

Mesto Sliach, Letecká ulica 1



**VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE
MESTA SLIACH č. 18**

O PRENÁJME NÁJOMNÝCH BYTOV V MESTE SLIACH

Mestské zastupiteľstvo (ďalej len „MsZ“) mesta Sliač na základe samostatnej pôsobnosti podľa článku 67 a článku 68 Ústavy Slovenskej republiky a podľa §4 odst.1 a ods.3, písm. a/ a podľa §6 odst.1 zákona č.369/1990 Zb. O obecnom zriadení v znení neskorších predpisov v zmysle Nariadenia Vlády SR č.137/2000 Z. z., zákona NR SR č. 607/2006 Z. z. o Štátnom Fonde rozvoja bývania, zákona NRSR č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní vydáva toto

Všeobecne záväzné nariadenie **O prenájme nájomných bytov v meste Sliač**,
ktorým sa zároveň ruší Všeobecne záväzné nariadenie Mesta Sliač č. 18 zo dňa 29. apríla 2009.

§ 1 Úvodné ustanovenie

1. Účelom tohto všeobecne záväzného nariadenia (ďalej len „VZN“) je stanovenie podmienok prijímania žiadostí, postupu pri výbere nájomníkov nájomných bytov (ďalej len „NB“) a postupu pri schvaľovaní a realizovaní ich prenájmu.

Toto všeobecne záväzné nariadenie upravuje podmienky pridelovania bytov vo vlastníctve mesta, ktoré boli alebo budú financované z dotácie Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky, z úveru Štátneho fondu rozvoja bývania Slovenskej republiky a vlastných zdrojov mesta.

2. Nájomné byty sú byty vo vlastníctve mesta Sliač s osobitným režimom, ktorý vymedzuje toto VZN. Nájomné byty sa budú užívať na nájom a nemôžu sa previesť do osobného vlastníctva najmenej po dobu 30 rokov od vydania kolaudačného rozhodnutia.

3. Na zachovanie nájomného charakteru bytov 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.

4. Pri uzatváraní zmluvy o nájme bytu dodrží mesto podmienky ustanovené zákonom č. 443/2010 Z. z.

§ 2 Podmienky a rozsah poskytovania bývania v nájomnom byte

1. Bývanie v nájomnom byte 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.

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.

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

1/ členom tejto domácnosti je osoba s ťažkým zdravotným postihnutím,

2/ ide o domácnosť osamelého rodiča s nezaopatreným dieťaťom,

3/ 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)

4. Pri zisťovaní príjmov podľa odseku 3 sa postupuje podľa osobitného predpisu (§3 zákona č. 601/2003 o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov). Mesačný príjem sa vypočíta z príjmu (§4 zákona č. 601/2003 Z. z.) za kalendárny rok predchádzajúceho roku, v ktorom vznikol nájom bytu, ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal s možnosťou posúdenia priemeru trojročného obdobia – vylúčenie jedného možno zárobkovo nadpriemerného ročného príjmu.

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.

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

§ 3 Posudzovanie žiadostí

1. Podané žiadosti prerokuje bytová komisia.

2. Každý žiadateľ dostane 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 inému bytu, inému bytovému alebo rodinnému domu.

Prílohou dotazníka zaslaného späť je:

- d) 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,
- e) doklad o zdroji finančných prostriedkov podľa §2 tohto VZN.

3. Žiadatelia sú evidovaní v poradovníku, ktorý začína číslom 1. a žiadatelia sú v ňom zoradení vzostupne podľa dátumu podania žiadosti.

4. Bytová komisia prerokuje a schváli žiadosti žiadateľov, ktorí splnili kritériá v §2 tohto VZN.

5. Žiadateľ, ktorý nezašle späť vyplnený dotazník s prílohami podľa odst.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 z poradovníka.

6. Ak je voľný bezbariérový nájomný byt a obcou nie je evidovaná v poradovníku žiadosť občana s ťažkým zdravotným postihnutím, bytová komisia schváli jeho prenájom žiadateľovi bez zdravotného postihnutia. Nájomná zmluva na tento byt bude uzatvorená podľa zákona č. 443/2010 Z. z. na dobu určitú, ktorá neprevyšuje jeden rok. Po zaradení žiadosti občana s ťažkým zdravotným postihnutím do poradovníka bude táto riešená prednostne a súčasný nájomca stráca nárok na predĺženie nájomnej zmluvy.

§ 4 Nájomná zmluva

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) 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) ukončenie nájmu,
 - i) 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, pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac desať rokov alebo
 - b) ak nájomcom je osoba podľa §22 ods. 3 písm. d) zákona č. 443/2010 Z. z., 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 VZN. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude mesto informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu
4. Nájomnú zmluvu možno s nájomcom opakovane uzatvoriť ak:
- a) nájomca požiadal prenajímateľa o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy najneskôr tri mesiace pred uplynutím dohodnutej doby nájmu,
 - b) nájomca naďalej spĺňa podmienky nájomcu určené v tejto zmluve, VZN Mesta Sliač týkajúceho sa nájomných domov v meste Sliač a príslušných zákonov,
 - c) nie je dôvod na vypovedanie nájmu bytu zo strany prenajímateľa podľa tejto zmluvy, VZN a ustanovenia §711 ods. 1 Občianskeho zákonníka,
 - d) nájomca nemá žiadne záväzky voči prenajímateľovi.
5. Nájomná zmluva môže byť opakovane uzatvorená za splnenia podmienky podľa ustanovenia bodu 1. tohto článku ako aj podmienky neprekročenia mesačného príjmu splnenia štyri a pol násobku životného minima domácnosti k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roka, prípadne priemeru súčtu za obdobie ostatných troch rokov trvania nájmu.
6. Nájomná zmluva môže byť opakovane uzatvorená v prípade splnenia všetkých podmienok podľa tejto zmluvy a príslušných právnych predpisov opäť len v súlade s ust. §12 ods. 2 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.
7. Nájomná zmluva môže byť opakovane uzatvorená najviac na 1 rok aj v tom prípade, ak na vzniknuté nedoplatky súvisiace s nájmom bytu sa s nájomcom uzatvorí Dohoda o uznaní dlhu podľa § 558 Občianskeho zákonníka a o spôsobe jeho zaplatenia (splátkový kalendár). Ak nájomník nedodrží dohodnutý splátkový kalendár, nájomnú zmluvu na ďalšie obdobie mesto nepredĺži.
8. Nájomná zmluva môže byť opakovane uzatvorená aj s osobou, ktorá prestala spĺňať podmienky na pridelenie nájomného bytu podľa tejto zmluvy, VZN mesta Sliač a príslušných právnych predpisov najviac na obdobie jedného roka. V prípade, že počas trvania plynutia jednoročnej nájomnej zmluvy nájomca opäť splní podmienky na poskytnutie nájomného bývania podľa tejto zmluvy, VZN mesta Sliač a príslušných právnych predpisov musí byť posudzovaný ako nový žiadateľ o nájomné bývanie v meste Sliač.
9. Nájomnú zmluvu na užívanie nájomného bytu, ktorý spĺňa podmienky stanovené osobitným predpisom (§ 143 písm. d zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov) uzavrie mesto 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.
10. Ak o uzavretie nájomnej zmluvy nepožiadala fyzická osoba uvedená v § 22 ods. 3 zákona, môže mesto uzavrieť nájomnú zmluvu aj s inou fyzickou osobou najviac na jeden rok.
11. Nájomná zmluva môže 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 (v zmysle zákona č.443/2010). Ak nedôjde k uzavretiu nájomnej zmluvy, je mesto povinné už zloženú finančnú zábezpeku bezodkladne vrátiť. Mesto v súvislosti s uzavretím nájomnej zmluvy nesmie požadovať od nájomcu iné finančné plnenia, ktoré priamo nesúvisia s užívaním nájomného bytu.
12. 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 mesto na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke.
13. Nájomnú zmluvu možno uzavrieť najskôr po nadobudnutí právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na bytovú budovu.
 14. Pred uzavretím nájomnej zmluvy je mesto povinné umožniť nájomcovi prehliadku nájomného bytu.

§ 5 Predkupné právo

1. Nájomník, ktorý užíval príslušný nájomný byt viac ako 25 rokov a v rozhodujúcom čase nemá voči mestu Sliač žiadne záväzky má v prípade predaja predmetného bytu tretej osobe predkupné právo vzťahujúce sa k bytu, ktorý na základe platne a riadne uzatvorenej nájomnej zmluvy užíval stanovené obdobie. Uvedené predkupné právo sa vzťahuje výlučne na nájomníka s platne uzatvorenou nájomnou zmluvou na predmetný nájomný byt v rozhodujúcom čase. Rozhodujúcim časom je v zmysle tohto bodu čas kedy sa Mesto Sliač rozhodne odpredať predmetný byt tretej osobe.

§ 6 Záverečné ustanovenie

1. Mesto ako vlastníak bytového domu je povinné tvoriť fond prevádzky, údržby a opráv ročne minimálne vo výške 0,5 % nákladov na obstaranie nájomného bytu.
2. Mesto Sliač vždy zverejní zoznam nových nájomcov schválených bytovou komisiou na informačnej tabuli mesta pred budovou Mestského úradu a na svojom webovom sídle, a to vždy na obdobie 30 dní.
3. Podmienky určené týmto VZN sú nutnou súčasťou nájomnej zmluvy.
4. Toto VZN bolo schválené Mestským zastupiteľstvom v Sliači na jeho zasadnutí dňa 2.mája 2012.
5. VZN mesta Sliač O prenájme nájomných bytov nadobúda účinnosť pätnástym dňom od jeho vyvesenia na úradnej tabuli Mesta Sliač a po jeho schválení v MsZ v Sliači.

Ing. Daniel Dunčko
primátor mesta

Sliač 2.máj 2012