



Mesto Medzilaborce
Mierová 326/4, 068 01 Medzilaborce

Všeobecne záväzné nariadenie
číslo: 2/2015

o prenájme nájomných bytov
v Meste Medzilaborce

Návrh VZN zverejnený na úradnej tabuli Mesta Medzilaborce dňa:	07.04.2015
VZN schválené Mestským zastupiteľstvom Mesta Medzilaborce dňa:	21.04.2015
VZN nadobúda účinnosť dňa:	06.05.2015

Mestské zastupiteľstvo Mesta Medzilaborce v súlade s § 6a § 11 ods. 4 písm. g) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, zákonom č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní a zákonom č. 150/2013 Z.z. o Štátnom fonde rozvoja bývania vydáva toto

**Všeobecné záväzné nariadenie číslo: 2/2015
o prenájme nájomných bytov v Meste Medzilaborce**

**Článok I.
Úvodné ustanovenie**

1. Účelom tohto všeobecne záväzného nariadenia (ďalej len „VZN“) je vymedzenie podmienok prenájmania nájomných bytov vo vlastníctve Mesta Medzilaborce (ďalej len „nájomný byt“).
2. Toto VZN sa vzťahuje na nájomné byty, na ktorých obstaranie bola alebo bude poskytnutá dotácia z Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky a úver zo Štátneho fondu rozvoja bývania Slovenskej republiky.
3. Ustanovenia článku III, bod 1 až 7 a článku IV, bod 1,2,8 a 9 tohto VZN sa primerane použijú aj pri prenájme bytov vo vlastníctve Mesta Medzilaborce, ktoré nespĺňajú charakter nájomného bytu podľa bodu 2 tohto článku.
4. Na pridelenie nájomného bytu nie je právny nárok. O pridelení nájomného bytu rozhoduje Mesto Medzilaborce.

**Článok II.
Podmienky a rozsah poskytovania sociálneho bývania v nájomnom byte**

1. Sociálne 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 zákona č. 443/2010 z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.
3. Oprávnenou fyzickou osobou podľa bodu 1 tohto článku 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
 - 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, sociálne a všeobecne prospešné spoločenské služby, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu obyvateľov obce,
 - 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 nepresiahla vek 30 rokov,
- d) osoba žijúca v domácnosti, ktorej sa poskytuje bytová náhrada za byt vydaný podľa osobitného predpisu (napríklad podľa zákona č. 403/1990 Zb. o zmiernení následkov niektorých majetkových krívd v znení neskorších predpisov).
 - 4. Pri zisťovaní príjmov podľa bodu 3 tohto článku 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 za kalendárny rok predchádzajúci roku, v ktorom vznikol nájom bytu, ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal.
 - 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 bode 3 tohto článku sa posudzujú pri uzavieraní nájomnej zmluvy a na zmeny podmienok počas platnosti nájomnej zmluvy sa neprihliada.

Článok III.

Predkladanie a posudzovanie žiadostí

- 1. Osoba, ktorá má záujem o prenájom nájomného bytu, je povinná predložiť Mestskému úradu v Medzilaborciach písomnú žiadosť o prenájom nájomného bytu, ktorá musí obsahovať najmä:
 - a) meno a priezvisko (prípadne rodné priezvisko) žiadateľa,
 - b) dátum a miesto narodenia žiadateľa,
 - c) trvalé bydlisko žiadateľa,
 - d) rodinný stav žiadateľa,
 - e) zoznam osôb tvoriacich domácnosť žiadateľa,
 - f) popis súčasnej bytovej situácie žiadateľa,
 - g) súhlas so spracovaním osobných údajov.
- 2. K žiadosti podľa bodu 1 tohto článku je žiadateľ povinný priložiť doklady preukazujúce splnenie podmienok uvedených v článku II, bod 3 tohto VZN a zároveň:
 - a) čestné prehlásenie o majetkových pomeroch žiadateľa (z tohto prehlásenia musí byť zrejmé, či žiadateľ má alebo nemá prípadný vlastnícky alebo nájomný vzťah k inému bytu alebo rodinnému domu),
 - b) doklady preukazujúce spôsobilosť žiadateľa platiť nájomné a úhrady za služby spojené s užívaním nájomného bytu (najmä potvrdenie zamestnávateľa o pracovnom pomere a výške priemerného mesačného príjmu, u samostatne zárobkovej osoby výpis z daňového priznania fyzickej osoby, potvrdenie o výške dôchodku a pod.).
- 3. V prípade, až žiadosť neobsahuje všetky vyššie uvedené údaje alebo ak k žiadosti neboli priložené všetky potrebné doklady, vyzve Mestský úrad v Medzilaborciach žiadateľa, aby neúplnú žiadosť doplnil v 30 – dňovej lehote.
- 4. Žiadateľ je povinný v žiadosti uviesť pravdivé údaje. Žiadateľ je povinný nahlásiť každú zmenu údajov týkajúcich sa jeho osoby, rodiny a spoločne posudzovaných osôb do 30 dní odo dňa, kedy zmena nastala.
- 5. Na základe podanej žiadosti Mestský úrad v Medzilaborciach zapíše žiadateľa do zoznamu záujemcov o nájomné byty (ďalej len „zoznam“).
- 6. Žiadosti posudzuje bytová komisia zriadená primátorom mesta.

7. O určení konkrétného žiadateľa, s ktorým bude uzatvorená nájomná zmluva, rozhoduje štatutárny zástupca mesta - primátor, ktorý uzatvára so žiadateľom nájomnú zmluvu. V prípade, ak vybraný žiadateľ odmietne ponúknutý nájomný byt alebo ak nepodpíše nájomnú zmluvu najneskôr do 10 dní odo dňa doručenia návrhu nájomnej zmluvy, bude oslovený iný žiadateľ za účelom uzatvorenia nájomnej zmluvy.

Článok IV. Nájom bytu

1. Nájom nájomného bytu vzniká na základe nájomnej zmluvy.
2. 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,
 - i) zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu.
3. 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 zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní, ktorému sa prenájma nájomný byt spĺňajúci podmienky ustanovené osobitným predpisom (§ 143 písm. d) zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov), 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. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní, ktorej sa prenájma nájomný byt, pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac desať rokov.
4. V nájomnej zmluve sa upraví právo nájomcu na opakované uzavretie zmluvy o nájme nájomného bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a v zákone č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy mesto informuje nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.
5. Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy podľa bodu 4 tohto článku možno uzavrieť nájomnú zmluvu aj s fyzickou osobou žijúcou v domácnosti s mesačným príjmom, ktorý k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roka opakovaného prenájmu nájomného bytu
 - a) nie je vyšší ako triapolnásobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa § 22 ods. 3 písm. a) zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní,
 - b) nie je vyšší ako štyriapolnásobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa § 22 ods. 3 písm. b) zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.
6. Nájomnú zmluvu na užívanie nájomného bytu, ktorý spĺňa podmienky ustanovené osobitným predpisom (§ 143 písm. d) zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov) mesto uzavrie len s fyzickou osobou žijúcou v domácnosti, ktorej členom je osoba so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 2 zákona č. 443/2010 Z.z.

o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní, a ak mesto 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 zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní najviac na jeden rok.

7. V prípade, ak o uzavretie nájomnej zmluvy nepožiadala fyzická osoba uvedená v článku II, bod 3 tohto VZN, môže mesto uzavrieť nájomnú zmluvu aj s inou fyzickou osobou najviac na jeden rok.
8. 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. Ak nedôjde k uzavretiu nájomnej zmluvy, je mesto povinné už zloženú finančnú zábezpeku bezodkladne vrátiť. V súvislosti s uzavretím nájomnej zmluvy nesmie mesto požadovať od nájomcu iné finančné plnenia, ktoré priamo nesúvisia s užívaním nájomného bytu.
9. Finančná zábezpeka podľa bodu 8 tohto článku 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 mestu na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke.
10. Nájomnú zmluvu možno uzavrieť najskôr po nadobudnutí právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na bytovú budovu.
11. Pred uzavretím nájomnej zmluvy je mesto povinné umožniť nájomcovi prehliadku nájomného bytu.

Článok V. Záverečné ustanovenia

1. Zmeny a doplnky tohto VZN schvaľuje Mestské zastupiteľstvo Mesta Medzilaborce.
2. Na tomto Všeobecne záväznom nariadení Mesta Medzilaborce sa uznieslo Mestské zastupiteľstvo v Medzilaborciach dňa 21.04.2015.
3. Dňom účinnosti tohto VZN sa ruší VZN č. 6/2013 schválené uznesením Mestského zastupiteľstva Mesta Medzilaborce dňa 13.01.2014.

V Medzilaborciach, apríl 2015

.....
Ing. Vladislav Višňovský
primátor mesta