelý mal trvalý pobyt v čase umiestnenia do náhradnej starostlivosti v meste Banská Bystrica alebo vyrastal viac ako 5 rokov v náhradnej rodine v Banskej Bystrici a podal si žiadosť o prenájom nájomného bytu do dvoch rokov od ukončenia náhradnej starostlivosti. Žiadateľ musí zároveň spĺňať podmienky tohto nariadenia.

³ § 3 ods. 2 a 4 Zákona č. 369/1990 Z.z. o obecnom zriadení

	VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE MESTA BANSKÁ BYSTRICA č. 10/2011 o nakladaní s bytovým fondom Mesta Banská Bystrica	Účinnosť od: 15.10.2011
	ZD 14/2011	5 z 15

10. Uzatvorenie nájomnej zmluvy podľa bodu 9 tohto článku sa môže uzatvoriť za predpokladu, že žiadateľ nie je na území mesta Banská Bystrica vlastníkom, nájomcom alebo stavebníkom bytu, rodinného domu, stavby na individuálnu rekreáciu alebo rozostavanej stavby, ktorej aspoň časť je spôsobilá na samostatné užívanie.

11. Na zabezpečenie vlastníka nájomného bytu zo ŠFRB pred neplatením nájomného a poškodením bytu musí budúci nájomca zaplatiť na účet vlastníka bytu finančnú zábezpeku vo výške stanovenej vlastníkom formou osobitného predpisu⁴ pre každú izbovitosť a lokalitu nájomných bytov osobitne v zmysle platného Zákona č. 443/2010.

12. Mesto Banská Bystrica vydáva súhlasné stanovisko k uzatvoreniu nájomnej zmluvy obchodným spoločnostiam Mesta alebo dáva požiadavku na BPM, s.r.o., Timravy 12, Banská Bystrica na prípravu nájomnej zmluvy s budúcim nájomcom na byt, ktorý je vo vlastníctve Mesta.

13. Vlastník bytu uzavrie s nájomcom nájomnú zmluvu a správca príslušného bytu fyzicky odovzdá nájomcovi nájomný byt. Pred uzatvorením nájomnej zmluvy na byty uvedené v Článku VI tohto nariadenia uzatvorí vlastník bytu s budúcim nájomcom zmluvu o poskytnutí finančnej zábezpeky.


14. Nájomná zmluva má písomnú formu a uzatvára sa na dobu určitú alebo dobu neurčitú v zmysle podmienok stanovených v tomto nariadení.

15. Ak určený žiadateľ bezdôvodne odmietne ponúkaný byt, prípadne do 30 dní od obdržania súhlasného stanoviska vlastníka neuzavrie nájomnú zmluvu s vlastníkom, žiadateľ stráca právo na uzavretie nájomnej zmluvy na ponúknutý byt, taktiež stráca právo na ďalší byt a zároveň bude vyradený z evidencie žiadateľov na obdobie dvoch rokov.

16. Mesto Banská Bystrica eviduje žiadosti o výmeny bytov samostatne za každý typ bytov uvedených v § 1, odseku 1 tohto nariadenia. Žiadosti sú zoradené podľa dátumu ich doručenie na príslušný útvar MsÚ. V prípade uvoľnenia požadovaného bytu sa osloví žiadateľ podľa poradia, ktorý je povinný predložiť nevyhnutné náležitosti potrebné na posúdenia schopnosti platiť služby spojené s užívaním bytu a ostatné podklady pre posúdenie žiadosti. Žiadosti o výmenu bytu rodín s nezaopatreným dieťaťom sú pri uvoľnení nájomného bytu uprednostnené pred žiadosťami o prenájom bytu.

17. Mesto Banská Bystrica prijíma a posudzuje žiadosti o poskytnutie bytovej náhrady v zmysle Zákona č. 260/2011 o ukončení a spôsobe usporiadania niektorých nájomných vzťahov k bytom a o doplnení zákona NR SR č. 18/1996 Z.z. o cenách v znení neskorších predpisov.

⁴ Nariadenie primátora č. 03/2011 o určení výšky finančných zábezpek pre nájomné byty vo vlastníctve Mesta Banská Bystrica postavené s podporou Štátneho fondu rozvoja bývania

	VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE MESTA BANSKÁ BYSTRICA č. 10/2011 o nakladaní s bytovým fondom Mesta Banská Bystrica	Účinnosť od: 15.10.2011
	ZD 14/2011	6 z 15

Čl. III.

NÁJOMNÉ BYTY V DOMOCH, V KTORÝCH NEBOL ZAČATÝ ODPREDAJ BYTOV V ZMYSLE ZÁKONA Č. 182/1993 Z.z. O VLASTNÍCTVE BYTOV A NEBYTOVÝCH PRIESTOROV (Internátna ulica č. 12, Banská Bystrica)

§ 3

Kritériá pri zostavovaní evidencie žiadateľov a spôsob prenájmu bytov uvedených v §1 ods. 1, písm a).

1. O nájom uvoľneného bytu môže požiadať fyzická osoba s trvalým pobytom v meste Banská Bystrica minimálne bez prerušenia 5 rokov pred podaním žiadosti alebo fyzická osoba, ktorá má pracovný pomer minimálne ostatné 3 roky pred podaním žiadosti o prenájom nájomného bytu za predpokladu, že nie je na území mesta Banská Bystrica vlastníkom, nájomcom alebo stavebníkom bytu, rodinného domu, stavby na individuálnu rekreáciu alebo rozostavanej stavby, ktorej aspoň časť je spôsobilá na samostatné užívanie.

2. Do zoznamu môže byť na podnet príslušného útvaru MsÚ zaradená žiadosť fyzickej osoby, ktorá má trvalý pobyt v meste Banská Bystrica menej ako posledných 5 rokov za predpokladu, že žiadateľ mal v minulosti trvalý pobyt v Banskej Bystrici minimálne 15 rokov.

3. Žiadateľ alebo aspoň jeden člen domácnosti žiadateľa, ktorý sa posudzuje spoločne podľa osobitného predpisu⁵, musí mať pravidelný príjem zo závislej činnosti, prípadne iný trvalý príjem (dôchodok), pričom čistý príjem spoločne posudzovaných osôb v žiadosti musí dosahovať minimálne úroveň jedennásobku životného minima. Pracovný pomer musí byť potvrdený aj Sociálnou poisťovňou.


4. Každá žiadosť, ktorá spĺňa stanovené kritériá, je zaradená v poradí podľa dátumu kompletizácie žiadosti do nasledovných kategórií:

- a) Kategória A: Žiadatelia – samostatne žijúca osoby alebo bezdetné páry.
- b) Kategória B: Žiadatelia – rodiny s deťmi

5. Pri obsadzovaní uvoľnených nájomných bytov po neplatičoch v nájomnom dome Internátna 12, Banská Bystrica budú Komisii pre zdravie, sociálnu starostlivosť a bytovú politiku MsZ predložené zoznamy žiadateľov v oboch kategóriách. Komisia odporučí, z ktorej kategórie budú oslovení žiadatelia v poradí na uzatvorenie nájomnej zmluvy na uvoľnené byty.

6. Na základe uznesenia komisie príslušný útvar MsÚ určí konkrétne byty k žiadateľom v poradí,

⁵ § 3 Zákona č. 601/2003 o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov

	VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE MESTA BANSKÁ BYSTRICA č. 10/2011 o nakladaní s bytovým fondom Mesta Banská Bystrica	Účinnosť od: 15.10.2011
	ZD 14/2011	7 z 15

pričom bude prihliadať pri rozlohe bytu na počet maloletých detí v rodine. Následne Mesto vydá súhlasné stanovisko k uzatvoreniu nájomnej zmluvy.

7. Vlastník bytu uzavrie s budúcim nájomcom nájomnú zmluvu na dobu určitú s právom na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy pri plnení podmienok v predchádzajúcom nájomnom období. Vlastník bytov je oprávnený pripísať na evidenčný list ku konkrétnemu bytu ďalšie spolubývajúce osoby len na základe písomného súhlasu príslušného útvaru MsÚ.

Čl. IV. NÁJOMNÉ BYTY VYČLENENÉ PRE POTREBY MESTA BANSKÁ BYSTRICA Švermova ulica 45A, Banská Bystrica


§ 4

1. Mesto Banská Bystrica vyčlenilo z bytového fondu 16 nájomných bytov, ktoré slúžia na riešenie bytovej situácie žiadateľov v naliehavých prípadoch.

Za naliehavé prípady sa považujú:

- a) zabezpečenie bytu pre žiadateľa - fyzickú osobu s trvalým pobytom v meste Banská Bystrica minimálne 5 rokov v čase podania žiadosti, ktorá stratila v meste bývanie v mimoriadne tiesnivých a havarijných situáciách spôsobených nezávisle od jej konania, napr. požiar, povodeň, veterná smršť, iná živelná pohroma.
- b) zabezpečenie bytu pre žiadateľa – fyzickú osobu s trvalým pobytom v meste Banská Bystrica minimálne 5 rokov v čase podania žiadosti, ktorá náhle stratila v meste bývanie a nie vlastným pričinením sa ocitla v nepriaznivej sociálnej situácii vyžadujúcej okamžité riešenie, napr. osoby, na ktorých je páchané násilie a túto situáciu riešia orgány činné v trestnom konaní, náhle ukončenie nájomného vzťahu nezapríčinené žiadateľom.
- c) 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 vzdelávania, kultúry, šport, zdravotníctva, obrany, rozvoja priemyslu a iné. Žiadateľ vykonáva prácu na území mesta Banská Bystrica.
- d) zabezpečenie bytu pre mladé rodiny, kde aspoň jeden z manželov má ku dňu podania žiadosti trvalý pobyt v meste Banská Bystrica minimálne 5 rokov, obaja manželia majú vek do 30 rokov, žijú v spoločnej domácnosti s rodičmi, resp. vo viacgeneračnej domácnosti a majú pravidelný príjem na úrovni stanovenej v odseku 2, písm. a) tohto článku.

2. Podmienky prenájmu nájomného bytu vyčleneného pre potreby Mesta Banská Bystrica:

	VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE MESTA BANSKÁ BYSTRICA č. 10/2011 o nakladaní s bytovým fondom Mesta Banská Bystrica	Účinnosť od: 15.10.2011
	ZD 14/2011	8 z 15

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, ktorý sa významným spôsobom podieľa na rozvoji mesta, musí predložiť k žiadosti podporné stanovisko zamestnávateľa s uvedením jeho konkrétneho prínosu pre rozvoj mesta Banská Bystrica a obdobia, počas ktorého bude v tejto oblasti žiadateľ pôsobiť.

c) Žiadateľ – fyzická osoba, ktorý stratil bývanie z dôvodu mimoriadnej udalosti, musí predložiť dokumenty osvedčujúce tieto skutočnosti.

d) Žiadateľ – fyzická osoba nesmie byť na území mesta Banská Bystrica 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 Banská Bystrica 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, u mediátora alebo právneho zástupcu.


e) Žiadateľ – právnická osoba musí k žiadosti predložiť dokumenty preukazujúce povinnosť zabezpečiť bývanie pre zamestnancov, ktorí zabezpečujú rozvoj mesta v oblastiach vzdelávania, kultúry, športu, zdravotníctva, obrany, rozvoja priemyslu a iné.

3. Mesto Banská Bystrica uzatvorí so žiadateľom nájomnú zmluvu na dobu určitú maximálne 1 rok pri prípadoch uvedených v odseku 1, písm. a) a b) tohto článku a maximálne 2 roky pri prípadoch uvedených v odseku 1, písm. c) a d) tohto článku. Po ukončení doby nájmu nemá nájomca nárok na bytovú náhradu.

4. Opakované uzatvorenia nájomného vzťahu s nájomcom bude možné len za predpokladu, že o byt nepožiadala osoba podľa odseku 1 tohto článku a nájomca z objektívnych dôvodov nebol schopný si počas doby nájmu vyriešiť svoju nepriaznivú sociálno-bytovú situáciu. V tomto prípade bude opakovane uzatvorená nájomná zmluva na dobu 6 mesiacov.

5. V prípade, že o byt vyčlenený pre potreby Mesta nepožiadala osoba, ktorá spĺňa všetky podmienky podľa odseku 1 a 2 tohto článku, bude uvoľnený byt obsadený žiadateľom o prenájom nájomného bytu podľa Článku VI tohto nariadenia v poradí podľa zoznamu.

6. Mesto Banská Bystrica uzatvorí nájomnú zmluvu so žiadateľom - právnickou osobou výnimočne na dobu neurčitú a to len v prípade, že to vyplynie z povinnosti právnickej osoby zabezpečiť bývanie pre svojich zamestnancov v zmysle platných dohôd, resp. projektov, ktorých realizácia prispieva k rozvoju mesta v spoločenskej, ekonomickej a sociálnej oblasti, najmä vzdelávania, kultúry, šport, zdravotníctva, obrany, rozvoja priemyslu a iné.

	VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE MESTA BANSKÁ BYSTRICA č. 10/2011 o nakladaní s bytovým fondom Mesta Banská Bystrica	Účinnosť od: 15.10.2011
	ZD 14/2011	9 z 15

Čl. v.

NÁJOMNÉ BYTY, V KTORÝCH BOL ZAHÁJENÝ ODPREDAJ V ZMYSLE ZÁKONA Č.182/1993 Z. z. O VLASTNÍCTVE BYTOV A NEBYTOVÝCH PRIESTOROV V ZNENÍ ZMIEN A DOPLNKOV Podháj 51-53

§ 5

1. Mesto Banská Bystrica bude postupovať pri nájomných bytoch v domoch, v ktorých bol zahájený odpredaj v zmysle zákona 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení zmien a doplnkov, s výnimkou nájomných bytov vyčlenených pre účely Mesta v zmysle tohto nariadenia a podľa platného Všeobecne záväzného nariadenia mesta Banská Bystrica č. 142/2004 o prevode vlastníctva bytov a nebytových priestorov z vlastníctva Mesta Banská Bystrica v znení zmien a doplnkov.
2. Primátor mesta môže udeliť výnimku z ustanovenia bodu 1 tohto článku na pridelenie uvoľneného nájomného bytu fyzickej osobe, ktorá sa významným spôsobom podieľa alebo bude podieľať na zabezpečení rozvoja v prioritných oblastiach mesta. Prioritné oblasti sú dané Plánom hospodárskeho a sociálneho rozvoja mesta.
3. V prípade pridelenia uvoľneného nájomného bytu bude s budúcim nájomcom uzatvorená nájomná zmluva na dobu určitú maximálne 1 rok s právom na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy na dobu určitú pri plnení podmienok v predchádzajúcom nájomnom období. S nájomcom je možné uzatvoriť nájom na dobu neurčitú v prípade, že počas predchádzajúceho minimálne trojročného nájomného vzťahu nebol v omeškaní s mesačnými zálohovými platbami a nemá žiadne záväzky voči Mestu a obchodným spoločnostiam, ktorých zriaďovateľom je Mesto, resp. s majetkovou účasťou Mesta v týchto obchodných spoločnostiach.


Čl. vi.

NÁJOMNÉ BYTY POSTAVENÉ S PODPOROU PROSTRIEDKOV ŠFRB

§ 6

Posudzovanie žiadosti

1. Príslušný útvar MsÚ:
 - a) posúdi žiadosť o prenájom nájomného bytu postaveného s podporou prostriedkov ŠFRB v zmysle § 2 tohto nariadenia a Zákona č. 443/2010.
 - b) posúdi čistý mesačný príjem žiadateľa a osôb s ním bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú

	VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE MESTA BANSKÁ BYSTRICA č. 10/2011 o nakladaní s bytovým fondom Mesta Banská Bystrica	Účinnosť od: 15.10.2011
	ZD 14/2011	10 z 15

spoločne podľa osobitného predpisu⁶, ktorý musí dosahovať ku dňu podania žiadosti minimálne úroveň platného životného minima zvýšeného o 150 €, pričom mesačný príjem sa vypočíta z príjmu za ostatných 6 mesiacov späťne od podania žiadosti o prenájom nájomného bytu (ŠFRB). Zároveň čistý mesačný príjem žiadateľa a osôb s ním bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu⁷ nesmie za predchádzajúci kalendárny rok presahovať maximálnu hranicu príjmu určenú v § 22 Zákona č. 443/2010.

c) vedie samostatnú evidenciu žiadateľov o nájomné byty postavené z prostriedkov ŠFRB a Mesta Banská Bystrica, ktorí spĺňajú podmienky stanovené v tomto nariadení.

2. Pri obsadzovaní novopostavených nájomných bytov bude komisii MsZ predložený zoznam žiadateľov o nájomný byt (ŠFRB) spĺňajúcich podmienky odseku 1 tohto článku, ktorá odporučí budúcich nájomcov podľa počtu nových bytov pri zohľadnení súčasnej bytovej situácie žiadateľa, počtu nezaopatrených detí v rodine žiadateľa, zdravotného stavu žiadateľa a jeho rodiny, termínu kompletizácie žiadosti.

3. Pri priebežnom obsadzovaní uvoľneného nájomného bytu bude tento obsadený žiadateľom zo zoznamu uchádzačov o predmetné nájomné byty podľa poradia ako boli kompletizované zo strany žiadateľa, po opätovnom posúdení plnenia podmienok stanovených týmto nariadením.


4. V prípade, že oslovený žiadateľ odmietne ponúknutý nájomný byt alebo do 10 dní sa nevyjadrí k ponuke, osloví sa nasledujúci žiadateľ v poradí zo zoznamu, ktorého žiadosť spĺňa podmienky a kritéria na uzatvorenie nájomnej zmluvy.

5. Mesto Banská Bystrica vydá na základe podkladov z odseku 2 a 3 tohto článku súhlasné stanovisko na uzatvorenie nájomnej zmluvy obchodnej spoločnosti MBB, a.s. alebo dáva požiadavku na BPM, s.r.o. na prípravu nájomnej zmluvy s budúcim nájomcom.

6. Nájomná zmluva bude uzatvorená s novým nájomcom na dobu určitú 1 rok s právom na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy na dobu určitú pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a v Zákone č. 443/2010. Je možné s nájomcom uzatvoriť nájom bytu na dobu určitú maximálne 3 roky v prípade, že počas predchádzajúceho minimálne trojročného nájomného vzťahu nebol v omeškaní s mesačnými zálohovými platbami.

⁶ § 3 Zákona č. 601/2003 Z.z. O životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov

⁷ § 3 Zákona č. 601/2003 Z.z. O životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov

	VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE MESTA BANSKÁ BYSTRICA č. 10/2011 o nakladaní s bytovým fondom Mesta Banská Bystrica	Účinnosť od: 15.10.2011
	ZD 14/2011	11 z 15

ČI. VII.

NÁJOMNÉ BYTY NIŽŠIEHO ŠTANDARDU POSTAVENÉ S PODPOROU PROSTRIEDKOV ŠFRB

§ 7

Podmienky pre zaradenie žiadateľov do zoznamu

1. Za byty nižšieho štandardu pre účely tohto nariadenia sa považujú byty vymedzené v Zákone č. 443/2010 a boli postavené s podporou ŠFRB a Mesta. Tieto byty sú určené pre ľudí zo sociálne slabších vrstiev, ktorí si nevedia zabezpečiť bývanie z dôvodu nízkeho príjmu alebo sociálneho vylúčenia.

2. Podmienky pre zaradenie žiadateľov do zoznamu uchádzačov o byty nižšieho štandardu:

a) žiadateľ má v meste Banská Bystrica trvalý pobyt nepretržite minimálne 5 rokov v čase od podania žiadosti. V prípade, že o byt žiadajú manželia, resp. rodičia so spoločným dieťaťom, túto podmienku musí splniť aspoň jeden z manželov, resp. rodičov.

b) minimálny mesačný príjem žiadateľa a osôb s ním bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu⁸ dosahuje ku dňu podania žiadosti úroveň 80% platného životného minima, pričom mesačný príjem sa vypočíta z príjmu za ostatných 6 mesiacov spätne od podania žiadosti o pridelenie nájomného bytu nižšieho štandardu.

c) maximálny mesačný príjem žiadateľa a osôb s ním bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu⁹ je v súlade s § 22 Zákona č. 443/2010.

d) žiadateľ nie je vlastníkom, nájomcom, spoločným nájomcom iného bytu, rodinného domu, stavby na individuálnu rekreáciu alebo rozostavanej stavby, ktorej aspoň časť je spôsobilá na samostatné užívanie. Žiadateľom, ktorí si odkúpili byt v zmysle zákona č. 182/1993 o prevode vlastníctva bytov a nebytových priestorov a tento previedli na inú osobu, nebude žiadosť o prenájom bytu zaradená do zoznamu po dobu 5 rokov od prevodu vlastníctva na tretiu osobu.


3. Posudzovanie a výber nájomcov bytov nižšieho štandardu:

a) Žiadosti o byty nižšieho štandardu posudzuje a eviduje príslušný útvar MsÚ.

b) Do zoznamu žiadateľov o byt nižšieho štandardu budú zaradení žiadatelia, ktorí spĺňajú podmienky uvedené v § 2 a § 7 tohto nariadenia.

⁸ § 3 Zákona č. 601/2003 Z.z. O životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov

⁹ § 3 Zákona č. 601/2003 Z.z. O životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov

	VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE MESTA BANSKÁ BYSTRICA č. 10/2011 o nakladaní s bytovým fondom Mesta Banská Bystrica	Účinnosť od: 15.10.2011
	ZD 14/2011	12 z 15

c) Pri obsadzovaní novopostavených nájomných bytov nižšieho štandardu bude zoznam žiadateľov podľa odseku 3, písm. b) tohto článku predložený komisii MsZ, kde môžu byť prizvaní aj zástupcovia združení zastupujúcich komunity občanov zo sociálne slabších vrstiev. Komisia odporučí budúcich nájomcov nových bytov podľa dátumu kompletizácie žiadosti, sociálno-bytových pomerov žiadateľa a osôb s ním bývajúcich, počtu nezaopatrených detí v rodine žiadateľa, zdravotného stavu žiadateľa.

d) Pri priebežnom obsadzovaní uvoľneného nájomného bytu bude tento obsadený žiadateľom zo zoznamu uchádzačov o predmetné nájomné byty podľa poradia ako boli kompletizované zo strany žiadateľa a po opätovnom posúdení plnenia podmienok stanovených týmto nariadením.

e) V prípade, že oslovený žiadateľ odmietne ponúknutý nájomný byt alebo sa do 10 dní nevyjadrí k ponuke, osloví sa nasledujúci žiadateľ v poradí zo zoznamu, ktorého žiadosť spĺňa podmienky a kritéria na uzatvorenie nájomnej zmluvy.

f) Mesto vydá na základe podkladov podľa odseku 3, písm. c) alebo d) tohto článku pokyn správcovi bytu na prípravu nájomnej zmluvy, ktorá bude uzatvorená s budúcim nájomcom a zároveň informuje správcu bytu nižšieho štandardu o osobách, ktoré ako spolubývajúce osoby môžu užívať predmetný byt.

4. Evidencia žiadostí o byty nižšieho štandardu sa zahájí po verejnej výzve Mesta na podávanie žiadostí o tento typ bývania.

§ 8

Podmienky nájmu bytu nižšieho štandardu


1. Podmienky nájmu bytu nižšieho štandardu:

a) Byty nižšieho štandardu budú mať nájomný charakter po dobu 30 rokov od vydania kolaudačného rozhodnutia.

b) Nájomná zmluva bude uzatváraná na dobu určitú 6 mesiacov.

c) Ak žiadateľ neuzatvorí nájomnú zmluvu do 15 dní od doručenia písomného súhlasu na uzatvorenie nájomnej zmluvy bude vyradený zo zoznamu žiadateľov o byt. Byt bude pridelený žiadateľovi v poradí podľa § 7, bodu 3 tohto článku.

d) V nájomnej zmluve bude upravené právo nájomcu na opakované uzatvorenie nájmu bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a podmienok uvedených v § 7, odseku 2 tohto článku.

	VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE MESTA BANSKÁ BYSTRICA č. 10/2011 o nakladaní s bytovým fondom Mesta Banská Bystrica	Účinnosť od: 15.10.2011
	ZD 14/2011	13 z 15

- e) V prípade záujmu nájomcu o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy, je tento povinný najmenej 1 mesiac pred ukončením jej platnosti písomne požiadať Mesto Banská Bystrica o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy a predložiť doklady osvedčujúce skutočnosti v zmysle Zákona č. 443/2010 na preverenie podmienok zakladajúcich nové uzatvorenie nájomnej zmluvy.
- f) Do bytov nižšieho štandardu sa môžu prihlásiť na prechodný pobyt iba osoby, ktoré boli v žiadosti o nájomný byt nižšieho štandardu posudzované spoločne a ktoré sú uvedené v nájomnej zmluve a v evidenčnom liste pre výpočet úhrady za užívanie bytu.
- g) Nájomca nesmie dať byt nižšieho štandardu do podnájmu inej osobe.
- h) Opakované dlhodobé zdržiavanie sa neprihlásených osôb v pridelenom byte sa bude považovať za hrubé porušovanie nájomnej zmluvy a s nájomcom už nebude v takomto prípade opätovne uzatvorená nájomná zmluva a bude trvalo vyradený zo zoznamu žiadateľov o byty uvedené v § 1 tohto nariadenia.
- i) Nájomca bytu nižšieho štandardu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady pri skončení nájmu uplynutím doby nájmu.
- j) Prenajímateľ bytu nižšieho štandardu pri porušovaní nájomnej zmluvy zo strany nájomcu neuzatvorí s nájomcom novú nájomnú zmluvu na dobu určitú.
- k) Po uplynutí doby nájmu je nájomca povinný byt vypratať a odovzdať prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na bežné opotrebenie. V prípade, že nájomca spôsobil škody v predmetnom bytu, nesie hmotnú zodpovednosť za vzniknuté škody.


2. V prípade, že o byt nižšieho štandardu nepožiadala fyzická osoba, ktorá spĺňa všetky podmienky uvedené v § 7 odseku 2 tohto článku, bude voľný byt obsadený žiadateľom o byt nižšieho štandardu, ktorý spĺňa minimálne podmienky podľa § 7, ods. 2, písm. a) tohto článku a jeho čistý mesačný príjem ku dňu podania žiadosti dosahuje minimálne úroveň 60% platného životného minima, s možnosťou opakovaného uzatvorenia nájomnej zmluvy na ďalšie obdobie pri dodržaní všetkých nájomných podmienok.

Čl. VIII.

SLUŽOBNÉ BYTY

§ 9

1.) Služobným bytom je v zmysle zákona č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami, v znení zmien a doplnkov, byt ktorého nájomca vykonáva

	VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE MESTA BANSKÁ BYSTRICA č. 10/2011 o nakladaní s bytovým fondom Mesta Banská Bystrica	Účinnosť od: 15.10.2011
	ZD 14/2011	14 z 15

prácu, na ktorú je nájom služobného bytu viazaný.

2.) Nájomcom služobného bytu môže byť iba ten, kto vykonáva prácu, na ktorú je nájom služobného bytu viazaný, a v mieste výkonu práce nie je vlastníkom, spoluvlastníkom, nájomcom alebo spoločným nájomcom iného bytu, rodinného domu alebo bytového domu.

3.) Na uzavretie nájomnej zmluvy je potrebný súhlas vlastníka bytu a orgánu alebo fyzickej alebo právnickej osoby, pre ktorú nájomca vykonáva prácu, ak tento orgán alebo fyzická alebo právnická osoba nie je zároveň prenajímateľom.

Čl. IX.

SPRAVOVANIE BYTOV VO VLASTNÍCTVE MESTA BANSKÁ BYSTRICA

§ 10

1. Mesto Banská Bystrica ako vlastník bytov zveruje byty do správy správčovským spoločnostiam na základe uzatvorených zmlúv (ďalej správca).


2. Vlastník bytov zabezpečuje:

- a) prenájom bytov,
- b) výpoveď z nájmu,
- c) súhlas k dohode o výmene bytov,
- d) vydanie potvrdenia o prechode nájmu,
- e) súhlas k podnájmu bytu,
- f) súhlas k spoločnému nájmu bytu,
- g) rozhodnutie o zlúčení a rozdelení bytu,
- h) súhlas k dočasnému používaniu bytu na iné ako bytové účely a súhlas na užívanie nebytových priestorov na iný účel ako boli určené v nájomnom dome.

3. V prípade bytov vo vlastníctve obchodných spoločností s majetkovou účasťou Mesta Banská Bystrica môžu tieto spoločnosti delegovať v záujme zachovania jednotnej bytovej politiky v meste Banská Bystrica rozhodnutie o prenájme nájomných bytov na štatutárneho zástupcu Mesta Banská Bystrica.

4. Správca zabezpečuje užívateľské a s tým súvisiace úkony podľa uzatvorených zmlúv. Správca je povinný vlastníčkovi hlásiť bez odkladu najmä:

- a) uvoľnenie bytu,
- b) novoziadený byt vytvorený z iných než bytových priestorov,
- c) byt, ktorý sa neužíva z akéhokoľvek dôvodu po dobu dlhšiu ako 3 mesiace,
- d) byt, kde zomrel nájomca,
- e) protiprávne obsadený byt,

	VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE MESTA BANSKÁ BYSTRICA č. 10/2011 o nakladaní s bytovým fondom Mesta Banská Bystrica	Účinnosť od: 15.10.2011
	ZD 14/2011	15 z 15

- f) byt, v ktorom bez súhlasu vlastníka bol nast'ahovaný podnájomník,
- g) byt, ktorý navrhuje vypratať z akéhokoľvek dôvodu (výpoveď z nájmu),
- h) byt, ktorý sa nedá užívať,
- i) byt, kde nájomca neuzavrel dohodu o prevzatí bytu,
- j) byt, ktorý chce nájomca ponechať inému, dočasne,
- k) byt, kde správca navrhuje z dôvodu porušovania domového poriadku vypovedanie nájomnej zmluvy,
- l) neplatenie nájmu nájomcom za obdobie viac ako 2 mesiace

Čl. X.

ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

§ 11

1. Právne vzťahy neupravené týmto Všeobecne záväzným nariadením sa riešia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a iných právnych predpisov.
2. Toto nariadenie sa môže meniť a dopĺňať Mestským zastupiteľstvom v Banskej Bystrici podľa potrieb mesta a podľa právnych noriem schválených po účinnosti tohto nariadenia.
3. Ruší sa Všeobecne záväzný nariadenie Mesta Banská Bystrica č. 18/2009 o nakladaní s bytovým fondom Mesta Banská Bystrica schválené uznesením MsZ č. 700/2009 zo dňa 15.12.2009, účinné od 1.1.2010 a VZN č. 6/2010, ktorým sa mení a dopĺňa VZN č. 18/2009 o nakladaní s bytovým fondom Mesta Banská Bystrica schválené uznesením MsZ č. 804/2010 zo dňa 25.5.2010, účinné od 21.6.2010
4. Toto nariadenie bolo schválené MsZ v Banskej Bystrici dňa 20.9.2011 uznesením č. 195/2011 a nadobúda účinnosť dňom 15.10.2011.

Mgr. Peter Gogola
primátor mesta