

Mesto Dudince na základe ustanovenia § 6, ods. 1 zákona č. 369/90 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, zákona č. 150/2013 Z.z. a zákona č. 276/2015 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 150/2013 Z.z. o Štátnom fonde rozvoja a bývania a zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov vydáva toto všeobecne záväzné nariadenie (ďalej len VZN).

VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE Č. 1/2017

o podmienkach pridelovania, správy nájomných bytov obstaraných z verejných prostriedkov a určenie výšky nájomného

Čl. 1 Úvodné ustanovenia

1. Účelom tohto všeobecne záväzného nariadenia (ďalej len „VZN“) je stanovenie podmienok prijímania žiadosti, postupu pri výbere nájomníkov mestských nájomných bytov (ďalej len NB), postupu pri schvaľovaní a realizovaní ich prenájmu. Toto VZN upravuje podmienky pridelovania bytov vo vlastníctve mesta, ktoré sú financované z dotácie Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky, z úveru zo Štátneho fondu rozvoja bývania Slovenskej republiky a vlastných zdrojov mesta, t.j. nájomné byty upravených zákonom č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov.
2. Nájomné byty zakúpené s podporou Slovenskej republiky a financované z dotácie Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky, z úveru zo Štátneho fondu rozvoja bývania Slovenskej republiky a vlastných zdrojov mesta, sú byty vo vlastníctve Mesta Dudince, ktorý vymedzuje toto VZN. Nájomné byty sa budú užívať na nájom a nemôžu sa odovzdať do osobného vlastníctva po dobu najmenej 30 rokov od vydania kolaudačného rozhodnutia.
3. Na zachovanie nájomného charakteru bytov obstaraných podľa zákona č. 443/2010 Z.z. mesto zriadi záložné právo v prospech Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky a Štátneho fondu rozvoja bývania Slovenskej republiky.
4. Pri uzatváraní zmluvy o nájme bytu mesto dodrží podmienky ustanovené zákonom č. 443/2010 Z.z. v platnom znení.
5. Mesto Dudince zabezpečuje správu nájomných bytov, prenajímanie bytov, určovanie výšky nájomného a rieši všetky právne vzťahy vyplývajúce z nájmu bytov podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka týkajúcich sa nájmu bytov.

Čl. 2 Bytový fond mesta

Byty z dotácie MDVRR SR, z prostriedkov ŠFRB a vlastných prostriedkov mesta sú:

Súp. číslo	Počet bytov
168	7
360	11
361	11
362	11
363	7
364	11
365	11
366	7
367	11

Čl. 3

Podmienky a rozsah poskytovania sociálneho bývania v byte

1. Sociálne bývanie je bývanie obstarané s použitím verejných prostriedkov určené na primerané a ľudsky dôstojné bývanie fyzických osôb, ktoré si nemôžu obstarat' bývanie vlastným pričinením a spĺňajú podmienky podľa zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.
2. 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.
3. Oprávnenou fyzickou osobou podľa odseku 2 je:
 - a) osoba žijúca v domácnosti s mesačným príjmom v domácnosti najviac vo výške trojnásobku životného minima,
 - b) osoba žijúca v domácnosti s mesačným príjmom domácnosti najviac vo výške štvornásobku životného minima, ak
 - členom tejto domácnosti je osoba s ťažkým zdravotným postihnutím,
 - ide o domácnosť osamelého rodiča s nezaopatreným dieťaťom,
 - aspoň jeden z členov domácnosti zabezpečuje zdravotnícku starostlivosť, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu pre obyvateľov mesta,
 - c) osoba, ktorej zanikla ústavná starostlivosť, náhradná osobná starostlivosť, pestúnska starostlivosť alebo osobitná starostlivosť poručníka podľa osobitného predpisu (§45 až §59 zákona č. 36/2005 Z.z. o rodine a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov), ak táto osoba nepresiahla vek 30 rokov
 - d) osoba žijúca v domácnosti, ktorej sa poskytuje bytová náhrada za byt vydaný podľa osobitného predpisu (napr. zákona č. 403/1990 Zb. o zmiernení následkov niektorých majetkových krívd v znení neskorších predpisov).
4. Pri zisťovaní príjmov podľa odseku 3 sa postupuje podľa osobitného predpisu (§3 zákona č. 601/2003 Z.z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov). Mesačný príjem sa vypočíta z príjmu podľa (§4 zákona č. 601/2003 Z.z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov) za kalendárny rok predchádzajúci 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 zo súm životného minima členov domácnosti platných k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku, v ktorom vznikol nájom bytu.
6. Podmienky ustanovené v odseku 3 sa posudzujú pri uzavieraní nájomnej zmluvy a na zmeny podmienok počas platnosti nájomnej zmluvy sa neprihliada.
7. Nájomné byty sú určené prednostne pre obyvateľov s trvalým bydliskom v meste Dudince tiež i pre ostatných občanov SR, ktorí spĺňajú kritériá stanovené týmto VZN.

Čl. 4

Prijímanie a posudzovanie žiadostí o pridelenie nájomného bytu

1. Žiadosti o pridelenie nájomného bytu podávajú žiadatelia prenajímateľovi, ktorým je mesto Dudince, prostredníctvom mestského úradu.
2. Každý žiadateľ je povinný vyplniť „Žiadosť o pridelenie nájomného bytu“, ktorá musí obsahovať údaje o žiadateľovi a to:
 - meno a priezvisko žiadateľa, manžela/-ky, partnera/-ky, druha/družky, atď.
 - dátum a miesto narodenia, rodinný stav
 - miesto trvalého pobytu podľa občianskeho preukazu, príp. prechodný pobyt
 - telefónne číslo, e-mailovú adresu
 - veľkosť požadovaného bytu (napr. 1- izbový, atď.)
 - zoznam všetkých osôb, ktoré budú bývať v spoločnej domácnosti, dátumy ich narodenia, vzťah k žiadateľovi.
3. Povinnými prílohami žiadosti sú:
 - a) čestné prehlásenie o majetkových pomeroch, z ktorých bude zrejmý vlastnícky alebo nájomný vzťah k bytu, bytovému alebo rodinnému domu,
 - b) potvrdenie zamestnávateľa o pracovnom pomere a dĺžke uzavretej pracovnej zmluvy, alebo živnostenský list, alebo rozhodnutie Sociálnej poisťovne o priznaní dôchodku
 - c) potvrdenie zamestnávateľa o čistom mesačnom príjme za predchádzajúci kalendárny rok žiadateľa a osôb spoločne posudzovaných so žiadateľom.
4. Pracovník podateľne zaeviduje žiadosť v registratúrnom denníku a primátor mesta ju predelí poverenému zamestnancovi pre správu bytov. Poverený zamestnanec preverí, či žiadosť spĺňa všetky žiadané náležitosti a zaeviduje žiadosť do zoznamu uchádzačov o byt. Ak je žiadosť kompletná pracovník mestského úradu zašle uchádzačovi o nájomný byt oznámenie o zaevidovaní žiadosti. Žiadateľa s neúplnými údajmi v žiadosti vyzve na doplnenie.
5. Žiadateľ, ktorý nedoplní svoju žiadosť na výzvu do 15 dní odo dňa doručenia výzvy, žiadosť sa posúdi ako bezpredmetná.

Čl. 5

Postup pri pridelení a nájme bytov

1. O pridelení bytu v novopostavených domoch a pri uvoľnení používaného bytu rozhoduje primátor mesta s tým, že dobu nájmu určí na dobu určitú najviac na tri roky.
2. Pri rozhodovaní o pridelení bytu sa skúmajú a vyhodnocujú nasledovné kritériá:
 - trvalý pobyt v meste Dudince,

- naliehavosť bytovej potreby žiadateľa, pričom sa posudzujú súčasné bytové aj majetkové pomery, počet maloletých detí, rod. stav a iné sociálne kritériá,
 - výška príjmu žiadateľa a s ním spoločne posudzovaných osôb,
 - dodržiavanie zásad dobrých mravov a medziľudských vzťahov,
 - dátum podania žiadosti,
 - finančné možnosti splácania nájomného (preukázať aktuálny príjem),
 - aktivity žiadateľa a jeho rodiny v meste,
 - iné kritériá – napr. preukázateľný osobný prínos nájomcu pre potreby mesta.
3. Prednostné právo na pridelenie bytu majú občania s trvalým pobytom v meste Dudince a rodiny s maloletými deťmi.
 4. Nájomný byt nie je možné prideliť záujemcovi, ak voči nemu alebo členovi jeho domácnosti mesto alebo ňou zriadená organizácia, resp. založená organizácia eviduje pohľadávku po lehote splatnosti. Ak nájomca bytu nezaplatí nájomné a úhrady spojené s užívaním bytu za viac ako tri mesiace napriek výzve a dohodnutou náhradnou lehotou na úhradu nájomného je to dôvod na ukončenie nájomného vzťahu bez nároku na zabezpečenie bytovej náhrady.
 5. Ak nájomca alebo ten, kto je členom domácnosti hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenie v bytovom dome alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v bytovom dome mesto môže vypovedať nájom bytu bez nároku na zabezpečenie bytovej náhrady. Uplynutím dohodnutej doby nájmu, ak sa účastníci nedohodnú inak, nájomný vzťah skončí a nájomca je povinný nájomný byt vypratať a odovzdať v posledný deň trvania nájomného vzťahu bez nároku na zabezpečenie bytovej náhrady.
 6. Ak žiadateľ odmietne pridelený byt, nemá nárok na pridelenie ďalšieho bytu a jeho žiadosť sa vyradí z evidencie.
 7. Pri uzatváraní zmluvy o nájme bytu mesto dodrží podmienky ustanovené zákonom č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov.
 8. 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 žiadateľ informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.
 9. O uzavretie novej zmluvy o nájme nájomného bytu musí nájomca požiadať písomne mesto Dudince doručením žiadosti na mestský úrad najmenej tri mesiace pred uplynutím nájmu na dobu určitú, s doloženými potvrdeniami o príjme za predchádzajúci kalendárny rok v zmysle zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov.

Čl. 6

Nájomná zmluva

1. Na práva a povinnosti, ktoré vzniknú na základe zmluvy o nájme nájomného bytu a nie sú upravené zákonom č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov sa vzťahujú ustanovenia Občianskeho zákonníka.
2. Nájomná zmluva musí mať písomnú formu a musí obsahovať najmä:
 - predmet nájmu,

- začiatok nájmu,
 - dobu nájmu,
 - výšku mesačného nájomného,
 - podmienky opakovaného uzavretia zmluvy o nájme bytu,
 - výšku úhrady za plnenia spojené s užívaním nájomného bytu alebo spôsob ich výpočtu,
 - opis stavu nájomného bytu a opis príslušenstva nájomného bytu,
 - podmienky na zachovanie pôvodného stavu a vybavenia nájomného bytu,
 - skončenie nájmu
 - zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu.
3. Doba nájmu dohodnutá v nájomnej zmluve môže byť najviac tri roky.
 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 žiadateľ informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.
 5. Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy na byt podľa odseku 3 zákona č. 443/2010 Z.z. 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 triaplnásobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa § 22 ods.3 písm. a),
 - b) nie je vyšší ako štyriaplnásobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa § 22 ods. 3 písm. b).
 6. Nájomnú zmluvu na užívanie nájomného bytu, ktorý spĺňa podmienky ustanovené v § 143 písm. d) zákona č. 50/1976 stavebný zákon v znení neskorších predpisov uzavrie prenajímateľ len s fyzickou osobou žijúcou v domácnosti, ktorej členom je osoba so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 2 zákona č. 443/2010.
 7. Nájomná zmluva môže ďalej obsahovať aj dohodu o finančnej zábezpeke, ktorá nesmie presiahnuť výšku šesťmesačného nájomného; lehota na zloženie finančnej zábezpeky nájomcom nesmie byť dlhšia ako 30 kalendárnych dní pred podpísaním nájomnej zmluvy. Ak nedôjde k uzavretiu nájomnej zmluvy, je žiadateľ povinný už zloženú finančnú zábezpeku bezodkladne vrátiť. Prenajímateľ v súvislosti s uzavretím nájomnej zmluvy na byt nesmie požadovať od nájomcu iné finančné plnenie, ktoré priamo nesúvisia s užívaním nájomného bytu.
 8. Finančná zábezpeka podľa odseku 7 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 žiadateľ na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke.
 9. Nájomnú zmluvu možno uzavrieť najskôr po nadobudnutí právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na bytovú budovu.
 10. Pred uzavretím nájomnej zmluvy je prenajímateľ povinný umožniť nájomcovi prehliadku nájomného bytu.

Čl. 7 Určenie výšky nájomného

1. Výšku nájomného v mestských nájomných bytoch obstaraných z prostriedkov štátneho rozpočtu, štátnych fondov, rozpočtov obcí, podľa Opatrenia Ministerstva financií SR z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov a to:
 - a/ ročné nájomné bytu sa určí maximálne vo výške 5 % z obstarávacej ceny bytu. Do obstarávacej ceny bytu sa započítava cena stavby, cena projektovej dokumentácie a cena inžinierskych činností súvisiacich s prípravou a zhotovením stavby
 - b/ mesačné nájomné určí primátor mesta najmenej vo výške, ktorá bude zabezpečovať úhradu splátky úveru, náklady na tvorbu fondu prevádzky, údržby a opráv mestského bytového domu, na správu mestských bytov a poistenie bytového domu.
2. Okrem nájomného mesto vyberá od nájomcov poplatky spojené s užívaním bytu, ktoré pre nájomcu zabezpečuje prenajímateľ (napr. dodávka vody, odvoz smetí, osvetlenie spoločných priestorov v dome a pod.). Pri výpočte ceny služieb spojených s užívaním bytu sa postupuje podľa platných cenových predpisov.

Čl. 8 Záverečné ustanovenia

1. Prenajímateľ je povinný tvoriť fond prevádzky, údržby a opráv ročne minimálne vo výške 0,5 % nákladov na obstaranie nájomného bytu. Používa sa na zabezpečenie údržby bytového domu, nájomných bytov a nebytových priestorov. Do fondu bytového domu prispievajú len byty príslušného bytového domu.
2. Zmeny a doplnky tohto VZN schvaľuje Mestské zastupiteľstvo mesta Dudince.
3. Prípadné týmto VZN neupravené a sporné záležitosti sa riešia podľa ustanovení zákona NR SR č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov, resp. príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka, platných právnych predpisov Slovenskej republiky podmienok zmlúv uzavretých pri poskytovaní verejných prostriedkov mesta na účely podpory sociálneho bývania, podľa platného Všeobecne záväzného nariadenia.
4. Všeobecne záväzné nariadenie bolo schválené mestským zastupiteľstvom v Dudinciach dňa 20.09.2017 uznesením č. 63/2017
5. Týmto VZN sa zruší VZN č. 1/2012.
6. Všeobecne záväzné nariadenie nadobúda účinnosť dňa 01.10.2017



PaedDr. Dušan Strieborný
primátor mesta

Pred schválením MsZ

Vyvesené na úradnej tabuli: 05.09.2017

Zvesené: 20.09.2017

Po schválení MsZ:

Vyvesené na úradnej tabuli: 21.09.2017

Zvesené: 06.10.2017

