

Mestské zastupiteľstvo v Leopoldove podľa § 4 ods. 1 a ods. 3 písm. a) a podľa § 6 ods. 1 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a podľa zákona č. 443/2010 o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov, vydáva toto

Návrh
VZN č. 118/2016,
o podmienkach pridelovania nájomných bytov obstaraných z verejných
prostriedkov

Článok I.
Úvodné ustanovenia

1. Účelom tohto všeobecne záväzného nariadenia (ďalej len „VZN“) je stanovenie podmienok prijímania žiadosti, postupu pri výbere nájomníkov nájomných bytov (ďalej len „NB“) a postupu pri schvaľovaní a realizovaní prenájmu **v bytových domoch na Gojdičovej ul. č. 1141/15A-F a Rázusovej ul. č. 1491/33, 1491/35, 1492/37, 1492/39.**

Toto VZN upravuje podmienky pridelovania bytov vo vlastníctve Mesta Leopoldov, ktoré sú financované z dotácie Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky, úveru zo Štátneho fondu rozvoja bývania Slovenskej republiky a vlastných zdrojov mesta, t. j. nájomné byty s osobitným režimom upravených zákonom č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní **v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 443/2010 Z. z.“).**

2. NB sú vo vlastníctve Mesta Leopoldov s osobitným režimom, ktorý vymedzuje toto VZN.

3. NB sa ~~budú využívať~~ **využívajú** na nájom a nemôžu sa previesť do osobného vlastníctva najmenej po dobu 30 rokov od vydania kolaudačného rozhodnutia.

~~4. Na zachovanie nájomného charakteru bytov obstaraných podľa zákona 443/2010 Z. z. Mesto Leopoldov zriadilo záložné právo v prospech Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky.~~

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

~~6. Mesto Leopoldov (ďalej len prenajímateľ) môže previesť NB do správy, na základe mandátnej zmluvy, správceovi, ktorý bude vykonávať všetky úkony súvisiace so spravovaním a prevádzkou zvereného majetku, avšak rozhodovanie o nájomných vzťahoch je výlučne v právomoci vlastníka.~~

5. Správu NB pre Mesto Leopoldov (ďalej len „prenajímateľ“) vykonáva spol. Leopard, s. r. o., Nádražná 1479, Leopoldov (ďalej len „správca“) na základe Mandátnej zmluvy. Správca vykonáva všetky úkony súvisiace so spravovaním a prevádzkou zvereného majetku, avšak rozhodovanie o nájomných vzťahoch je výlučne v právomoci vlastníka.

Článok II.

Podmienky pre poskytnutie sociálneho bývanie v byte s osobitným režimom

1. Sociálne bývanie v 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 stavebné určený na bývanie osoby s ťažkým zdravotným postihnutím uvedením v Prílohe č. 1 tohto VZN (ďalej len „bezbariérový NB“).

3. Oprávnenou fyzickou osobou podľa odseku 1 je:

- a) osoba žijúca v domácnosti s mesačným príjmom domácnosti minimálne 1,3-násobku životného minima a najviac vo výške 3-násobku životného minima;
- b) osoba žijúca v domácnosti s mesačným príjmom domácnosti minimálne 1,3-násobku životného minima a najviac vo výške 4-násobku životného minima, ak:
 - ba) členom tejto domácnosti je osoba s ťažkým zdravotným postihnutím;
 - bb) ide o domácnosť osamelého rodiča s nezaopatreným dieťaťom;
 - bc) aspoň jeden z členov tejto domácnosti zabezpečuje zdravotnícku starostlivosť, sociálne a všeobecne prospešné spoločenské služby, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu obyvateľov mesta.

~~4. V čase podania žiadosti musí byť žiadateľ, v prípade manželov alebo druha a družky, aspoň jeden z nich, v pracovnom pomere, alebo byť samostatne zárobkovo činnou osobou.~~

~~5. Žiadateľ ani jeho manželka, druh alebo družka nesmú byť vlastníkami ani spoluvlastníkmi s výškou podielu presahujúcou 1/2 rodinného domu alebo bytu. Táto podmienka platí aj pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy a počas celej doby nájmu bytu.~~

4. Oprávnenou fyzickou osobou podľa odseku 1 ďalej je:

- a) osoba, ktorá nie je vlastníkom ani spoluvlastníkom bytu, rodinného domu alebo iného objektu určeného na trvalé bývanie s výškou podielu presahujúcou 50 %. Uvedené ustanovenie platí aj pre osoby uvedené v žiadosti, ktoré budú so žiadateľom žiť v spoločnej domácnosti;
- b) osoba s pravidelným príjmom, ktorá je schopná platiť nájomné a poplatky za služby spojené s užívaním bytu. Osoba túto podmienku splní preukázaním potvrdenia o príjme všetkých spoločne posudzovaných osôb;
- c) osoba, ktorá nemá voči mestu Leopoldov podľžnosti z titulu nezaplatenia daní, poplatkov a iných finančných záväzkov a nevedie sa proti nej súdny spor vo vyššie uvedených veciach a ani exekučné konanie.

5. Pri zisťovaní príjmov podľa odseku 3 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. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov) za kalendárny rok predchádzajúci roku, v ktorom vznikol nájom bytu, ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal.

6. Životné minimum domácnosti sa vypočíta zo súm životného minima členov domácnosti platných k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku, v ktorom vznikol nájom bytu.

7. Podmienky ustanovené v odseku 3 a 4 sa posudzujú **pri podaní žiadosti o NB** a uzavieraní nájomnej zmluvy na NB. Na zmeny podmienok počas platnosti nájomnej zmluvy sa neprihliada **okrem odseku 4 a), ktorý platí aj počas platnosti nájomnej zmluvy.**

8. Nájomné byty sú určené predovšetkým pre občanov s trvalým pobytom v meste Leopoldov, pochádzajúcich z mesta Leopoldov, ale tiež i pre ostatných občanov SR.

Článok III. Posudzovanie žiadosti o pridelenie nájomného bytu

1. Žiadosti o pridelenie nájomného bytu s osobitným režimom podávajú žiadatelia prenajímateľovi, ktorým je Mesto Leopoldov.

2. Každý žiadateľ je povinný vyplniť žiadosť o nájomný byt, ktorá je Prílohou č. 2 tohto VZN a **doložiť povinné nasledovné prílohy:**

~~b) potvrdenie zamestnávateľa o pracovnom pomere a dĺžke uzavretej pracovnej zmluvy, alebo živnostenský list, alebo Rozhodnutie Sociálnej poisťovne o priznaní dôchodku;~~

a) potvrdenie zamestnávateľa o čistom mesačnom príjme žiadateľa a osôb spoločne posudzovaných so žiadateľom za predchádzajúci kalendárny rok pred podaním žiadosti; u samostatne zárobkovo činnnej osobe **kópiu potvrdenie o podaní daňového priznania k dani z príjmov fyzickej osoby za predchádzajúci kalendárny rok;**

b) iný príjem za predchádzajúci kalendárny rok (invalidný dôchodok, sirotsky dôchodok, starobný dôchodok, sociálne dávky, dávka v nezamestnanosti, materský príspevok, rodičovský príspevok, nemocenské dávky, výživné, prídavok na dieťa, daňový bonus a iné);

c) v prípade detí potvrdenie o návšteve školy a kópia rodného listu;

d) žiadateľ o bezbariérový nájomný byt predloží doklad o diagnóze a rozsahu zdravotného postihnutia.

3. Prenajímateľ skontroluje úplnosť údajov uvedených v žiadosti a žiadosť spĺňajúcu podmienky stanovené týmto VZN zaradí do evidencie žiadateľov o NB. Žiadateľov s neúplnými údajmi vyzve na doplnenie.

4. Žiadateľ, ktorý nedoplní svoju žiadosť na výzvu **v stanovenej lehote**, uvedie nepravdivé údaje, alebo údaje sfaľšuje, nebude zaradený do evidencie žiadateľov o NB.

5. Žiadosť o NB je evidovaná po dobu troch rokov. Po uplynutí 3 rokov prenajímateľ vyzve žiadateľa dotazníkom, **ktorý je Prílohou č. 3**, aby **v prípade stáleho záujmu o pridelenie NB** svoju žiadosť doplnil o aktuálne údaje. Ak žiadateľ nebude reagovať na výzvu, žiadosť bude vyradená z evidencie.

6. V prípade uvoľneného NB, vyberá nového nájomníka z **evidencie poradovníka** žiadateľov o NB, komisia ~~dočasne zriadená na pridelovanie bytov~~ **sociálnej, zdravotnej a bytovej politiky pri MZ Leopoldov**, ktorá následne odporučí Mestskému zastupiteľstvu navrhnutého nájomníka schváliť.

7. Ak žiadateľ odmietne pridelený byt, nemá nárok na pridelenie ďalšieho bytu a jeho žiadosť sa vyradí z evidencie.

8. Pri výbere nájomníkov budú uprednostnení žiadatelia s trvalým pobytom v meste Leopoldov.

9. V prípade, že o NB požiada žiadateľ, ktorý už mal v minulosti pridelený NB v meste Leopoldov a bola s ním ukončená nájomná zmluva z dôvodu neplatenia nájmu za NB, nemá tento žiadateľ nárok na ďalšie pridelenie NB, minimálne 5 rokov od ukončenia nájomnej zmluvy z dôvodu neplatenia nájmu za NB.

Článok IV. Nájomná zmluva

1. Na práva a povinnosti, ktoré vzniknú na základe nájomnej zmluvy nie sú upravené zákonom č. 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 ~~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) skončenie nájmu;
- i) **spôsob a lehotu vysporiadania finančnej zábezpeky;**
- j) zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu;

2. Doba nájmu v nájomnej zmluve môže byť najviac na tri roky, okrem prípadu ak nájomcom je osoba so zdravotným postihnutím uvedený v Prílohe č. 1 tohto VZN, ktorému sa prenajíma bezbariérový NB, 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 NB pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a v tomto VZN. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude prenajímateľ informovať nájomcu minimálne 3 mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu NB. ~~O opakované uzavretie nájomnej zmluvy musí nájomca požiadať písomne prenajímateľa, minimálne 2 mesiace pred uplynutím nájmu NB na dobu určitú. Spolu so žiadosťou musí žiadateľ doručiť doklady k posúdeniu splnenia podmienok v zmysle čl. II. ods. 3 a 5 čl. IV. ods. 4 a 5.~~

4. O opakované uzavretie nájomnej zmluvy musí nájomca požiadať písomne prenajímateľa, minimálne 2 mesiace pred uplynutím nájmu NB na dobu určitú. Spolu so žiadosťou o opakované uzavretie nájomnej zmluvy, ktorá je Prílohou č. 4 tohto VZN musí nájomca doložiť nasledovné prílohy:

- a) potvrdenie zamestnávateľa o čistom mesačnom príjme žiadateľa a osôb spoločne posudzovaných so žiadateľom za predchádzajúci kalendárny rok pred podaním žiadosti; u samostatne zárobkovo činnéj osobe kópiu daňového priznania k dani z príjmov fyzickej osoby za predchádzajúci kalendárny rok;
- b) iný príjem za predchádzajúci kalendárny rok (invalidný dôchodok, sirotsky dôchodok, starobný dôchodok, sociálne dávky, dávka v nezamestnanosti, materský príspevok, rodičovský príspevok, nemocenské dávky, výživné, prídavok na dieťa, daňový bonus a iné);

c) v prípade detí potvrdenie o návšteve školy a kópia rodného listu.

5. Opakovane uzatvoriť nájomnú zmluvu možno len s tým nájomcom, ktorý:

a) spĺňa podmienky v zmysle čl. II. ods. 3 a 4;

b) nemá voči správcovi podĺžnosti na nájomnom a službách spojených s užívaním NB;

c) počas trvania nájomného vzťahu dodržiaval podmienky stanovené v nájomnej zmluve.

6. Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy podľa ods. 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 čl. II. ods. 3 písm. a);

b) nie je vyšší ako štyri a pol násobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa čl. II. ods. 3 písm. b).

7. Nájomnú zmluvu na užívanie bezbariérového NB s osobitným režimom, uzavrie prenajímateľ len s fyzickou osobou žijúcou v domácnosti, ktorej členom je osoba so zdravotným postihnutím uvedeným v Prílohe č. 1 tohto VZN, a ak nemá žiadosť o uzavretie nájomnej zmluvy od takejto fyzickej osoby, môže uzavrieť nájomnú zmluvu na takýto NB aj s inou osobou uvedenou v čl. II. ods. 3 najviac na jeden rok.

8. Ak o uzavretie nájomnej zmluvy nepožiadala fyzická osoba uvedená v čl. II. ods. 3, môže prenajímateľ uzavrieť nájomnú zmluvu aj s inou fyzickou osobou najviac na jeden rok.

9. Nájomná zmluva ~~môže ďalej obsahovať~~ aj **obsahuje** dohodu o finančnej zábezpeke, ktorá nesmie presiahnuť výšku **maximálneho** 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 nesúvisia s užívaním NB s osobitným režimom.

10. Finančná zábezpeka podľa ods. 9 slúži na zabezpečenie plnenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním NB a nepoškodzovania užívaného NB. Finančnú zábezpeku za užívanie NB s osobitným režimom vedie prenajímateľ na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke.

11. Pred uzavretím nájomnej zmluvy je prenajímateľ povinný umožniť nájomcovi prehliadku NB.

12. K termínu ukončenia nájmu bytu je nájomca povinný byt uvoľniť a odovzdať ho správcovi v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody.

Článok V. Výmena nájomných bytov

1. Nájomník môže písomne požiadať o výmenu NB za iný NB. Žiadosť bude zaradená do evidencie žiadostí o výmenu NB.
2. Žiadosti o výmenu NB sa predkladajú na posúdenie komisii sociálnej, zdravotnej a bytovej politiky pri MZ Leopoldov, ktorá v prípade uvoľnenia požadovaného NB, môže odporučiť Mestskému zastupiteľstvu výmenu NB schváliť.
3. O výmenu NB môžu požiadať aj nájomníci, ktorý sa dohodli na vzájomnej výmene NB. Žiadosť o vzájomnú výmenu NB musí mať písomnú formu.
4. Žiadosť o vzájomnú výmenu NB sa predkladá na posúdenie komisii sociálnej, zdravotnej a bytovej politiky pri MZ Leopoldov, ktorá môže odporučiť Mestskému zastupiteľstvu vzájomnú výmenu NB schváliť.

Článok VI. Zánik nájmu

1. Nájom bytu zaniká:
 - a) uplynutím doby nájmu, ak nebola v zmysle tohto VZN opakovane uzatvorená nájomná zmluva
 - b) písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom;
 - c) písomnou výpoveďou.
2. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu **v zmysle § 711 Občianskeho zákonníka**, ak:
 - a) ~~nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov alebo vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome;~~
 - b) ~~nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa;~~
 - c) ~~je potrebné z dôvodu verejného záujmu s bytom naložiť tak, že byt nemožno užívať, alebo ak byt vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní nemožno byt najmenej počas šiestich mesiacov užívať;~~
 - d) ~~nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie.~~
3. ~~Ak bola daná písomná výpoveď, skončí sa nájom bytu uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomecovi doručená výpoveď. Prenajímateľ môže nájomecovi určiť dlhšiu výpovednú lehotu.~~
3. V prípade zániku nájmu bytu je nájomca povinný NB vypratať a odovzdať správcovi v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na jeho opotrebovanie. V prípade, že nájomca spôsobil v NB škody, nesie hmotnú zodpovednosť za vzniknuté škody.

4. Pri zániku nájmu bytu Mesto Leopoldov vráti nájomcovi zaplatenú finančnú zábezpeku zníženú o prípadné nedoplatky na nájmomnom a službách spojených s užívaním NB a prípadného poškodenia užívaného NB nad rámec bežného opotrebenia.

5. Nájomca NB nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu.

Článok VII.
Kontrola dodržiavania nariadenia
Starostlivosť o NB

1. Počas doby, po ktorú bude zachovaný nájomný charakter bytu (najmenej 30 rokov) majú právo vstupu do NB po predchádzajúcom oznámení, **na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere**, zamestnanci ministerstva, Mesta Leopoldov, správcu bytov a iných kontrolných úradov s cieľom vykonania kontroly technického stavu bytu.

Článok VIII.
Záverečné a zrušovacie ustanovenia

~~1. Prenaajímateľ tvorí fond prevádzky, údržby a opráv ročne minimálne vo výške 0,5 % nákladov na obstaranie NB.~~

1. Všeobecne záväzné nariadenie č. 118/2016 o podmienkach prideľovania nájomných bytov obstaraných z verejných prostriedkov, bolo schváleného Mestským zastupiteľstvom v Leopoldove na zasadnutí dňa, nariadením č. v pomere hlasov

2. Toto nariadenie nadobúda účinnosť 1.1.2017.

3. Dňom účinnosti tohto nariadenia sa ruší VZN č. 93/2013 o podmienkach prideľovania nájomných bytov obstaraných z verejných prostriedkov a VZN č. 105/2015, ktorým sa mení a dopĺňa VZN č. 93/2013 o podmienkach prideľovania nájomných bytov obstaraných z verejných prostriedkov.

V Leopoldove

Mgr. Terézia Kavuliaková
primátorka mesta

Vyvesené:
Zvesené: