

Návrh VZN zverejnený na úradnej tabuli v meste Nová Dubnica dňa 17. 09. 2014

VZN zverejnené na úradnej tabuli v meste Nová Dubnica dňa 06. 10. 2014

VZN nadobúda účinnosť dňa 21. 10. 2014

Mesto Nová Dubnica podľa § 6 ods. 1 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, zákona č. 607/2003 Z. z. o Štátnom Fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov, zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní vydáva toto

**Všeobecne záväzné nariadenie č. 8/2014
o spôsobe pridelovania nájomných bytov v zmysle zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj
bývania a o sociálnom bývaní**

**Článok 1
Úvodné ustanovenia**

1. Toto všeobecne záväzné nariadenie (ďalej len „VZN“) upravuje podmienky pridelovania bytov určených na nájomné bývanie postavených s podporou štátu – príspevkami Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR a úvermi štátneho fondu rozvoja bývania SR vo vlastníctve Mesta Nová Dubnica.
2. Toto VZN ďalej upravuje:
 - a) podmienky podávania žiadostí o pridelenie nájomného bytu,
 - b) kritériá, ktoré musí žiadateľ o pridelenie nájomného bytu spĺňať pre zaradenie do evidencie žiadateľov o pridelenie nájomného bytu,
 - c) spôsob pridelovania nájomných bytov.

**Článok 2
Podmienky podávania a posudzovania žiadostí o pridelenie nájomného bytu**

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 stavebne určený na bývanie osoby s ťažkým zdravotným postihnutím.
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 minimálne 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 obce,

- b) osoba, ktorej zanikla ústavná starostlivosť, náhradná osobná starostlivosť, pestúnska starostlivosť alebo osobitná starostlivosť poručníka podľa osobitného predpisu 1), ak táto osoba nepresiahla vek 30 rokov,
 - d) osoba žijúca v domácnosti, ktorej sa poskytuje bytová náhrada za byt vydaný podľa osobitného predpisu. 2)
4. Pri zisťovaní príjmov podľa odseku 3 sa postupuje podľa osobitného predpisu. 3) Mesačný príjem sa vypočíta z príjmu predchádzajúci kalendárny rok, ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal. (Priemerná mesačná mzda za rok sa vypočíta ako podiel čistého príjmu za kalendárny rok a dvanástich mesiacov).
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.
7. Žiadosť o pridelenie nájomného bytu podaná podľa prílohy č. 1 tohto VZN musí obsahovať všetky údaje uvedené na tlačive, musí mať písomnú formu, predkladá sa na predpísanom tlačive, musí byť odôvodnená, vlastnoručne podpísaná a odovzdaná na Mestský úrad v Novej Dubnici na zaevidovanie.
8. K žiadosti o pridelenie nájomného bytu je potrebné doložiť:
- a) popis súčasnej bytovej situácie,
 - b) potvrdenie zamestnávateľa o výške priemerného mesačného príjmu alebo potvrdenie o zdaniteľných príjmoch fyzickej osoby zo závislej činnosti, u samostatne zárobkovej osoby výpis z daňového priznania fyzickej osoby alebo potvrdenie o výške dôchodku za posledný kalendárny rok pred podaním žiadosti,
 - c) u žiadateľov o bezbariérový nájomný byt posudok o tom, že žiadateľ alebo člen jeho rodiny je občanom s ťažkým zdravotným postihnutím,
 - d) čestné vyhlásenie, že súhlasí, resp. nesúhlasí so zverejnením osobných údajov v informačnom systéme,
 - e) čestné vyhlásenie o tom, že nie je nájomcom mestského, štátneho, družstevného, podnikového, služobného bytu, ani vlastníkom alebo väčšinovým spoluvlastníkom bytu, resp. domu.
9. Žiadateľom o nájomný byt nesmie byť osoba, ktorá :
- a) je vlastníkom bytu alebo rodinného domu, nájomcom mestského, štátneho, družstevného, podnikového, služobného bytu, ani vlastníkom alebo väčšinovým spoluvlastníkom bytu, resp. domu,
 - b) bola v predchádzajúcom období neplatičom bytu vo vlastníctve Mesta Nová Dubnica a nedoplatok na nájomnom a službách spojených s užívaním bytu nebol do dňa podania žiadosti o pridelenie nájomného bytu uhradený,
 - c) ku dňu podania žiadosti o pridelenie nájomného bytu nemá uhradené záväzky voči Mestu Nová Dubnica.
10. Mesto Nová Dubnica skontroluje úplnosť a pravdivosť údajov uvedených v žiadosti a žiadosti spĺňajúce podmienky zaradí do evidencie žiadateľov o nájomný byt. Žiadateľov s neúplnými údajmi vyzve na doplnenie údajov.

11. Žiadateľ o nájomný byt je povinný :
 - a) nahlásiť každú zmenu údajov týkajúcich sa jeho osoby, rodiny a spoločne posudzovaných osôb do 30 dní odo dňa, kedy zmena nastala,
 - b) každý rok k dátumu zaradenia do evidencie aktualizovať žiadosť a predložiť príjmy domácnosti za prechádzajúci kalendárny rok.
12. Nesplnenie si uvedených povinností má za následok zamietnutie žiadosti alebo vyradenie zo zoznamu uchádzačov o nájomný byt.

Článok 3

Spôsob pridelenia nájomných bytov

1. O pridelení nájomných bytov rozhoduje Mestské zastupiteľstvo v Novej Dubnici, ak pridelenie nie je uskutočňované verejným žrebovaním za účasti notára.
2. Žrebovanie uskutoční poverený zamestnanec Mesta Nová Dubnica za prítomnosti notára, ktorý z uvedeného žrebovania spíše notársku zápisnicu.
3. V miestnosti verejného žrebovania budú pripravené 3 osudia - zvlášť pre :
 - žiadateľov o pridelenie 1 – izbového nájomného bytu,
 - žiadateľov o pridelenie 2 – izbového nájomného bytu,
 - žiadateľov o pridelenie 3 – izbového nájomného bytu,
4. Jednotlivé osudia budú označené, o ktorú kategóriu bytu podľa množstva izieb sa z nich žrebuje.
5. Pri žiadateľoch odkázaných na invalidný vozík, z dôvodu bezbariérovosti, sa uskutoční žrebovanie len z bytov I-NP (na prízemí) v zmysle ich žiadosti a toto žrebovanie sa prevedie ako prvé v rámci celého verejného žrebovania.
6. Pred samotným žrebovaním sa prítomnému notárovi odovzdajú predložené zoznamy žiadateľov a zoznam bytov, vrátane pôdorysných situačných náčrtov jednotlivých bytov, o ktoré sa bude žrebovať.
7. Zamestnanec mesta poverený vedením žrebovania pred samotným uskutočnením žrebovania oboznámi všetkých prítomných zo zoznamom žiadateľov, ktorí splnili dané podmienky pre pridelenie žrebovaných bytov a to pre jednotlivé kategórie bytov podľa množstva izieb – pre jednoizbové, dvojizbové a trojizbové byty, ako aj s postupom žrebovania a zároveň oboznámi pred každým žrebovaním čísla bytu, o aký typ bytu sa žrebuje.
8. Pod dohľadom notára a prítomnej verejnosti budú povereným zamestnancom do jednotlivých osudí vložené mená žiadateľov v zmysle ich podaných žiadostí pre jedno, dvoj a trojizbové byty. Lístky s menami žiadateľov v osudiach budú zabezpečené tak, aby nebolo pri žrebovaní vidieť mená, ktoré sa budú žrebovať.
9. Žrebovanie bude prebiehať tak, že ku každému číslu bytu a vchodu, sa vyžrebuje žiadateľ z daného osudia podľa toho o aký byt sa žrebuje – jedno, dvoj a trojizbový byt.

10. Po každom vyžrebovaní žiadateľa z osudia, poverený zamestnanec mesta oboznámi prítomných s menom vyžrebovaného žiadateľa s ukázaním lístka s menom vyžrebovaného žiadateľa prítomnému notárovi.
11. V prípade, ak vyžrebovaný žiadateľ odmietne jemu vyžrebovaný byt (bezprostredne po vyžrebovaní, písomne na pripravený formulár), bude z ďalšieho žrebovania v tento deň vylúčený.
12. Po vyžrebovaní všetkých žiadateľov pre daný typ bytu – jedno, dvoj a trojizbové, sa uskutoční žrebovanie dvoch náhradníkov (zapísaných v poradí vyžrebovania) pre každú kategóriu jedno, dvoj a trojizbových bytov a to pre prípad odmietnutia alebo zmeny rozhodnutia niektorého z vyžrebovaných žiadateľov zatvoriť nájomnú zmluvu do 14 dní odo dňa doručenia výzvy na uzatvorenie nájomnej zmluvy. V takom prípade mesto osloví prvého z náhradníkov pre danú kategóriu – jedno, dvoj a trojizbového bytu.
13. Po uzatvorení nájomných zmlúv na všetky byty, o ktoré sa uskutočnilo predmetné žrebovanie, vyžrebovaní náhradníci strácajú pozíciu náhradníkov a zaraďujú sa medzi neúspešných žiadateľov v žrebovaní.
14. Úspešní žiadatelia v žrebovaní, budú vyzvaný mestom, v zastúpení správcom predmetného bytového domu, po príprave nájomných zmlúv k ich podpísaniu a k naplneniu všetkých podmienok pred podpisom zmluvy, predovšetkým ku zloženiu finančnej zábezpeky.
15. Vyžrebovaní uchádzači môžu do 5 dní po vyžrebovaní po predchádzajúcej vzájomnej dohode písomne požiadať Mesto Nová Dubnica o vzájomnú výmenu bytov. Zamenené môžu byť vzájomne iba 1-izbové, 2-izbové a 3-izbové byty. O žiadosti rozhodne primátor mesta.
16. Neúspešní žiadatelia v žrebovaní, budú písomne vyzvaní mestom k písomnému vyjadreniu sa, či naďalej svoju žiadosť ponechávajú na meste, ako žiadosť pre prípadné ďalšie pridelovanie nájomných bytov v budúcnosti.
17. Ak do 14 dní odo dňa doručenia výzvy na uzatvorenie nájomnej zmluvy nedôjde k uzatvoreniu nájomnej zmluvy z dôvodov na strane žiadateľa, tento stráca nárok na predmetný byt. Mesto Nová Dubnica môže na základe žiadosti žiadateľa túto lehotu primerane predĺžiť.
18. Fyzickým osobám uvedených v Článku 2 ods. 3 písm. b) bod. 3 tohto VZN môže byť prenajatých maximálne 10 % z celkového počtu obstarávaných nájomných bytov. Ak sa obstaráva menej ako desať nájomných bytov, podmienka sa považuje za dodržanú, ak sa prenájme najviac jeden nájomný byt.

Článok 4 **Nájomná zmluva**

1. Na práva a povinnosti, ktoré vzniknú na základe nájomnej zmluvy a 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 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, fikcia doručenia
 - 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, ktorému sa prenajíma nájomný byt spĺňajúci podmienky ustanovené osobitným predpisom 4), pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac desať rokov alebo
 - b) ak nájomcom je osoba podľa Článku 2 ods. 3 písm. d) tohto VZN, ktorej sa prenajíma nájomný byt, pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac desať rokov.

Ak o uzavretie nájomnej zmluvy nepožiada fyzická osoba uvedená v § 22 ods. 3 zákona č. 443/2010 Zb. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní, môže prenajímateľ uzatvoriť nájomnú zmluvu aj s inou fyzickou osobou najviac na jeden rok.

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 zákone. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude prenajímateľ informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.
4. Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy podľa odseku 3 môže prenajímateľ uzavrieť nájomnú zmluvu aj s fyzickou osobou žijúcou v domácnosti s mesačným príjmom, ktorý za obdobie k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku opakovaného prenájmu nájomného bytu.
- a) nie je vyšší ako tri a polnásobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa Článku 2 ods. 3 písm. a) tohto VZN,
 - b) nie je vyšší ako štyri a polnásobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa Článku 2 ods. 3 písm. b) tohto VZN,
5. Nájomnú zmluvu na užívanie nájomného bytu, ktorý spĺňa podmienky ustanovené osobitným predpisom 4) uzavrie len s fyzickou osobou žijúcou v domácnosti, ktorej členom je osoba so zdravotným postihnutím, 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 Článku 2 ods. 3 tohto VZN najviac na jeden rok.
6. Ak o uzavretie nájomnej zmluvy nepožiada fyzická osoba uvedená v Článku 2 ods. 3 tohto VZN, môže prenajímateľ uzavrieť nájomnú zmluvu aj s inou fyzickou osobou najviac na jeden rok.
7. Nájomná zmluva ďalej obsahuje 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 zloženie finančnú zábezpeku bezodkladne vrátiť. Prenajímateľ v súvislosti s uzavretím nájomnej zmluvy nesmie požadovať od nájomcu iné finančné plnenia, ktoré priamo nesúvisia s užívaním nájomného bytu.
8. 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 prenajímateľ na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke. Bankové poplatky ale aj výnosové úroky zo zostatku finančných zdrojov zábezpeky budú pripisované na bežný účet prenajímateľa.

9. Nájomnú zmluvu možno uzavrieť najskôr po nadobudnutí právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na bytovú budovu.
10. Pred uzavretím nájomnej zmluvy je prenajímateľ povinný umožniť nájomcovi prehliadku nájomného bytu.
11. Správu bytového domu bude vykonávať Bytový podnik, m.p.o. Nová Dubnica na základe dodatku k Zmluve o zabezpečovaní služieb a činností centr. číslo 13/2009, alebo na základe mandátnej zmluvy, či zmluvy o výkone správy v súlade so zákonom č. 182/1993 Z.z.

Článok 5

Záverečné ustanovenia

1. Kontrolu dodržiavania tohto VZN vykonávajú:
 - a) hlavný kontrolór mesta
 - b) Komisia sociálna, zdravotná a bytová
2. Na tomto VZN sa uznieslo Mestské zastupiteľstvo v Novej Dubnici dňa 01. 10. 2014 uznesením č. 85.
3. Toto VZN nadobúda účinnosť 21. 10. 2014.
4. Dňom nadobudnutia účinnosti tohto VZN sa ruší VZN č. 11/2012.

Ing. Peter Marušinec
primátor mesta

-
- 1) § 45 až 59 zákona č. 36/2005 Z.z. o rodine a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
 - 2) Napr. zákon č. 403/1990 Zb. o zmiernení následkov niektorých majetkových krívd v znení neskorších predpisov
 - 3) Zákon č. 601/2003 Z.z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
 - 4) § 143 písm. d) zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov