Návrh vyvesený na úradnej tabuli a na internetovej stránke mesta Dobšiná dňa: **27.11.2019**
VZN schválené uznesením MsZ č. **182-12/XII-2019-MsZ** dňa **12.12.2019**
VZN vyvesené na úradnej tabuli a na webovej stránke mesta Dobšiná dňa: **16.12.2019**
VZN nadobúda účinnosť dňa: **31.12.2019**

Návrh

VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE
mesta Dobšiná
č. 177/2019

o podmienkach prideľovania nájomných bytov vo vlastníctve mesta Dobšiná.

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 12.12.2019 uznesením č. **182-12/XII-2019-MsZ** na tomto všeobecne záväznom nariadení:

Článok I.
ÚVODNÉ USTANOVENIA

§1
Základné ustanovenia

Toto všeobecne záväzné nariadenie (ďalej len „VZN“) upravuje podmienky podávania žiadosti o pridelenie bytu, posudzovania žiadosti, postupu pri zostavovaní poradovníka, prideľovania bytov a podmienky nájmu v bytoch, ktoré sú vo vlastníctve mesta Dobšiná (ďalej len „mesto“).

§2
Rozsah pôsobnosti

(1) Toto VZN sa vzťahuje na byty nižšieho štandardu určené na nájomné bývanie (ďalej len „byty nižšieho štandardu“), na byty bežného štandardu (ďalej len „byty bežného štandardu“) určené na nájomné bývanie 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“), rozpočtu Mesta Dobšiná a na byty v Bytových domoch s.č. 1099 a 1100.

(2) Bytom nižšieho štandardu pre účely tohto VZN 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 Dedičnej ulici. Sú určené najmä pre obyvateľov mesta zo sociálne slabších vrstiev, ktorí si nevedia zabezpečiť bývanie z dôvodu nízkeho príjmu alebo sociálneho vylúčenia a spĺňajú podmienky v tomto VZN.

(3) Bytom bežného štandardu pre účely tohto VZN sa rozumie byt vymedzený podľa § 2 ods.1 písm. e) zákona č.443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní. Medzi nájomné byty bežného štandardu podľa predchádzajúcej vety patria byty v bytových domoch na ulici Hronskej pri futbalovom ihrisku. Sú určené najmä pre obyvateľov mesta a pre tých, ktorí majú pracovní pomer v meste alebo podnikajú na území mesta a nemôžu si obstarať bývanie vlastným pričinením a spĺňajú podmienky upravené v tomto VZN.

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

(5) Správu nájomných bytov vo vlastníctve Mesta Dobšiná uvedených v § 2 ods. 2 a 3 tohto VZN bude vykonávať Mesto Dobšiná (ďalej „Správca bytov“), ktorý zabezpečuje užívateľské a nájomné vzťahy podľa Občianskeho zákonníka.

(6) Nájomné byty nie sú určené na odpredaj, a to najmenej na dobu 30 rokov, t.j. do doby splatenia poskytnutého úveru podľa zmluvy o úvere medzi Mestom Dobšiná a ŠFRB a medzi Mestom Dobšiná a MDVaRR.

(7) Bod 6 neplatí pre byty v Bytových domoch s. č 1099 a 1100.

§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, je spôsobilá na právne úkony a podala žiadosť o nájom bytu poštou alebo 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 tomto VZN.

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

Článok II.
VŠEOBECNÉ USTANOVENIA

§4
Podmienky podávania žiadosti

(1) Žiadosť musí mať písomnú formu na predpísanom tlačive podľa typu bytu, ktorý žiadateľ žiada, musí byť odôvodnená a podpísaná žiadateľom. V žiadosti musia byť uvedené osobné údaje o žiadateľovi a osobách, ktoré budú so žiadateľom evidované ako spolubývajúce osoby. Ďalej žiadateľ špecifikuje svoju požiadavku na byt uvedením izbovosti bytu, o ktorý má záujem. V prípade, že uvedený typ bytu má niekoľko možnosti izbovosti, žiadateľ môže uviesť aj prípadné iné alternatívy, maximálne však dve. V prípade, že uvedený typ bytu má viac podlaží, žiadateľ môže špecifikovať podlažie len zo zdravotných dôvodov, o čom predloží potvrdenie lekára. Podpísaná žiadosť musí byť odovzdaná na zaevidovanie v podateľni Mestského úradu mesta Dobšiná alebo zaslaná poštou na adresu Mestského úradu.

(2) Žiadateľ je povinný k žiadosti predložiť všetky potrebné prílohy uvedené v tomto nariadení podľa typu bytu. V prípade, že žiadosť nemá všetky potrebné prílohy, žiadateľ je vyzvaný na doplnenie žiadosti do 15 dní odo dňa doručenia výzvy.

(3) V prípade, že žiadateľ predložil všetky potrebné prílohy a spĺňa podmienky uvedené v tomto nariadení podľa typu bytu je jeho žiadosť zaradená do poradovníka, v opačnom prípade je žiadosť zamietnutá. O zaradení do poradovníka alebo o zamietnutí žiadosti s uvedením dôvodov zamietnutia je žiadateľ písomne informovaný do 30 dní od dňa podania žiadosti. V prípade, že žiadosť neobsahuje všetky potrebné náležitosti vecne príslušné oddelenie mestského úradu vyzve žiadateľa, aby v lehote do 15 dní od doručenia výzvy doplnil chýbajúce údaje. Ak žiadateľ svoju žiadosť ani na výzvu v stanovenej lehote nedoplní, bude jeho žiadosť zamietnutá. Novú žiadosť môže žiadateľ predložiť po uplynutí lehoty 6 mesiacov odo dňa oznámenia o zamietnutí žiadosti.O doručených žiadostiach a spôsobe ich vybavenia je informovaná Komisia správy majetku, bytov a ŽP (ďalej len „komisia“) na jej najbližšom zasadnutí, ktorá má zároveň právo kontroly správnosti riešenia žiadosti.

(4) Žiadateľ má právo podať písomnú námietku v lehote 15 dní odo dňa doručenia písomného oznámenia o zamietnutí žiadosti, a to na nesprávne uvedené dôvody zamietnutia. Námietku žiadateľa prerokuje komisia na svojom najbližšom zasadnutí a odporučí riešenie.

§5
Spoločné kritéria pre zamietnutie žiadosti

(1) Žiadateľ nepredložil k žiadosti všetky potrebné prílohy podľa typu bytu uvedené v tomto nariadení a ani v stanovenej lehote ich nedoplnil.

(2) 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 nebol

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, a nemajú uzavretý ani splátkový kalendár na úhradu dlžnej sumy,
c) mala vypovedaný v minulosti nájom bytu od správcov bytového fondu v meste Dobšiná podľa § 711 ods. 1 písm. c, d, g Občianskeho zákonníka, v období posledných 12 mesiacov,
d) odmietla ponuku na uzatvorenie zmluvy o nájme konkrétneho bytu v období 12 mesiacov pred podaním žiadosti.

(3) Maximálny príjem žiadateľa a osôb, ktoré budú tvoriť domácnosť nesmie presiahnuť hranicu príjmu určenú v § 22 od. 3 Zákona č. 443/2010 Z.z..

(4) Pri zisťovaní príjmov podľa bodu 3 sa postupuje podľa osobitného predpisu[1]. Mesačný príjem sa vypočíta z príjmu za kalendárny rok predchádzajúci roku, v ktorom si žiadateľ podáva žiadosť, ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal. Životné minimum sa vypočíta zo súm životného minima členov domácnosti platných k dátumu podania žiadosti.

(5) Bod 3 a 4 neplatí pre žiadateľov o byty v bytových domoch s.č 1099 a 1100.

§6
Zostavovanie poradovníka a evidencia žiadosti

(1) Žiadosť je pred zaradením do poradovníka vyhodnotená či spĺňa všetky podmienky uvedené v tomto VZN na príslušný typ bytu.

(2) Poradovník žiadateľov zostavuje pre každý typ bytu uvedený v § 2 ods. 2 a 3 zamestnanec oddelenia správy majetku, bytov a ŽP a následne ho prerokuje komisia správy majetku, bytov a ŽP. Žiadosť je zaradená do príslušného poradovníka po zohľadnení sociálnych pomerov žiadateľa, spoluprácu žiadateľa s obcou, trvalé bydlisko žiadateľa, možnosti pomoci obci v budúcnosti, od miesta zamestnania a počtu osôb v domácnosti resp. do osobitného poradovníka na bezbariérové byty, podľa dátumu podania alebo percentuálnej miery zníženia schopnosti vykonávať zárobkovú činnosť alebo miery funkčnej poruchy a dátumu podania kompletnej žiadosti.

(3) Poradovník zostavuje zamestnanec oddelenia správy majetku a bytov mesačne po uplynutí mesiaca do 15 pracovných dní v nasledujúcom mesiaci. Poradovník po kontrole vedúceho oddelenia správy majetku a bytov (ďalej len „oddelenie“), je zverejnený na webovom sídle mesta najneskôr do konca kalendárneho mesiaca po jeho zostavení.

(4) V prípade zmien skutočností, uvedených v žiadosti, je žiadateľ povinný do 30 dní nahlásiť tieto zmeny a predložiť doklady preukazujúce tieto zmeny. Pokiaľ skutočnosti majú vplyv zaradenie v poradovníku podľa tohto nariadenia, žiadosť sa opätovne prehodnotí a v poradovníku sa zaradí podľa nových skutočností a s dátumom predloženia dokladov o zmene skutočnosti.

(5) Žiadosti sú evidované v poradovníku po dobu 12 mesiacov odo dňa podania kompletnej

žiadosti a žiadateľ je povinný bez vyzvania si žiadosť aktualizovať a to písomne alebo mailom.

(6) Žiadosť je z poradovníka vyradená z nasledovných dôvodov:
   a) Zistí sa, že žiadateľ uviedol v žiadosti nepravdivé údaje.
   b) Žiadateľ si neaktualizoval svoju žiadosť po 12 mesiacoch.
   c) Pri aktualizácii alebo v priebehu evidencie žiadosti sa zistí, že žiadateľ alebo osoby, ktoré budú so žiadateľom evidované ako spolubývajúce osoby majú záväzky voči mestu.
   d) Žiadateľ odmietne ponuku na prenájom nájomného bytu, o ktorý v žiadosti prejavil záujem, a to aj v prípade, ak odmietne byt, ktorý uviedol ako druhú alternatívu.
   e) Žiadateľ nezaplatí finančnú zábezpekupodľa Článku V. tohto VZN, nájomné a poplatky za služby spojené s užívaním bytu, ktoré sa platia mesačne vopred do 15 dní odo dňa doručenia oznámenia o pridelení bytu alebo neoznámi oddeleniu vážne dôvody, ktoré mu bránia uhradiť finančnú zábezpeku, nájomné a poplatky za služby spojené s užívaním bytu, ktoré sa platia mesačne vopred a nepristúpi k uzavretiu nájomnej zmluvy,to neplatí pre žiadateľov o pridelenie bytu v bytových domoch 1099 a 1100.
   f) Žiadateľ písomne požiada o vyradenie z poradovníka.

(7) O vyradených žiadostiach s uvedením dôvodu vyradenia je informovaná komisia na jej najbližšom zasadnutí.

§7
Prideľovanie bytov a uzatvorenie nájomnej zmluvy

(1) Pri obsadzovaní novopostavených bytov sa budú byty prideľovať na základe poradovníka zostaveného podľa podmienok v tomto VZN pre jednotlivé typy bytov. O pridelení nájomných bytov rozhoduje primátor mesta písomným oznámením o pridelení bytu na základe poradovníka uchádzačov.

(2) V prípade uvoľnenia bytu, resp. evidovania výpovede z nájmu bytu nájomcom sa tento byt ponúkne žiadateľovi podľa aktuálneho poradovníka. Ak žiadateľ prejaví o ponúkaný byt záujem, byt sa pridelí po splnení podmienok uvedených v tomto nariadení. V prípade, že v osobitnom poradovníku na bezbariérové byty nie je evidovaný žiadny žiadateľ a oddelenie eviduje voľný bezbariérový byt, tento sa ponúkne žiadateľovi podľa poradovníka na nájomné byty bežného štandardu s tým, že odmietnutie bezbariérového bytu nie je dôvod na vyradenie žiadosti.

(3) Primátor mesta môže prideliť voľný byt uvedený v § 2 ods. 2 a 3 žiadateľovi, ktorý nie je evidovaný v poradovníku prihliadajúc na typ bytu a pomery žiadateľa, a to v prípade, ak:
   a) Ide o výnimočný prípad, za ktorý sa považuje živelná pohroma, havária alebo iná podobná udalosť v zmysle § 3 ods. 4 Zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov. Nájomná zmluva v takomto prípade môže byť uzatvorená maximálne na 6 mesiacov.
   b) Ide o zabezpečenie bytovej náhrady, ak byt alebo dom vo vlastníctve mesta vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní nemožno byt alebo dom dlhší čas užívať v zmysle § 5 ods. 2 písm. b) Zákona č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami. Nájomná zmluva v takomto prípade môže byť uzatvorená maximálne na nevyhnutné obdobie vykonania opráv.

(4) V prípade, že sa byt prideľuje žiadateľovi, ktorý už je nájomcom bytu vo vlastníctve mesta, je žiadateľ povinný odovzdať byt, ktorého je nájomcom do 15 dní odo dňa prevzatia ďalšieho bytu. Táto lehota sa môže primerane predĺžiť maximálne na 30 dní, ak nastali objektívne prekážky na strane prenajímateľa.

(5) O pridelených bytoch resp. o voľných bytoch, ktorých pridelenie je v štádiu riešenia je informovaná komisia na jej najbližšom zasadnutí.

(6) Uchádzač, ktorému bol pridelený nájomný byt je povinný do 15 dní od oznámenia o pridelení bytu zaplatiť finančnú zábezpeku, nájomné a poplatky za služby spojené s užívaním bytu, ktoré sa platia mesačne vopred a následne bude s uchádzačom podpísaná nájomná zmluva.

(7) V prípade, že uchádzač si nesplní túto povinnosť bude mu doručená výzva na zaplatenie finančnej zábezpeky, nájomného a poplatkov za služby spojené s užívaním bytu. Ak do 14 dní odo dňa doručenia výzvy na zaplatenie zábezpeky, nájomného a poplatkov za služby spojené s užívaním bytu nedôjde k uhradeniu vyššie uvedených poplatkov 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.

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

(9) Nájomca je povinný pred uzavretím v poradí prvej zmluvy o nájme bytu uhradiť prenajímateľovi nájomných bytov na základe oznámenia o pridelení bytu finančnú zábezpeku.

(10) Nájomca sa v zmluve o prenájme bytu zaviaže, že umožní vstup do bytov zamestnancom MDVaRR SR, zamestnancom Krajského stavebného úradu, zamestnancom Obce a iných kontrolných orgánov.

(11) Po pridelení bytu v bytových domoch s.č. 1099 a 1100 sa finančná zábezpeka neuhrádza.

Článok III.
BYTY NIŽŠIEHO ŠTANDARDU A BYTY V BYTOVÝCH DOMOCH S.Č. 1099 a 1100 NA DEDIČNEJ ULICI.

§8
Podmienky zaradenia do poradovníka

(1) Žiadateľ predložil k žiadosti všetky potrebné prílohy, a to:
   a) Potvrdenie o príjme žiadateľa a osôb, ktoré budú tvoriť domácnosť, resp. o výške dávok v hmotnej núdzi žiadateľa a spoločne posudzovaných osôb, za rok predchádzajúci roku, v ktorom si žiadateľ podáva žiadosť, a stále v januári nového kalendárneho roku predloží príjem za predchádzajúci rok až do doby pridelenia bytu.
   b) Potvrdenie o evidencii uchádzača o zamestnanie, v prípade nezamestnaného žiadateľa.
   c) Potvrdenie o vykonávaní aktivačnej činnosti formou menších obecných služieb alebo

o zamestnaní v rámci projektov uzavretých medzi mestom a ÚPSVaR alebo o pracovnoprávnom vzťahu.

d) Potvrdenie o uhradených záväzkoch voči mestu, prípadne potvrdenie o splátkovom kalendári.
e) Potvrdenie MsÚ, že mesto Dobšiná nie je osobitným príjemcom prídavku na dieťa za záškoláctvo alebo priestupkovú činnosť dieťaťa.
f) Pokiaľ je žiadateľ zdravotne postihnutý predloží potvrdenie lekára o postihnutí uvedenom v prílohe č. 2 Zákona č. 443/2010 Z.z.

(2) Žiadateľ nie je vlastníkom bytu alebo domu v k.ú. Dobšiná. Táto podmienka neplatí v prípade, že:
a) žiadateľ je rozvedený alebo v rozvodovom konaní (o čom predloží návrh na rozvod manželstva potvrdený podacou pečiatkou súdu) a nehnuteľnosť patrí do bezpodielového spoluvlastníctva manželov, alebo
b) žiadateľov spoluvlastnícky podiel k nehnuteľnosti neprevýši jednu polovicu, alebo
c) žiadateľ má zdravotné postihnutie podľa prílohy č. 2 Zákona č. 443/2010 Z.z. a žiada bezbariérový byt.

(3) Ak žiadosť nebola zamietnutá z dôvodov uvedených v § 5, podmienkami pre zaradenie žiadateľa je aj, že žiadateľ má trvalý pobyt na území mesta minimálne 5 rokov.

§ 9
Kritéria pre zostavenie poradovníka

(1) Úplné žiadosti spĺňajúce všetky podmienky uvedené v tomto VZN sú zaradené do poradovníka postupne v poradí v akom boli doručené a v prípade výzvy doplnené.

(2) Pri prvom prideľovaní bytu sa nepostupuje podľa odseku 1 §9 tohto VZN. O pridelení bytu v novopostavených bytových domoch rozhoduje mestské zastupiteľstvo na základe odporúčania komisie menovanej primátorom mesta, zriadenej na tento účel. Komisia bude skúmať:
- súčasné bytové a majetkové pomery,
- naliehavosť bytovej potreby žiadateľa,
- počet maloletých, nezaopatrených a zaopatrených detí,
- rodinný stav,
- finančné možnosti splácania nájomného,
- iné sociálne kritéria.

§ 10
Podmienky pridelenia bytu a uzatvorenie nájomnej zmluvy

(1) Ak žiadateľ prejaví záujem o ponúkaný byt, byt sa pridelí len ak:
a) žiadateľ a osoby, ktoré budú tvoriť domácnosť nemajú záväzky voči mestu,
b) neboli zistené skutočnosti, ktoré ovplyvňujú zaradenie v poradovníku.

(2) Nájomná zmluva sa uzavrie so žiadateľom na dobu určitú. Prvé uzatvorenie s novým nájomcom je na dobu 4 mesiace, ďalšie opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy na dobu, ktorá neprevýši šesť mesiacov.

(3) Ak žiadateľ nie je ženatý/vydatá ale žije s družkou/s druhom a maloletými deťmi, ktorí sú so žiadateľom spoločne posudzovaní, uzatvorí sa nájomná zmluva so žiadateľom a jeho družkou/druhom a byt budú mať v spoločnom nájme.

(4) Nájomná zmluva sa opakovane uzavrie na dobu určitú maximálne šesť mesiacov len v prípade, ak:
   a) nájomca má uhradené všetky záväzky voči mestu alebo mu bolo povolené zaplatenie dlhu v splátkach v zmysle Zásad hospodárenia s majetkom mesta alebo mesto je osobitným príjemcom dávky v hmotnej núdzi,
   b) nie sú dôvody na vypovedanie nájmu bytu prenajímateľom podľa § 711 ods. 1 písm. c.), d.), g.) Občianskeho zákonníka,
   c) nájomca obýva byt len s osobami, ktoré sú evidované ako spolubývajúce osoby,
   d) nájomca udržiava byt v stave spôsobilom na bývanie, chráni ho a zveľaďuje,
   e) nájomca počas trvania nájomného pomeru dodržiaval podmienky uvedené v nájomnej zmluve.

(5) Nájomca môže dať písomnú výpoveď z nájmu nájomného bytu a nájomný pomer zaniká:
   a) písomnou dohodu medzi prenajímateľom a nájomcom ak podľa schváleného poradovníka ďalší náhradník prevezme byt. Nájomná zmluva sa končí dňom predchádzajúcim pred dňom uzavretia nájomnej zmluvy novým nájomníkom.
   b) uplynutím výpovednej doby, ktorá je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď daná nájomcom.

Článok IV.
BYTY BEŽNÉHO ŠTANDARDU

§ 11
Podmienky zaradenia do poradovníka

(1) Žiadateľ predložil spolu so žiadosťou všetky potrebné prílohy, a to:
   a) Originál alebo overenú kópiu príjmu žiadateľa a osôb, ktoré budú tvoriť domácnosť, za kalendárny rok predchádzajúci roku podania žiadosti. Ak doklad o príjme je vystavený v inom ako slovenskom jazyku, žiadateľ predloží preklad do slovenského jazyka a zároveň predloží čestné vyhlásenie o pravdivosti údajov a správnosti prekladu s tým, že preberá všetky právne následky v prípade zistenia, že údaje nie sú pravdivé alebo preklad nie je správny. To neplatí, ak je doklad vystavený v českom jazyku.
   b) U samostatne zárobkovo činnej osoby potvrdenie o podaní daňového priznania za predchádzajúci kalendárny rok a potvrdenie daňového úradu o čistom príjme za predchádzajúci 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) Potvrdenia o uhradených záväzkoch voči mestu Dobšiná..
   e) Čestné vyhlásenie, že sa oboznámil a súhlasí s podmienkami pridelenia bytu, nájomnou zmluvou, so zmluvnými podmienkami a dispozičným riešením bytu.
   f) Kópie právoplatného rozhodnutia súdu o rozvode, zverení dieťaťa do osobnej, striedavej alebo náhradnej starostlivosti, pravosť ktorých potvrdí zamestnanec mesta.
   g) Pokiaľ je žiadateľ zdravotne postihnutý a žiada bezbariérový byt predloží potvrdenie lekára o postihnutí uvedenom v prílohe č. 2 Zákona č. 443/2010 Z. z..
   h) Popis súčasnej bytovej situácie.

(2) Ak žiadosť nebola zamietnutá z dôvodov uvedených v § 5, podmienkami pre zaradenie žiadateľa je aj, že :
   a) Minimálny príjem žiadateľa a osôb, ktoré budú tvoriť domácnosť, sa musí rovnať minimálne výške životného minima. To neplatí pre:
      i. Žiadateľa, ktorý zabezpečuje osobnú, striedavú osobnú alebo náhradnú starostlivosť o nezaopatrené dieťa/deti (osamelý rodič) alebo
      ii. žiadateľa alebo osoby žijúcej s ním v domácnosti, ktorá je osobou so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 2 Zákona č. 443/2010 Z.z. a žiada bezbariérový byt.
   b) Maximálny príjem žiadateľa a osôb, ktoré budú tvoriť domácnosť nesmie presiahnuť hranicu príjmu určenú v § 22 od. 3 Zákona č. 443/2010 Z.z..

(3) Pri zisťovaní príjmov podľa odseku 2 písm. a. b. sa postupuje podľa osobitného predpisu[1]. Mesačný príjem sa vypočíta z príjmu[2] za kalendárny rok predchádzajúci roku, v ktorom si žiadateľ podáva žiadosť, ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal. Životné minimum sa vypočíta zo súm životného minima členov domácnosti platných v čase podania žiadosti.

§ 12
Kritéria pre zostavenie poradovníka

(1) Každú písomnú žiadosť o pridelenie bytu, ktorá je úplná a spĺňa všetky podmienky stanovené v tomto VZN prerokuje komisia správy majetku, bytov a ŽP (ďalej len „Komisia“), ktorá v súlade s podmienkami určenými týmto VZN zostaví poradovník po zohľadnení sociálnych pomerov žiadateľa, spoluprácu žiadateľa s obcou, trvalé bydlisko žiadateľa, možnosti pomoci obci v budúcnosti, od miesta zamestnania a počtu osôb v domácnosti.

(2) Poradovník na bezbariérové byty je zostavovaný osobitne s nasledovným poradím:
   a) žiadateľ alebo osoba žijúca s ním v domácnosti je osoba so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 2 Zákona č. 443/2010 Z.z. a má trvalý pobyt na území mesta (žiadatelia budú zoradení podľa dátumu podania),
   b) žiadateľ alebo osoba žijúca s ním v domácnosti je osoba so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 2 Zákona č. 443/2010 Z.z. a nemá trvalý pobyt na území mesta (žiadatelia budú zoradení podľa dátumu podania).

(3) Pri prvom prideľovaní bytu sa nepostupuje podľa odseku 1 §12 tohto VZN. O pridelení bytu v novopostavených bytových domoch rozhoduje mestské zastupiteľstvo na základe odporúčania komisie správy majetku, bytov a ŽP. Komisia bude skúmať:
   - súčasné bytové a majetkové pomery,
   - naliehavosť bytovej potreby žiadateľa,
   - počet maloletých, nezaopatrených a zaopatrených detí,
   - rodinný stav,

[1] § 3 zákona č. 601/2003 Z. z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov
[2] § 4 zákona č. 601/2003 Z.z. v znení neskorších predpisov

- finančné možnosti splácania nájomného,
- iné sociálne kritéria.

§ 13
Podmienky pridelenia bytu a uzatvorenie nájomnej zmluvy

(1) Ak žiadateľ prejaví záujem o ponúkaný byt, byt sa pridelí len ak:
   a) príjem žiadateľa a osôb, ktoré budú tvoriť domácnosť nepresiahne hranicu príjmu určenú v § 22 od. 3 Zákona č. 443/2010 Z.z., pričom pri zisťovaní príjmov sa postupuje podľa osobitného predpisu[3]. Mesačný príjem sa vypočíta z príjmu[4] za kalendárny rok predchádzajúci roku, v ktorom vzniká nájom bytu, ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal,
   b) žiadateľ a osoby, ktoré budú tvoriť domácnosť nemajú záväzky voči mestu, resp. majú podpísaný splátkový kalendár a splátky pravidelne uhrádzajú.
   c) neboli zistené skutočnosti, ktoré ovplyvňujú pridelenie bytu.

(2) Žiadateľ pred uzavretím nájomnej zmluvy je povinný:
   a) uviesť aktuálny rodinný stav,
   b) uhradiť finančnú zábezpeku podľa Čl. VII. tohto nariadenia.

(3) Nájomná zmluva sa uzavrie so žiadateľom najneskôr do 30 dní odo dňa úhrady finančnej zábezpeky a to na dobu určitú, ktorá neprevýši dobu v zmysle zákona č. 443/2010 Z.z.

(4) V nájomnej zmluve sa upraví právo nájomcu na opakované uzavretie zmluvy o nájme nájomného bytu. O možnosti opakovaného uzatvorenia nájomnej zmluvy je žiadateľ informovaný minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu. Nájomná zmluva sa opakovane uzavrie len ak:
   a) príjem nájomcu a osôb žijúcich s ním v domácnosti neprevyšuje hranicu príjmu určenú v § 12 zákona č. 443/2010,
   b) nájomca a osoby žijúce s ním v domácnosti nemajú záväzky voči mestu, alebo mu bolo povolené zaplatenie dlhu v splátkach v zmysle Zásad hospodárenia s majetkom mesta,
   c) nie sú dôvody na vypovedanie nájmu bytu prenajímateľom podľa § 711 ods. 1 písm. c.), d.), g.) Občianskeho zákonníka,
   d) nájomca počas trvania nájomného pomeru dodržiaval podmienky uvedené v nájomnej zmluve.

(5) U nájomcu v bezbariérovom byte, ktorý nemá zdravotné postihnutie uvedené v prílohe č. 2 Zákona č. 443/2010 Z.z. sa nájomná zmluva opakovane uzavrie len v prípade, že odbor neeviduje v osobitnom poradovníku žiadosť občana, ktorý má zdravotné postihnutie uvedené v prílohe č. 2 Zákona č. 443/2010 Z.z. alebo ktorý žije v domácnosti s takouto osobou.

(6) Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy podľa bodu 4 môže byť uzavretá nájomná zmluva aj s fyzickou osobou podľa ustanovenia § 12, ods. 4 zákona č. 443/2010 Z.z..

(7) V prípade, že nájomca nemá záujem o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy, je povinný

[3] § 3 zákona č. 601/2003 Z. z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov
[4] § 4 zákona č. 601/2003 Z.z. v znení neskorších predpisov

písomne informovať príslušné oddelenie písomne minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.

(8) Nájomca môže dať písomnú výpoveď z nájmu nájomného bytu a nájomný pomer zaniká:
   a) písomnou dohodu medzi prenajímateľom a nájomcom ak podľa schváleného poradovníka ďalší náhradník prevezme byt. Nájomná zmluva sa končí dňom predchádzajúcim pred dňom uzavretia nájomnej zmluvy novým nájomníkom,
   b) uplynutím výpovednej doby, ktorá je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď daná nájomcom.

Článok V.
FINANČNÁ ZÁBEZPEKA

§ 14
Účel a výška finančnej zábezpeky

(1) Finančná zábezpeka slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním bytu a nepoškodzovania užívaného bytu vrátane škôd spojeným s konaním, ktoré má za následok výdavky spojené so znovu zapojením energií (plyn, elektrická energia) ako aj 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, ako aj na zabezpečenie zaplatenia prípadného nedoplatku, ak vznikne pri vyúčtovaní po odovzdaní bytu.

(2) Finančná zábezpeka sa použije podľa ods. 1 až po ukončení nájomného pomeru a následne po vyúčtovaní služieb spojených s užívaním bytu po ukončení nájmu bytu, spravidla do 31.mája nasledujúceho roku pri bytoch v bytových domoch nižšieho štandardu a pri bytoch bežného štandardu do 30 dní od ukončenia nájomného vzťahu.

(3) Finančná zábezpeka je vedená na účte vlastníka bytov na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke. Kontrola ich použitia sa vykonáva podľa Zásad finančnej kontroly v podmienkach samosprávy.

(4) Lehota na zloženie finančnej zábezpeky je 15 dní odo dňa oznámenia o pridelení bytu a nesmie byť zložená skôr ako 30 dní pred podpisom nájomnej zmluvy.

(5) Výška finančnej zábezpeky bude určená uznesením Mestského zastupiteľstva mesta Dobšiná v súlade s §12 ods. 7, 8 a 9 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.

(6) V prípade výmeny bytov alebo pridelenia bytu s vyššou výškou finančnej zábezpeky zaplatí nájomca alebo budúci nájomca len rozdiel medzi už zaplatenou finančnou zábezpekou a výškou finančnej zábezpeky podľa bodu 5.

§ 15
Vrátenie finančnej zábezpeky

(1) Ak nedôjde k uzavretiu nájomnej zmluvy, zložená finančná zábezpeka sa vráti

žiadateľovi bezodkladne.

(2) V prípade ukončenia nájomného pomeru z akýchkoľvek dôvodov sa zložená finančná zábezpeka znížená o nedoplatky dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu, prípadného poškodenia užívaného nájomného bytu nad rámec bežného opotrebenia vrátane škôd spojených s konaním, ktoré má za následok výdavky spojené so znovu zapojením energií (plyn, elektrická energia), ako aj o nedoplatok pri vyúčtovaní služieb spojených s užívaním bytu, vráti najneskôr do 31.mája nasledujúceho roka po ukončení nájmu bytu v bytových domoch nižšieho štandardu a v bytoch bytových domoch bežného štandardu najneskôr do 30 dní od ukončenia nájomného vzťahu.

(3) V prípade výmeny bytov alebo pridelenia bytu s nižšou výškou finančnej zábezpeky sa vráti nájomcovi len rozdiel medzi už zaplatenou finančnou zábezpekou a výškou finančnej zábezpeky podľa § 14 bod 5 znížený o nedoplatky dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a prípadného poškodenia užívaného nájomného bytu nad rámec bežného opotrebenia v lehote do 30 dní odo dňa, kedy bolo doručené oznámenie o čísle účtu nájomcom.

Článok VI.
OSTATNÉ USTANOVENIA

§ 16
Výmena bytov

(1) Výmenu bytov môžu uskutočňovať nájomníci len po predchádzajúcom súhlase vlastníka bytov.

(2) Výmena bytov je dobrovoľnou dohodou nájomcov. Súhlas aj dohoda musia mať písomnú formu a musia ju podpísať všetci účastníci dohody o výmene bytov.

(3) Súčasťou dohody je čestné vyhlásenie nájomníkov o tom, že poznajú stav meneného bytu a nebudú požadovať opravy bytu na účet správcu bytového fondu ani mesta.

(4) K dohode o výmene bytov odporúča stanovisko komisia.

(5) Súhlas s výmenou bytu sa odoprie ak:
   a) niektorému z nájomcov plynie výpovedná lehota,
   b) niektorý z nájomcov má záväzky voči mestu. Táto podmienka neplatí, ak záväzky voči mestu má nájomca, ktorý obýva rozlohou väčší byt a mení ho za byt menší.

§17

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

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

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

(4) 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.

(5) 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, bytov a ŽP pri MsZ v Dobšinej.

Článok VII.
ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

§ 18

(1) Na ďalšie práva a povinnosti, ktoré nie sú upravené v tomto všeobecne záväznom nariadení, sa vzťahujú ustanovenia Občianskeho zákonníka a zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.

(2) Akékoľvek zmeny alebo doplnky tohto nariadenia schvaľuje Mestské zastupiteľstvo mesta Dobšiná 3/5 väčšinou prítomných poslancov.

(3) Ruší sa Všeobecne záväzné nariadenie mesta Dobšiná č. 158/2017o podmienkach prideľovania nájomných bytov vo vlastníctve mesta Dobšiná v znení doplnkov, schválené uznesením MsZ č. 361-30/I-2017-MsZ zo dňa 30.1.2017.

(4) Toto Všeobecne záväzné nariadenie mesta Dobšiná o podmienkach prideľovania nájomných bytov vo vlastníctve mesta Dobšiná bolo schválené Mestským zastupiteľstvom mesta Dobšiná uznesením č. **182-12/XII-2019-MsZ** dňa **12.12.2019.**

.....
Ján Slovák
Primátor mesta