

MESTSKÉ ZASTUPITEĽSTVO V NOVÁKOCH



VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE MESTA NOVÁKY

č. 2/2008

**o podmienkach prideľovania bytov vo vlastníctve mesta Nováky,
ktoré budú financované z dotácie MVaRR SR a z úveru ŠFRB SR.**

ÚPLNÉ ZNENIE

Mestské zastupiteľstvo v Novákoch podľa § 6 zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších zmien a doplnkov, podľa zákona NR SR č. 607/2003 Z.z. o Štátnom fonde rozvoja bývania a podľa zákona NR SR č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní

vydáva

toto Všeobecne záväzné nariadenie č.2/2008 o podmienkach prideľovania bytov vo vlastníctve mesta Nováky, ktoré budú zrealizované s podporou štátu.

§ 1

Úvodné ustanovenia

1. Toto Všeobecne záväzné nariadenie (ďalej len „VZN“) upravuje podmienky pridelovania bytov vo vlastníctve mesta Nováky (ďalej len „nájomné byty“), ktoré budú financované – z dotácie Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky, z úveru Štátneho fondu rozvoja bývania Slovenskej republiky (ďalej len „podpora“) a z vlastných zdrojov mesta.
2. Toto VZN upravuje:
 - a) podmienky prijímania a posudzovania žiadostí,
 - b) podmienky, ktoré musí žiadateľ o pridelenie nájomného bytu (ďalej len „žadateľ“) splňať,
 - c) podmienky nájomného vzťahu,
 - d) podmienky zániku nájmu.
3. Nájomné byty sa budú využívať na nájom a nemôžu sa previesť do osobného vlastníctva najmenej po dobu 30 rokov od právoplatného kolaudačného rozhodnutia.

§ 2

Podmienky pre zaradenie do zoznamu žiadateľov

1. Žiadateľ bude zaradený do zoznamu v prípade splnenia nasledovných podmienok:
 - a) dovŕšenie veku 18 rokov,
 - b) splnenie všetkých záväzkov voči mestu,
 - c) fyzická osoba, ktorej mesačný príjem a mesačný príjem osôb s ňou bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne, majú preukázateľne stály príjem, ktorého výška dosahuje životné minimum aj po odpočítaní výšky nájomného a neprevyšuje trojnásobok životného minima platného k 31.12. predchádzajúceho kalendárneho roka. Mesačný príjem sa vypočíta z príjmu za predchádzajúci kalendárny rok, ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal / ďalej len „ životné minimum“ /, alebo mladá rodina, pričom za mladú rodinu sa považuje rodina, v ktorej aspoň jeden z manželov ku dňu podpísania nájomnej zmluvy je mladší ako 35 rokov veku a splňa podmienku príjmu,
 - d) zvýhodnení sú žiadatelia s trvalým pobytom na území mesta Nováky, ktorí nie sú nájomníkmi, alebo vlastníkami iného bytu, alebo rodinného domu, ku dňu podania žiadosti,
 - e) ak je žiadateľ nájomcom iného bytu, ale nie je vlastníkom bytu, alebo rodinného domu, zaviazuje sa, že ku dňu pridelenia nájomného bytu ukončí nájom a byt odovzdá vlastníkovi,
 - f) vlastník (mesto Nováky) prenajme byt aj fyzickej osobe, ktorá zabezpečuje spoločenské, ekonomické a sociálne potreby mesta, pričom však podiel takto prenajatých bytov nemôže presiahnuť 10% bytov,
 - g) vlastník (mesto Nováky) prenajme byt aj fyzickej osobe ktorej ubytovanie súvisí s vytváraním nových pracovných miest na území mesta pričom však podiel takto prenajatých bytov nemôže presiahnuť 40% bytov,

2. Informácie o podávaní žiadostí a podmienkach pridelovania nájomných bytov podáva oddelenie vnútornej správy a sociálnych vecí mestského úradu (OV SaSV), ktoré vydá záujemcom potrebné tlačivá a skontroluje úplnosť dokladov potrebných na podanie žiadosti.
3. Podané žiadosti posúdi OVS a SV , a predloží ich poverenej komisii.
4. Oddelenie vnútornej správy a sociálnych vecí vyžiada a overí úplnosť nasledovných údajov predložených žiadateľom:
 - a) meno, priezvisko, prípadne rodné priezvisko žiadateľa a osôb s ním bývajúcich
 - b) dátum a miesto narodenia, trvalé bydlisko, rodinný stav
 - c) čestné prehlásenie o majetkových pomeroch, z ktorých bude zrejmý vlastnícky alebo nájomný vzťah k bytu, bytovému alebo rodinnému domu
 - d) potvrdenie zamestnávateľa o dobe zamestnania, dĺžke uzavretej pracovnej zmluvy a výške priemerného mesačného príjmu za posledný kalendárny rok pred podaním žiadosti, v prípade dôchodcov sa preukáže výška dôchodku dokladom zo Sociálnej poisťovne.
5. Žiadateľ, ktorý nepredloží údaje a doklady podľa ods. 4, uvedie nepravdivé údaje , bude z evidencie žiadostí o nájomný byt vyradený.

§ 3

Podmienky pre vytvorenie poradovníka žiadateľov

1. Žiadatelia v zozname podľa § 2 sú zaraďovaní do poradovníka pre jednotlivé typy bytov podľa počtu izieb. Zostavením návrhu poradovníka je poverená komisia, ktorá postupuje hlavne podľa nasledovných kritérií:
 - a. sociálne a ekonomické pomery žiadateľa
 - b. trvalé bydlisko žiadateľa
 - c. uprednostnenie mladých rodín
 - d. doterajší vzťah žiadateľa k mestu ako občana a jeho spolupráca s mestom
 - e. zabezpečovanie potrieb obce v súčasnosti, prípadne v budúcnosti, možnosti pomoci mestu v budúcnosti
 - f. dátum podania žiadosti
2. Poverená komisia návrh poradovníka prerokuje na svojom zasadnutí a tento predloží na rokovanie mestskej rady.

§ 4

Nájomný vzťah

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú 3 roky, s možnosťou predĺženia jej platnosti štatutárnym zástupcom mesta maximálne na 3 roky.
2. Ak má nájomca nájomného bytu záujem o predĺženie platnosti nájomnej zmluvy doručí vlastníčkovi bytu žiadosť o predĺženie.
3. Nájomné za prvý mesiac nájmu sa uhradí vopred, najneskôr v okamihu podpisu nájomnej zmluvy. Výšku nájomného stanoví správca v zmysle právnych predpisov.
4. Nájomné za nájomný byt sa uhrádza vždy 1 mesiac vopred, vždy do 25. dňa predchádzajúceho mesiaca.

5. V nájomných bytoch posudzovaných podľa tohto VZN nemožno:
 - a) prihlásiť na trvalý pobyt inú osobu ako nájomcu (nájomcov) a ich deti žijúce s nimi v spoločnej domácnosti, rodičov, druh a družka
 - b) realizovať prechod nájmu v zmysle § 706 Občianskeho zákonníka
 - c) realizovať výmeny bytov a prevod vlastníckych práv
6. Nájomca nájomného bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu, alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu.
7. K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný vypratávaním byt uvoľniť a odovzdať ho správcovi v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody.
8. Súčasťou nájomnej zmluvy je notárska zápisnica, v ktorej žiadateľ vyjadří súhlas s podmienkami (stanovenými týmto VZN) a určí sa miesto, na ktoré bude nájomca vypratávaný v prípade ukončenia nájmu a uplatnenia § 4 ods. 9 tohto VZN. Notárska zápisnica bude slúžiť ako podklad pre výkon rozhodnutia vypratania bytu. Finančné náklady notárskej zápisnice si hradí nájomca.
9. V prípade, že sa nájomca k termínu ukončenia nájomnej zmluvy z uvedeného bytu neodstúhuje, správca zabezpečí vypratanie nájomného bytu na náklady predmetného nájomcu na miesto určené v notárskej zápisnici (pozri § 4 ods. 8 tohto VZN).
10. Nájomca zloží mestu finančnú zábezpeku za užívanie bytu vo výške 6-mesačného nájomného, pričom lehota na zloženie finančnej zábezpeky je do 30 kalendárnych dní pred podpísaním nájomnej zmluvy.
11. Finančná zábezpeka v prípade predčasného skončenia nájomného vzťahu pred uplynutím doby nájmu, bude vrátená do 15 dní po ukončení nájmu, ak nebudú voči vlastníkovi uplatnené žiadne pohľadávky spojené s nájmom a užívaním bytu.
12. Každú zmenu, týkajúcu sa podmienok pre zaradenie do zoznamu žiadateľov (§2 predmetného VZN) je povinný nájomca hlásiť vlastníkovi v termíne do 30 dní od vzniknutej situácie

§ 5

Priebeh nájmu

1. Pridelovanie čísla nájomného bytu sa vykoná vyžrebovaním, pričom výmena rovnocenného bytu pred podpisom prvej nájomnej zmluvy sa môže vykonať medzi nájomcami iba so súhlasom štatutárneho zástupcu mesta.
2. Pokiaľ sa uchádzač o nájomný byt nedostaví na výber bytu v stanovenom čase, o výbere bytu rozhodne štatutárny zástupca mesta.
3. Nájomca nemôže vykonávať žiadne stavebné úpravy, respektíve drobné stavby v nájomnom byte bez súhlasu vlastníka bytu.
4. Nájomca nemôže nájomný byt prenajať tretej osobe.
5. Nájomca nemôže v nájomnom byte vykonávať žiadnu podnikateľskú činnosť.

§ 6

Zánik nájmu

Nájom bytu zaniká:

1. Uplynutím doby nájmu, ak nebola táto doba v zmysle § 4 ods. 1 tohto VZN predĺžená.
2. Písomnou dohodou medzi vlastníkom a nájomcom.
3. Písomnou výpoveďou nájomcu. Nájom bytu sa skončí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená vlastníkovi.
4. Po prerokovaní poverenou komisiou a so súhlasom štatutárneho zástupcu mesta písomnou výpoveďou nájmu vlastníkom, ak nájomca:
 - a) nespĺňa podmienky uvedené v tomto VZN,
 - b) hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil včas nájomné, alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 1 mesiac,
 - c) alebo ten, kto s ním býva, napriek písomnej výhrade hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v dome,
 - d) využíva prenajatý byt bez súhlasu vlastníka na iné účely ako na bývanie, alebo ak nájomca alebo ten, kto s ním býva, sústavne porušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť, alebo porušuje dobré mravy v dome,
 - e) neužíva byt bez vážnych dôvodov viac ako 1 mesiac,
 - f) bez súhlasu vlastníka, v predmetnom byte ubytuje osoby, ktoré nie sú na evidenčnom liste k tomuto bytu.
5. Nájom bytu sa končí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená nájomcovi.
6. Nájomca nájomného bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu, alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu.

§ 7

Záverečné ustanovenia

Mestské zastupiteľstvo v Novákoch sa uznieslo na vydaní tohto VZN dňa 19. 2. 2008 uznesením č. 11 – B/2.

VZN nadobúda účinnosť 15. dňom od vyvesenia na úradnej tabuli mesta Nováky.

Deň zverejnenia: 22.02.2008

Zmena VZN č.2/2008 bola schválená dňa 21. 2. 2012 uznesením č. 167/2012.

Ing. Dušan ŠIMKA
primátor mesta