

VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE č. 5/2014

o podmienkach pridelovania a užívania mestských nájomných bytov

Mesto Tisovec v súlade s § 6 ods. 1 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, podľa § 12 ods. 2 zákona č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a bytovými náhradami v znení neskorších predpisov, v súlade so zákonom č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov a v súlade s Výnosom MV a RR SR zo 7. decembra 2006 č. V – 1/2006 o poskytovaní dotácií na rozvoj bývania v znení neskorších predpisov vydáva toto všeobecne záväzné nariadenie Mesta Tisovec o podmienkach pridelovania a užívania nájomných bytov (ďalej len „VZN“).

Článok 1

Úvodné ustanovenia

1. Účelom tohto VZN je stanovenie podmienok a postupu pri pridelovaní a užívaní nájomných bytov a opakovanom nájme nájomných bytov vo vlastníctve Mesta Tisovec (ďalej len „mesto“).
2. Toto VZN upravuje:
 - a) postup pri podávaní žiadostí o pridelenie mestského nájomného bytu (ďalej len „nájomný byt“),
 - b) kritériá pre zaradenie do evidencie žiadateľov o pridelenie nájomného bytu,
 - c) kritériá, ktoré musí žiadateľ o pridelenie nájomného bytu spĺňať,
 - d) posudzovanie žiadostí o pridelenie nájomného bytu,
 - e) postup pri pridelovaní nájomných bytov,
 - f) podnájom nájomného bytu a výmenu nájomných bytov,
 - g) zánik nájmu bytu.
3. Bytový fond mesta, na ktorý sa vzťahuje toto VZN, tvoria nájomné byty:
 - a) v bytovom dome vo vlastníctve mesta postavenom z finančných prostriedkov mesta a s podporou štátu (ŠFRB) vrátane bytov osobitného určenia,
 - b) ostatné nájomné byty vo vlastníctve mesta vrátane bytov osobitného určenia.
4. Správu nájomných bytov vykonáva spoločnosť Služby mesta Tisovec s.r.o., na základe mandátnej zmluvy uzatvorenej s mestom.

Článok 2

Žiadosť o pridelenie nájomného bytu

1. Mesto môže prideliť nájomný byt vo svojom vlastníctve iba na základe písomnej žiadosti fyzickej osoby. Žiadosť o pridelenie nájomného bytu spolu s čestným vyhlásením a súhlasom so spracovaním osobných údajov podáva žiadateľ na predpísanom tlačive príslušnej organizačnej zložke Mestského úradu Tisovec (ďalej len „mestský úrad“). Vzor žiadosti spolu s prílohami tvoria Prílohu č. 1 tohto VZN.

2. O pridelenie nájomného bytu môže v rámci pomoci mladým dospelým z detských domovov v súlade s § 75 ods. 1 písm. e) bod 4 zákona č. 305/2005 Z. z. o sociálnoprávnej ochrane detí a o sociálnej kuratele a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov požiadať i mladý dospelý, najneskôr 1 mesiac pred ukončením pobytu v náhradnej starostlivosti, za splnenia podmienky trvalého pobytu mladého dospelého v meste v čase umiestnenia do náhradnej starostlivosti. Žiadateľ musí zároveň spĺňať ostatné podmienky ustanovené týmto VZN.
3. Informácie súvisiace s pridelením nájomných bytov poskytuje príslušná organizačná zložka mestského úradu, ktorá tiež vydáva tlačivá žiadosti o pridelenie nájomného bytu, kontroluje úplnosť ich vyplnenia, ako i požadované doklady potrebné k podaniu žiadosti.
4. Príslušná organizačná zložka mestského úradu v rámci svojich možností preverí opodstatnenosť každej žiadosti a túto, v prípade splnenia požadovaných kritérií, zaradí do evidencie žiadateľov o pridelenie nájomného bytu. Žiadosti o pridelenie bytu sa evidujú po dobu päť rokov. Po uplynutí tejto doby sa žiadosť z evidencie vyradí.
5. Ak žiadosť neobsahuje predpísané náležitosti, príslušná organizačná zložka mestského úradu do 30 kalendárnych dní od doručenia žiadosti písomne vyzve žiadateľa na doplnenie žiadosti.
6. Ak žiadateľ nedoplní svoju žiadosť o údaje a doklady uvedené v písomnej výzve v lehote 15 kalendárnych dní odo dňa doručenia písomnej výzvy, žiadosť sa posúdi ako bezpredmetná.
7. Žiadateľ je povinný nahlásiť každú zmenu údajov týkajúcich sa jeho osoby, rodiny a spoločne posudzovaných osôb, a to bezodkladne, najneskôr však do 30 dní odo dňa, kedy zmena nastala.
8. Žiadateľ je povinný každoročne k dátumu zaradenia do evidencie žiadateľov (po uplynutí 12 mesiacov od zaradenia žiadosti do evidencie) aktualizovať žiadosť o pridelenie nájomného bytu a predložiť doklad o príjmoch domácnosti za predchádzajúci kalendárny rok bez vyzvania.
9. Žiadosť o pridelenie nájomného bytu možno spolu s požadovanými dokladmi podať osobne v podateľni mestského úradu alebo zaslať poštou na adresu mestského úradu.

Článok 3

Zaradenie do evidencie žiadateľov o pridelenie nájomného bytu a vyradenie z evidencie

1. Žiadateľ sa zaradí do evidencie žiadateľov o pridelenie nájomného bytu, ak:
 - a) podá žiadosť o pridelenie nájomného bytu, ktorá musí mať písomnú formu, musí obsahovať pravdivé a úplné údaje, musí byť odôvodnená a vlastnoručne podpísaná,
 - b) ku dňu podania žiadosti dovŕšil plnoletosť a má trvalý pobyt v meste bez prerušenia minimálne tri roky,
 - c) žiadateľ alebo manžel/manželka, druh/družka žiadateľa nie je nájomcom alebo spoločným nájomcom nájomného alebo družstevného bytu, nie je vlastníkom alebo spoluvlastníkom bytu alebo domu v podiele minimálne jednej polovice a nie je stavebníkom bytu resp. rodinného domu; tieto skutočnosti preukazuje žiadateľ čestným vyhlásením,

- d) je schopný platiť nájomné a služby spojené s užívaním bytu, pričom túto skutočnosť preukáže formou potvrdenia o aktuálnom príjme všetkých spoločne posudzovaných osôb v zmysle osobitného predpisu (zákon č. 601/2003 Z. z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov), pričom mesačný príjem posudzovanej rodiny/osoby nesmie byť nižší ako súčet životného minima a sumy 100 eur,
- e) ku dňu podania žiadosti má uhradené všetky záväzky voči mestu, pričom o tejto skutočnosti urobí čestné vyhlásenie,
- f) nepriaznivú bytovú situáciu si nespôsobil vlastným konaním.

2. Žiadateľ sa vyradí z evidencie žiadateľov o pridelenie nájomného bytu, ak:

- a) prestane spĺňať jednu z podmienok ustanovených v čl. 3 ods. 1 tohto VZN,
- b) nenahlási zmeny údajov podľa čl. 2 ods. 8 tohto VZN,
- c) nesplní povinnosť stanovenú v čl. 2 ods. 9 tohto VZN,
- d) uvedie nepravdivé údaje o skutočnostiach, ktoré majú rozhodujúci vplyv na posudzovanie žiadosti,
- e) bol v minulosti nájomcom nájomného bytu a nájom bytu zavinením nájomcu zanikol,
- f) bol vlastníkom bytu alebo rodinného domu a tento mu bol odňatý exekúciou.

Článok 4 Posudzovanie žiadostí

1. Žiadosti zaradené do evidencie žiadateľov posudzuje Komisia sociálna a zdravotníctva pri MsZ v Tisovci, v ktorej kompetencii je prideľovanie nájomných bytov (ďalej len „komisia“).

2. Komisia na základe posúdenia žiadostí navrhne primátorovi mesta alebo mestskému zastupiteľstvu žiadateľa, s ktorým odporúča uzavrieť nájomnú zmluvu na nájomný byt (ďalej len „návrh“), ako aj dobu, na ktorú má byť nájomná zmluva so žiadateľom uzavretá. Návrh komisie má pre primátora mesta ako aj pre mestské zastupiteľstvo odporúčajúci charakter. V prípade, že primátor alebo mestské zastupiteľstvo rozhodne odlišne od odporúčania komisie, primátor v prílohe svojho rozhodnutia a mestské zastupiteľstvo v uznesení mestského zastupiteľstva uvedie dôvody, ktoré ho viedli k odlišnému stanovisku.

3. Komisia má päť členov a je zložená z jedného poslanca mestského zastupiteľstva a štyroch členov zvolených mestským zastupiteľstvom a dvoch zamestnancov vecne príslušnej organizačnej zložky mestského úradu, ktorých vymenúva primátor. Komisia sa utvára na dobu funkčného obdobia orgánov samosprávy mesta zvolených v ostatných voľbách.

4. Komisia zasadá podľa potreby, spravidla však jedenkrát v priebehu jedného mesiaca. Zasadnutie komisie zvoláva a vedie predseda komisie, ktorý je zároveň aj poslancom mestského zastupiteľstva.

5. Komisia je spôsobilá rokovať a uznášať sa, ak je prítomná nadpolovičná väčšina jej členov. Na prijatie návrhu je potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny všetkých členov komisie.

6. V osobitných prípadoch, ak ide o naliehavú potrebu občana alebo mesta, je možné prideliť žiadateľovi nájomný byt na základe rozhodnutia primátora mesta bez posúdenia predmetnej žiadosti a ostatných žiadostí komisiou.

7. Naliehavou potrebou sa rozumie:

- a) zabezpečenie bytu v mimoriadne tiesnivých a havarijných situáciách,
- b) zabezpečenie bytu pre osobu, ktorá sa významným spôsobom vo verejnom záujme podieľa v sociálnej, zdravotnej, ekonomickej alebo inej spoločenskej oblasti na rozvoji mesta a jeho občanov.

8. Žiadateľ, ktorý žiada o pridelenie bytu z dôvodu mimoriadne tiesnivej a havarijnej situácie, musí tieto skutočnosti preukázať predložením relevantných dokladov.

9. So žiadateľom podľa čl. 4 ods. 7 písm. b) možno uzatvoriť nájomnú zmluvu na dobu vykonávania funkcie alebo činnosti, ktorá je v prospech mesta a jeho občanov ak takúto dobu možno vopred určiť, inak najdlhšie na dobu 1 rok. V takomto prípade nie je podmienkou trvalý pobyt žiadateľa na území mesta.

Článok 5

Postup pri prideľovaní bytu do nájmu

1. Z evidencie žiadateľov o pridelenie bytu do nájmu komisia odporučí pridelenie bytu nájomcovi, ktorého výber skúma podľa nasledovných kritérií:

- a) naliehavosť bytovej potreby žiadateľa, pri ktorej komisia skúma súčasnú bytovú situáciu žiadateľa,
- b) rodinný stav žiadateľa,
- c) počet maloletých detí v rodine,
- d) zdravotný stav žiadateľa alebo osôb s ním bývajúcich, a to v prípade ak sa jedná o pridelenie bezbariérového bytu,
- e) majetkové pomery žiadateľa a osôb s ním bývajúcich,
- f) dátum podania žiadosti,
- g) výška príjmu žiadateľa a s ním spoločne posudzovaných osôb.

Komisia posudzuje všetky kritériá vo vzájomnej súvislosti, na základe bodovacieho systému pri posudzovaní žiadostí o pridelenie mestského nájomného bytu, ktorý sama schvaľuje.

2. Nájomná zmluva môže byť uzatvorená buď na dobu určitú, najmenej však na 3 mesiace, alebo na dobu neurčitú. V prípade bytov v bytových domoch, postavených s podporou ŠFRB, komisia ako poradný orgán primátora mesta pri návrhoch na pridelenie nájomných bytov preverí splnenie podmienok u žiadateľov o nájom bytu, stanovených v osobitných právnych predpisoch týkajúcich sa poskytovania dotácií na výstavbu nájomných bytov postavených s podporou ŠFRB. Tieto byty si zachovávajú charakter nájomných bytov minimálne 30 rokov od odovzdania do užívania a nájomná zmluva na ne bude uzatváraná na dobu určitú a to najviac na 3 roky, okrem bezbariérových bytov, na ktoré sa vzťahuje doba nájmu najviac na 10 rokov.

3. S nájomcom, ktorý pri skončení nájmu naďalej spĺňa podmienky pre zaradenie do evidencie žiadateľov a počas celej doby nájmu si riadne plnil povinnosti ustanovené týmto VZN a osobitnými predpismi upravujúcimi nájom bytu, mesto opätovne uzatvorí nájomnú zmluvu v súlade s týmto VZN.

4. Nájomnú zmluvu na nájom bytov pre mladých dospelých z detských domovov uzatvorí mesto na dobu určitú, a to najviac na šesť mesiacov. V prípade, že mesto disponuje voľnými bytmi určenými pre mladých dospelých, možno nájomnú zmluvu uzatvoriť opakovane.
5. Nájomnú zmluvu uzatvára správca bytového majetku ako prenajímateľ na dobu určitú, minimálne na 3 mesiace, najviac 4- krát po sebe.
6. Nájomca má právo na opakované uzavretie zmluvy o nájme nájomného bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a v tomto VZN. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude informovať nájomcu správca bytového majetku minimálne 1 mesiac pred dohodnutým termínom ukončenia nájmu nájomného bytu.
7. Za podmienky dodržania zmluvných podmienok, vyrovnaní všetkých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu, môže byť opakovaná nájomná zmluva uzatvorená na dobu neurčitú, okrem náhradných bytov, náhradného ubytovania a prístrešku, kde sa nájom dojednáva len na dobu určitú.
8. Ak žiadateľ bez vážneho dôvodu v určenej lehote, najviac však do 15 dní od vyzvania neuzatvorí so správcom bytového fondu nájomnú zmluvu, takémuto žiadateľovi sa pridelenie bytu do nájmu zruší a bude vyradený z evidencie žiadateľov o pridelenie nájomného bytu.

Článok 5

Finančná zábezpeka

1. Žiadateľ ktorému je pridelení byt do nájmu, je povinný uhradiť na účet Mesta Tisovec finančnú zábezpeku vo výške trojmesačného nájomného pred podpisom nájomnej zmluvy, uvedené ustanovenie sa nemusí uplatniť, ak žiadateľ využíva inštitút osobitného príjemcu.
2. Finančná zábezpeka slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a nepoškodzovanie užívaného nájomného bytu. Finančnú zábezpeku vedie Mesto Tisovec na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke.

Článok 6

Výmena bytov

2. Výmenu bytov, ktoré boli pridelené nájomcom do nájmu, môžu nájomcovia uskutočňovať len po predchádzajúcom súhlase mesta ako vlastníka bytu. Súhlas mesta aj dohoda o výmene bytov musia mať písomnú formu.
3. Mesto udelí súhlas s výmenou bytu len v prípade, ak nájomcovia mestských bytov, o výmenu ktorých ide, nemajú žiadne nedoplatky na nájomnom, na úhradách za plnenie spojené s užívaním bytu a vo fonde prevádzky, údržby a opráv.

Článok 7

Podnájom bytu

1. Prenajatý byt alebo jeho časť môže jeho nájomca prenechať do podnájmu inej fyzickej osobe len na základe zmluvy o podnájme a len s písomným súhlasom mesta ako prenajímateľa.

2. Mesto ako prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu bez nároku na poskytnutie bytovej náhrady ak nájomca prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa.

Článok 8 **Zánik nájmu bytu**

1. V prípade porušovania povinností vyplývajúcich z nájomnej zmluvy, pokiaľ nedôjde k náprave ani na základe opakovanej výzvy, mesto pristúpi k ukončeniu nájomnej zmluvy podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka.

2. Osobitne sú stanovené podmienky zániku nájmu mestských nájomných bytov v bytových domoch postavených mestom s podporou ŠFRB. K zániku nájmu nájomných bytov v bytových domoch postavených s podporou ŠFRB dôjde tiež pri nedodržaní podmienok pridelovania týchto bytov, ktoré sa riadi Výnosom MVRR SR zo 7. decembra 2006 č. V – 1/2006 o poskytovaní dotácií na rozvoj bývania v znení neskorších predpisov.

3. Prenajímateľ ukončí zmluvu s nájomcom bývajúcim v byte pridelenom na pomoc mladým dospelým z detských domovov ku poslednému dňu nasledujúceho kalendárneho mesiaca bez nároku na bytovú náhradu ak:

- a) nájomca neplatí riadne a včas za služby spojené s užívaním bytu (nájomné),
- b) dochádza k porušovaniu domového poriadku a ani po písomnom upozornení nájomcu prenajímateľom nedôjde k náprave.

Článok 9 **Nájomné byty osobitného určenia**

1. Bytom osobitného určenia na účely tohto VZN je byt vo vlastníctve mesta stavebne určený na trvalé bývanie ťažko telesne postihnutej osoby, najmä bezbariérový byt.

2. Žiadateľ sa zaradí do evidencie žiadateľov o pridelenie bezbariérového bytu po predložení posudku o rozsahu zdravotného postihnutia, kópie preukazu ŤZP žiadateľa alebo jeho maloletého dieťaťa. Taktiež musí spĺňať podmienky podľa článku 3 bod 1 písm. a) až f) tohto VZN, pričom v bode d) mesačný príjem žiadateľa alebo spoločne posudzovaných osôb nesmie byť nižší ako životné minimum + suma 50 Eur. Žiadateľ sa vyradí zo zoznamu uchádzačov o pridelenie nájomného bezbariérového bytu podľa článku 3 bod 2 písm. a) až f).

3. Pri pridelovaní nájomného bezbariérového bytu bude komisia posudzovať žiadosti podľa miery funkčnej poruchy a miery odkázanosti na bezbariérový byt.

4. Ak nájomca počas trvania nájmu bytu prestane spĺňať predpoklady nájomcu bytu osobitného určenia – bezbariérového bytu, je povinný byt vypratať a vrátiť mestu, ak mesto potrebuje tento byt prideliť žiadateľovi, ktorý spĺňa predpoklady na užívanie tohto bezbariérového bytu. Ak sa nájomný pomer skončil z dôvodu, že nájomca prestal spĺňať

predpoklady užívania bytu osobitného určenia, má v súlade s § 712a Občianskeho zákonníka právo na náhradný byt.

5. V prípade ak mesto disponuje voľnými bytmi osobitného určenia, pričom neeviduje nijaké žiadosti o pridelenie nájomných bytov osobitného určenia od občanov mesta, ktorí majú trvalý pobyt na území mesta bez prerušenia minimálne tri roky, uzatvorí zmluvu na byt s občanom, ktorý musí spĺňať podmienku trvalého pobytu, ale doba trvalého pobytu nie je rozhodujúca. V prípade, že mesto neeviduje žiadosti o pridelenie bytu ani od takéhoto občana, mesto uzatvorí zmluvu aj s inou osobou a to na dobu určitú, ktorá neprevyšuje jeden rok.

6. Prevod vlastníctva bytu osobitného určenia je možný iba v prípade, ak mesto dlhodobo disponuje najmenej dvoma voľnými bytmi osobitného určenia, pričom neeviduje nijaké žiadosti o pridelenie nájomných bytov osobitného určenia.

7. Pri prideľovaní bytov osobitného určenia primerane platia ustanovenia tohto VZN, pokiaľ to nevyplýva z ich charakteru alebo ustanovenia tohto článku.

Článok 10 **Spoločné a záverečné ustanovenia**

1. Otázky súvisiace s nájmom bytu neupravené týmto VZN sa riadia podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka a Výnosu MV a RR SR zo 7. decembra 2006, č. V-1/2006 v znení neskorších predpisov o poskytovaní dotácií na rozvoj bývania.

2. Žiadatelia, ktorí pred nadobudnutím účinnosti tohto VZN podali na mestský úrad žiadosť o pridelenie nájomného bytu, sú povinní podanú žiadosť do troch mesiacov od jeho účinnosti uviesť do súladu s ustanoveniami tohto VZN. Žiadosti, ktoré po uplynutí lehoty troch mesiacov nebudú spĺňať podmienky ustanovené týmto VZN, budú vyradené z evidencie.

3. Na tomto VZN sa uznieslo Mestské zastupiteľstvo v Tisovbci dňa 31. 10. 2014 svojím uznesením č./2014.

4. Všeobecne záväzné nariadenie mesta nadobúda účinnosť 15. dňom od vyvesenia na úradnej tabuli.

Ing. Peter Mináč
primátor mesta