

Zásady pre pridelovanie nájomných bytov vo vlastníctve mesta Stará Turá

1. ÚVODNÉ USTANOVENIA

- 1.1 Tieto zásady upravujú:
- a) kategórie nájomných bytov (ďalej len nájomné byty)
 - b) zásady výberu nájomcov nájomných bytov.

2. KATEGÓRIE NÁJOMNÝCH BYTOV

- 2.1 Nájomným bytom sa na účely týchto zásad rozumie miestnosť, alebo súbor miestností, ktoré sú podľa rozhodnutia stavebného úradu určené na bývanie, môžu svojmu účelu slúžiť ako samostatné bytové jednotky, sú majetkom mesta Stará Turá a môžu byť zverené do užívania tretím osobám.
- 2.2 Kategóriami nájomných bytov na účely týchto zásad sú:
- a) byt obstaraný z dotácií Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky a úverov Štátneho fondu rozvoja bývania Slovenskej republiky, ktorého režim podlieha podmienkam sociálneho bývania podľa osobitného predpisu,¹
 - b) byt nepodliehajúci režimu podľa predchádzajúceho písmena.
- 2.3 Správu bytových domov, v ktorých sa nachádzajú nájomné byty, vykonáva spoločnosť TECHNOTUR s.r.o., so sídlom Gen. M. R. Štefánika 40/63A, 916 01 Stará Turá, IČO: 36 704 482, v zakladateľskej pôsobnosti mesta Stará Turá (ďalej len „správca“), ktorej vzniklo právo nájmu bytových domov s právom uzatvárať nájomné zmluvy vo svojom mene na svoju zodpovednosť s nájomcami na základe písomného oznámenia mesta Stará Turá. Správca je povinný riadiť sa pri všetkých úkonoch týkajúcich sa správy bytov všeobecne záväznými právnymi predpismi.

3. ŽIADOSŤ O PRIDELENIE NÁJOMNÉHO BYTU

- 3.1 Žiadateľom sa rozumie občan, ktorý si podá žiadosť o pridelenie bytu. V sídle správcu, resp. na webovom sídle správcu, je k dispozícii odporúčané tlačivo.
- 3.2 Žiadosť o pridelenie nájomného bytu musí byť podaná žiadateľom písomne, riadne zdôvodnená a vlastnoručne podpísaná.
- 3.3 Žiadosť o pridelenie bytu musí obsahovať:
- i. meno, priezvisko a dátum narodenia žiadateľa,
 - ii. miesto trvalého pobytu/prechodného pobytu žiadateľa,
 - iii. rodinný stav žiadateľa,
 - iv. počet členov domácnosti, ktorí sú do žiadosti zahrnutí a ich vzťah k žiadateľovi,
 - v. dôvod podania žiadosti o byt,
 - vi. potvrdenie o príjme žiadateľa a ostatných osôb - vid' ustanovenie čl. 5 ods. 3 týchto zásad,
 - vii. žiadateľ o bezbariérový byt predloží doklad o diagnóze a rozsahu zdravotného postihnutia (zoznam zdravotných postihnutí tvorí prílohu č. 1 osobitného zákona),²
 - viii. iné doklady, ktoré môžu preukázať skutočnosti, ktoré žiadateľ uvedie vo svojej žiadosti podľa písm. e),
 - ix. označenie správcu bytového domu alebo spoločenstva vlastníkov bytov, pokiaľ žiadateľ býval alebo býva v byte v bytovom dome.
 - x. Žiadatelia o byt budú zapísaní do zoznamu uchádzačov v poradí podľa dátumu prijatia žiadosti. Žiadateľom bude pridelené kódy, pod ktorým budú zverejnení na webovom sídle správcu.

¹ Zákon č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov

² Zákon č. 153/2013 Z. z. o národnom zdravotníckom informačnom systéme v znení neskorších predpisov

4. EVIDENCIA ŽIADATEĽOV O PRIDELENIE NÁJOMNÉHO BYTU

- 4.1 Príjem, evidenciu a zhodnotenie správnosti podanej žiadosti vykonáva správca. Pre potreby evidencie je vytvorený zoznam žiadateľov podľa veľkosti podlahovej plochy bytu (1, 2 a 3 izbové), do ktorého je žiadateľ o byt zapísaný pri splnení nasledujúcich podmienok:
- a) žiadateľ je občan starší ako 18 rokov,
 - b) žiadateľ nie je nájomcom bytu vo vlastníctve mesta,
 - c) žiadateľ nebol v minulosti nájomcom bytu, ktorý opakovane hrubo porušoval domový poriadok v bytovom dome.
- 4.2 Žiadateľ je povinný aktualizovať svoju žiadosť najneskôr do 30 dní od vzniku zmeny údajov uvedených v žiadosti. Svoj príjem a príjem ostatných členov žijúcich s ním v spoločnej domácnosti je žiadateľ povinný preukázať predložením dokladov o príjme a o majetkových pomeroch pred výberom nájomcov formou žrebovania na základe výzvy správcu.
- 4.3 Zoznam žiadateľov je aktualizovaný, a to:
- a) vždy pri zapísaní nového žiadateľa do zoznamu,
 - b) vždy po pridelení bytu žiadateľovi zo zoznamu.

5. KRITÉRIÁ A POSTUP PRE VÝBER NÁJOMCOV ŽREBOVANÍM

- 5.1 Výber nájomcov sa robí zo všetkých žiadateľov, ktorí sú zapísaní v aktuálnom zozname žiadateľov o pridelenie bytu podľa čl. 4 ods. 1 týchto zásad - v osobitnej kategórii zoznamu, vymedzenej podľa počtu izieb prideľovaného bytu (1, 2 a 3 izbový byt) - s prihliadnutím na počet členov domácnosti žiadateľa. Počet obyvateľov domácnosti je pre jednoizbový byt minimálne jedna osoba, pre dvojizbový byt minimálne dve osoby, pre trojizbový byt minimálne 3 osoby.
- 5.2 Žiadateľa je možné preradiť z kategórie zoznamu žiadateľov, do ktorej bol zaradený s prihliadnutím na počet členov jeho domácnosti, do kategórie zoznamu žiadateľov s bytmi s menším počtom izieb len po splnení podmienky, že žiadateľ sám písomne potvrdí, že netrvá výhradne na pridelení bytu, ktorého počet izieb vychádza z počtu členov jeho domácnosti, pretože vzhľadom na naliehavosť riešenia jeho bytovej potreby sa uspokojí s pridelením bytu aj s menším počtom izieb. Žiadateľ je okrem toho oprávnený po podaní svojej žiadosti o pridelenie bytu písomne upozorniť, že sice uprednostňuje pridelenie bytu v kategórii zoznamu žiadateľov, do ktorej má byť zaradený podľa počtu členov jeho domácnosti, avšak v prípade jeho neúspechu o pridelenie bytu v tejto kategórii požaduje následne o zaradenie do výberu o pridelenie bytu s menšou izbovitosťou podľa čl. 6 ods. 2 písm. b) týchto zásad. Nájomné byty sú žiadateľom prideľované žrebovaním - s výnimkou, ak v čase výberu pred pridelením uvoľneného bytu je evidovaná žiadosť len jedného žiadateľa.
- 5.3 Výber žiadateľov, zaradených do žrebovania o pridelenie bytu v rámci sociálneho bývania³ robí správca v spolupráci s komisiou poverenou primátorom mesta Stará Turá (ďalej len „komisia“) - na základe splnenia týchto podmienok osobitného zákona⁴:

Oprávnenou fyzickou osobou je

- a) osoba, ktorej mesačný príjem spolu s mesačným príjmom ostatných osôb žijúcich v byte je najviac vo výške trojnásobku životného minima,
- b) osoba, ktorej mesačný príjem spolu s mesačným príjmom ostatných osôb žijúcich v byte je najviac vo výške päťnásobku životného minima, ak
 - i. osoba žijúca v byte je osoba s ťažkým zdravotným postihnutím,
 - ii. ide o osamelého rodiča s nezaopatreným dieťaťom,
 - iii. aspoň jedna z osôb žijúcich v byte zabezpečuje zdravotnú starostlivosť, sociálne a ďalšie služby vo verejnom záujme, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu obyvateľov obce,
- c) osoba, ktorá žije v byte sama a ktorej mesačný príjem je najviac vo výške štvornásobku životného minima,

³ § 21 a 22 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov

⁴ § 22 ods. 3 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov

- d) osoba, ktorá nepresiahla vek 30 rokov a
- i. ktorej sa skončilo poskytovanie starostlivosti v zariadení na základe rozhodnutia súdu o neodkladnom opatrení, výchovnom opatrení alebo ústavnej starostlivosti,
 - ii. ktorej zanikla náhradná osobná starostlivosť, pestúnska starostlivosť alebo osobná starostlivosť poručníka podľa osobitného predpisu,⁵ alebo
 - iii. ktorá bola zverená do starostlivosti inej fyzickej osoby ako rodiča na základe neodkladného opatrenia a pred dovŕšením jej plnoletosti bol podaný návrh na zverenie tejto osoby do náhradnej osobnej starostlivosti, pestúnskej starostlivosti alebo na ustanovenie poručníka tejto osobe podľa osobitného predpisu,⁵
- e) osoba, ktorej sa poskytuje bytová náhrada za byt vydaný podľa osobitného predpisu.⁶
- 5.4 Mesačný príjem oprávnenej fyzickej osoby a ostatných osôb žijúcich v byte podľa odseku 3 sa vypočíta z príjmu⁶ za kalendárny rok predchádzajúci roku, v ktorom vznikol nájom bytu, ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal.
- 5.5 Životné minimum podľa odseku 3 sa vypočíta ako súčet súm životného minima pre plnoletú fyzickú osobu podľa osobitného predpisu⁷ za každú plnoletú fyzickú osobu, ktorá žije v byte a súm životného minima pre nezaopatrené dieťa podľa osobitného predpisu⁷ za každé zaopatrené nepľnoleté dieťa a nezaopatrené dieťa, ktoré žije v byte. Pri výpočte sa vychádza zo súm životného minima platných k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku, v ktorom vznikol nájom bytu.⁸
- 5.6 Podmienky ustanovené v odseku 3 sa posudzujú pri uzavieraní nájomnej zmluvy a na zmeny podmienok počas platnosti nájomnej zmluvy sa neprihliada.⁹
- 5.7 Pri výbere žiadateľov, ktorí splnením podmienok na pridelenie nájomného bytu podľa odseku 3 a osobitného zákona⁴ spĺňajú podmienku na zaradenie do žrebovania sa zároveň zohľadňuje :
- a) či je žiadateľom rodina s maloletými deťmi,
 - b) zdravotný stav žiadateľa alebo člena rodiny,
 - c) ďalšie majetkové a iné podmienky, ktoré spôsobujú, že žiadateľ a členovia rodiny si nemôžu obstaráť bývanie vlastným pričinením,
 - d) aktuálna potreba bývania žiadateľa.

6. ŽREBOVANIE

- 6.1 Správca v spolupráci s komisiou pred termínom žrebovania rozdelí odporučené aktualizované žiadosti do samostatných kategórií zoznamu žiadateľov podľa čl. 5 ods. 1 týchto Zásad.
- 6.2 Žrebovanie prebieha za účasti komisie a žiadateľov o byt, ktorí o to prejavia záujem.
- 6.3 Priebeh žrebovania:
- a) pred samotným žrebovaním budú komisii predložené zoznamy bytov, o ktoré sa bude žrebovať, v kategóriách podľa izbovosti, zároveň sú byty identifikované podľa čísel bytov, poschodia, i podľa čísel bytových domov. Zoznam doporučených žiadateľov s pridelenými kódmi a kódy doporučených žiadateľov v žrebovanom priestore komisia skontroluje, žrebovací priestor musí byť zabezpečený tak, aby nebolo vidno čísla, ktoré sa budú žrebovať,
 - b) ku každému bytu v zozname bude správcom v spolupráci s komisiou vyžrebovaný jeden žiadateľ o pridelenie bytu z tej skupiny žiadateľov, do ktorej bol zaradený. V prípade, ak žiadateľ nebol vyžrebovaný v kategórii, v ktorej bol zadelený, bude presunutý do žrebovania o byt v skupine s nižším počtom izieb ak s tým žiadateľ vopred súhlasí; v každej skupine budú vyžrebovaní dvaja náhradníci, ktorým budú pridelené byty v prípade neuzatvorenia nájomnej zmluvy vyžrebovaným žiadateľom,
 - c) náhradníkom budú pridelené byty podľa vyžrebovaného poradia,

⁵ § 45 až 59 zákona č. 36/2005 Z. z. o rodine a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

⁶ Napríklad zákon č. 403/1990 Zb. o zmiernení následkov niektorých majetkových krívd v znení neskorších predpisov

⁷ § 4 zákona č. 601/2003 Z. z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

⁸ § 22 ods. 5 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov

⁹ § 22 ods. 6 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov

- d) po vyžrebovaní komisia zverejní kódy vyžrebovaných žiadateľov, ktorým sa byt prideli, tento zoznam bude zverejnený na webovom sídle správcu,
 - e) správca bude zverejňovať oznam o termíne a mieste žrebovania nájomných bytov na svojom webovom sídle, žrebovania sa môžu zúčastniť žiadatelia o pridelenie bytu, ktorí budú zaradení do žrebovania.
- 6.4 Ak existujúci nájomca mestského nájomného bytu požiada z opodstatnených dôvodov o pridelenie bytu inej izbovosti, bude uvoľnený byt prednostne pridelený tomuto nájomcovi, teda neuplatní sa postup podľa predchádzajúcich odsekov tohto článku.

7. POSTUP V PRÍPADOCH HODNÝCH OSOBITNÉHO ZRETEĽA

- 7.1 V prípadoch hodných osobitného zreteľa a o určení oprávnených fyzických osôb, ktorým sa poskytuje sociálne bývanie v bytoch podporených z dotácií na rozvoj bývania z dôvodov hodných osobitného zreteľa¹⁰ rozhoduje primátor mesta samostatne - mimo výberu žiadateľov žrebovaním podľa čl. 5 a 6 týchto zásad a mimo zoznamu evidovaných žiadateľov o pridelenie nájomného bytu podľa čl. 4 týchto zásad.
- 7.2 Pokiaľ sú prípadmi hodnými osobitného zreteľa následky živeľnej pohromy, havárie alebo inej podobnej udalosti, ktoré preukázateľne znemožnili fyzickej osobe užívať jej doterajší byt, alebo ktorej je potrebné poskytnúť bytovú náhradu z dôvodu nevyhnutných opráv, ktoré znemožňujú riadne užívať jej byt¹¹, k týmto prípadom je oprávnená sa vyjadrovať komisia pre sociálne veci a bývanie Mestského zastupiteľstva Stará Turá, ktorá v rámci svojho vyjadrovania môže predkladať svoje podnety primátorovi mesta.

8. POVINNOSTI ŽIADATEĽOV O PRIDELENIE NÁJOMNÉHO BYTU

- 8.1 Všetky náležitosti nevyhnutné pre uzatvorenie nájomnej zmluvy je žiadateľ povinný dohodnúť so správcou a nájomnú zmluvu uzatvoriť v lehote uvedenej v oznámení o pridelení nájomného bytu. V prípade uplynutia tejto lehoty stráca žiadateľ právo na uzatvorenie nájomnej zmluvy s výnimkou, ak k uplynutiu lehoty dôjde z dôvodov nezavinených žiadateľom.

9. ZABEZPEČENIE SPLÁCANIA NÁJOMNÉHO

- 9.1 Pre zabezpečenie splácania nájomného a nákladov za prípadné poškodenie bytu v bytových domoch obstaraných z verejných prostriedkov, bude správca od budúceho nájomcu požadovať finančnú zábezpeku za užívanie bytu vo výške 6 mesačných platieb nájomného vo všetkých bytových domoch mesta Stará Turá, s výnimkou bytových domov č. 377 a č. 373 na Ulici gen. M. R. Štefánika, kde bude požadovaná finančná zábezpeka vo výške 3 mesačných platieb nájomného.
- 9.2 Zábezpeky podľa predchádzajúceho bodu bude viesť správca na osobitnom bankovom účte.

Dátum aktualizácie a platnosti týchto zásad: 01. 10. 2024

¹⁰ § 22 ods. 3 písm. f) zákona č. 443/2010 Z. z., § 1 písm. a) v spojení s § 3 Všeobecne záväzného nariadenia mesta Stará Turá č. 7/2021 o určení prípadov hodných osobitného zreteľa a okruhu oprávnených osôb v rámci sociálneho bývania na území mesta Stará Turá

¹¹ § 3 písm. a) Všeobecne záväzného nariadenia mesta Stará Turá č. 7/2021