



Materiál na rokovanie
26. zasadnutia
Mestského zastupiteľstva Dunajská Streda
v VII. volebnom období
Dunaszerdahely Város Képviselő-testülete
26. ülésének beterjesztett anyaga
a VII. választási időszakban

Materiál č.: .../2018/26

Návrh Dodatku č. 2 k Zásadám poskytovania bývania v nájomnom byte vo vlastníctve mesta Dunajská Streda.
Javaslat Dunaszerdahely Város tulajdonában lévő bérlakások használatáról szóló alapelvei 2. sz. függelékének javaslata.

Predkladá: JUDr. Zoltán Hájos, primátor mesta
Beterjeszti:

Kontrolovala: Ing. Júlia Bubniaková, prednostka MsÚ
Ellenőrizte:

Zodpovedná: JUDr. Andrea Klabuzai, PhD., vedúca útvaru primátora
Felelős:

Návrh na uznesenie: Mestské zastupiteľstvo Dunajská Streda
Határozati javaslat:

schvaľuje

Dodatok č. 2 k Zásadám poskytovania bývania v nájomnom byte vo vlastníctve mesta Dunajská Streda v predloženom rozsahu.

Apríl 2018
2018. április

Dôvodová správa

Návrh Dodatku č. 2 k Zásadám poskytovania bývania v nájomnom byte vo vlastníctve mesta Dunajská Streda z 28. apríla 2015 v znení Dodatku č.1 zo dňa 28.4.2018 sa predkladá predovšetkým za účelom uľahčiť podmienky opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy t.j. zmeniť podmienky opätovného uzavretia nájomnej zmluvy s doterajšími nájomníkmi bytov vo vlastníctve mesta Dunajská Streda.

K bodu 1

Jedná sa o úpravu terminológie – osoby tvoriace domácnosť žiadateľa - v súlade so zákonom č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní v z.n.p.

K bodu 2 a 3

V prípade manželov o zaradenie do poradovníka sa dopĺňa o možnosť nahradiť rozsudok o rozvode manželstva/sobášny list čestným vyhlásením o osobnom stave vzhľadom k tomu, že v niektorých prípadoch žiadateľa nemajú k dispozícii tieto úradné listiny a v prípade vyžiadania zo súdu/matriky im vznikajú ďalšie náklady.

K bodu 4

Ide o upresnenie organizačných útvarov mestského úradu príslušných na vydávanie potvrdení.

K bodu 5

V poradovníku, ktorý je zverejnený, by nemal byť údaj o trvalom pobyte žiadateľa.

K bodu 6

Ide o upresnenie doterajšieho znenia v tom zmysle, že v prípade manželov, druha a družky sa vyžaduje, aby obaja mali trvalý pobyt na území mesta Dunajská Streda ku dňu podania žiadosti o zaradenie do poradovníka a aby aspoň jeden z nich mal trvalý pobyt na území mesta Dunajská Streda najmenej 6 mesiacov.

K bodu 7

Ide o zosúladenie s právnou terminológiou.

K bodu 8

Novela zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v z.n.p. účinná od 1.4.2018 používa namiesto terminológie „internetová stránka mesta“ terminológiu „webové sídlo mesta“.

K bodu 8 a 9

V bode 8 a 9 sa upravujú podmienky opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy – s doterajšími nájomcami bytov vo vlastníctve mesta ako aj zoznam príloh, ktoré majú nájomníci priložiť k žiadosti o opätovné uzavretie nájomnej zmluvy. V nájomnej zmluve uzavretej medzi prenajímateľom a nájomcom boli už tieto uvedené, boli však v niektorých prípadoch prísne a pokiaľ nebudú pozmenené, nebude možné uzavrieť nájomnú zmluvu ani s doterajšími nájomníkmi, ktorí riadne a včas zaplatili nájomné a uhradili úhrady za služby spojené s užívaním bytu.

Podľa platných Zásad bola nulová tolerancia pre opakované uzavretie nájomnej zmluvy s nájomníkmi, ktorí mali dlhy voči mestu (na nájomnom, úhradách za služby spojené s užívaním bytu, daniach, poplatkoch atď.). Podľa novej úpravy bude podmienkou opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy s dlžníkmi, uzavretie dohody o uznaní dlhu a o splácaní dlhu v splátkach.

Povinný obsah nájomnej zmluvy, predmetom ktorej je prenájom bytu postaveného z dotácie zo štátneho rozpočtu ako aj niektoré podmienky opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy, upravuje § 12 zákona NR SR č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v z.n.p.:

„§ 12 Nájomná zmluva

(1) Na práva a povinnosti, ktoré vzniknú na základe nájomnej zmluvy a nie sú upravené týmto zákonom, sa vzťahujú ustanovenia Občianskeho zákonníka. Nájomná zmluva musí mať písomnú formu a musí obsahovať najmä

a) začiatok nájmu,

b) dobu nájmu,

c) výšku mesačného nájomného,

d) podmienky opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy,

e) výšku úhrady za plnenia spojené s užívaním nájomného bytu alebo spôsob ich výpočtu,

f) opis stavu nájomného bytu a opis príslušenstva nájomného bytu,

g) podmienky na zachovanie pôvodného stavu a vybavenia nájomného bytu,

h) skončenie nájmu,

i) spôsob a lehotu vysporiadania finančnej zábezpeky, ak je súčasťou nájomnej zmluvy dohoda o finančnej zábezpeke podľa odseku 7,

j) zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu.

(2) Doba nájmu dohodnutá v nájomnej zmluve môže byť najviac tri roky okrem prípadov,

a) ak nájomcom je osoba so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 2, ktorému sa prenájma nájomný byt spĺňajúci podmienky ustanovené osobitným predpisom;²⁵⁾ pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac desať rokov alebo

b) ak nájomcom je osoba podľa § 22 ods. 3 písm. d), ktorej sa prenájma nájomný byt, pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac desať rokov.

(3) V nájomnej zmluve sa upraví právo nájomcu na opakované uzavretie zmluvy o nájme nájomného bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a v tomto zákone. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude žiadateľ informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.

(4) Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy podľa odseku 3 môže žiadateľ uzavrieť nájomnú zmluvu aj s fyzickou osobou žijúcou v domácnosti s mesačným príjmom, ktorý k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku opakovaného prenájomného bytu

a) nie je vyšší ako triaplnásobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa § 22 ods. 3 písm. a),

b) nie je vyšší ako štyriaplnásobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa § 22 ods. 3 písm. b).

(5) Nájomnú zmluvu na užívanie nájomného bytu, ktorý spĺňa podmienky ustanovené osobitným predpisom,²⁵⁾ uzavrie len s fyzickou osobou žijúcou v domácnosti, ktorej členom je osoba so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 2, a ak nemá žiadosť o uzavretie nájomnej zmluvy od takejto fyzickej osoby, môže uzavrieť nájomnú zmluvu na takýto nájomný byt aj s inou fyzickou osobou uvedenou v § 22 ods. 3 najviac na jeden rok.

(6) Ak o uzavretie nájomnej zmluvy nepožiadala fyzická osoba uvedená v § 22 ods. 3, môže žiadateľ uzavrieť nájomnú zmluvu aj s inou fyzickou osobou najviac na jeden rok.

(7) Nájomná zmluva môže ďalej obsahovať aj dohodu o finančnej zábezpeke, ktorá nesmie presiahnuť výšku maximálneho šesťmesačného nájomného ustanoveného podľa osobitného predpisu^{25a)}; lehota na zloženie finančnej zábezpeky nájomcom nesmie byť dlhšia ako 30 kalendárnych dní pred podpísaním nájomnej zmluvy. Ak nedôjde k uzavretiu nájomnej zmluvy, je žiadateľ povinný už zloženú finančnú zábezpeku bezodkladne vrátiť. Žiadateľ v súvislosti s uzavretím nájomnej zmluvy nesmie požadovať od nájomcu iné finančné plnenia, ktoré priamo nesúvisia s užívaním nájomného bytu.

(8) Finančná zábezpeka podľa odseku 7 slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a nepoškodzovania

užívaného nájomného bytu. Finančnú zábezpeku za užívanie nájomného bytu vedie žiadateľ na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke.

(9)Nájomnú zmluvu možno uzavrieť najskôr po nadobudnutí právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na bytovú budovu.

(10)Pred uzavretím nájomnej zmluvy je žiadateľ povinný umožniť nájomcovi prehliadku nájomného bytu.“

Predkladaný návrh prerokovala

- komisia MsZ pre financie, rozpočet, správu a hospodárenie s majetkom mesta a podnikateľskú činnosť a odporúča ho schváliť.

Materiál vypracovala: Mgr. Priska Czúfalová, referát právny z podnetu referátu evidencie majetku FO MsÚ.