



Mesto Zlaté Moravce

Mestský úrad, Ul. 1. mája 2, 953 01 Zlaté Moravce

Materiál na zasadnutie MsZ
v Zlatých Moravciach dňa 23.02.2012

Číslo materiálu: č.2

Návrh

Všeobecne záväzné nariadenie mesta Zlaté Moravce č. /2012 o nakladaní s nájomnými bytmi s osobitným režimom

Predkladá:

Ing. Peter Lednár, CSc.
Primátor mesta

Spracoval:

JUDr. Mária Vozárová
Právnička MsÚ

Prerokované:

Komisia sociálno-zdravotná a bytová – 24.1.2012 – *odporučené*
MsR dňa 13.02.2012 – odporučené / ~~neodporučené~~

Návrh na uznesenie:

Uznesenie č./2011
z . zasadnutia mestského zastupiteľstva v Zlatých Moravciach
konaného dňa 23.02.2012

Schválenie VZN č. ... /2012– o nakladaní s nájomnými bytmi s osobitným režimom

Mestské zastupiteľstvo v Zlatých Moravciach na svojom 13. zasadnutí MZ konanom dňa 23.02.2012

p r e r o k o v a l o

návrh na schválenie VZN č. ... /2012– o nakladaní s nájomnými bytmi s osobitným režimom

s c h v a ľ u j e

VZN č. ... /2012 o nakladaní s nájomnými bytmi s osobitným režimom *v predloženom znení/
v znení schválených pozmeňujúcich návrhov*

Dôvodová správa

**Všeobecne záväzné nariadenie mesta Zlaté Moravce č. /2012
o nakladaní s nájomnými bytmi s osobitným režimom**

Predmetný návrh VZN upravujúci nakladanie s nájomnými bytmi s osobitným režimom je predkladaný mestskému zastupiteľstvu na schválenie dôvodov, že Mesto Zlaté Moravce má záujem realizovať výstavu bytov určených na sociálne bývanie, ktoré budú financované z dotácie Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky, z úveru Štátneho fondu rozvoja bývania Slovenskej republiky a vlastných zdrojov mesta Zlaté Moravce.

Podľa príslušných právnych predpisov je prílohou k žiadosti podanej za účelom zabezpečenia výstavby nájomných bytov v meste Zlaté Moravce zo Štátneho fondu rozvoja bývania aj všeobecne záväzné nariadenie mesta, ktoré upravuje nakladanie s nájomnými bytmi. V zmysle uvedeného je potrebné predložiť predmetný návrh VZN na schválenie mestskému zastupiteľstvu.

Obsah tohto nariadenia je v súlade s Ústavou Slovenskej republiky, ústavnými zákonmi, zákonmi a medzinárodnými zmluvami, ktorými je Slovenská republika viazaná. Návrh tohto nariadenia nebude mať negatívny vplyv na rozpočet mesta Zlaté Moravce.

NÁVRH

Všeobecne záväzné nariadenie mesta Zlaté Moravce č. /2012 o nakladaní s nájomnými bytmi s osobitným režimom

Mestské zastupiteľstvo mesta Zlaté Moravce v rámci výkonu samosprávnej pôsobnosti podľa ustanovenia § 6 ods. 1 a ustanovenia § 11 ods. 4 písm. g) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších prepisov a v súlade so zákonom č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 443/2010 Z.z.“) a zákonom č. 607/2003 Z.z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov vydáva toto

Všeobecné záväzné nariadenie Zlaté Moravce č. /2012 o nakladaní s nájomnými bytmi s osobitným režimom

§ 1

Úvodné ustanovenie

1. Účelom tohto všeobecne záväzného nariadenia (ďalej len „VZN“) je stanovenie podmienok prijímania žiadostí, postupu pri výbere nájomníkov nájomných bytov s osobitným režimom a postupu pri schvaľovaní a realizovaní ich prenájmu. Toto VZN upravuje podmienky pridelovania a prenajímania bytov s osobitným režimom vo vlastníctve Mesta Zlaté Moravce, ktoré budú financované z dotácie Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky, z úveru Štátneho fondu rozvoja bývania Slovenskej republiky a vlastných zdrojov mesta Zlaté Moravce.

2. Nájomný byt s osobitným režimom (ďalej len „byt“) je byt vo vlastníctve Mesta Zlaté Moravce, ktorý vymedzuje toto VZN. Byty sa budú užívať na nájom a nemôžu sa previesť do osobného vlastníctva najmenej po dobu 30 rokov od vydania kolaudačného rozhodnutia.

3. Na zachovanie nájomného charakteru bytov obstaraných podľa zákona č. 443/2010 Z.z. zriadi Mesto Zlaté Moravce záložné právo v prospech Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR a Štátneho fondu rozvoja bývania.

4. Pri uzatváraní zmluvy o nájme bytu dodržiava Mesto Zlaté Moravce podmienky ustanovené zákonom č. 443/2010 Z.z.

5. Hospodárenie s bytmi, prevádzku, údržbu a správu bytov zabezpečuje Mesto Zlaté Moravce vo svojom mene a na vlastnú zodpovednosť alebo prostredníctvom právnickej osoby založenej alebo zriadenej Mestom Zlaté Moravce.

§ 2

Podmienky a rozsah poskytovania sociálneho bývania v byte

1. Sociálne bývanie v 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.¹

¹ § 22 ods. 1 zákona č. 443/2010 Z.z.

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 osobitnom predpise.²

3. Oprávnenou fyzickou osobou podľa odseku 1 je osoba stanovená osobitným právnym predpisom³. Oprávnenou fyzickou osobou podľa § 22 ods. 3 zákona č. 443/2010 Z.z. 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 mesta Zlaté Moravce,

c) osoba, ktorej zanikla ústavná starostlivosť, náhradná osobná starostlivosť, pestúnska starostlivosť alebo osobitná starostlivosť poručníka podľa osobitného predpisu, ak táto osoba nepresiahla vek 30 rokov,

d) osoba žijúca v domácnosti, ktorej sa poskytuje bytová náhrada za byt vydaný podľa osobitného predpisu.⁴

Tieto podmienky sa posudzujú pri uzavieraní nájomnej zmluvy a na zmeny podmienok počas platnosti nájomnej zmluvy sa neprihliada.

4. Pri zisťovaní príjmov oprávnenej fyzickej osoby sa postupuje podľa osobitného predpisu.⁵ Mesačný príjem sa vypočíta z príjmu⁶ za kalendárny rok predchádzajúceho 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 podľa osobitného predpisu.⁷

§ 3

Posudzovanie žiadostí o nájom bytu

1. Žiadosti o uzatvorenie nájomnej zmluvy na byt podávajú žiadatelia Mestu Zlaté Moravce prostredníctvom Mestského úradu Zlaté Moravce. Žiadosť musí mať písomnú formu, musí byť datovaná, odôvodnená a vlastnoručne podpísaná.

2. Každý žiadateľ je povinný vyplniť dotazník, ktorý musí obsahovať:

a) meno a priezvisko (prípadne rodné priezvisko) žiadateľa

b) dátum a miesto narodenia, trvalé bydlisko, rodinný stav

² Príloha č. 2 k zákonu č. 443/2010 Z.z.

³ § 22 ods. 3 zákona č. 443/2010 Z.z.

⁴ Napríklad zákon č. 403/1990 Zb. o zmiernení následkov niektorých majetkových krívd

⁵ §3 zákona č. 601/2003 Z.z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov

⁶ §4 zákona č. 601/2003 Z. z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov

⁷ § 22 ods. 5 zákona č. 443/2010 Z.z.

c) čestné prehlásenie o majetkových pomeroch, z ktorého bude zrejmý vlastnícky alebo nájomný vzťah k bytu, bytovému alebo rodinnému domu.

3. Prílohou dotazníka uvedeného v ods. 2 je:

- a) potvrdenie o výške priemerného mesačného príjmu za posledný kalendárny rok pred podaním žiadosti, u samostatne zárobkovo činnnej osoby potvrdenie o podaní daňového priznania k dani z príjmov fyzickej osoby za predchádzajúci kalendárny rok;
- b) potvrdenie o inom príjme za predchádzajúci kalendárny rok (invalidný dôchodok, sirotský dôchodok, sociálne dávky, dávka v nezamestnanosti, materský príspevok, rodičovský príspevok, nemocenské dávky, výživné, prídavok na dieťa, daňový bonus a iné.);
- c) žiadateľ o bezbariérový byt predloží doklad o diagnóze a rozsahu zdravotného postihnutia,
- d) doklad o zdroji finančných prostriedkov podľa § 2 ods. 3 až 5 tohto VZN,
- e) súhlas so spracovaním osobných údajov podľa § 7 zákona č. 428/2002 Z.z o ochrane osobných údajov uvedených v žiadosti a dotazníku na účely rozhodovania o pridelení bytu.

4. Žiadatelia sú evidovaní v osobitnom zozname, ktorý bude zverejnený na internetovej stránke mesta Zlaté Moravce.

5. Podané žiadosti prerokuje komisia sociálno-zdravotná a bytová, ktorá rozhodne o pridelení bytu. Komisia pri rozhodovaní o pridelení bytu okrem posúdenia toho, či je žiadateľom oprávnená fyzická osoba podľa § 2 tohto VZN, môže prihliadnuť aj na to, či žiadateľ:

- a) má trvalý pobyt v meste Zlaté Moravce,
- b) je v čase podania žiadosti a rozhodovania o pridelení bytu zárobkovo činný,
- c) nie je vlastníkom alebo spoluvlastníkom iného bytu alebo rodinného domu,
- d) nemá voči Mestu Zlaté Moravce nedoplatky po lehote splatnosti.

6. Žiadateľ, ktorý nezašle späť vyplnený dotazník s prílohami podľa ods. 2 a 3, uvedie nepravdivé údaje, alebo údaje sfaľšuje, nedostaví sa k podpisu nájomnej zmluvy, alebo ju nepodpíše, komisia vyradí z osobitného zoznamu.

7. Žiadateľ o pridelenie bytu je povinný nahlásiť každú zmenu v žiadosti a v dokladoch pripojených ku žiadosti do 30 dní od jej vzniku.

§ 4

Nájomná zmluva

1. Nájomnú zmluvu s nájomcom uzatvára štatutárny zástupca Mesta Zlaté Moravce na základe uznesenia komisie sociálno-zdravotnej a bytovej, ktorým bol nájom schválený.

2. Na práva a povinnosti, ktoré vzniknú na základe nájomnej zmluvy a nie sú upravené zákonom 443/2010 Z. z., sa vzťahujú ustanovenia Občianskeho zákonníka. Nájomná zmluva musí mať písomnú formu a musí obsahovať náležitosti:

- 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) splatnosť nájomného a úrady za plnenia spojené s užívaním bytu, ktoré sa uhrádzajú vždy 1 mesiac vopred,
- g) opis stavu nájomného bytu a opis príslušenstva nájomného bytu,
- h) podmienky na zachovanie pôvodného stavu a vybavenia nájomného bytu,
- i) skončenie nájmu,
- j) zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu.

3. Doba nájmu dohodnutá v nájomnej zmluve môže byť najviac tri roky okrem prípadov stanovených zákonom.⁸

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 tomto VZN. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude mesto Zlaté Moravce informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.

5. Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy postupuje Mesto Zlaté Moravce podľa § 12 ods. 4 zákona č. 443/2010 Z.z.

6. Nájomnú zmluvu na užívanie bytu, ktorý spĺňa podmienky stanovené osobitným predpisom⁹ (bezbariérový byt) uzavrie Mesto Zlaté Moravce len s fyzickou osobou žijúcou v domácnosti, ktorej členom je osoba so zdravotným postihnutím uvedeným v osobitnom predpise¹⁰ a ak 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. najviac na jeden rok.

7. Ak o uzavretie nájomnej zmluvy nepožiadala fyzická osoba uvedená v §22 ods. 3 zákona č. 443/2010 Z.z., môže Mesto Zlaté Moravce uzavrieť nájomnú zmluvu aj s inou fyzickou osobou najviac na jeden rok.

8. Nájomná zmluva obsahuje aj dohodu o finančnej zábezpeke, ktorá je vo výške štvormesačného nájomného, pričom lehota na zloženie finančnej zábezpeky nájomcom je 30 kalendárnych dní pred podpísaním nájomnej zmluvy. Ak nedôjde k uzavretiu nájomnej zmluvy, je Mesto Zlaté Moravce povinné už zloženú finančnú zábezpeku bezodkladne vrátiť. Finančná zábezpeka 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 Mesto Zlaté Moravce na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke.

9. Prílohou nájomnej zmluvy bude Notárska zápisnica, v ktorej nájomca vyhlási, že v prípade porušenia podmienok dohodnutých v nájomnej zmluve, ktorých následkom bude zánik nájmu a povinnosť vypratať prenajatý byt, súhlasí s vykonaním exekúcie spočívajúcej vo vypratání predmetného bytu v prípade nedodržania lehoty na vypratanie bytu.

⁸ § 12 ods. 2 zákona č. 443/2010 Z.z.

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

¹⁰ Príloha č. 2 k zákonu č. 443/2010 Z.z.

10. Nájomnú zmluvu možno uzavrieť najskôr po nadobudnutí právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na bytovú budovu.

11. Pred uzavretím nájomnej zmluvy Mesto Zlaté Moravce umožní nájomcovi prehliadku bytu.

§ 5

Záverečné ustanovenia

1. Mesto Zlaté Moravce ako vlastník bytového domu je povinné tvoriť fond prevádzky, údržby a opráv ročne vo výške 0,5 % nákladov na obstaranie bytu.

2. Podmienky určené týmto VZN sú nutnou súčasťou nájomnej zmluvy.

3. Toto VZN bolo schválené Mestským zastupiteľstvom mesta Zlaté Moravce na jeho 13. zasadnutí dňa 23.02.2012

4. Toto VZN nadobúda účinnosť pätnástym dňom po jeho zverejnení na úradnej tabuli mesta Zlaté Moravce

Ing. Peter Lednár, CSc.
Primátor mesta