

Zásady poskytovania bývania v nájomnom byte vo vlastníctve mesta Dunajská Streda

Článok 1 Základné ustanovenia

1. Tieto Zásady poskytovania bývania v nájomnom byte vo vlastníctve mesta Dunajská Streda (ďalej len „Zásady“) upravujú postup žiadateľov o poskytovanie bývania v nájomných bytoch vo vlastníctve mesta Dunajská Streda, určenie kritérií ich poskytovania do nájmu a stanovenie postupov mesta Dunajská Streda (ďalej len „Mesto“) pri výbere žiadateľov o poskytnutie bývania v nájomných bytoch a pri uzatváraní nájomných zmlúv
2. Nájomným bytom vo vlastníctve mesta Dunajská Streda (ďalej aj ako „byt“) na účely týchto Zásad sa rozumie:
 - a) byt v bytovom dome postavenom z verejných prostriedkov poskytnutých mestu Dunajská Streda (ďalej len „mesto“) formou
 1. dotácií na obstaranie bývania,
 2. zvýhodnených úverov alebo pôžičiek na obstaranie bývania,
 3. nenávratných príspevkov znižujúcich náklady súvisiace s bývaním,
 4. nenávratných príspevkov na prevádzku budovy, v ktorej sa poskytuje sociálne bývanie,
 - b) byt v bytovom dome, ktorý prešiel z majetku Slovenskej republiky do vlastníctva mesta podľa zákona SNR č. 138/1990 Zb. o majetku obcí,
 - c) byt v bytovom dome, postavenom výlučne z vlastných prostriedkov mesta.
3. Tieto Zásady sa nevzťahujú na byty s nižším štandardom vo vlastníctve mesta nachádzajúce sa na Kračanskej ceste v Dunajskej Strede so súp. č. 4045, 5059, 5851, 5910, 6244, 6245, 6246, 6247, vedené Okresným úradom, katastrálnym odborom v Dunajskej Strede na LV č.3251.
4. Nájomný charakter bytov obstaraných podľa bodu 2 písm. a) musí byť zachovaný najmenej tridsať rokov od vydania kolaudačného rozhodnutia ak mestské zastupiteľstvo nerozhodne inak.

Článok 2 Žiadosť o poskytnutie bývania v nájomnom byte

1. Fyzická osoba (ďalej len „žiadateľ“) za účelom riešenia svojho bývania môže podať písomnú žiadosť o poskytnutie bývania v byte (ďalej len „žiadosť“) na Mestskom úrade v Dunajskej Strede (ďalej len „MsÚ“) Žiadateľ môže podať len jednu žiadosť, ak žiadosť podá jeden z manželov, má sa za to, že podávajú obaja manželia.
2. Žiadosť má obsahovať najmä
 - a) údaje o žiadateľovi v rozsahu: meno a priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo, rodinný stav, štátne občianstvo, adresa trvalého pobytu, adresa prechodného pobytu, korešpondenčná adresa, názov a adresa zamestnávateľa, či je osobou s ťažkým zdravotným postihnutím postihnutou podľa prílohy č. 2 zákona NR SR č. 443/2010 Z.z. v platnom znení,
 - b) popis podmienok bývania žiadateľa ku dňu podania žiadosti,
 - c) údaje o spoločne posudzovaných osobách v rozsahu: meno a priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo, rodinný stav, adresa trvalého pobytu, názov a adresa zamestnávateľa, či je osobou s ťažkým zdravotným postihnutím postihnutou podľa prílohy č. 2 zákona NR SR č. 443/2010 Z.z. v platnom znení,

- d) vyhlásenie žiadateľa, že súhlasí so spracovaním svojich osobných údajov a osobných údajov maloletých detí žiadateľa pre účely evidovania v poradovníku a pre účely uzavretia nájomnej zmluvy,
- e) vyhlásenie spoločne posudzovanej osoby, že súhlasí so spracovaním svojich osobných údajov a osobných údajov svojich maloletých detí pre účely evidovania v poradovníku a pre účely uzavretia nájomnej zmluvy.
3. Povinnými prílohami žiadosti podľa bodu 2 sú:
- a) kópia občianskeho preukazu žiadateľa a osoby spoločne posudzovanej,
 - b) čestné vyhlásenie žiadateľa, že žiadateľ a ďalšia spoločne posudzovaná osoba je - nie je: vlastníkom a/alebo spoluvlastníkom rodinného domu, bytu alebo inej budovy na bývanie, stavebníkom rodinného domu, uzatvoril - neuzatvoril zmluvu o výstavbe a/alebo nadstavbe bytu a že si nemôže obstarat' bývanie vlastným pričinením,
 - c) potvrdenie od zamestnávateľa žiadateľa a spoločne posudzovanej osoby o dĺžke uzavretého pracovného pomeru alebo kópia výpisu zo živnostenského registra alebo rozhodnutie Sociálnej poisťovne o výške dôchodku v predchádzajúcom roku alebo potvrdenie o výške poberaného dôchodku nie staršie ako 3 mesiace ku dňu podania žiadosti ak žiadateľ alebo spoločne posudzovaná osoba je poberateľom dôchodku,
 - d) potvrdenie zamestnávateľa o čistom mesačnom príjme žiadateľa a osôb spoločne posudzovaných so žiadateľom za predchádzajúci kalendárny rok a za posledné tri kalendárne mesiace pred podaním žiadosti; v prípade podnikateľa potvrdenie daňového úradu o príjme za posledné dva roky,
 - e) potvrdenie Úradu práce, sociálnych vecí a rodiny o poberaní štátnych sociálnych dávok v predchádzajúcom kalendárnom roku (dávka v hmotnej núdzi, rodičovský príspevok, materský príspevok, prídavok na dieťa a iné), žiadateľom a osobami spoločne posudzovanými,
 - f) kópia rodného listu maloletého dieťaťa žiadateľa a dieťaťa osoby spoločne posudzovanej,
 - g) kópia sobášneho listu žiadateľa a osoby spoločne posudzovanej,
 - h) kópia právoplatného rozhodnutia súdu o rozvode manželstva žiadateľa, kópia právoplatného rozhodnutia súdu o určení výživného na nezaopatrené dieťa žiadateľa a osoby spoločne posudzovanej,
 - i) kópia preukazu fyzickej osoby s ťažkým zdravotným postihnutím, ak je žiadateľ alebo osoba spoločne posudzovaná osobou s ťažkým zdravotným postihnutím a potvrdenie lekára o diagnóze osoby s ťažkým zdravotným postihnutím postihnutou podľa prílohy č. 2 zákona NR SR č. 443/2010 Z.z. v platnom znení,
 - j) potvrdenie príslušných oddelení MsÚ, nie staršie ako 30 dní, o tom, že žiadateľ a osoba spoločne posudzovaná má - nemá splatný nedoplatok voči mestu,
 - k) čestné vyhlásenie o tom, že
 1. žiadateľovi a osobe spoločne posudzovanej v minulosti bol -nebol vypovedaný nájom bytu vo vlastníctve mesta podľa ust. § 711 ods. 1 písm. c), d) a g) Občianskeho zákonníka,
 2. žiadateľ a osoba spoločne posudzovaná v minulosti porušovali - neporušovali domový poriadok v bytovom dome,
 3. žiadateľ a osoba spoločne posudzovaná užívajú - neužívajú a v minulosti užívali - neužívali byt vo vlastníctve mesta.
4. Ak žiadosť neobsahuje všetky požadované údaje a prílohy podľa bodu 2 a 3 tohto článku, MsÚ vyzve žiadateľa, aby v lehote do 15 dní od doručenia výzvy doplnil chýbajúce údaje a/alebo prílohy. Ak žiadateľ v stanovenej lehote výzvy nevyhoví, nezaradí sa do poradovníka uchádzačov o nájomný byt (ďalej len „poradovník“).

Článok 3 Poradovník

1. MsÚ zostavuje a vedie poradovník, ktorý aktualizuje vždy k poslednému dňu každého kalendárneho mesiaca.
2. Žiadateľom sa poskytne bývanie v byte v poradí podľa poradovníka. Poradovník obsahuje najmä nasledovné údaje: poradové číslo, meno a priezvisko žiadateľa, adresa trvalého pobytu žiadateľa, bodové ohodnotenie.
3. Žiadatelia sú zaradení do poradovníka v poradí podľa bodového ohodnotenia, od najvyššieho bodového ohodnotenia k najnižšiemu. V prípade rovnosti bodov je pre určenie poradia rozhodný dátum doručenia žiadosti. Ak ani takto nie je možné určiť poradie žiadateľov, poradie sa určí žrebom, o ktorom sa spíše zápisnica. Bodový systém hodnotenia je uvedený v prílohe č. 1 týchto Zásad.
4. Žiadateľ sa zaradí do poradovníka ak súčasne spĺňa nasledovné podmienky:
 - a) je občanom Slovenskej republiky, dovŕšila vek 18 rokov, je plne spôsobilá na právne úkony,
 - b) má trvalý pobyt na území mesta Dunajská Streda ku dňu podania žiadosti najmenej 6 mesiacov,
 - c) žiadateľ, v prípade manželov alebo druha a družky, aspoň jeden z nich, má aspoň 12 mesiacov počnúc dňom podania žiadosti vlastný pravidelný príjem z trvalého alebo obdobného pracovného pomeru, z podnikania, prípadne z dôchodkového zabezpečenia,
 - d) preukáže schopnosť platiť nájomné a úhrady za služby spojené s užívaním bytu,
 - e) žiadateľ ako aj spoločne posudzované osoby ku dňu podania žiadosti majú uhradené všetky záväzky voči mestu Dunajská Streda,
 - f) žiadateľ ani jeho manžel/ka, druh/družka:
 1. nie je vlastníkom, bezpodielovým spoluvlastníkom alebo podielovým spoluvlastníkom s výškou podielu 1/2 a viac, žiadneho domu, bytu alebo inej stavby určenej na bývanie a/alebo,
 2. nie je stavebníkom rodinného domu na základe stavebného povolenia, a/alebo
 3. neuzatvoril zmluvu o výstavbe, nadstavbe bytu.
 - g) žiadateľ a osoby spoločne posudzované neboli v predchádzajúcom období neplatičom nájomného a služieb spojených s užívaním bytu vo vlastníctve mesta a nemajú nedoplatok na službách spojených s užívaním bytu vo vlastníctve mesta,
 - h) mesačný príjem žiadateľa a osôb, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu¹, nie je nižší ako 1,2 násobok životného minima a neprevyšuje trojnásobok životného minima platného k 31. decembru predchádzajúceho kalendárneho roka, vypočítaného pre žiadateľa (nájomcu) a osoby, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne, pričom mesačný príjem sa vypočíta z príjmu za predchádzajúci kalendárny rok ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa tento príjem poberal. Za mesačný príjem sa považuje čistý mesačný príjem žiadateľa a čistý mesačný príjem osôb spoločne posudzovaných,
 - i) mesačný príjem žiadateľa – občana s ťažkým zdravotným postihnutím – alebo rodiča, ktorý má v opatere dieťa s ťažkým zdravotným postihnutím, a mesačný príjem osôb s ním bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu², nie je nižší ako 1,2 násobok životného minima a neprevyšuje

¹ Zákon č. 601/2003 Z.Z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

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

štvornásobok životného minima platného k 31. decembru predchádzajúceho kalendárneho roka, vypočítaného

pre žiadateľa (nájomcu) a osoby, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne, pričom mesačný príjem sa vypočíta z príjmu za predchádzajúci kalendárny rok ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa tento príjem poberal. Za mesačný príjem sa považuje čistý mesačný príjem žiadateľa a čistý mesačný príjem osôb spoločne posudzovaných,

j) žiadateľ nebol nájomcom mestského bytu, ktorému prenajímateľ vypovedal nájom bytu podľa ust. § 711 ods. 1 písm. c), d) a g) Občianskeho zákonníka.

5. O zaradení alebo nezaradení žiadateľa do poradovníka žiadateľ bude písomne vyrozumený najneskôr do 30 dní odo dňa podania žiadosti, ktorá obsahuje požadované údaje a prílohy.

6. Žiadateľ je vedený v poradovníku najdlhšie jeden rok počnúc dňom zaradenia do poradovníka. Ak v tejto lehote nebola so žiadateľom uzavretá zmluva o nájme bytu a žiadateľ má o nájom bytu naďalej záujem, je potrebné aktualizovať svoju žiadosť a to v posledných 60 dní pred uplynutím jedného roka odo dňa zaradenia do poradovníka.

7. Poradovník sa zverejní na úradnej tabuli a na internetovej stránke mesta.

Článok 4

Vyradenie žiadateľa z poradovníka

1. MsÚ vyradí žiadateľa z poradovníka, ak žiadateľ alebo manželka, druh alebo družka resp. osoba spoločne posudzovaná:

- a) prestane spĺňať aspoň jednu z podmienok uvedených v Článku 2 a Článku 3 týchto Zásad,
- b) má v nájme primeraný byt vo vlastníctve mesta,
- c) protiprávne obsadil byt vo vlastníctve mesta,
- d) neaktualizuje svoju žiadosť podľa Článok 3 ods. 6 týchto Zásad,
- e) v žiadosti uvedie nepravdivé údaje,
- f) nepreukáže príjem v súlade s týmito Zásadami,
- g) nedoplní svoju neúplnú žiadosť v stanovenej lehote,
- h) odmieta uzavrieť nájomnú zmluvu na ponúknutý byt,
- i) nemá uhradené splatné záväzky voči mestu Dunajská Streda,
- j) je alebo sa stal výlučným vlastníkom bytu, rodinného domu alebo inej stavby určenej na bývanie alebo v prípade manželov bezpodielovými spoluvlastníkmi bytu, rodinného domu alebo inej stavby určenej na bývanie alebo v prípade druhu a družky podielovými spoluvlastníkmi bytu, rodinného domu, bytu alebo inej stavby určenej na bývanie.

Článok 5

Postup pri prenájme nájomných bytov na základe poradovníka

1. Nájomný byt sa prenajíma žiadateľom zaradeným do poradovníka v poradí podľa poradovníka.

2. MsÚ písomne oznámi žiadateľovi v poradí, že mu vzniklo právo na uzavretie nájomnej zmluvy. Zároveň, ak je to potrebné, vyzve žiadateľa, aby do 10 dní predložil aktualizovanú žiadosť spolu s potrebnými prílohami. Ak žiadateľ v stanovenej lehote výzve nevyhoví, vyradí sa z poradovníka.

3. Ak žiadateľ bez vážnych dôvodov odmietne prijať ponúknutý byt alebo do 10 dní od vyzvania neuzavrie nájomnú zmluvu, bude vyradený z poradovníka.
4. O poskytnutí bývania podľa týchto Zásad rozhoduje primátor mesta.

Článok 6 **Nájomná zmluva**

1. Nájomná zmluva sa uzavrie so žiadateľom na dobu neurčitú alebo na dobu určitú, najmenej na tri mesiace, najviac na 3 roky s možnosťou opakovaného uzatvorenia nájmu.
2. V prípade uzatvorenia nájomnej zmluvy na dobu kratšiu ako 1 rok, sa uzatvára nájomná zmluva tak, aby sa nájom skončil k poslednému dňu štvrtého roka.
3. Nájomná zmluva musí mať písomnú formu a musí obsahovať najmä:
 - a) začiatok nájmu,
 - b) dobu nájmu,
 - c) výšku mesačného nájomného,
 - d) podmienky za ktorých má nájomca právo na opakované uzavretie 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) zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu,
 - j) podmienky jednostrannej zmeny výšky mesačného nájomného a úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu,
 - k) povinnosť nájomcu umožniť vstup do bytu zamestnancom prenajímateľa, ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja, príslušných úradov a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu,
 - l) výšku prípadnej finančnej zábezpeky,
 - m) záväzok žiadateľa, že podpíše notársku zápisnicu v zmysle Článku 8 týchto Zásad.
4. V nájomnej zmluve sa upraví právo nájomcu na opakované uzavretia zmluvy o nájme bytu pri súčasnom splnení nasledovných podmienok:
 - a) mesačný príjem nájomcu neprevyšuje triapolnásobok životného minima, príp. štyriapolnásobok životného minima v prípade, ak členom domácnosti je osoba s ťažkým zdravotným postihnutím; ak ide o domácnosť osamelého rodiča s nezaopatreným dieťaťom alebo ak aspoň jeden z členov tejto domácnosti zabezpečuje zdravotnícku starostlivosť, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu pre obyvateľov mesta, pričom mesačný príjem sa vypočíta z príjmu za predchádzajúci kalendárny rok ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa tento príjem poberal. Pri posudzovaní žiadosti sa vychádza z čistého mesačného príjmu.
 - b) neporušil podmienky uvedené v nájomnej zmluve,
 - c) nájomca naďalej splňa podmienky pre zaradenie do poradovníka a počas celej doby nájmu si riadne plnil povinnosti vyplývajúce z nájomnej zmluvy,
 - d) nájomca požiadal prenajímateľa o opätovné uzatvorenie nájomnej zmluvy najneskôr jeden mesiac pred uplynutím dohodnutej doby nájmu.

Článok 7 **Finančná zábezpeka**

1. Uzatvorenie zmluvy o nájme bytu je viazané na zloženie finančnej zábezpeky vo výške trojmesačného nájomného. Finančná zábezpeka sa poskytuje na dobu trvania nájomnej zmluvy/nájomného vzťahu.
2. Lehota na zloženie finančnej zábezpeky je minimálne 3 kalendárne dni pred podpísaním nájomnej zmluvy.
3. Zloženie finančnú zábezpeku vedie mesto Dunajská Streda na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke.
4. Ak nedôjde k uzatvoreniu nájomnej zmluvy, mesto je povinné už zloženie finančnú zábezpeku bezodkladne vrátiť.
5. Finančná zábezpeka slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých plnení spojených s užívaním nájomného bytu a nepoškodzovania užívaného nájomného bytu.
6. Finančná zábezpeka sa vracia nájomcovi po odpočítaní nedoplatkov na nájomnom a úhrad za služby spojené užívaním bytu, a škôd spôsobených poškodzovaním užívaného bytu, a to najneskôr do 30 dní po skončení nájomného vzťahu.
7. Zložením finančnej zábezpeky sa nájomca nezbavuje povinnosti platiť dohodnuté nájomné a úhrady za služby spojené s užívaním bytu.
8. V prípade, že sa zmluvné strany po uplynutí doby nájmu dohodnú na opätovnom uzatvorení zmluvy o nájme bytu, finančná zábezpeka zostane na účte mesta až do doby skončenia nájomného vzťahu.

Článok 8

Notárska zápisnica

1. So žiadateľom možno uzavrieť nájomnú zmluvu len ak sa zaviazal podpísať do 5 dní odo dňa uzavretia nájomnej zmluvy notársku zápisnicu ako exekučný titul na vypratanie bytu do 3 dní odo dňa ukončenia nájmu bytu.

Článok 9

Výmena nájomných bytov

1. Výmena nájomného bytu medzi nájomcami nájomných bytov vo vlastníctve mesta je možná len s predchádzajúcim písomným súhlasom primátora mesta na základe písomnej dohody nájomcov pri dodržaní podmienok uvedených v týchto Zásadách.
2. Náklady súvisiace s výmenou bytov znášajú v plnom rozsahu nájomcovia.

Článok 10

Zmena predmetu nájmu

1. Ak doterajší nájomca bytu požiadava o poskytnutie bývania v byte s väčšou/menšou podlahovou plochou, pretože doterajší byt je neprimerane malý (pripadá na 1 člena domácnosti menej ako 8 m² obytnej plochy bytu)/veľký, môže primátor mesta rozhodnúť o poskytnutí bývania v primeranom byte za podmienky, že nájomca spĺňa a preukáže podmienky uvedené v Článku 3 bod 4 písm. d), e), f), g), h), i), j) týchto Zásad.
2. V prípadoch uvedených v bode 1 žiadateľ sa nezaradí do poradovníka.

Článok 11
Prechodné ustanovenia a záverečné ustanovenia, účinnosť

1. Na právne vzťahy vyplývajúce z nájmu bytu, ktoré tieto Zásady neupravujú, sa vzťahujú príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka, a na právne pomery týkajúce sa nájomných bytov postavených z verejných prostriedkov sa vzťahujú príslušné ustanovenia zákona NR SR č. 443/2010 Zb. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.
2. Ustanovenia týchto Zásad sa vzťahujú aj na žiadateľov, ktorí sú zaradení do poradovníka zostaveného ku dňu nadobudnutia účinnosti týchto Zásad.
3. Tieto Zásady schválilo Mestské zastupiteľstvo v Dunajskej Strede na svojom zasadnutí dňa 28. apríla 2015.
4. Tieto Zásady nadobúdajú účinnosť 1. júla 2015.

V Dunajskej Strede, 11.05.2015

JUDr. Zoltán Hájos
primátor mesta

Bodové hodnotenie kritérií na zaradenie do poradovníka

a) výška mesačného príjmu žiadateľa a spoločne posudzovaných osôb

- **5 bodov** - príjem žiadateľa a spoločne posudzovaných osôb je nad 2,5 násobku životného minima najviac však 3,0 násobok životného minima a v prípade osoby s ťažkým zdravotným postihnutím najviac 4,00 násobok životného minima
- **4 bodov** - príjem žiadateľa a spoločne posudzovaných osôb je nad 2,0 násobku životného minima najviac však 2,5 násobok životného minima
- **3 bodov** - príjem žiadateľa a spoločne posudzovaných osôb je od 1,2 násobku životného minima do 2,0 násobku životného minima

b) zdroj príjmu žiadateľa

- **5 bodov** – zamestnaný na dobu neurčitú, samostatne zárobkovo činná osoba, dôchodca
- **4 body** – zamestnaný na dobu určitú, rodič na materskej dovolenke

c) dĺžka trvalého pobytu v meste Dunajská Streda

- **5 bodov** - nad 10
- **4 body** – nad 7 rokov do 10 rokov
- **3 body** – nad 5 rokov do 7 rokov
- **2 body** – nad 3 roky do 5 rokov
- **1 bod** – od 6 mesiacov do 3 rokov

d) rodinný stav žiadateľa

- **5 bodov** – osamelá osoba starajúca sa o nezaopatrené dieťa
- **4 bodov** - ženatý, vydatá

e) počet vyživovaných detí v domácnosti

- **5 bodov** – 3 a viac detí
- **4 body** – 2 deti
- **3 body** – 1 dieťa

f) zdravotný stav žiadateľa a spoločne posudzovaných osôb

- **5 bodov** – osoba so zdravotne ťažkým postihnutím, postihnutá podľa prílohy č. 2 zákona NR SR č. 443/2010 Z.z. v platnom znení.

