

VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE MESTA Banská Štiavnica č. 5/2013

o pridelovaní a hospodárení s nájomnými bytmi vo vlastníctve Mesta

Schválené: 30.10.2013

Vyhlásené: 5.11.2013

Účinnosť: 20.11.2013

Mestské zastupiteľstvo v Banskej Štiavnici (ďalej len MsZ) podľa ustanovenia § 6 odst. 1 a § 11 odst. 4 písm. g) zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov s použitím príslušných ustanovení zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník, zákona SNR č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami v znení neskorších zmien a doplnkov, zákona NR SR č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov a zákona NR SR č. 607/2003 Z. z. o štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov vydáva pre Mesto Banská Štiavnica toto

Všeobecne záväzné nariadenie Mesta Banská Štiavnica o pridelovaní a hospodárení s nájomnými bytmi vo vlastníctve mesta (ďalej len VZN)

Čl. 1

Úvodné ustanovenia

1. Toto VZN upravuje podmienky pridelovania bytov určených na nájomné bývanie vo vlastníctve Mesta Banská Štiavnica (ďalej len vlastníci)
 - a) nadobudnutých prevodom v súlade so zákonom SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí
 - b) postavených s podporou štátu z dotácií Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR, z úverov Štátneho fondu rozvoja bývania SR a z vlastných zdrojov.
2. Mesto Banská Štiavnica, ako vlastníci bytov, zveruje byty na základe zmluvy o nájme bytového fondu, zmluvy o výkone správy alebo na základe mandátnej zmluvy do správy Bytovej správy, s.r.o. Banská Štiavnica (ďalej len prenajímateľ).

Čl. 2

Hospodárenie s bytmi

1. Vlastníci bytov:
 - a) eviduje a spracováva žiadosti o prenájom bytu
 - b) vedie zoznamov žiadateľov o prenájom bytu
 - c) vydáva súhlas k nájmu bytov
 - d) vydáva súhlas k dohode o výmene bytov
 - e) vydáva súhlas k prechodu nájmu bytov
 - f) vydáva súhlas k ďalšiemu podnájmu bytov
 - g) vydáva rozhodnutie o zlúčení a rozdelení bytu
 - h) vydáva súhlas k dočasnému používaniu bytu na iné ako bytové účely
 - i) vydáva rozhodnutie o určení charakteru bytov
2. Prenajímateľ (správca) bytov:
 - a) zabezpečuje užívateľské a s tým, súvisiace úkony podľa uzatvorenej nájomnej alebo mandátnej zmluvy
 - b) vo veci prenájmu bytov vystupuje, na základe poverenia vlastníkom bytov, ako prenajímateľ bytov, uzatvára nájomné zmluvy na prenájom bytov a zabezpečuje všetky úkony spojené s nájmom bytov v súlade s platnou legislatívou
 - c) tvorí a vedie fond opráv a údržby bytových domov
 - d) bez odkladu hlási vlastníčkovi uvoľnenie bytu, zistenie protiprávneho obsadenia bytu, alebo protiprávny podnájom bytu, havarijný stav bytu a neplatenie nájmu zo strany

nájomcu za obdobie viac ako tri mesiace.

Čl. 3

Evidencia žiadateľov o nájom bytu

1. Žiadateľom o nájom bytu môže byť: a)
 - a) fyzická osoba spôsobilá na právne úkony
 - b) fyzická osoba podnikateľ alebo právnická osoba, ak nájomný byt žiada pre fyzickú osobu, s ktorou je v pracovnom pomere.
2. Žiadosti o nájom bytu sa podávajú v písomnej forme na predpísanom tlačive, ktorého vzor je uvedený v prílohe č. 1 k VZN a musí byť vlastnoručne podpísaná.
3. Žiadosť musí byť vyplnená úplne a pravdivo, k žiadosti musí žiadateľ na základe výzvy mestského úradu priložiť hodnoverné listiny preukazujúce skutočnosti splnenia určených podmienok.
4. Podané žiadosti najmenej 1 x za dva mesiace prejednáva príslušná komisia mestského zastupiteľstva a odporúča ich zaradenie do evidencie žiadateľov o nájom bytu.
5. Evidenciu žiadateľov o nájom bytu vedie mestský úrad v chronologickom poradí tak, ako boli odporučené komisiou.
6. Do evidencie žiadateľov pre pridelenie nájomných bytov môže byť zapísaná oprávnená fyzická osoba - žiadateľ, ktorý spĺňa podmienky VZN a ktorý pre pridelenie nájomných bytov financovaných z dotácie Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR a z úverov Štátneho fondu rozvoja bývania spĺňa podmienky zákona NR SR č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.
7. Oprávnenou fyzickou osobou podľa odseku 1 je
 - a) osoba žijúca v domácnosti¹⁾ 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, sociálne a všeobecne prospešné spoločenské služby, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu obyvateľov obce, na základe riadnej pracovnej zmluvy, po doložení písomného a zdôvodneného odporúčenia zamestnávateľa
 - c) osoba, ktorej zanikla ústavná starostlivosť, náhradná osobná starostlivosť, pestúnska starostlivosť alebo osobitná starostlivosť poručníka podľa osobitného predpisu²⁾, ak táto osoba nepresiahla vek 30 rokov,
 - d) osoba žijúca v domácnosti, ktorej sa poskytuje bytová náhrada za byt vydaný podľa osobitného predpisu³⁾.
8. Pri zisťovaní príjmov podľa odseku 2 sa postupuje podľa § 3 zákona NR SR č. 601/2003 Z. z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov. 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.
9. Životné minimum domácnosti sa vypočíta zo súm životného minima členov domácnosti platných k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku v ktorom vznikol nájom bytu.
10. Osoba zapísaná do zoznamu žiadateľov (ďalej len žiadateľ) o pridelenie nájomného bytu musí ďalej spĺňať nasledovné kritériá:
 - a) žiadateľ, ani žiadny iný člen spoločnej domácnosti žiadateľa nesmie byť na území mesta Banská Štiavnica vlastníkom bytu, rodinného domu, alebo inej nehnuteľnosti vhodnej na bývanie.
 - b) žiadateľ k žiadosti o pridelenie nájomného bytu doloží čestné vyhlásenie o tom, že nemá voči mestu a organizáciám zriadeným mestom žiadne podlžnosti.
 - c) žiadateľ musí preukázať schopnosť platiť nájomné a služby spojené s užívaním bytu a minimálny mesačný príjem žiadateľa a osôb s ním žijúcich v spoločnej domácnosti nesmie byť nižší ako životné minimum stanovené zákonom platné v čase podávania

žiadosti a u bytov postavených s podporou štátnej dotácie nesmie byť nižší ako životné minimum + 150,00 €.

11. Žiadateľ je povinný:
 - a) žiadosť o pridelenie bytu vyplniť úplne a pravdivo
 - b) doplniť na požiadanie neúplne vyplnenú žiadosť a ostatné údaje, ktoré tvoria kritériá pre posúdenie žiadosti
 - c) bezodkladne aktualizovať údaje uvádzané v žiadosti v priebehu celej doby evidencie žiadosti
12. Žiadateľom podľa odseku 7 písm. b) odst. 3 môže byť prenajatých maximálne 10 % bytov postavených s podporou štátu z dotácií Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR a z úverov Štátneho fondu rozvoja bývania SR.
13. Žiadosti žiadateľov sa evidujú po dobu dvoch rokov odo dňa zaradenia žiadateľa do evidencie. Po uplynutí tejto lehoty ak žiadateľovi nebude pridelený byt, je žiadateľ povinný svoju žiadosť bez vyzvania obnoviť, inak bude z evidencie vyradená.
14. Žiadosť žiadateľa, ktorý je v omeškaní s plnením akejkoľvek pohľadávky, vrátane príslušenstva, voči Mestu a organizáciám Mestom zriadeným sa do evidencie nezaradí až do doby vysporiadania pohľadávky.
15. Žiadosť môže byť vyradená z evidencie na základe uznesenia komisie v prípade ak v žiadosti budú uvedené nepravdivé údaje, resp. ak preukázateľne pominú podmienky pre pridelenie bytu podľa tohto VZN.
16. Uvoľnené nájomné byty v domoch, kde časť bytov bola prevedená do vlastníctva fyzických osôb podľa zákona č. 182/1993 o vlastníctve bytov a nebytových priestorov sa spravidla neprenajímajú, ale sa odpredávajú v súlade so Zásadami hospodárenia s majetkom Mesta Banská Štiavnica. Vo výnimočných prípadoch v núdzi môže o nájme takého bytu na dobu určitú, rozhodnúť primátor mesta na základe odporúčania komisie.

Článok 4 **Nájomná zmluva**

1. Na práva a povinnosti, ktoré vzniknú na základe nájomnej zmluvy a nie sú upravené týmto VZN sa vzťahujú ustanovenia Občianskeho zákonníka. Nájomná zmluva musí mať písomnú formu a musí obsahovať:
 - 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.
 - g) podmienky na zachovanie pôvodného stavu a vybavenia nájomného bytu tak, aby byty boli udržiavané v stave spôsobilom na riadne užívanie a ich vybavenie zostalo v súlade s projektovou dokumentáciou skutočného vyhotovenia stavby predloženej v kolaudačnom konaní,
 - h) skončenie nájmu,
 - i) zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu,
2. Doba nájmu dohodnutá v nájomnej zmluve môže byť najviac tri roky okrem prípadov,
 - a) ak nájomca je osoba so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 2 zákona NR SR č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní, ktorému sa prenajíma nájomný byt spĺňajúci podmienky ustanovené osobitným predpisom⁴⁾, pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac 10 rokov,
 - b) ak nájomca je osoba, ktorej sa nájomný byt poskytuje ako bytová náhrada za byt vydaný podľa zákona SNR č. 403/1990 Zb. o zmiernení následkov niektorých majetkových krívd v znení neskorších predpisov, pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac 10 rokov.
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 VZN. 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 žiadateľ 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
 - a) nie je vyšší ako triapolnásobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa Čl. 3 odst. 7 písm. a) tohto VZN
 - b) nie je vyšší ako štyriapolnásobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa Čl. 3 odst. 7 písm. b).
5. V nájomnej zmluve sa dohodne výška finančnej zábezpeky vo výške trojmesačného nájomného, ktorá bude nájomcom uhradená najneskôr v deň podpísania nájomnej zmluvy pred podpisom nájomnej zmluvy. Ak nedôjde k podpísaniu nájomnej zmluvy, je prenajímateľ povinný už zloženú finančnú zábezpeku bezodkladne vrátiť.
6. Zloženie finančnej zábezpeky sa nepožaduje pri nájme bytov uvedených v čl. I. odst. 1 písm. a).
7. Finančná zábezpeka podľa odseku 5 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.
8. Nájomnú zmluvu možno uzavrieť najskôr po nadobudnutí právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na bytovú budovu.
9. V nájomnej zmluve bude upravená povinnosť nájomcu po predchádzajúcom oznámení, na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere umožniť vstup do nájomných bytov zamestnancom ministerstva, príslušného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu nájomného bytu.
10. Výška ročného nájomného bude určená dohodou v rámci platnej legislatívy.
11. Pred uzavretím nájomnej zmluvy je prenajímateľ, resp. vlastník bytu povinný umožniť nájomcovi prehliadku nájomného bytu.

Čl. 5

Nájom bytov, okrem bytov prenajímaných zmluvou o kúpe prenajatej veci

1. O nájomcovi bytu z evidencie žiadateľov rozhoduje na základe odporúčenia komisie primátor mesta.
2. Nájomnú zmluvu na prenájom bytov uzatvára na základe poverenia vlastníka správca bytového fondu, ďalej len prenajímateľ, na základe písomného súhlasu primátora mesta a fyzicky odovzdá nájomcovi pridelený byt.
3. Nájomné zmluvy sa uzatvárajú na dobu určitú a to maximálne na tri roky.
4. V nájomnej zmluve podľa bodu 2 bude upravené právo nájomcu na opakované uzavretie nájomnej zmluvy pri dodržaní podmienok uvedených v čl. 4, bod 4, písm. a, b) tohto nariadenia.
5. Nájomca bytu, ak má záujem o opakované uzavretie nájomnej zmluvy, je povinný 30 dní pred ukončením jej platnosti požiadať prenajímateľa o opakované uzavretie nájomnej zmluvy.
6. Opakovanú nájomnú zmluvu uzatvorí prenajímateľ s nájomcom len v tom prípade, ak nájomca za byt riadne platí nájomné a náklady za služby spojené s užívaním bytu, resp. v odôvodnených prípadoch má s prenajímateľom spísanú dohodu o uznaní dlhu a splátkach dlhu a túto aj plní a zároveň dodržiava domový poriadok.
7. Ak žiadateľ do 30 dní odo dňa doručenia rozhodnutia o pridelení bytu bez závažných dôvodov neuzatvorí s prenajímateľom nájomnú zmluvu o prenájme bytu a byt fyzicky nepreberie, stráca nárok na prenájom bytu a jeho žiadosť sa vyraduje z evidencie žiadateľov o byt.
8. Ak nájomca nájomného bytu nesplní podmienky pre uzatvorenie opakovanej nájomnej zmluvy na prenájom bytu, nemá nárok na pridelenie náhradného bytu ani inej bytovej náhrady po uplynutí doby nájmu.
9. Do nájomných bytov je možné prihlasovať na trvalý pobyt len nájomcov, ich príbuzných v priamom rade, alebo druha a družku, ktorý žijú v spoločnej domácnosti, vo výnimočných prípadoch je do bytu možné prihlásiť k pobytu zdravotne ťažko postihnutú osobu, ak nájomca hodnoverným dokladom preukáže starostlivosť o túto osobu.

Čl. 6

Nájomné a úhrada za plnenia spojené s nájmom bytu

1. Nájomca je povinný platiť nájomné a úhrady za plnenia spojené s nájmom bytu prenajímateľovi vo výške a lehotách tak, ako je dohodnuté v platnej nájomnej zmluve vrátane jej platných dodatkov.
2. Nájomca bytu prenajatého zmluvou o kúpe prenajatej veci je povinný nájomné – splátku kúpnej ceny bytu platiť prenajímateľovi a úhrady spojené s nájmom bytu na základe osobitnej dohody správcovi bytového domu.
3. V prípade, že si nájomca riadne neplní povinnosť úhrady nájomného a plnení spojených s nájmom bytu prenajímateľ nie je povinný vykonávať údržbu a opravy zariadení bytu, okrem havarijných a život ohrozujúcich prípadov.

Čl. 7

Osobitné ustanovenia o hospodárení s bytmi

1. O výmene bytov, o prechode nájmu bytu a o podnájme rozhoduje primátor mesta, na základe písomnej žiadosti nájomcov.
2. Nájomný byt je možné dať do ďalšieho podnájmu len v prípade hodnom osobitného zreteľa a na základe písomného súhlasu primátora mesta.

Čl. 8

Záverečné ustanovenia

1. Právne vzťahy neupravené týmto Všeobecne záväzným nariadením sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a iných príslúchajúcich právnych predpisov.
2. Týmto VZN sa ruší platnosť VZN č. 7/2007 o pridelovaní a hospodárení s bytmi vo vlastníctve mesta, vrátane jeho dodatku č. 1, v celom rozsahu.
3. Nájomné zmluvy uzatvorené pred nadobudnutím právoplatnosti a účinnosti tohto nariadenia zostávajú naďalej v platnosti.
4. Žiadatelia o pridelenie bytu zaradení do evidencie zostávajú v tejto evidencii naďalej, s tým, že budú postupne vyzvaní k obnove žiadosti podľa tohto VZN. Pri pridelovaní bytov odo dňa nadobudnutia účinnosti tohto VZN budú žiadosti posudzované podľa tohto VZN.
5. Na tomto Všeobecne záväznom nariadení sa uznieslo Mestské zastupiteľstvo v Banskej Štiavnici uznesením č. 91/2013 zo dňa 30.10.2013. Účinnosť nadobúda dňa 20.11.2013.

Mgr. Nadežda Babiaková, v. r.
primátorka mesta

1) § 115 Občianskeho zákonníka

2) § 45 až 59 zákona č. 36/2005 Z. z. o rodine a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

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

4) § 143 písm. d) zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov