



VŠEOBECNE ZÁVAZNÉ NARIADENIE Č. 1/2004

zo dňa 31.03.2004

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Košice – Barca podľa §4 ods. 3 písm. a) a §6 ods. 1 zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších zmien a doplnkov sa dňa 31.03.2004 na svojom 11. zasadaní uznieslo na tomto

všeobecne záväznom nariadení č. 1 /ďalej len „nariadenie“/ o prenajímaní bytov a o pravidlách pre pridelovanie bytov v obytných domoch v mestskej časti Košice - Barca

PRVÁ ČASŤ Základné ustanovenia

§1 Účel nariadenia

V nadväznosti na uznesenie miestneho zastupiteľstva mestskej časti Košice – Barca č. 5/2003/B-3 zo dňa 02.07.2003 boli spracované tieto pravidlá pre pridelovanie nájomných bytov v nadväznosti na zákonné podmienky, ktoré sú stanovené smernicou Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR č. 3/2002, ďalej usmernenia miestneho zastupiteľstva mestskej časti Košice – Barca /ďalej len „miestne zastupiteľstvo“/ pre bytovú komisiu ohľadom pridelovania nájomných bytov v mestskej časti Košice – Barca /ďalej len „mestská časť“/, ako aj s ohľadom na nevyhnutné ekonomické súvislosti nájmu.

§2 Vymedzenie pojmov

1. Žiadateľ o nájomný byt je ten občan, ktorý podal žiadosť o nájom bytu.
2. Uchádzač je žiadateľ, ktorý splnil všetky formálne kritéria na zaradenie do zoznamu uchádzačov o nájom bytu zakotvené v tomto nariadení.
3. Zoznam uchádzačov je chronologicky usporiadané poradie uchádzačov.
4. Poradovník je poradie uchádzačov zostavené podľa podmienok uvedených v tomto nariadení a schválené miestnym zastupiteľstvom.

DRUHÁ ČASŤ Podmienky a postup pri zaradovaní do zoznamu uchádzačov

§3 Žiadateľ

1. Žiadateľ o pridelenie nájomného bytu musí písomne požiadať o pridelenie bytu, pričom svoju žiadosť doloží vyplneným dotazníkom, ktorý je na predpísanom tlačive a je prílohou č. 1 tohto nariadenia.
2. Žiadosť musí ďalej obsahovať:
 - a) požadovanú izbovitosť /o aký byt má žiadateľ záujem/,
 - b) potvrdené zdroje príjmov žiadateľa alebo jeho manžela/ky, prípadne príslušníkov domácnosti po vyžiadaní mestskou časťou nie staršie ako 1 mesiac.
3. Evidenciu žiadostí zabezpečuje poverený zamestnanec mestskej časti, ktorý priebežne vedie evidenciu žiadateľov pre potreby bytovej komisie a príslušnú agendu týkajúcu sa bytov v mestskej časti.
4. Žiadateľ je povinný aktualizovať všetky rozhodujúce zmeny, ktoré sú vyžadované v dotazníku a v dokladovaní príjmov bezodkladne, a to najneskôr do 30 dní od ich vzniku.
5. V prípade, že žiadosť neobsahuje všetky náležitosti podľa tohto nariadenia, mestská časť vyzve žiadateľa, aby v lehote do 15 dní od doručenia výzvy doplnil chýbajúce údaje.
6. Ak žiadateľ svoju žiadosť ani na výzvu mestskej časti nedoplní, nezarádi sa do zoznamu uchádzačov.

§4

Výber žiadateľov

1. Výber žiadateľov priebežne zabezpečuje bytová komisia (ďalej len „komisia“), ktorej zloženie a predsedu schvaľuje miestne zastupiteľstvo.
2. Výber žiadateľov sa vykonáva na zasadnutí komisie v súlade s podmienkami pridelenia nájomných bytov, ktoré schvaľuje miestne zastupiteľstvo. Členovia komisie v súčinnosti so zamestnancami mestskej časti vykonávajú prieskum žiadateľa.

§5

Zoznam uchádzačov a poradovník

1. Žiadateľa, ktorý splnil podmienky pridelenia bytu v tomto nariadení, mestská časť zapíše do zoznamu uchádzačov o nájom bytu v chronologickom poradí. Žiadosti zaradené do zoznamu uchádzačov predkladá na posúdenie bytovej komisii.
2. Bytová komisia zostaví návrh poradovníka pre nájomné byty v súlade s podmienkami pridelenia bytu uvedenými v tomto nariadení.
3. Poradovník po jeho odsúhlasení komisiou schvaľuje miestne zastupiteľstvo. Na základe schváleného poradovníka prideliť príslušný byt starosta oznámením o pridelení bytu a následným podpísaním nájomnej zmluvy s príslušným uchádzačom.
4. Poradovník nadobúda platnosť dňom schválenia a je platný do doby schválenia nového poradovníka.
5. Do nového poradovníka prechádzajú na prvé miesta vždy tí uchádzači, ktorí naďalej spĺňajú podmienky pre zaradenie do poradovníka podľa tohto nariadenia, a ktorí boli zaradení v predchádzajúcom poradovníku, avšak do schválenia nového poradovníka im nebol byt pridelený. Uchádzači prechádzajú do nového poradovníka v takom poradí, v akom boli zaradení v predchádzajúcom poradovníku.

TRETIA ČASŤ

Uzatváranie nájomných zmlúv a posudzovanie podmienok

§6

Nájomná zmluva

1. Nájomná zmluva s vybratým uchádzačom sa uzatvára na dobu určitú, ktorá neprevyšuje 3 roky, s výnimkou, ak nájomcom je občan s ťažkým zdravotným postihnutím, u ktorého doba nájmu neprevyšuje 10 rokov. Nájomná zmluva na užívanie bezbariérového bytu sa uzatvára len s občanom

s ťažkým zdravotným postihnutím; ak takýto občan nepožiadala o uzavretie nájomnej zmluvy, možno uzavrieť nájomnú zmluvu s iným občanom na dobu určitú, ktorá neprevyšuje 1 rok.

2. Ak uchádzač o byt zaradený v poradovníku odmietne prevziať ponúknutý byt alebo na ponuku prevziať byt nereaguje, bez vážnych dôvodov, v lehote 5 dní od doručenia písomnej výzvy na uzatvorenie zmluvy o nájme bytu, po stanovisku bytovej komisie starosta mestskej časti rozhodne o vylúčení uchádzača z poradovníka.

3. V prípade odmietnutia nájomného bytu, predčasného uvoľnenia nájomného bytu, resp. ukončenia nájmu postupuje komisia podľa schváleného poradovníka v zmysle tohto nariadenia.

4. V nájomnej zmluve bude upravené právo nájomcu na opakované uzatvorenie nájmu bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a v osobitnom predpise.¹

5. Pred uplynutím dohodnutej doby nájmu komisia prejedná jednotlivé uzatvorené zmluvy o nájme bytu a rozhodne v súlade s podmienkami pridelenia bytu o opätovnom uzatvorení alebo neuzatvorení zmluvy o nájme bytu najneskôr 1 mesiac pred uplynutím doby nájmu.

6. Rozhodnutie komisie oznámi mestská časť bezodkladne nájomcovi. V prípade, že zmluva o nájme bytu nebude opätovne uzatvorená s pôvodným nájomcom, vyzve ho na vypratanie a odovzdanie bytu. Následne komisia určí nového nájomcu podľa podmienok pridelenia bytu uvedených v §7 tohto nariadenia.

§7

Podmienky pridelenia bytu

1. Žiadosti budú posudzované z viacerých hľadísk. Žiadateľ musí spĺňať z hľadiska príjmu zákonné podmienky:

- Mesačný príjem nájomcu a osôb s ním bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu² nesmie prevyšovať 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 tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberá.

2. Mesačný príjem žiadateľa a osôb s ním bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu musí byť v takej výške, aby nájomca bol schopný platiť mesačne úhradu za nájomné a úhradu za služby spojené s nájmom bytu a prípadné splátky úverov, pôžičiek a iné splátky a zároveň, aby zostatok takéhoto príjmu postačoval na živobytie najmenej vo výške životného minima pre nájomcu a osoby, ktoré s ním budú v byte bývať, a ktorých príjmy sa budú posudzovať spoločne podľa osobitného predpisu. Splnenie kritéria preukáže žiadateľ písomným potvrdením o mesačnom príjme nie starším ako 1 mesiac.

3. Žiadosti budú po splnení predchádzajúcich podmienok ďalej posudzované z nasledujúcich hľadísk:

a) z hľadiska vzťahu k mestskej časti

- Obyvatelia s trvalým pobytom v mestskej časti Košice – Barca
- Obyvatelia s prechodným pobytom v mestskej časti Košice – Barca
- Obyvatelia pochádzajúci z Barce, resp. vlastníci nehnuteľnosť v mestskej časti Košice - Barca
- Zamestnanci mestskej časti v trvalom pracovnom pomere
- Zamestnanci v inštitúciách a zariadeniach pôsobiacich v mestskej časti a podieľajúcich sa na rozvoji mestskej časti

b) z hľadiska rodiny

- Rodina s deťmi
- Neúplná rodina s dieťaťom
- Samostatne žijúce osoby – slobodní s perspektívou uzatvorenia manželstva

c) z hľadiska obsadenia bezbariérových bytov

- občania s ťažkým zdravotným postihnutím

d) z hľadiska pracovného pomeru

¹ § 711 Občianskeho zákonníka

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

- preukázanie pracovného pomeru na dobu neurčitú potvrdením od zamestnávateľa
- podnikateľská činnosť preukázaná daňovým priznaním za predchádzajúci rok.

4. Mestská časť môže rozhodnúť, že 10 % bytov prideliť do užívania fyzickým osobám, ktoré nespĺňajú zákonné podmienky, ak takéto osoby zabezpečujú spoločenské, kultúrne, zdravotnícke, ekonomické a sociálne potreby územného celku.

§8 Výška nájomného

1. Stanovenie nájmu vychádza z priemerného obstarávacieho nákladu na 1 m² podlahovej plochy bytu, ktorý je určený na 16 500,- Sk (bez pozemku), a to vo výške 5% ročne z obstarávacej ceny bytu. V nadväznosti na rozlohu bytu je za byt:

- a) jednoizbový s rozlohou 38,9 m² – mesačné nájomné 2674,-Sk,
- b) dvojizbový 54,5 m² – mesačné nájomné 3746,- Sk,
- c) trojizbový 78,8 m² – mesačné nájomné 5417,-Sk.

2. Úhrady za služby spojené s užívaním bytu nie sú zahrnuté v nájomnom.

§9 Finančná záruka

1. Pre zabezpečenie splácania nájomného a úhrad za prípadné poškodenie bytu zloží budúci nájomca v hotovosti do pokladne na Miestnom úrade mestskej časti Košice-Barca pri odovzdaní a prevzatí bytu finančnú záruku vo výške:

- a) jednoizbový /38,9 m²/ – 10 000,- Sk,
- b) dvojizbový /54,5 m²/ – 15 000,- Sk
- c) trojizbový /78,8 m²/ – 20 000,- Sk

2. Finančná záruka bude uvedená v zmluve o nájme bytu medzi prenajímateľom a nájomcom.

3. Po ukončení nájmu a uvedení bytu do pôvodného stavu bude finančná záruka, resp. jej časť po odpočítaní vynaložených nákladov na úhrady za prípadné poškodenie bytu alebo po odpočítaní nezaplateného /dlžného/ nájomného, prenajímateľom vrátená nájomcovi do troch mesiacov od skončenia nájmu. Finančná záruka je disponibilným záväzkom mestskej časti vedená osobitnou analytickou evidenciou.

§10 Ostatné ustanovenia

1. Riešenie vzniknutých nezrovnalostí alebo špecifických výnimiek vo vzťahoch medzi nájomcom a prenajímateľom bude zabezpečovať starosta v súčinnosti s komisiou a povereným zamestnancom mestskej časti, a to pri rešpektovaní platných právnych noriem.

2. Nájomcovia sú povinní dodržiavať domový poriadok, ktorý je vyvesený v každom obytnom dome.

§11 Kontrolná činnosť

Kontrolu dodržiavania tohto nariadenia vykonávajú miestny kontrolór mestskej časti, poslanci miestneho zastupiteľstva mestskej časti a mestská časť.

§12 Záverečné ustanovenia

1. Práva a povinnosti, vzťahy, postupy a podmienky pri prideliťovaní bytov, ich užívaní a ukončení nájmu neupravené týmto nariadením sa riadia ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi.

2. Toto nariadenie bolo prerokované a schválené Miestnym zastupiteľstvom dňa 31.03.2004 uznesením č.
3. Zrušujú sa pravidlá pre pridelovanie bytov schválené uznesením č. 7/2003/B-3 zo dňa 22.10.2003.
4. Žiadosti tých uchádzačov o byt, ktorí nie sú zaradení v poradovníku sa posudzujú podľa tohto nariadenia. Mestská časť vyzve všetkých žiadateľov zaradených do zoznamu uchádzačov, aby svoje žiadosti doplnili podľa tohto nariadenia, a v prípade, ak nebudú spĺňať podmienky zaradenia do zoznamu uchádzačov, ich žiadosť bude vylúčená.
5. Neoddeliteľnou súčasťou tohto nariadenia je príloha č. 1 – dotazník.
6. Toto nariadenie bolo vyvesené dňa 01.04.2004.
7. Toto nariadenie nadobúda účinnosť dňom 16.04.2004.

V Košiciach dňa 31.03.2004

František Krištof
starosta mestskej časti
Košice - Barca