Návrh vyvesený na úradnej tabuli a na internetovej stránke mesta Dobšiná dňa: 10.2.2016
VZN schválené uznesením MsZ č.240-24/II-2016-MsZ dňa 24.2.2016
VZN vyvesené na úradnej tabuli a na internetovej stránke mesta Dobšiná dňa:25.2.2016
VZN nadobúda účinnosť dňa: 11.3.2016

VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE
mesta Dobšiná
č. 150/2016

upravujúce nájom nájomných bytov postavených s podporou štátu.

Mestské zastupiteľstvo mesta Dobšiná sa v zmysle § 6 ods. 1 a § 11 ods. 4 písm. g) zákona č.369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, v zmysle zákona č.443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní a v zmysle zákona č.150/2013 Z.z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov uznieslo na svojom zasadnutí dňa 24.2.2016 uznesením **č. 240-24/II-2016-MsZ** na tomto všeobecne záväznom nariadení:

PRVÁ ČASŤ

Článok 1
Základné ustanovenia

(1) Toto Všeobecne záväzné nariadenie (ďalej len „VZN“) upravuje podmienky prideľovania nájomných bytov nižšieho štandardu na Cigánskej osade vo vlastníctve mesta Dobšiná.

(2) Toto VZN upravuje:
- rozsah pôsobnosti,
- vymedzenie pojmov,
- podmienky podávania a posudzovania žiadostí o pridelenie nájomného bytu,
- spôsob prideľovania nájomných bytov,
- podmienky uzatvorenia zmluvy o nájme.

Článok 2
Rozsah pôsobnosti

(1) Toto VZN sa vzťahuje na byty nižšieho štandardu určené na nájomné bývanie (ďalej len „nájomné byty“), postavené, alebo nadobudnuté s podporou štátu formou dotácie Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR (ďalej „MDVaRR“), formou úveru Štátneho fondu rozvoja bývania SR (ďalej „ ŠFRB“) a rozpočtu Mesta Dobšiná.

(2) Bytom nižšieho štandardu pre účely tohto nariadenia sa rozumie byt vymedzený podľa § 2 ods.1 písm. f) zákona č.443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní. Medzi nájomné byty nižšieho štandardu podľa predchádzajúcej vety patria byty v bytovom dome na Cigánskej osade.

(3) Rozhodovanie o pridelení bytov a určenie nájomníka prislúcha výlučne Mestu Dobšiná ako vlastníkovi bytov. Nájomník, ktorému bol pridelený byt, nesmie tento byt prenajať ďalšej právnickej, alebo fyzickej osobe.

(4) Správu nájomných bytov vo vlastníctve Mesta Dobšiná uvedených v Čl. 2 ods. 2 tohto VZN vykonáva obchodná spoločnosť Podnik služieb mesta Dobšiná, s.r.o. (ďalej „Správca bytov"), ktorá zabezpečuje užívateľské a nájomné vzťahy podľa Občianskeho zákonníka a v súlade s mandátnou zmluvou.

(5) Na nájomné byty podľa ods. 2 sa nevzťahuje zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Nájomné byty nie sú určené na odpredaj, a to najmenej na dobu 20 rokov, t.j. do doby splatenia poskytnutého úveru podľa zmluvy o úvere medzi Mestom Dobšiná a ŠFRB a medzi Mestom Dobšiná a MDVaRR.

(6) Toto VZN sa nevzťahuje na ostatné byty vo vlastníctve Mesta Dobšiná.

Článok 3
Vymedzenie pojmov

(1) Sociálne bývanie sa definuje v zmysle § 21 ods. 1 a 2 zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov (ďalej len „ zákona č. 443/2010 Z.z.").

(2) Oprávnená fyzická osoba je osoba, ktorá spĺňa podmienky v zmysle § 22 ods. 3 zákona č. 443/2010 Z.z..

(3) Žiadateľ je fyzická osoba, ktorá dovŕšila vek 18 rokov, má trvalý pobyt v Dobšinej minimálne 5 rokov, je spôsobilá na právne úkony a podala žiadosť o nájom bytu v podateľni Mestského úradu mesta Dobšiná.

(4) Uchádzač je ten žiadateľ, ktorý splnil všetky podmienky zaradenia do zoznamu uchádzačov o pridelenie nájomného bytu zakotvené v Čl. 4 tohto VZN.

(5) Zoznam uchádzačov je chronologicky usporiadané poradie uchádzačov podľa dátumu doručenia žiadosti o nájom bytu do podateľne MsÚ.

DRUHÁ ČASŤ

Článok 4
Podmienky podávania a posudzovania žiadostí o pridelenie nájomného bytu

(1) Žiadosť o pridelenie nájomného bytu musí mať písomnú formu, predkladá sa na predpísanom tlačive, musí byť odôvodnená, vlastnoručne podpísaná a odovzdaná na zaevidovanie v podateľni Mestského úradu mesta Dobšiná.

(2) K žiadosti o pridelenie nájomného bytu je potrebné doložiť zo strany žiadateľa a spolu posudzovaných osôb nasledovné doklady:

a) potvrdenie zamestnávateľa o výške priemerného mesačného príjmu za predchádzajúci kalendárny rok,
b) u samostatne zárobkovo činnej osoby potvrdenie o podaní daňového priznania za predchádzajúci kalendárny rok,
c) u poberateľov dôchodkov aktuálny výmer o výške dôchodku a potvrdenie príjmu z dávok dôchodkového zabezpečenia za posledný kalendárny rok pred podaním žiadosti,
d) u žiadateľov, kde členom domácnosti je občan s ťažkým zdravotným postihnutím, posudok posudkového lekára o jeho zdravotnom stave,
e) potvrdenie o príjme za posledných 12 mesiacov a príjem za posledný mesiac u poberateľov dávky v nezamestnanosti, sociálnych dávok a príspevkov k dávke, materského príspevku, rodičovského príspevku, prídavkov na deti, príspevok za opatrovanie a prípadne iných štátnych dávok a príjem z dedičstva,
f) u rozvedeného žiadateľa fotokópiu právoplatného rozsudku o rozvode, právoplatného rozsudku o určení výživného na nezaopatrené deti, príp. náhradné výživné a príspevok na výživu rozvedeného manžela/ky,
g) popis súčasnej bytovej situácie,
h) súhlas so spracúvaním a zverejnením osobných údajov v informačnom systéme.

(3) Zamestnanci oddelenia správy majetku MsÚ skontrolujú úplnosť údajov uvedených v žiadosti. V prípade, že žiadosť neobsahuje všetky náležitosti uvedené v ods. 2, vecne príslušné oddelenie mestského úradu vyzve žiadateľa, aby v lehote do 30 dní od doručenia výzvy doplnil chýbajúce údaje. Ak žiadateľ svoju žiadosť ani na výzvu v stanovenej lehote nedoplní, nezaradí sa do zoznamu uchádzačov. Novú žiadosť môže žiadateľ predložiť po uplynutí lehoty 6 mesiacov odo dňa oznámenia o nezaradení do zoznamu uchádzačov.

(4) Žiadateľom o nájomný byt nesmie byť osoba a taktiež spolu posudzovaná osoba, ktorá :

a) bola v predchádzajúcom období dlžníkom nájomného alebo úhrad spojených s užívaním bytu vo vlastníctve Mesta Dobšiná, alebo bytov v správe správcov bytov v Meste Dobšiná a nedoplatok na nájomnom a službách spojených s užívaním bytu ne bol do dňa podania žiadosti o pridelenie nájomného bytu uhradený, a nemajú uzavretý ani splátkový kalendár na úhradu dlžnej sumy,
b) ku dňu podania žiadosti o pridelenie nájomného bytu nemá uhradené záväzky voči Mestu Dobšiná,
c) mala vypovedaný v minulosti nájom bytu od správcov bytového fondu v meste Dobšiná podľa § 711 ods. 1 písm. c, d, g Občianskeho zákonníka,
d) odmietla ponuku na uzatvorenie zmluvy o nájme konkrétneho bytu v období 12 mesiacov pred podaním žiadosti.

(5) Ak sa žiadateľa týka niektorá z podmienok uvedených v predchádzajúcom odseku, žiadosť bude zamietnutá po prerokovaní v Komisii správy majetku a bytov pri MsZ. V prípade neobsadenosti nájomných bytov je možné upustiť od podmienok uvedených v predchádzajúcom odseku.

(6) Minimálny mesačný príjem žiadateľa a osôb s ním žijúcich v domácnosti, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne, dosahuje 70% výšky životného minima, pričom mesačný príjem sa vypočíta z príjmu za predchádzajúci uzavretý štvrťrok v čase posudzovania žiadosti o pridelenie nájomného bytu.

(7) Žiadateľ, ktorý splnil podmienky uvedené v ods. 1, 2, 6 a 7 sa zaradí po prerokovaní v komisii správy majetku a bytov, v mestskej rade a v mestskom zastupiteľstve do zoznamu uchádzačov o nájomný byt. O tejto skutočnosti oddelenie správy majetku mestského úradu žiadateľa písomne upovedomí.

(8) Uchádzač o nájomný byt je povinný :

a) nahlásiť každú zmenu údajov súvisiacich so žiadosťou o nájomný byt a týkajúcich sa jeho osoby, rodiny a spoločne posudzovaných osôb do 30 dní odo dňa, kedy zmena nastala;
b) každý rok k dátumu zaradenia do zoznamu uchádzačov, aktualizovať žiadosť a predložiť príjmy domácnosti za prechádzajúci kalendárny rok bez vyzvania.

(9) Nesplnenie povinností v ods.8, resp. uvedenie nepravdivých údajov má za následok vyradenie žiadosti zo zoznamu uchádzačov.

Článok 5
Spôsob prideľovania nájomných bytov

(1) Prideliť voľný byt je možné uchádzačovi, ktorý bol zaradený do zoznamu uchádzačov v zmysle článku 4 ods. 7 tohto VZN. Komisia správy majetku a bytov vyhotoví zoznam uchádzačov a predloží ho na schválenie mestskému zastupiteľstvu. O pridelení nájomných bytov rozhoduje primátor mesta písomným rozhodnutím o pridelení bytu na základe zoznamu uchádzačov schváleného mestským zastupiteľstvom podľa prideleného poradia.

(2) Podmienky a spôsob prideľovania nájomných bytov budú osobitne zverejnené na úradnej tabuli mesta Dobšiná, na webovej adrese (www.dobsina.sk) a v Dobšinských novinách najmenej jeden mesiac pred plánovaným odovzdávaním bytov ich užívateľom.

(3) Oprávnená osoba, ktorej bol pridelený nájomný byt je povinná sa do 10 dní od oznámenia o pridelení bytu dostaviť k správcovi bytov, za účelom spísania nájomnej zmluvy.

(4) Správca bytov pred uzatvorením nájomnej zmluvy umožní obhliadku bytu, ktorého nájom má byť predmetom nájomnej zmluvy.

(5) V prípade, že oprávnená osoba si nesplní povinnosť podľa ods. 3, Správca bytov doručí výzvu na uzavretie nájomnej zmluvy.

(6) Ak do 14 dní odo dňa doručenia výzvy na uzatvorenie nájomnej zmluvy nedôjde k uzatvoreniu nájomnej zmluvy z dôvodov na strane oprávnenej osoby, stráca nárok na predmetný byt. Vo

výnimočných prípadoch môže na základe žiadosti uchádzača túto lehotu primerane predĺžiť primátor mesta.

(7) Primátor mesta môže vo výnimočnom prípade prideliť byt bez prerokovania v Komisii správy majetku a bytov, Mestskej rade a Mestskom zastupiteľstve a to najviac na tri mesiace.

Článok 6
Podmienky uzatvorenia zmluvy o nájme

(1) Na byty nadobudnuté s podporou štátu nájomnú zmluvu uzatvára Správca bytov na základe vydaného rozhodnutia primátora mesta Dobšiná.

(2) Nájomná zmluva musí mať písomnú formu a musí obsahovať náležitosti v zmysle § 12 ods. 1 zákona č. 443/2010 Z.z..

(3) Nájomca je povinný pred uzavretím v poradí prvej zmluvy o nájme bytu uvedeného v čl. 2 ods. 2 písm. d) tohto VZN uhradiť prenajímateľovi nájomných bytov na základe písomnej dohody finančnú zábezpeku.

(4) Finančná zábezpeka v zmysle § 12 ods. 7, 8 a 9 zákona č. 443/2010 Z.z. je spísaná formou dohody prostredníctvom Správcu bytov. Finančná zábezpeka je stanovená vo výške najmenej trojmesačného nájomného, ktorá sa vedie na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke.

(5) Zložená finančná zábezpeka sa použije:

a) na úhradu za nezaplatené nájomné a nezaplatené služby spojené s užívaním bytu v rámci záverečného vyúčtovania pri skončení nájmu bytu,
b) na úhradu za opravy a práce, ktorými sa byt a zariadenie bytu pri skončení nájomného vzťahu uvedie do pôvodného stavu s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie,
c) na úhradu za poškodenie spoločných priestorov a spoločných zariadení bytového domu počas trvania nájomného vzťahu

(6) Finančnú zábezpeku Správca bytov zúčtuje a vyplatí nájomcovi najneskôr do 30 dní po skončení nájmu. Ak Správca bytov použije finančnú zábezpeku na úhradu škôd uvedených v odseku 5 písm.b/ a c/, vyúčtuje ju nájomcovi najneskôr do 30 dní od obdržania faktúry za vykonané opravy.

(7) Nájomná zmluva bude uzatvorená s novým nájomcom na dobu určitú a to na 4 mesiace s právom na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy v zmysle § 12 ods. 2 zákona č. 443/2010 Z.z. pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve.

(8) Opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy vykonáva Správca bytov za podmienky, že nájomca a osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti nemajú voči Mestu žiadne záväzky, resp. nájomca a osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácn osti majú s Mestom Dobšiná uzatvorenú dohodu o splácaní dlhu a dlh pravidelne splácajú.

(9) V nájomnej zmluve sa upraví právo nájomcu na opakované uzavretie zmluvy o nájme nájomného bytu pri dodržaní podmienok, ktoré sú uvedené v nájomnej zmluve. Správca bytov bude nájomcu informovať o možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu.

(10) Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy podľa predchádzajúceho odseku môže Správca bytov uzavrieť nájomnú zmluvu aj s fyzickou osobou podľa ustanovenia § 12, ods. 4 zákona č. 443/2010 Z.z..

(11) Správca bytov môže v zmysle § 12 ods. 5, 6 zákona č. 443/2010 Z.z. uzatvoriť nájomnú zmluvu aj s inou fyzickou osobou na dobu určitú a to 4 mesiace, len po predchádzajúcom prerokovaní žiadosti tejto fyzickej osoby v komisii správy majetku a bytov, v mestskej rade a mestskom zastupiteľstve a na základe rozhodnutia primátora mesta o pridelení nájomného bytu.

(12) Za užívanie nájomného bytu nižšieho štandardu je nájomca povinný platiť nájomné a úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu v lehotách a spôsobom dojednaných v nájomnej zmluve.

(13) Do nájomných bytov nižšieho štandardu sa prihlasujú na trvalý pobyt iba nájomcovia a osoby tvorené spoločnú domácnosť, ktoré sú uvedené v žiadosti, po predchádzajúcom súhlase vlastníka nájomných bytov.

(14) Výšku nájomného v nájomných bytoch nižšie štandardu určí mestské zastupiteľstvo uznesením v súlade s opatrením MF SR a to tak, že nájomné za kalendárny rok je najviac 5% obstarávacej ceny bytu.

(15) Vlastník je povinný z dohodnutého nájomného tvoriť fond prevádzky a údržby a opráv ročne minimálne vo výške 0,5% nákladov na obstaranie nájomného bytu v súlade s § 18 ods. 2 zákona č. 443/2010 Z.z.

Článok 7
Osobitné ustanovenia

(1) Zmenu nájomcu bytu z titulu prechodu užívacieho práva a pridelenia náhradného bytu Správca bytov nie je oprávnený uskutočniť bez prerokovania v komisii správy majetku a bytov, v mestskej rade a mestskom zastupiteľstve a bez rozhodnutia primátor mesta.

(2) O prihlásení na trvalý pobyt, prechodný pobyt ďalších občanov k nájomcovi bytu v majetku Mesta Dobšiná rozhoduje primátor mesta po predchádzajúcom prerokovaní v Komisii správy majetku a bytov pri MsZ v Dobšinej.

v.r.

.....

Ján Slovák

primátor mesta