



INTERNÁ SMERNICA

IS – 92

**Smernica o hospodárení s bytovým fondom vo vlastníctve mesta
Prievidza**

1. **Všeobecné ustanovenia**

- 1.1 Bytový fond mesta Prievidza je majetkom mesta v zmysle zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov.
- 1.2 Bytový fond mesta Prievidza a Správy majetku mesta Prievidza, s.r.o. (ďalej len ako „bytový fond mesta Prievidza“) tvoria byty.
- 1.3 Prenajímateľ bytového fondu je právnická osoba, s ktorou má mesto Prievidza uzatvorenú zmluvu o prevádzke, údržbe a správe hnutel'ného a nehnuteľného majetku bytového hospodárstva a nebytových priestorov a ostatných budov zverených mestom prenajímateľovi. Prenajímateľ sa riadi príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, zákona č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a nebytových priestorov, v znení jeho neskorších zmien a doplnkov.
- 1.4 Správcom bytov a nebytových priestorov je Správa majetku mesta Prievidza, s.r.o. (ďalej aj ako „SMMP, s.r.o.“ alebo „správca“), ktorá v pozícii prenajímateľa prenajíma byty nájomcom v rozsahu, v akom bol na prenájom bytom poverený vlastníkom bytov, t.j. mestom Prievidza, osobitnou zmluvou. Zároveň SMMP, s.r.o. spravuje a prenajíma byty vo svojom vlastníctve.
- 1.5 Táto Smernica upravuje spôsob podávania a obsah žiadostí o pridelenie bytov, spôsob ich evidencie, spôsob výberu žiadateľov, vznik a zánik nájomného vzťahu, spôsob uzatvárania zmlúv o nájme, podmienky trvania nájomného vzťahu a spôsob nakladania s bytovým fondom.

2. **Podmienky pridelenia bytu a uzatváranie zmluvy o nájme bytu**

- 2.1 Žiadateľ o pridelenie bytu má možnosť, za účelom riešenia svojej bytovej situácie, podať si písomnú žiadosť o pridelenie bytu na SMMP, s.r.o., ktorá spravuje bytový fond mesta Prievidza. Písomná žiadosť predložená SMMP, s.r.o. bude obsahovať podpis žiadateľa o byt, ktorého totožnosť pri podaní žiadosti overí príslušný zamestnanec SMMP s.r.o. podľa predloženého platného dokladu totožnosti. Žiadosti žiadateľov zoraďuje správca abecedne podľa priezviska.
- 2.2 Oprávnenou osobou na podanie žiadosti o pridelenie nájomného bytu je:
 - a) plnoletá fyzická osoba, majúca trvalé bydlisko v meste Prievidza, ktorá nie je vlastníkom rodinného domu, bytového domu, bytu alebo inej nehnuteľnosti vhodnej na bývanie,
 - b) plnoletá fyzická osoba, ktorá má na území mesta Prievidza prechodný pobyt, prípadne má v meste Prievidza uzatvorený pracovný alebo obdobný pomer najmenej po dobu 1 roka,
 - c) plnoletá fyzická osoba, ktorá ako bývalý nájomca bytu nemá dlh voči mestu Prievidza a mestským organizáciám, vrátane SMMP, s.r.o. ,
 - d) plnoletá fyzická osoba, s ktorou nebol ukončený nájomný vzťah zo strany prenajímateľa z dôvodu porušenia zákonnej alebo zmluvnej povinností nájomcu v lehote 12 mesiacov pred podaním žiadosti,
 - e) plnoletá fyzická osoba, ktorá spolužívala nájomný byt s nájomcom, ako spolunájomca alebo spolubývajúca osoba, s ktorým nebol ukončený nájomný

vzťah zo strany prenajímateľa z dôvodu porušenia zákonnej alebo zmluvnej povinnosti v lehote 12 mesiacov pred podaním žiadosti,

f) plnoletá fyzická osoba, voči ktorej mesto Prievidza ani prenajímateľ neviduje žiadne pohľadávky, ani voči jeho manžela/lky, vrátane plnenia ostatných zmluvných povinností, platby daní a miestnych poplatkov.

Podmienky v zmysle bodov a) až f) sa vzťahujú aj na spolunájomcov a spolubývajúce osoby uvedené v žiadosti o pridelenie bytu.

2.3 Žiadosť o pridelenie bytu musí byť vyhotovená v písomnej forme na predpísanom tlačive, ktoré tvorí prílohu tejto Smernice – podľa prílohy č. 1 tejto Smernice. K žiadosti je potrebné doložiť povinné prílohy podľa povahy žiadosti.

2.4 Žiadateľ je povinný v žiadosti o pridelenie bytu v čase jej podania a pri jej aktualizácii uvádzať pravdivé a úplné údaje týkajúce sa jeho sociálnej, majetkovej a bytovej situácie.

2.5 Žiadateľ o byt je povinný spolu so žiadosťou o byt poskytnúť správcovi písomné potvrdenia, že žiadateľ a ani osoby, ktoré spolu s ním budú spoluužívať byt, nemajú voči mestu, mestským organizáciám, vrátane správcu vedený žiaden dlh, doklad preukazujúci schopnosť uhrádzať nájomné a služby súvisiace s užívaním bytu. Uvedené potvrdenia budú tvoriť neoddeliteľnú prílohu žiadosti žiadateľa.

Ak správca, po preverení zistí, že žiadateľ alebo ním uvedené osoby ako spolunájomníci, alebo spoluužívajúce osoby nespĺňajú podmienky na pridelenie bytu podľa bodu 2.2 tejto Internej smernice, žiadateľ bude posudzovaný ako neoprávnený a žiadosť nebude postúpená do ďalšieho schvaľovacieho procesu.

Ak nájomca po pridelení bytu chce umožniť spoluužívanie ďalším osobám, ktoré neboli uvedené v žiadosti o pridelenie bytu, je nájomca povinný požiadať správcu o súhlas s ubytovaním takýchto osôb, spolu s doložením všetkých potvrdení v zmysle bodu 2 tejto Internej smernice.

Ak žiadateľ, ktorý ako nájomca v rozpore s nájomnou zmluvou, alebo bez súhlasu správcu umožní spoluužívanie prideleného bytu iným osobám dopustí sa tým závažného porušenia nájomnej zmluvy, ktorá môže zakladať okamžité skončenie nájomného vzťahu.

3. Prijatie žiadosti

3.1 O prijatých žiadostiach o pridelenie bytu vedie správca evidenciu.

3.2 Správca je povinný o zaevidovaní úplnej žiadosti informovať oprávneného žiadateľa v lehote do 30 dní odo dňa jej doručenia.

3.3 Žiadosti žiadateľov správca eviduje po dobu 1 roka odo dňa predloženia úplnej a pravdivej žiadosti (s požadovanými prílohami) správcovi.

3.4 Žiadateľ, ktorý žiadosť o pridelenie bytu riadne nevyplnil, nedoplnil o požadované prílohy, uviedol nepravdivé alebo neúplné údaje, nebude zaradený do zoznamu žiadateľov o byt.

3.5 Ak žiadateľ o byt nepodpíše do 15 dní po doručení rozhodnutia o pridelení bytu návrh nájomnej zmluvy, na základe ktorého s ním správca ako prenajímateľ mal uzatvoriť nájomnú zmluvu alebo neprevezme pridelený byt v stanovenej lehote, bude táto žiadosť žiadateľa z evidencie vyradená a žiadateľ stráca nárok na pridelenie bytu. V tomto prípade môže požiadať správcu opätovne o pridelenie bytu až po uplynutí 12 mesiacoch od vydania rozhodnutia o pridelení bytu.

Uplynutím 1 – ročnej lehoty budú žiadosti žiadateľov vyradené zo zoznamu a zlikvidované. Žiadateľ o byt má právo predložiť správcovi novú žiadosť o byt, resp. o bytovú náhradu po uplynutí tejto lehoty. Táto 1 – ročná lehota začína plynúť u žiadateľov, ktorým byt nebol pridelený dňom nasledujúcim po predložení úplnej a pravdivej žiadosti správcovi. Žiadosť žiadateľa, ktorému bol byt pridelený bude vyradená zo zoznamu žiadateľov dňom odovzdania prideleného bytu, príp. márnym uplynutím stanovenej lehoty na podpis návrhu nájomnej zmluvy alebo prevzatia bytu.

3.6 V prípadoch, keď žiadateľ nespĺňa podmienky na zaradenie do evidencie žiadostí o pridelenie bytu, t.j.:

- a) vlastní rodinný dom, bytový dom, byt alebo inú nehnuteľnosť vhodnú na bývanie,
 - b) nie je obyvateľom mesta Prievidza, nemá prechodný pobyt alebo pracovný pomer na území mesta najmenej 1 rok ,
 - c) bol s ním ukončený predchádzajúci nájomný vzťah z dôvodu závažného porušenia nájomnej zmluvy, ak neuhradzoval nájomné riadne a včas a boli mu zasielané počas 12 mesiacov 3 výzvy na úhradu a odovzdanie bytu), prípadne boli zistené porušenia povinností nájomcom alebo osobami, ktoré sa v prenajatom byte nachádzali, alebo pri iných závažných porušení povinností nájomcu, tento nebude zaradený do zoznamu žiadateľov po dobu 12 mesiacov od ukončenia predchádzajúceho nájomného vzťahu,
 - d) spolu s ním bývajúce osoby (v bývalom prenajatom byte) svojim správaním rušili ostatných nájomcov bytov v užívaní susediacich bytov alebo nehnuteľností,
 - e) dopustil sa priestupkov v občianskom spolunažívaní,
 - f) predložená žiadosť žiadateľa je neúplná a žiadateľ ju na výzvu správcu v stanovenom termíne nedoplnil,
 - g) nezaplatil poplatok za spracovanie žiadosti o pridelenie bytu podľa platného cenníka správcu,
 - h) poskytol správcovi nepravdivé alebo neúplné údaje,
 - i) neposkytol správcovi písomný súhlas so spracovaním jeho osobných údajov za účelom spracovania jeho žiadosti o byt a za účelom uzatvorenia nájomnej zmluvy,
 - j) v žiadosti alebo v jej prílohách uviedol nepravdivé údaje, a pod.,
- správca nezaradí žiadateľa do evidencie žiadateľov, o čom žiadateľa upovedomí v lehote do 30 dní odo dňa doručenia jeho žiadosti s odôvodnením, nezaradenia do evidencie žiadateľov o byt.

3.7 V prípadoch hodných osobitného zreteľa, možno prideliť byt aj žiadateľom, ktorí nespĺňajú stanovené kritéria, a to po prešetrení a odsúhlasení bytovou radou a schválením primátorom mesta.

4. Bytová rada

4.1 Iniciatívnym, poradným a kontrolným orgánom primátora mesta, ktorý pôsobí v oblasti hospodárenia s bytovým fondom vo vlastníctve mesta ako i s bytmi vo vlastníctve správcu, je bytová rada. Prerokováva žiadosti občanov o pridelenie nájmu bytu, schválenie prechodu nájmu bytu, podnájmu, spoločného nájmu bytu, výmeny bytov, trvalého a prechodného pobytu ďalších osôb. Svoje kladné alebo záporné stanovisko k jednotlivým žiadostiam nájomcov oznamuje bytová rada primátorovi mesta formou zápisnice zo zasadnutia.

- 4.2 Pri vyjadrení stanoviska k jednotlivým žiadostiam postupuje bytová rada podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka a v zmysle zákona č. 253/1998 Z. z. o hlásení pobytu občanov SR a registri obyvateľov SR v znení neskorších predpisov.
- 4.3 Správca predkladá kompletne spracované žiadosti o pridelenie bytov s návrhom na riešenie bytovej situácie žiadateľov na rokovanie bytovej rady spravidla 7 dní pred jej zasadnutím.
- 4.4 Byty prideľuje primátor mesta.
- 4.5 Pri prideľovaní bytov sa bytová rada a primátor riadia týmito kritériami:
 - sociálne, bytové a zdravotné podmienky uchádzača a jeho rodiny,
 - schopnosť pravidelne uhrádzať nájomné a náklady spojené s užívaním bytu,
 - zabezpečenie verejného záujmu mesta.
- 4.6 Svoje súhlasné stanovisko k uzatvoreniu zmlúv o nájme bytu vydáva primátor mesta rozhodnutím.

5. Zmluva

- 5.1 Zmluva o nájme musí mať písomnú formu so stanovením vzájomných práv a povinností oboch zmluvných strán a musí spĺňať všetky náležitosti požadované všeobecne záväznými právnymi predpismi. Jej zmeny možno vykonať len písomnými dodatkami.
- 5.4 Podmienkou uzatvorenia písomnej nájomnej zmluvy je úhrada zábezpeky, ak ju prenajímateľ požaduje, ktorú žiadateľ uhradí vo výške požadovanej správcom ako budúcim prenajímateľom bytu pri podpise nájomnej zmluvy.
- 5.5 Nájomnú zmluvu uzatvorí prenajímateľ s nájomcom na dobu určitú. Dobu nájmu je možné s nájomcom opätovne predĺžiť za podmienok uvedených v nájomnej zmluve formou číslovaných dodatkov k nájomnej zmluve alebo uzavretím novej nájomnej zmluvy, bez potreby opätovného posúdenia bytovou radou.

6. Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

- 6.1. Prenajímateľ je povinný odovzdať byt nájomcovi v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.
- 6.2 Nájomca je povinný užívať byt v súlade s podmienkami zmluvy o nájme bytu, riadne a včas platiť nájomné a úhrady spojené s užívaním bytu a dbať, aby nedochádzalo k poškodzovaniu bytu a spoločných priestorov nad rámec bežného opotrebenia.
- 6.3 Nájomca bytu, ak má záujem o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy, je povinný do 30 dní pred ukončením platnosti nájomnej zmluvy požiadať prenajímateľa (písomne alebo ústne) o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy.
- 6.4 Opakovanú nájomnú zmluvu uzatvorí prenajímateľ s nájomcom len ak nájomca za byt riadne platí nájomné a náklady za služby spojené s užívaním bytu, resp. v odôvodnených prípadoch má s prenajímateľom spísanú dohodu o uznaní dlhu a o splátkach a túto dohodu i dodržiava a plní, ale zároveň i dodržiava domový poriadok a taktiež predloží prenajímateľovi všetky požadované potvrdenia, ktoré prenajímateľ požaduje.

- 6.5 Ak nájomca bytu nespĺňa podmienky na uzatvorenie opakovanej nájomnej zmluvy na nájom bytu, po uplynutí doby nájmu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu ani inej bytovej náhrady.
- 6.6 Stavebné úpravy bytu a prestavbu nebytových priestorov na bytové môže nájomca realizovať len s písomným súhlasom prenajímateľa.

7. Zánik nájomného vzťahu

- 7.1 Podmienky ukončenia nájomného vzťahu sú upravené zmluvou o nájme bytu a príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.

8. Podmienky prevodu vlastníctva bytu

- 8.1 Prevod bytu do vlastníctva nájomcu alebo tretích osôb v zmysle zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení je možný len po splnení zákonom stanovených podmienok.
- 8.2 V ostatných prípadoch (uvoľnené byty, ktoré neboli pridelené do nájmu, prípadne na ktoré neboli s nájomcami uzatvorené nájomné zmluvy alebo platnosť nájomnej zmluvy na daný byt zanikla) sa bude realizovať prevod bytov do vlastníctva na základe ponukového konania.

9. Podmienky výmeny bytov

- 9.1 Výmena bytov medzi nájomcami navzájom, bez súhlasu prenajímateľa, nie je možná.
- 9.2 Výmena bytov z podnetu nájomcov je možná na základe písomnej žiadosti nájomcov bytov, po odsúhlasení výmeny bytov bytovou radou a následným rozhodnutím primátora mesta, na základe ktorého po úhrade poplatku vo výške určenej platným cenníkom prenajímateľa, bude s nájomcami, resp. s nájomcom uzatvorená nájomná zmluva alebo jej dodatok.
- 9.3 Výmena bytov z podnetu prenajímateľa bytov je možná po odsúhlasení výmeny bytov bytovou radou a následným rozhodnutím primátora mesta, na základe ktorého bude s nájomcami, resp. s nájomcom, uzatvorená nájomná zmluva alebo jej dodatok.
- 9.4 Podnet k výmene bytov podávajú nájomcovia písomnou žiadosťou prenajímateľovi.
- 9.5 V dohode o výmene bytov sa stanovujú podmienky výmeny s prihliadnutím na oprávnený záujem prenajímateľa.

10. Osobitné ustanovenia o spôsobe pridelovania bytov s osobitným režimom

10.1 Osobitné ustanovenia

- 10.1.1 Tento bod upravuje spôsob a podmienky pridelovania bytov s osobitným režimom. Spôsob a podmienky pridelovania bytov s osobitným režimom sa riadia primerane ustanoveniami predchádzajúcich oddielov, pokiaľ ustanovenia tohto oddielu neurčujú inak.
- 10.1.2 Nájomné byty s osobitným režimom sú vo vlastníctve mesta Prievidza. Nájomné byty s osobitným režimom sa budú užívať na nájom a nemôžu sa previesť do osobného vlastníctva najmenej po dobu 30 rokov od vydania kolaudačného rozhodnutia.

- 10.1.3 Na zachovanie nájomného charakteru bytov s osobitným režimom obstaraných podľa zákona č. 443/2010 Z.z. mesto zriadi záložné právo v prospech Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR a Štátneho fondu rozvoja bývania.
- 10.1.4 Pri uzatváraní zmluvy o nájme bytu je mesto Prievidza povinné zachovať podmienky stanovené zákonom č. 443/2010 Z.z. (ďalej len „zákon“ v príslušnom gramatickom tvare)
- 10.1.5 Hospodárenie s bytmi s osobitným režimom zabezpečuje pre mesto Prievidza prenajímateľ. Prenajímateľ bytového fondu je právnická osoba, s ktorou má mesto Prievidza uzatvorenú zmluvu o prevádzke, údržbe a správe hnutel'ného a nehnuteľného majetku bytového hospodárstva a nebytových priestorov a ostatných budov zverených mestom prenajímateľovi.

10.2 Podmienky a rozsah poskytovania sociálneho bývania v byte s osobitným režimom

- 10.2.1 Sociálne bývanie je bývanie poskytované oprávnenej fyzickej osobe v byte, ktorého podlahová plocha neprevyšuje 80 m² pre byt bežného štandardu alebo 60 m² pre byt nižšieho štandardu.
- 10.2.2 Podlahovú plochu podľa odseku 1 možno zvýšiť najviac o 10%, ak ide o byt stavebne určený na bývanie osoby s ťažkým zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 2 zákona.
- 10.2.3 Oprávnenou fyzickou osobou podľa odseku 1 je:
- a) osoba žijúca v domácnosti s mesačným príjmom domácnosti najviac vo výške trojnásobku životného minima;
 - b) osoba žijúca v domácnosti s mesačným príjmom domácnosti najviac vo výške štvornásobku životného minima, ak:
 - členom tejto domácnosti je osoba s ťažkým zdravotným postihnutím;
 - ide o domácnosť osamelého rodiča s nezaopatreným dieťaťom;
 - aspoň jeden z členov tejto domácnosti zabezpečuje zdravotnícku starostlivosť, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu pre obyvateľov mesta;
 - c) osoba, ktorej zanikla ústavná starostlivosť, náhradná osobná starostlivosť, pestúnska starostlivosť alebo osobitná starostlivosť poručníka podľa osobitného predpisu (§45 až 59 zákona č. 36/2005 Z.z. o rodine a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov), ak táto osoba nepresiahne vek 30 rokov;
 - d) osoba žijúca v domácnosti, ktorej sa poskytuje bytová náhrada za byt vydaný podľa osobitného predpisu (zákon č. 403/1990 Zb. o zmiernení následkov niektorých majetkových krívd v znení neskorších predpisov).
- 10.2.4 Pri zisťovaní príjmov podľa odseku 3 a), b) sa postupuje podľa osobitného predpisu (§ 3 zákona č. 601/2003 Z.z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov). Mesačný príjem sa vypočíta z príjmu (§4 zákona č. 601/2003 Z.z. v znení neskorších predpisov) za kalendárny rok predchádzajúceho roku, v ktorom vznikol nájom bytu, ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal.
- 10.2.5 Životné minimum domácnosti sa vypočíta zo súm životného minima členov domácnosti platných k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku, v ktorom vznikol nájom bytu.

10.2.6 Podmienky ustanovené v odseku 3 sa posudzujú pri uzatváraní nájomnej zmluvy a na zmeny podmienok počas platnosti nájomnej zmluvy sa neprihliada.

10.3 Posudzovanie žiadostí o poskytnutie bytu s osobitným režimom

10.3.1 Žiadosti o uzatvorenie nájomnej zmluvy na byt s osobitným režimom podávajú žiadatelia prenajímateľovi.

10.3.2 Každý žiadateľ je povinný vyplniť dotazník, ktorý musí obsahovať:

- a) meno a priezvisko (prípadne rodné priezvisko) žiadateľa;
- b) dátum a miesto narodenia, trvalé bydlisko, rodinný stav;
- c) čestné prehlásenie o majetkových pomeroch, z ktorého bude zrejmý vlastnícky alebo nájomný vzťah k bytu, bytovému alebo rodinnému domu.

10.3.3 Povinnou prílohou dotazníka žiadateľa sú:

- a) potvrdenie zamestnávateľa o dobe zamestnania, dĺžke uzavretej pracovnej zmluvy a výške priemerného mesačného príjmu za predchádzajúci kalendárny rok pred podaním žiadosti, v prípade dôchodcov sa preukáže výška dôchodku dokladom zo Sociálnej poisťovne;
- b) doklad o príjmoch žiadateľa podľa § 11 ods.3, písm. a), b) tohto oddielu.

10.3.4 Žiadatelia sú evidovaní v osobitnom zozname, ktorý bude zverejnený na web stránke mesta. Do zoznamu zaradí prenajímateľ žiadosti len tých žiadateľov, ktorí splnili kritériá tejto smernice.

10.3.5 Podané žiadosti spracuje a pripraví na rokovanie bytovej rady prenajímateľ.

10.3.6 Žiadateľ, ktorý nezašle späť vyplnený dotazník s prílohami podľa ods. 2, uvedie nepravdivé údaje, alebo údaje sfaľšuje, nedostaví sa k podpisu nájomnej zmluvy, alebo ju nepodpíše, sa tiež považuje za uspokojeného. Takto uspokojení žiadatelia sa vyradia zo zoznamu.

10.3.7 Ak je voľný bezbariérový nájomný byt a nie je evidovaná v zozname žiadosť občana s ťažkým zdravotným postihnutím, primátor mesta môže po odporučení bytovou radou rozhodnúť o pridelení do nájmu žiadateľovi bez zdravotného postihnutia. Nájomná zmluva na tento byt bude uzatvorená podľa zákona č. 443/2010 Z. z. na dobu určitú, ktorá neprevýši jeden rok. Po zaradení žiadosti občana s ťažkým zdravotným postihnutím do zoznamu, bude táto riešená prednostne a súčasný nájomca stráca právo na predĺženie nájomnej zmluvy.

10.4 Nájomná zmluva

10.4.1 Na práva a povinnosti, ktoré vzniknú na základe nájomnej zmluvy a nie sú upravené zákonom 443/2010 Z. z., 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) výška úhrady za plnenia spojené s užívaním nájomného bytu s osobitným režimom 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) ukončenie nájmu,
 - i) spôsob a lehotu vysporiadania finančnej zábezpeky, ak je súčasťou nájomnej zmluvy dohoda o finančnej zábezpeke,
 - j) zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu.
- 10.4.2 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 zákona, ktorému sa prenajíma nájomný byt spĺňajúci podmienky ustanovené osobitným predpisom, pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac desať rokov,
 - b) ak nájomca je osobou podľa § 22 ods. 3 písm. d) zákona č. 443/2010 Z. z., ktorej sa prenajíma nájomný byt, pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac desať rokov.
- 10.4.3 V nájomnej zmluve sa upraví právo nájomcu na opakované uzavretie zmluvy o nájme nájomného bytu s osobitným režimom pri dodržiavaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a v tejto smernici. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude prenajímateľ informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.
- 10.4.4 Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy na byt s osobitným režimom podľa odseku 3 môže prenajímateľ uzavrieť nájomnú zmluvu aj s fyzickou osobou žijúcou v domácnosti s mesačným príjmom, ktorý k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku opakovaného prenájmu nájomného bytu s osobitným režimom:
- a) nie je vyšší ako tri a pol násobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa § 22 ods. 3 písm. a) zákona,
 - b) nie je vyšší ako štyri a pol násobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa § 22 ods. 3 písm. b) zákona.
- 10.4.5 Nájomnú zmluvu na užívanie nájomného bytu s osobitným režimom, ktorý spĺňa podmienky stanovené osobitným predpisom (§ 143 písm. d) zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov) uzavrie prenajímateľ len s fyzickou osobou žijúcou v domácnosti, ktorej členom je osoba so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 2 zákona.
- 10.4.6 Ak o uzavretie nájomnej zmluvy nepožiadala fyzická osoba uvedená v § 22 ods. 3 zákona, môže prenajímateľ uzavrieť nájomnú zmluvu aj s inou fyzickou osobou najviac na jeden rok.
- 10.4.7 Nájomná zmluva bude ďalej obsahovať aj dohodu o finančnej zábezpeke, ktorá nesmie presiahnuť výšku šesťmesačného nájomného: lehota na zloženie finančnej zábezpeky nájomcom nesmie byť dlhšia ako 30 kalendárnych dní pred podpísaním nájomnej zmluvy. Ak nedôjde k uzavretiu nájomnej zmluvy, je prenajímateľ povinný už zloženú finančnú zábezpeku bezodkladne vrátiť. Prenajímateľ v súvislosti s uzavretím nájomnej zmluvy na byt s osobitným režimom nesmie požadovať od nájomcu iné finančné plnenie, ktoré priamo súvisia s užívaním nájomného bytu s osobitným režimom.
- 10.4.8 Finančná zábezpeka podľa odseku 7 slúži na zabezpečenie plnenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu s osobitným režimom a nepoškodzovania užívaného nájomného bytu. Finančnú zábezpeku za

užívanie nájomného bytu s osobitným režimom vedie prenajímateľ na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke.

10.4.9 Nájomnú zmluvu na byt s osobitným režimom možno uzavrieť najskôr po nadobudnutí právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na bytovú budovu.

10.4.10 Pred uzavretím nájomnej zmluvy môže prenajímateľ umožniť nájomcovi prehliadku nájomného bytu.

11.5 Prechodné ustanovenia

11.5.1 Prenajímateľ je povinný tvoriť fond prevádzky, údržby a opráv ročne minimálne vo výške 0,5% nákladov na obstaranie nájomného bytu s osobitným režimom.

11.5.2 Prenajímateľ na stránke mesta Prievidza zverejní zoznam nájomcov bytov s osobitným režimom.

11.5.3 Žiadosti žiadateľov o byt správca eviduje po dobu 1 roka odo dňa predloženia úplnej a pravdivej žiadosti (s požadovanými prílohami) správcovi. Žiadosti žiadateľov o byt, ktoré správca eviduje po dobu dlhšiu ako 12 mesiacov pred nadobudnutím účinnosti tejto Smernice budú zo zoznamu žiadostí vyradené.

12. Nájomná zmluva – nebytový priestor

- a) Záujemcovi o prenájom nebytového priestoru sa predloží k vyplneniu tlačivo žiadosti. V prípade, že záujemca si zaslal písomnú žiadosť je potrebné, aby mu bolo tlačivo zaslané k vyplneniu, v opačnom prípade žiadosť nepodaná na predpísanom tlačive, resp. neobsahujúca všetky požadované vstupné údaje k príprave NZ, nebude vybavená. Žiadateľa pracovník vyzve písomne, príp. telefonicky k doplneniu chýbajúcich údajov.
- b) Takto vyplnená žiadosť, ktorú vybavoval pracovník, spoločnosti sa postúpi na sekretariát k zaevidovaniu.
- c) Žiadosť je pridelená príslušnému pracovníkovi na vybavenie. Pracovník vypracuje návrh NZ podľa podkladov uvedených v žiadosti. K takto vyhotovenej NZ sa pripojí obehový list, kde sa vyjadria jednotliví dotknutí pracovníci k obsahu a k údajom, ktoré sa týkajú úsekov. Ak v obehovom liste boli pripomienky, pracovník ich zapracuje do NZ a postúpi cez svojho vedúceho k podpisu konateľovi spoločnosti.
- d) Záujemca o NP po vyhotovení NZ sa vyrozumie o pripravenej NZ telefonicky alebo sa zašle na jeho adresu alebo iným dohodnutým spôsobom.
- e) Pracovník ho informuje o ďalšom postupe (t.j. u ktorého pracovníka si má prevziať kľúče od NP a pod.)

13. Nájomná zmluva – predĺženie

- a) Nájomník po výzve k predĺženiu NZ sa dostaví do sídla spoločnosti, ktorý mu dá „obehový list“, do ktorého ekonomický úsek vyznačí výšku dlhu na byte a ostatných bytoch, ďalej sa vyjadrí technický úsek a nakoniec ÚPaZV, kde budú dopísané údaje týkajúce sa dlhu (či je uzatvorená dohoda o zaplatení záväzku, alebo nájomník bude riešiť vysporiadanie dlhu inou formou a pod.) a porušovania domového poriadku. Následne nájomník odovzdá obehový list príslušnému pracovníkovi, ktorému priloží posledný dodatok k NZ alebo samotnú NZ. Tieto dokumenty nájomníkovi budú vrátené pri podpise dodatku k NZ samotnej NZ.

- b) Pracovník vyrozumie nájomníka kedy bude pripravený dodatok/NZ (najneskôr o 5 pracovných dní k podpisu).
- c) Pracovník pripraví nájomnú zmluvu/dodatok v 2 vyhotoveniach, pripojí k nemu „obehový list“ a postúpi konateľovi spoločnosti k podpisu.
- d) Nájomné zmluvy/dodatky sa zaevidujú do osobitnej knihy, ktorá je vedená na sekretariáte spoločnosti.
- e) Pracovník pred podpisom NZ/dodatku vyzve nájomníka, aby si prekontroloval svoje údaje a prečítal nájomnú zmluvu/dodatok. Po podpísaní sa jedno vyhotovenie odovzdá nájomníkovi a vráti sa mu jeho predložené dokumenty.

14. Nájomná zmluva – byt – rozhodnutie bytovej rady

Na daný postup sa použijú obdobne ustanovenia použité v bode NZ/byt/pridelenie, v prípadoch doporučených BR o podmienkach úhrady nedoplatku príp. iných podmienkach, pracovník pripojí aj vyplnený obehový list, ku ktorému sa vyjadria pracovníci spoločnosti obdobe ako v bode NZ/byt/predĺženie.

15. Záverečné ustanovenia

Táto smernica nadobúda platnosť dňom podpisu konateľa spoločnosti a účinnosť od 28.02.2018.

.....
JUDr. Ján Martiček
konateľ spoločnosti

Žiadateľ o byt je:

- a) zamestnaný v Prievidzi (dĺžka doby zamestnania)
- b) zamestnaný mimo územia mesta Prievidza (kde, uviesť zamestnávateľa)
- c) rodič na materskej dovolenke, dôchodca,
- d) nezamestnaný, študent

Odôvodnenie žiadosti:

Súhlasím so spracovaním osobných údajov podľa zákona č. 122/2013 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.

Súhlasím, že mesto Prievidza ako správca dane podľa zákona č. 563/2009 Z.z. o správe daní a o zmene a doplnení niektorých zákonov, môže SMMP, s.r.o. pre účel tejto žiadosti poskytnúť údaje o mojej daňovej povinnosti voči mestu Prievidza.

Žiadam o pridelenie izbového bytu.

V Prievidzi, dňa

Podpis žiadateľa:

DOTAZNÍK

	Meno a priezvisko	Dátum nar.	Trvalý pobyt
Žiadateľ			
Manžel/ka			

Vzdelanie (zakrúžkujte)

Žiadateľ	Manžel/ka (druh, družka)
1 – základné	1 – základné
2 – stredné	2 – stredné
3 – úplné stredné s maturitou	3 – úplné stredné s maturitou
4 – bakalárske	4 – bakalárske
5 – vysokoškolské – II., resp. III. stupeň	5 – vysokoškolské - II., resp. III. stupeň

Počet detí (zakrúžkujte)

V súčasnosti bývate (zakrúžkujte)

1	1 – vo vlastnom byte / rodinnom dome
2	2 – u rodičov
3	3 – v podnájme
4	4 – v zariadení sociálnych služieb
Viac (uveďte koľko):	Iné:

V súčasnosti ste (zakrúžkujte)

Žiadateľ	Manžel/ka (druh, družka)
1 – zamestnaný	1 – zamestnaný
2 – živnostník	2 – živnostník
3 – poberateľ podpory v nezamestnanosti	3 – poberateľ podpory v nezamestnanosti
4 – poberateľ dávky sociálnej pomoci	4 – poberateľ dávky sociálnej pomoci
5 – poberateľ rodičovského príspevku	5 – poberateľ rodičovského príspevku
6 – dôchodca starobný	6 – dôchodca starobný
7 – dôchodca invalidný	7 – dôchodca invalidný

Aký byt žiadate (zakrúžkujte)

1 – izbový
2 – izbový
3 – izbový

Vyplňuje Správa majetku mesta Prievidza, s.r.o.

Predloženie, doplnenie žiadosti:
Dňa:
Predložené doklady:

Čestné vyhlásenie

Ja dolupodpísaný/á/
narodený/á/..... rodné číslo.....
trvale bytom.....
týmto

prehlasujem, že

- a) nie som vlastníkom rodinného domu, bytového domu, bytu alebo inej nehnuteľnosti vhodnej na bývanie,
- b) som*/nie som* obyvateľom mesta Prievidza,
- c) nemám*/mám* trvalý, prechodný pobyt alebo pracovný pomer na území mesta najmenej 1 rok
- d) nemám podlžnosti na daniach, poplatkoch a mesto Prievidza nevedie voči mojej osobe súdny spor ani exekučné konanie vo vyššie uvedených veciach,
- e) nebol so mnou ukončený predchádzajúci nájomný vzťah z dôvodu závažného porušenia nájomnej zmluvy,
- f) nebol som v minulosti nájomcom bytu, ktorý som znehodnotil alebo poškodil, neporušil som domový poriadok v bytovom dome, ani som v minulosti protiprávne neobsadil žiadny byt, nedošlo u mňa k výpovedi z nájmu bytu v zmysle § 711 ods. 1 písm. c, d, g, zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení jeho neskorších zmien a doplnkov,
- g) neboli u mňa zistené porušenia povinností ako bývalého nájomcu, resp. osobami, ktoré sa v byte, ktorého nájomcom som bol, nachádzali,
- h) nedopustil som sa priestupkov v občianskom spolunažívaní v súvislosti s užívaním bytu vo vlastníctve mesta Prievidza, alebo SMMP, s.r.o. ,
- i) som zaplatil poplatok za spracovanie žiadosti o pridelenie bytu podľa platného cenníka správcu,
- j) som poskytol správcovi pravdivé a úplné údaje,
- k)
- l)
- m)
- n)

Uvedené údaje sa zakladajú na pravde a som si vedomý/á/ trestných následkov, ktoré by ma postihli v prípade zistenia nepravdivosti tohto môjho vyhlásenia.

V Prievidzi dňa.....

.....
Meno a priezvisko ako i vlastnoručný podpis
žiadateľa o byt

*Nehodiace sa škrtnúť

Žiadosť o priradenie spolubývajúcich osôb do nájomnej zmluvy

Podpísaný nájomca / podpísaní nájomcovia:

1. narodený/á
trvale bytom

2. narodený/á
trvale bytom

týmto žiadam prenajímateľa bytu č., ktorý sa nachádza na ul.v Prievidzi, aby spolu so mnou / s nami, bude/budú v prenajatom byte na základe nájomnej zmluvy č. zo dňa bývali nasledujúce osoby:

Meno a priezvisko:	Dátum narodenia:	Trvalé bydlisko:	Vzťah k nájomcovi:*

*Např. syn, dcéra, zať, nevesta, druh, družka

V Prievidzi dňa

.....
podpis nájomcu bytu

Vyjadrenie prenajímateľa:

- bude vymedzené v obehovom liste prenajímateľa.

.....
podpis prenajímateľa

Žiadosť o spolunájom bytu

Meno a priezvisko nájomcu:.....

Adresa trvalého pobytu:.....

Meno a priezvisko spolunájomníka:.....

Adresa trvalého pobytu:.....

Žiadam **o súhlas so spolunájomom** bytu na adrese:

....., ktorého vlastníkom je mesto

Prievidza, resp. Správa majetku mesta Prievidza, s.r.o. a nájomcom je:

Meno a priezvisko,

Dátum narodenia:.....

Dôvody spolunájmu:.....

Z uvedeného dôvodu spolunájomníkom bude:

Meno a priezvisko, dátum narodenia:.....

K žiadosti priložte:

- 1) kópiu platnej nájomnej zmluvy
- 2) rodné listy (kópiu) na dôkaz príbuzenského vzťahu

.....
podpis nájomcu bytu

.....
podpis spolunájomcu

Žiadosť o zmenu užívania - prechod nájmu bytu

Meno a priezvisko doterajšieho nájomcu:.....

Adresa trvalého pobytu:.....

Meno a priezvisko budúceho nájomcu:.....

Adresa trvalého pobytu:.....

Žiadam o súhlas na zmenu užívania - prechod nájmu bytu na adrese:

....., ktorého vlastníkom je mesto

Prievidza, resp. Správa majetku mesta Prievidza, s.r.o. a doterajším nájomcom bol:

Meno a priezvisko,

Dátum narodenia:.....

Trvale bytom:.....

Dôvody zmeny užívania:.....

Z uvedeného dôvodu novým nájomcom bude:

meno a priezvisko, dátum narodenia:.....

Trvale bytom:.....

K žiadosti priložte:

e) kópiu platnej nájomnej zmluvy,

f) rodné listy (kópiu) na dôkaz príbuzenského vzťahu,

g) rozsudok o rozvode,

h) rozsudok o zrušení spoločného nájmu bytu alebo čestné prehlásenie overené na MsÚ o zrieknutí sa nároku na byt

.....
podpis doterajšieho nájomcu

.....
podpis budúceho nájomcu

Žiadosť o schválenie dohody o výmene bytov

Účastníci dohody:

Meno a priezvisko nájomcu:.....

Dátum narodenia:..... r. č.:.....

Trvale bytom:.....

Manžel/manželka:.....

dátum narodenia:..... r. č.:.....

Trvale bytom:.....

užívateľizbového bytu na ulici.....

v....., ktorého vlastníkom je

Spolu s užívateľom v byte bývajú osoby:

Meno a priezvisko	dátum narodenia	vzťah k uchádzačovi
-------------------	-----------------	---------------------

1.		
---------	--	--

2.		
---------	--	--

3.		
---------	--	--

Dôvody výmeny bytu:

Podpisy účastníkov dohody:

.....

.....

Čestné prehlásenie

Dolupodpísaný./á , r.č.
trvale bytom.....
čestne prehlasujem, že sa zriekam nároku na byt na ul.
..... v Prievidzi a nežiadam náhradné
ubytovanie ani náhradný byt.

V Prievidzi dňa

.....

podpis

Žiadosť o zmenu trvalého - prechodného pobytu

Meno a priezvisko nájomcu:.....

Adresa trvalého pobytu:.....

R. č.:.....

Žiadam o súhlas k prihláseniu na trvalý - prechodný pobyt pre:

Meno a priezvisko:.....

Adresa trvalého pobytu:.....

Príbuzenský vzťah:.....

R. č.:.....

Dôvod:.....
.....
.....

K žiadosti priložte:

- 1) kópiu platnej nájomnej zmluvy
- 2) rodné listy (kópiu) na dôkaz príbuzenského vzťahu

podpis nájomcu

.....

Žiadosť o zrušenie trvalého pobytu

Meno a priezvisko nájomcu:.....

Adresa trvalého pobytu:.....

R. č.:.....

Žiadam o súhlas so zrušením trvalého pobytu:

Meno a priezvisko:.....

Adresa trvalého pobytu:.....

Príbuzenský vzťah:.....

R. č.:.....

Dôvod:.....

.....

.....

K žiadosti priložte:

3) kópiu platnej nájomnej zmluvy

.....
podpis nájomníka

Súhlas so spracovaním osobných údajov žiadateľa o pridelenie bytu

Ja, dolupodpísaný/á/

narodený/á/..... rodné číslo.....

trvale bytom.....

číslo obč. preukazu....., týmto

poskytujem Správe majetku mesta Prievidza, s.r.o., so sídlom T. Vansovej 24, 971 01 Prievidza (IČO: 36349429) ako správcovi bytov, ktorého žiadam o pridelenie bytu, písomný súhlas so spracovaním mojich osobných údajov podľa § 11 a § 12 zákona č. 122/2013 Z.z. o ochrane osobných údajov v znení jeho neskorších zmien a doplnkov, za účelom spracovania mojej žiadosti o byt a za účelom uzatvorenia nájomnej zmluvy.

V Prievidzi dňa

.....

podpis žiadateľa o byt