

M E S T O S T R Á Ž S K E

VYDÁVA

VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE

č. 5/2016

O PODMIENKACH PRIDEĽOVANIA NÁJOMNÝCH BYTOV

VO VLASTNÍCTVE MESTA STRÁŽSKE

Návrh VZN č. 5/2016 vyvesený na úradnej tabuli a webovom sídle mesta dňa 22.11.2016.

VZN schválené dňa: 07.12.2016 uznesením č. 226/2016.

VZN zverejnené dňa: 09.12.2016.

Zvesené z úradnej tabule dňa:

Mesto Strážske v súlade s § 6 ods. 1 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a s Výnosom Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky č. V-1/2006 o poskytovaní dotácií na rozvoj bývania a v zmysle zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní vydáva toto všeobecne záväzné nariadenie:

VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE č. 5/2016

O PODMIENKACH PRIDEĽOVANIA NÁJOMNÝCH BYTOV VO VLASTNÍCTVE MESTA STRÁŽSKE

Článok 1

Úvodné ustanovenia

Účelom tohto všeobecne záväzného nariadenia mesta Strážske (ďalej len „VZN“) je stanovenie podmienok, posudzovania a postupu pri prideľovaní nájomných bytov vo vlastníctve mesta (ďalej len „nájomných bytov“), opakovanom uzavretí zmluvy o nájme nájomného bytu, výmene nájomného bytu, doby trvania nájmu a povinnostiach nájomcov, ktorým bol pridelený nájomný byt vo vlastníctve mesta Strážske, na výstavbu ktorých boli použité finančné prostriedky zo Štátneho fondu rozvoja bývania (ďalej len „podpora ŠFRB“). Zoznam ulíc mestských nájomných bytov vo vlastníctve mesta Strážske vrátane špecifikácie štandardu, resp. kategórie je uvedený v prílohe k VZN č. 1.

Článok 2

Všeobecné ustanovenia

1. Žiadateľom o pridelenie nájomného bytu môže byť len fyzická osoba:
 - a) ktorá dovŕšila 18 rokov veku, alebo nadobudla spôsobilosť na právne úkony uzavretím manželstva v zmysle osobitných právnych predpisov,
 - b) ku dňu podania žiadosti má trvalý pobyt na území mesta Strážske viac ako 3 roky,
 - c) má ku dňu podania žiadosti o pridelenie nájomného bytu uhradené záväzky voči mestu Strážske (napríklad daň z nehnuteľnosti, poplatok za komunálne odpady a drobné stavebné odpady) a nie je nájomcom alebo vlastníkom alebo podielovým spoluvlastníkom akéhokoľvek bytu alebo rodinného domu.
2. Žiadosť o pridelenie nájomného bytu žiadateľ podáva na predpísanom tlačive, ktoré si môže prevziať na Mestskom úrade v Strážskom. Tlačivá sú taktiež zverejnené na oficiálnej stránke mesta Strážske – www.strazske.sk. Žiadosť musí byť datovaná, odôvodnená a vlastnoručne podpísaná. Vyplnenú žiadosť o pridelenie nájomného bytu môže žiadateľ zaslať, alebo osobne podať na Mestský úrad v Strážskom.
3. Žiadosť obsahujúca všetky predpísané náležitosti bude zaradená do poradovníka, ktorý je zostavený zo všetkých platných žiadostí a zoradený podľa dátumu ich doručenia.

4. Ak žiadosť neobsahuje predpísané náležitosti, bude žiadateľ do 30 dní od doručenia žiadosti písomne vyzvaný na doplnenie alebo opravu žiadosti.

Článok 3

Zaradenie do poradovníka žiadateľov o pridelenie nájomného bytu a vyradenie žiadateľa z poradovníka žiadateľov o pridelenie nájomného bytu

1. O zaradení do poradovníka žiadateľov o pridelenie nájomného bytu bude žiadateľ písomne informovaný v lehote do 30 dní odo dňa podania úplnej a správnej písomnej žiadosti o pridelenie nájomného bytu.
2. Žiadosť doručená po nadobudnutí účinnosti tohto VZN bude zaradená v poradovníku žiadateľov o pridelenie nájomného bytu po dobu jedného roka od podania žiadosti. Žiadosť doručená do nadobudnutia účinnosti tohto VZN bude zaradená v poradovníku v zmysle predchádzajúcich platných noriem, t.j. 3 roky.
3. Žiadosť žiadateľa sa vyradí z poradovníka žiadateľov o pridelenie nájomného bytu, ak žiadateľ:
 - a) prestane spĺňať počas doby evidencie žiadosti v poradovníku jednu alebo viac z podmienok pre zaradenie žiadosti o pridelenie nájomného bytu,
 - b) neoznámí zmeny súvisiace so žiadosťou do 30 kalendárnych dní od vzniku zmeny,
 - c) uvedie nepravdivé alebo neúplné údaje, ktoré majú rozhodujúci vplyv na posudzovanie žiadosti,
 - d) nereaguje na výzvu do stanoveného termínu,
 - e) si do uplynutia doby evidencie žiadosti nepodá „Žiadosť o obnovenie žiadosti o pridelenie nájomného bytu“.

Článok 4

Pravidlá pridelovania nájomných bytov vo vlastníctve mesta Strážske

1. Nájomné byty vo vlastníctve mesta Strážske sa pridelujú podľa poradia v poradovníku žiadateľov o pridelenie nájomného bytu, okrem prípadov hodných osobitného zreteľa, o ktorých rozhodne Mestské zastupiteľstvo.
2. V prípade, ak žiadateľ výslovne uvedie, že žiada o pridelenie bytu iba bežného štandardu/kategórie, nestráca poradie v poradovníku žiadateľov pokiaľ bude voľný byt nižšieho štandardu/kategórie.
3. Každá žiadosť zo zoznamu žiadateľov, ktorá spĺňa podmienky k prideleniu nájomného bytu sa bude posudzovať individuálne na Bytovej komisii a Komisii sociálnej pomoci a zdravotníctva (len nižší štandard) a následne bude postúpená na rokovanie Mestského zastupiteľstva na schválenie.

Článok 5

Podmienky pridelovania nájomných bytov nižšieho štandardu

1. Oprávnenou fyzickou osobou v nájomnom byte nižšieho štandardu postavenom s podporou ŠFRB 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 obce,
 - c) 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⁾
2. Podmienky ustanovené v odseku 1. tohto článku sa posudzujú pri uzatváraní nájomnej zmluvy a na zmeny podmienok počas platnosti nájomnej zmluvy sa neprihliada.
3. Pri zisťovaní príjmov podľa odseku 1. tohto článku sa postupuje podľa osobitného predpisu.³⁾ Mesačný príjem sa vypočíta z príjmu⁴⁾ za kalendárny rok predchádzajúci roku, v ktorom vznikol nájom bytu, ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal.
4. Životné minimum domácnosti sa vypočíta zo súm životného minima domácnosti platných k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku, v ktorom vznikol nájom bytu.
5. K žiadosti o pridelenie nájomného bytu je žiadateľ a osoby, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne, povinný doložiť:
 - a) popis súčasnej bytovej situácie,
 - b) potvrdenie zamestnávateľa o výške priemerného mesačného príjmu a príjem za predchádzajúci kalendárny rok, u samostatne zárobkovo činných osôb potvrdenie o podaní daňového priznania k dani z príjmov fyzickej osoby za predchádzajúci kalendárny rok,
 - c) iný príjem za predchádzajúci kalendárny rok (invalidný dôchodok, starobný dôchodok, sirotsky dôchodok, sociálne dávky, dávka v nezamestnanosti, materské, rodičovský príspevok, nemocenské dávky, výživné, prídavok na dieťa, daňový bonus a iné),
 - d) u žiadateľov, kde členom domácnosti je občan s ťažkým zdravotným postihnutím, posudok o jeho zdravotnom stave („Príloha k VZN č. 2“),
 - e) u rozvedeného žiadateľa fotokópiu právoplatného rozsudku o určení výživného na nezaopatrené deti, príp. náhradné výživné a príspevok na výživu rozvedeného manžela/ky,
 - f) odporúčanie zamestnávateľa na prenájom bytu, ak je žiadateľ osoba v zmysle § 22 ods. 3 písm. b) bod 3. Zákona č. 443/2010 Z. z.,
 - g) potvrdenie ekonomického oddelenia Mestského úradu v Strážskom o úhrade poplatkov,

- h) čestné vyhlásenie o tom, že žiadateľ, manžel/ka a osoby, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne nie je nájomcom, vlastníkom ani podielovým spoluvlastníkom bytu alebo rodinného domu.

Článok 6

Postup pri pridelení nájomných bytov z poradovníka

1. Referent sociálnych vecí a rodiny zhodnotí aktuálne spĺňanie podmienok stanovených týmto nariadením pre účely pridelenia bytu žiadateľovi umiestneného v poradovníku na prvom mieste.
Bytová komisia a Komisia sociálnej pomoci a zdravotníctva (len nižší štandard) v prípade splnenia všetkých podmienok stanovených týmto VZN odporučí Mestskému zastupiteľstvu pridelenie bytu.
2. Ak žiadateľ prestal spĺňať podmienky pre pridelenie nájomného bytu stanovené týmto nariadením, bude vyradený z poradovníka žiadateľov.
3. Ak žiadateľ, ktorému bol pridelený nájomný byt, bez adekvátneho odôvodnenia neuzatvorí so správcom bytov zmluvu o nájme bytu do 30 kalendárnych dní od pridelenia bytu, jeho nárok na uzatvorenie nájomnej zmluvy zaniká.

Článok 7

Nájomná zmluva a doba trvania nájmu

1. Na práva a povinnosti, ktoré vznikajú 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) ukončenie nájmu,
 - i) zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu.
2. Správca bytov od nájomcu v súvislosti s uzatvorením nájomnej zmluvy nebude požadovať finančné plnenia, ktoré priamo nesúvisia s užívaním bytu.
3. Pri prvom pridelení nájomného bytu na ulici Obchodnej 440 – U3 podľa ustanovení tohto VZN je možné nájomnú zmluvu uzatvoriť len na dobu určitú, v trvaní najviac na 1 rok s právom na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy.
4. Doba nájmu v nájomnom byte postavenom s podporou ŠFRB dohodnutá v nájomnej zmluve môže byť najviac 3 roky okrem prípadov ak:

- a) nájomca je osoba so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 2 k VZN, ktorému sa prenájma nájomný byt spĺňajúci podmienky ustanovené osobitným predpisom,⁵⁾ pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac 10 rokov,
 - b) nájomca je osoba podľa § 22 ods. 3 písm. d) zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní, ktorej sa prenájma nájomný byt, pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac 10 rokov.
5. Nájomná zmluva na užívanie nájomného bytu, ktorý spĺňa podmienky ustanovené osobitným predpisom,⁶⁾ sa uzavrie len s fyzickou osobou žijúcou v domácnosti, ktorej členom je osoba so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 2 k VZN, a ak nemá žiadosť o uzatvorenie nájomnej zmluvy od takejto fyzickej osoby, môže uzatvoriť nájomnú zmluvu na takýto nájomný byt aj s inou fyzickou osobou uvedenou v § 22 ods. 3 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní najviac na 1 rok.
6. V nájomnej zmluve bude upravené právo nájomcu na opakované uzatvorenie nájmu bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a zákone č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.

Článok 8

Opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy

1. Nájomca požiada na základe žiadosti o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy najneskôr do 30 dní pred skončením nájmu.
2. Podmienky, ktoré musí žiadateľ o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy spĺňať:
 - a) ku dňu podania žiadosti o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy má uhradené všetky záväzky voči Mestu Strážske (daň z nehnuteľnosti, poplatok za komunálne odpady a drobné stavebné odpady), okrem prípadov hodných osobitného zreteľa, o ktorých rozhodne Mestské zastupiteľstvo,
 - b) nie je nájomcom alebo vlastníkom alebo podielovým spoluvlastníkom družstevného bytu alebo nájomného bytu alebo obecného bytu alebo rodinného domu,
 - c) uhrádza nájomné a preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu do 25. dňa príslušného kalendárneho mesiaca.
V prípade, že nájomca neuhrádza pravidelne v stanovenom termíne nájomné a úhrady spojené s užívaním bytu, ale ku dňu ukončenia predchádzajúceho nájomného vzťahu má všetky záväzky voči mestu Strážske uhradené, môže mesto pristúpiť k skráteniu doby nájmu na 6 mesiacov.
V prípade vzniknutého dlhu z predchádzajúceho nájomného vzťahu, môže mesto Strážske pristúpiť k opätovnému uzatvoreniu nájomnej zmluvy len pri uzatvorení dohody o uznaní dlhu a uzavretom splátkovom kalendári so správcom bytov, pričom sa doba nájmu skráti na dobu 3 mesiace.
 - d) pri nájomných bytoch postavených zo ŠFRB spĺňa príjmové podmienky (podľa zákona č. 443/2010 Z. z.),
 - e) trvalý pobyt na adrese prideleného nájomného bytu.
3. K žiadosti o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy u nájomných bytoch nižšieho štandardu postavených zo ŠFRB je žiadateľ a osoby, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne, povinný doložiť:

- a) popis súčasnej bytovej situácie,
 - b) potvrdenie zamestnávateľa o výške priemerného mesačného príjmu a príjem za predchádzajúci kalendárny rok, u samostatne zárobkovo činnnej osoby potvrdenie o podaní daňového priznania k dani z príjmov fyzickej osoby za predchádzajúci kalendárny rok,
 - c) iný príjem za predchádzajúci kalendárny rok (invalidný dôchodok, starobný dôchodok, sirotský dôchodok, sociálne dávky, dávka v nezamestnanosti, materské, rodičovský príspevok, nemocenské dávky, výživné, prídavok na dieťa, daňový bonus a iné),
 - d) u žiadateľov, kde členom domácnosti je občan s ťažkým zdravotným postihnutím, posudok o jeho zdravotnom stave („Príloha k VZN č. 2“),
 - e) u rozvedeného žiadateľa fotokópiu právoplatného rozsudku o určení výživného na nezaopatrované deti, príp. náhradné výživné a príspevok na výživu rozvedeného manžela/ky,
 - f) odporúčanie zamestnávateľa na prenájom bytu, ak je žiadateľ osoba v zmysle § 22 ods. 3 písm. b) bod 3. Zákona č. 443/2010 Z. z.,
 - g) potvrdenie ekonomického oddelenia Mestského úradu v Strážskom o úhrade poplatkov,
 - h) čestné vyhlásenie o tom, že žiadateľ, manžel/ka a osoby, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne nie je nájomcom, vlastníkom ani podielovým spoluvlastníkom bytu alebo rodinného domu.
4. Po splnení všetkých stanovených podmienok bude nájomcovi nájomného bytu vydaný doklad k opakovanému uzatvoreniu nájomnej zmluvy.
 5. V prípade, ak nájomca prestane spĺňať podmienky ustanovené v tomto VZN, nebude mu opakovane uzatvorená nájomná zmluva.

Článok 9

Výmena bytu

1. Výmenu bytov môžu nájomcovia nájomných bytov uskutočňovať len po schválení Mestským zastupiteľstvom mesta Strážske, ktorému na základe podkladov výmenu odporúča Bytová komisia a Komisia sociálnej pomoci a zdravotníctva (len nižší štandard).
2. Žiadosť o výmenu bytov musí mať písomnú formu, musí byť vlastnoručne podpísaná všetkými nájomcami, ktorých sa výmena bytu dotýka, odôvodnená a musí byť doručená na Mestský úrad v Strážskom. Žiadať o výmenu nájomného bytu môžu len nájomcovia, ktorí ku dňu podania žiadosti o výmenu bytu majú uhradené všetky záväzky voči mestu Strážske. Pri výmene na nižšiu izbovitosť z dôvodu neschopnosti uhrádzať predpísané nájomné je podmienkou uzavretá dohoda o uznaní dlhu a uzavretý splátkový kalendár so správcom bytov. Výmena bytov sa môže uskutočniť len na základe dobrovoľnej dohody nájomcov.

Článok 10

Záverečné ustanovenia

1. Nadobudnutím účinnosti tohto VZN sa ruší všeobecne záväzné nariadenie mesta Strážske č. 3/2009 o pridelovaní bytov nižšieho štandardu v meste Strážske.

2. Toto všeobecne záväzné nariadenie mesta Strážske schválilo Mestské zastupiteľstvo mesta Strážske na svojom zasadnutí dňa 07.12.2016 uznesením č. 226/2016.
3. Toto všeobecne záväzné nariadenie nadobúda platnosť vyvesením na úradnej tabuli a účinnosť uplynutím 15 dní odo dňa vyvesenia.

V Strážskom, dňa 09.12.2016

Ing. Vladimír Dunajčák
primátor mesta Strážske

Legenda:

- 1) Zákon č. 36/2005 Z. z. o rodine a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov,
- 2) Zákon č. 403/1990 Zb. o zmiernení následkov niektorých majetkových krívd v znení neskorších predpisov a zákon č. 260/2011 Z. z. o ukončení a spôsobe usporiadania niektorých nájomných vzťahov k bytom a o doplnení zákona NR SR č. 18/1996 Z. z. o cenách 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) Zákon č. 601/2003 Z. z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov,
- 5) Zákon č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon),
- 6) Zákon č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon).

Zoznam ulíc s mestskými nájomnými bytmi v meste Strážske

1. Mestské nájomné byty postavené s podporou ŠFRB:

- **Nižší štandard** (§ 2 ods. 1, písm. f) zákona č. 443/2010 Z. z. dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní)
 - Laborecká 280/29
 - Laborecká 281/27

- **Bežný štandard**
 - Obchodná 440 – U3

Zoznam zdravotných postihnutí

1. Roztrúsená mozgovomiechová skleróza
 - a) stredne ťažká forma,
 - b) ťažká forma (triparéza a kvadruparéza).
2. Koordinačné poruchy a poruchy rovnováhy – ťažká forma (s nemožnosťou samostatného pohybu).
3. Čiastočné a úplné mozgové obrny (pyramídového a extrapyramídového pôvodu)
 - a) hemiplégia,
 - b) paraplégia,
 - c) kvadraplégia,
 - d) hemiparéza ťažkého stupňa,
 - e) paraparéza ťažkého stupňa,
 - f) kvadraparéza ťažkého stupňa.
4. Poškodenie miechy
 - a) hemiplégia,
 - b) paraplégia,
 - c) kvadraplégia,
 - d) hemiparéza ťažkého stupňa,
 - e) paraparéza ťažkého stupňa,
 - f) kvadraparéza ťažkého stupňa.
5. Spondylartritída ankylozujúca – Bechterevova choroba – ťažký stupeň postihnutia chrbtice s ankylozou bedrových kĺbov.
6. Myopatie, kongenitálne, progresívne svalové dystrofie (Duchenneov, Beckerov typ a pod.), zápalové myozitídy, polyomyozitídy a pod., metabolické a endokrinologické
 - a) stredná forma s výrazným obmedzením hýbavosti,
 - b) ťažká forma (imobilita).
7. Myasténia gravis, myastenický syndróm – ťažké formy s výrazným obmedzením hýbavosti.
8. Úplná strata jednej hornej končatiny a jednej dolnej končatiny.
9. Strata oboch dolných končatín v stehne.
10. Strata jednej dolnej končatiny v stehne a jednej dolnej končatiny v predkolení s krátkymi amputačnými kýpťami s výrazne zníženou funkciou amputovaného kýpťa.
11. Strata jednej dolnej končatiny v bedrovom kĺbe alebo s veľmi krátkym amputačným kýpťom.
12. Strata jednej dolnej končatiny v stehne po kolenný kĺb.
13. Strata oboch dolných končatín v predkolení.
14. Stuhnutie oboch bedrových kĺbov
 - a) v priaznivom postavení,
 - b) v nepriaznivom postavení.
15. Stuhnutie jedného bedrového kĺbu v nepriaznivom postavení.
16. Stuhnutie oboch kolenných kĺbov
 - a) v priaznivom postavení,
 - b) v nepriaznivom postavení.

Rozdeľovník

Toto všeobecné záväzné nariadenie bolo vyhotovené v piatich origináloch, ktoré sa rozdelia podľa nasledujúceho kľúča:

Výtlačok č. 1 a č. 2 – primátor mesta, z toho výtlačok č. 1 na založenie.

Výtlačok č. 3 – prednosta.

Výtlačok č. 4 – hlavný kontrolór.

Výtlačok č. 5 – referent sociálnych vecí a rodiny.