

Mesto Bardejov



**Všeobecne záväzné nariadenie
mesta Bardejov č. 117/2011 zo dňa 22.9.2011**

o podmienkach nájmu v nájomných bytoch

MUDr. Boris Hanuščák
primátor mesta

Všeobecne záväzné nariadenie mesta Bardejov č. 117/2011 o podmienkach nájmu v nájomných bytoch

Mesto Bardejov podľa § 6 ods. 1 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, v súlade so zákonom č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami v znení neskorších predpisov a zákonom č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní vydáva toto všeobecne záväzné nariadenie (ďalej len VZN)

Článok I Úvodné ustanovenia

1. Týmto VZN sa upravuje postup pri určovaní nájomcov, podmienky pridelovania a spôsob, ktorým mesto prenechá nájomcom do užívania nájomné byty vo vlastníctve Mesta Bardejov
2. Bytový fond Mesta Bardejov, na ktorý sa vzťahuje toto VZN, tvoria:
 - a) byty určené na sociálne bývanie ¹⁾
 - 1/ nájomné byty bežného štandardu vo vlastníctve mesta ²⁾
 - 2/ nájomné byty nižšieho štandardu vo vlastníctve mesta ³⁾
 - b) ostatné nájomné byty vo vlastníctve mesta postavené s podporou štátu.
3. VZN ďalej upravuje:
 - a) spôsob a podmienky podávania žiadostí na pridelenie nájomného bytu
 - b) podmienky pre zaradenie žiadateľa do zoznamu uchádzačov o pridelenie nájomného bytu a vyradenie žiadateľa zo zoznamu uchádzačov o pridelenie nájomného bytu
 - c) podmienky výberu nájomcov a postup pri pridelovaní bytov,
 - d) podmienky nakladania s nájomnými bytmi pre subjekt nakladajúci s bytovým fondom mesta, ktorý bude vykonávať všetky úkony súvisiace s nakladaním a prevádzkou majetku podľa pokynov mesta a úpravu nájomných zmlúv podľa podmienok stanovených štátom.

Článok II Základné podmienky

1. Nájomné byty sú určené:
 - a) na riešenie bytovej núdze občanov mesta,
 - b) fyzickým osobám doposiaľ užívajúcim nájomný byt vrátený oprávnenej osobe podľa osobitných predpisov ⁴⁾,
 - c) zabezpečenie bývania fyzickým osobám zabezpečujúcim spoločenské, kultúrne, zdravotnícke, ekonomické a sociálne potreby mesta, pričom však podiel takto prenajatých bytov nesmie presiahnuť 10% bytov, najmenej však jeden byt,

1) § 21 ods. 1 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní

2) §2,ods. 1, písm. e zákona č. 443/2010 Z. z.

3) §2,ods. 1, písm. f zákona č. 443/2010 Z. z.

4) napríklad zákon č. 403/1990Zb. o zmiernení následkov niektorých majetkových krívd v znení neskorších predpisov.

- d) nájom pre fyzické osoby, ktorých bývanie súvisí s vytváraním nových pracovných miest v území a obstaranie bytov súvisí s realizáciou významnej investície ⁵⁾, pričom však podiel takto prenajatých bytov nemôže presiahnuť 40% bytov.
2. Nájomné byty môžu byť prenechané do nájmu len fyzickej osobe ⁶⁾.
 3. Mesto Bardejov zachová charakter nájomných bytov po dobu najmenej 30 rokov.
 4. Počas lehoty zachovania charakteru nájomného bytu mesto umožní vstup do bytov zamestnancom ministerstva, príslušného úradu, mesta a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu, to platí aj pre nájomcu a osoby tvoriace jeho domácnosť, ktoré nájomný byt užívajú na základe nájomnej zmluvy a tento záväzok prenajíateľ premietne do nájomných zmlúv.

Článok III

Žiadosť o pridelenie nájomného bytu

1. Fyzická osoba podáva žiadosť o pridelenie nájomného bytu na predpísanom tlačive (príloha č.1 a 2 tohto VZN) na Mestský úrad v Bardejove.
2. Žiadateľ je povinný doložiť všetky doklady potrebné na posúdenie žiadosti o pridelenie nájomného bytu podľa predtlača a pokynov vecne príslušného oddelenia MsÚ (ďalej len „oddelenia MsÚ“).
3. Oddelenie MsÚ kontroluje úplnosť údajov v žiadosti a dokladov potrebných na posúdenie žiadosti. Ak žiadateľ spĺňa podmienky podľa tohto VZN, žiadosť zaregistruje do zoznamu žiadateľov.
4. Ak je žiadosť neúplná, žiadateľ je povinný v lehote do 15 kalendárnych dní odo dňa prevzatia písomnej výzvy na doplnenie doložiť potrebné údaje a doklady. V prípade nesplnenia uvedenej povinnosti sa žiadosť zamietne.
5. Najneskôr do 30 dní odo dňa podania kompletnej žiadosti bude žiadateľovi zaslané písomné oznámenie o zaregistrovaní do zoznamu žiadateľov alebo o zamietnutí jeho žiadosti s uvedením dôvodov.

Článok IV

Podmienky pre zaradenie žiadateľa do zoznamu uchádzačov o pridelenie nájomného bytu a vyradenie žiadateľa zo zoznamu uchádzačov o pridelenie nájomného bytu

1. Žiadateľ sa zaradí do zoznamu uchádzačov o pridelenie nájomného bytu bežného štandardu, ak:
 - a) ku dňu podania žiadosti dovŕšil vek 18 rokov a má trvalý pobyt na území mesta Bardejov bez prerušenia minimálne tri roky,

5) Zákon č. 175/1999 Z.z. o niektorých opatreniach týkajúcich sa prípravy významných investícií a o doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

6) § 22 od. 3 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní

- b) žiadateľ alebo jeho manžel/ka, druh/družka nie je nájomcom alebo spoločným nájomcom mestského, družstevného alebo podnikového bytu, nie je vlastníkom, spoluvlastníkom bytu alebo domu a nie je stavebníkom bytu resp. rodinného domu,
 - c) ku dňu podania žiadosti má uhradené záväzky voči Mestu Bardejov,
 - d) mesačný príjem žiadateľa a mesačný príjem spoločne posudzovaných osôb je maximálne vo výške trojnásobku životného minima platného k 31. decembru kalendárneho roka, predchádzajúci roku, v ktorom vznikol nájom bytu vypočítaného pre žiadateľa (nájomcu) a spoločne posudzované osoby, pritom mesačný príjem sa vypočíta z príjmu za predchádzajúci kalendárny rok ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal,
 - e) mesačný príjem žiadateľa o byt bežného štandardu a mesačný príjem spoločne posudzovaných osôb je minimálne vo výške 70 % dvojnásobku životného minima platného k 31. decembru kalendárneho roka, predchádzajúci roku, v ktorom vznikol nájom bytu vypočítaného pre žiadateľa (nájomcu) a spoločne posudzované osoby,
 - f) mesačný príjem žiadateľa a mesačný príjem spoločne posudzovaných osôb je nižší alebo rovný ako štvornásobok životného minima platného k 31. decembru predchádzajúceho kalendárneho roka vypočítaného pre žiadateľa a spoločne posudzované osoby, 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 Bardejov, pričom mesačný príjem sa vypočítava z príjmu za predchádzajúci kalendárny rok ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal,
 - g) žiadateľom je osoba, ktorej zanikla ústavná starostlivosť, náhradná osobná starostlivosť, pestúnska starostlivosť alebo osobitná starostlivosť poručníka podľa osobitného predpisu ⁷⁾ ak táto osoba nepresiahla vek 30 rokov,
 - h) žiadateľom je osoba žijúca v domácnosti, ktorej sa poskytuje bytová náhrada za byt vydaný podľa osobitného predpisu ⁴⁾,
 - i) podmienky ustanovené v odseku 1 písm. e) až h) tohto článku sa posudzujú pri uzavieraní nájomnej zmluvy a na zmeny podmienok počas platnosti nájomnej zmluvy sa neprihliada.
2. Do zoznamu uchádzačov nemôže byť zaradený žiadateľ nájomného bytu bežného štandardu, ktorý svoj doterajší byt alebo dom predal, daroval alebo bol z neho exekučne vypratý z dôvodov neplnenia platobných povinností za posledných desať rokov.
3. Žiadateľ sa vyradí zo zoznamu uchádzačov o pridelenie nájomného bytu, ak:
- a) prestane spĺňať jednu z podmienok Čl. IV ods.1 písmeno a) až c) tohto VZN,
 - b) uvedie nepravdivé alebo neúplné údaje, ktoré majú rozhodujúci vplyv na posudzovanie žiadosti,
 - c) nereaguje na výzvu príslušného oddelenia tykajúcu sa aktualizácie žiadosti alebo v lehote dvoch rokov sa neinformuje o riešení jeho žiadosti.

7) §45 až 59 zákona č. 36/2005 Z.z. o rodine a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

Článok V Určenie nájomcov bytov

1. Návrh na určenie nájomcov bytov pripraví vecne príslušné oddelenie MsÚ zo zoznamu uchádzačov primátorovi mesta, ktorý rozhodne o konečnom určení nájomcov.
2. Všeobecné základné podmienky na určenie nájomcov sú:
 - a) spĺňa podmienky určené týmto VZN
 - b) nemá vlastný byt alebo je nájomcom mestského bytu, ktorý je priestorovo nevyhovujúci, a tento mestu vráti,
 - c) jeho sociálne pomery sú obmedzené a býva v preplnenom byte, v ktorom býva viac než jedna rodina alebo je priestorovo nevyhovujúci pre bývanie viacerých osôb podľa posúdenia oddelenia MsÚ a dispozičných možností mesta podľa § 12 zákona č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a bytovými náhradami v znení neskorších predpisov
3. Pri určení nájomcu bytu nižšieho štandardu sa prihliada na:
 - a) naliehavosť riešiť bytovú potrebu,
 - b) súčasné bytové podmienky,
 - c) počet osôb, ktoré budú so žiadateľom bývať (počet nezaopatrených detí),
 - d) mesačný príjem žiadateľa a spoločne posudzovaných osôb,
 - e) sociálne pomery v rodine žiadateľa (výskyt sociálno-patologických javov),
 - f) výchovné pomery v rodine s nezaopatrenými deťmi, starostlivosť o výživu a výchovu detí, plnenie povinnej školskej dochádzky,
 - g) miera prejavenej záujmu o riešenie bytového problému,
 - h) termín podania žiadosti.
4. Pri obsadzovaní bytov v bytových domoch s viac ako 4 novými bytovými jednotkami oddelenie MsÚ pripraví zoznam žiadateľov a po prerokovaní vo vecne príslušnej komisii MsZ predloží návrh primátorovi mesta, ktorý rozhodne o konečnom určení nájomcov.
5. Nájomca bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady po skončení nájmu uplynutím doby nájmu.
6. Primátor mesta môže určiť nájomcu bytu mimo pravidiel pridelovania nájomných bytov stanovených v tomto VZN a to:
 - a) pre fyzické osoby, ktorých mesačný príjem a mesačný príjem spoločne posudzovaných osôb je najviac vo výške štvornásobku životného minima platného k 31. decembru predchádzajúceho kalendárneho roka, vypočítaného pre žiadateľa a spoločne posudzované osoby, pritom mesačný príjem sa vypočíta z príjmu za predchádzajúci kalendárny rok ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal, ak aspoň jeden z členov tejto domácnosti zabezpečuje zdravotnícku starostlivosť, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu pre obyvateľov mesta Bardejov. Na tento účel je možné použiť maximálne 10% z novopostavených bytov v kalendárnom roku alebo 10% z uvoľnených bytov v predošlom kalendárnom roku obstaraných z prostriedkov mesta a dotácie štátu,
 - b) na zabezpečenie bývania fyzickej osoby pri vzniku mimoriadnej havarijnej situácie (požiar, záplavy, víchrica a pod.) na dobu určitú, ktorá je nevyhnutná na odstránenie dôsledkov vzniknutej havarijnej situácie, najviac na dobu dvoch rokov,

- c) na zabezpečenie bývania pre zamestnancov Mesta (služobný byt – Radničné námestie č. 4), ktorí majú uzatvorenú platnú pracovnú zmluvu a v mieste výkonu práce nie sú vlastníkom, spoluvlastníkom, nájomcom iného domu, bytu počas trvania pracovnej zmluvy.

Článok VI

Nakladanie s bytmi a nájomné zmluvy

1. Nakladanie s nájomnými bytmi vykonáva subjekt, ktorý ako prenajímateľ bytov pripraví a uzatvorí s každým určeným nájomcom zmluvu o nájme bytu v zmysle § 12 Zákona č. 443/2010 o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní, Občianskeho zákonníka a tohto VZN.
2. Nájomná zmluva s určeným nájomcom bude uzavretá vždy na dobu určitú, spravidla na 1 rok.
3. Pri nájomných bytoch bežného štandardu je uzavretie nájomnej zmluvy podmienené zložením finančnej zábezpeky vo výške šesťmesačného nájomného na zabezpečenie splácania nájomného a nákladov za prípadné poškodenie bytu, o čom sa vykoná zápis v protokole o odovzdaní a prevzatí bytu, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť nájomnej zmluvy. Táto finančná zábezpeka musí byť zaplatená najneskôr v deň podpisu nájomnej zmluvy.
4. Pri nájomných bytoch s vybavením bytu nižším štandardom, ktoré sú bez zariadení predmetov, môže prenajímateľ uzavrieť s budúcim nájomcom nájomnú zmluvu, ktorej platnosť podmieni tým, že byt vybaví zariadeniami predmetmi na náklady nájomcu tak, aby ho bolo možné skolaudovať. V nájomnej zmluve bude zohľadnená výška vlastného vkladu nájomcu do zariadení predmetov.

Článok VII

Záverečné ustanovenia

1. Návrh tohto VZN mesta Bardejov bol zverejnený na pripomienkovanie dňa 30.08.2011 a zvesený dňa 21.09.2011.
2. Toto Všeobecne záväzné nariadenie mesta Bardejov o podmienkach nájmu v nájomných bytoch bolo schválené mestským zastupiteľstvom uznesením č. 90/2011 dňa 22.09.2011 a nadobúda účinnosť dňa 15.10.2011.
3. Vyhlásenie tohto VZN mesta Bardejov bolo vykonané vyvesením na úradnej tabuli mesta na verejne prístupnom mieste dňa 26.09.2011 a zvesené dňa 10.10.2011.
4. Dňom účinnosti tohto VZN sa zrušuje Všeobecne záväzné nariadenie č. 73/2007 o úprave nájmu v nájomných bytoch obstaraných s podporou štátu

MUDr. Boris Hanuščík
primátor mesta