

Návrh

Všeobecne záväzné nariadenie mesta Nová Baňa č. ... / 2020 o podmienkach pridelovania a nájmu bytov postavených s podporou štátu - KBV Hrádza – BYTOVÝ DOM A2 NB zo dňa

Mesto Nová Baňa v súlade s ustanovením § 6 ods. 1 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a v zmysle zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní vydáva toto všeobecne záväzné nariadenie (ďalej len VZN).

Čl. I.

Úvodné ustanovenia

(1) Účelom tohto VZN je stanovenie podmienok prijímania žiadostí, postupu pri výbere nájomcov nájomných bytov a postupu pri schvaľovaní a realizovaní ich nájmu v KBV Hrádza – BYTOVÝ DOM A2 NB na ulici Pod sekvojou v Novej Bani.

Toto VZN upravuje podmienky pridelovania bytov vo vlastníctve mesta, ktoré sú financované z dotácie Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR, z úveru Štátneho fondu rozvoja bývania SR a vlastných zdrojov mesta.

(2) Nájomné byty sú byty vo vlastníctve mesta s osobitným režimom, ktoré vymedzuje toto VZN. U nájomných bytov zostane zachovaný nájomný charakter.

(3) Na zachovanie nájomného charakteru bytov obstaraných podľa zákona č. 443/2010 Z.z. mesto zriadilo záložné právo v prospech Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR a Štátneho fondu rozvoja bývania.

(4) Pri uzatváraní zmluvy o nájme bytu dodrží mesto podmienky ustanovené zákonom č. 443/2010 Z.z.

Čl. II

Podmienky a rozsah poskytovania sociálneho bývania v byte

(1) Sociálne bývanie v byte je bývanie poskytované oprávnenej osobe v byte, ktorého podlahová plocha neprevyšuje 80 m² pre byt bežného štandardu alebo 60 m² pre byt nižšieho štandardu.

(2) Oprávnenou fyzickou osobou podľa odseku 1 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 minima, ak spĺňa aspoň jedno z nasledujúcich kritérií:
 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 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 o zmene

a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov), ak táto osoba nepresiahne vek 30 rokov,

- d. osoba žijúca v domácnosti, ktorej sa poskytuje bytová náhrada za byt vydaný podľa osobitného predpisu (zákon č. 403/1990 Zb. o zmiernení následkov niektorých majetkových krívd v znení neskorších predpisov).

(3) 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 (§4 zákona č. 601/2003 Z.z.) za kalendárny rok predchádzajúci roku, v ktorom vznikol nájom bytu, ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal.

(4) Životné minimum domácnosti sa vypočíta zo súm životného minima členov domácnosti platných k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku, v ktorom vznikol nájom bytu.

(5) Podmienky ustanovené v odseku 3 sa posudzujú pri uzavieraní nájomnej zmluvy a na zmeny podmienok počas platnosti nájomnej zmluvy sa neprihliada.

Čl. III

Podávanie žiadostí a ich evidencia

(1) Žiadateľ o byt si podá písomnú žiadosť o byt na predpísanom tlačive mesta (príloha č. 1 tohto VZN). Žiadosť musí byť odôvodnená, datovaná, s uvedením kontaktnej adresy, vlastnoručne podpísaná a doručená Mestskému úradu. V prípade, že žiadosť neobsahuje všetky náležitosti potrebné pre rozhodovanie, písomne vyzve Mestský úrad žiadateľa, aby tieto údaje doplnil v stanovenej lehote. Žiadateľ je povinný spolupracovať s Mestským úradom a Komisiou rozvoja, sociálnou a bytovou pri overovaní si potrebných náležitostí na pridelenie bytu. Pri nespôlupráci bude žiadosť zo zoznamu žiadateľov o pridelenie bytu vyradená.

(2) Mesto Nová Baňa eviduje prijaté žiadosti a vedie samostatný zoznam žiadateľov. Žiadatelia sú vedení v evidencii, ktorá začína číslom 1 a zoradení sú podľa dátumu podania žiadosti vzostupne.

Čl. IV

Príprava žiadostí pre komisiu rozvoja, sociálnu a bytovú

(1) Mesto Nová Baňa pripraví podané žiadosti o nájom bytu na prerokovanie v komisii rozvoja, sociálnej a bytovej tak, že zostaví samostatné zoznamy žiadateľov o pridelenie bytu zvlášť pre:

- a. 1-izbové byty
- b. 2-izbové byty
- c. 3-izbové byty

(2) Zodpovedný zamestnanec mesta ku každej podanej žiadosti vypočíta čistý priemerný príjem domácnosti a uvedie informáciu pre komisiu rozvoja, sociálnu a bytovú, či daný žiadateľ spĺňa alebo nespĺňa príjmové kritérium.

(3) V prípade potreby preverenia aktuálnosti, pravdivosti, resp. doplnenia uvádzaných údajov vyzve žiadateľa o doplnenie – spresnenie údajov.

Čl. V

Kritériá pridelovania bytov

- (1) Minimálny mesačný príjem žiadateľa a osôb s ním bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu, nesmie byť nižší ako je súčet výšky životného minima domácnosti a výšky nájomného a služieb spojených s bývaním.
- (2) Maximálny mesačný príjem žiadateľa a osôb s ním bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne, nesmie prevýšiť 3-násobok životného minima.
- (3) Ak je členom domácnosti osoba s ťažkým zdravotným postihnutím, alebo ide o osamelého rodiča s nezaopatreným dieťaťom, alebo aspoň jeden z členov domácnosti zabezpečuje zdravotnícku starostlivosť, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu pre obyvateľov obce, tak maximálna hranica príjmu celej domácnosti nesmie presiahnuť 4-násobok životného minima.
- (4) Žiadateľ, alebo aspoň jeden z manželov (partnerov), má minimálne po dobu 12 po sebe nasledujúcich mesiacov pred podaním žiadosti o pridelenie bytu vlastný pravidelný príjem z trvalého pracovného pomeru, podnikania, prípadne z dôchodkového zabezpečenia a toto platí v čase podania žiadosti.
- (5) Žiadateľ a s ním spoločne posudzované osoby nemajú žiadny záväzok, nedoplatok ani iný dlh voči Mestu Nová Baňa.
- (6) Mesto Nová Baňa prioritne uspokojí žiadosti občanov s trvalým pobytom v meste Nová Baňa alebo s trvalým pracovným pomerom v meste Nová Baňa a následne ostatných žiadateľov.

Čl. VI

Posudzovanie žiadostí

- (1) Podané žiadosti prerokuje komisia rozvoja, sociálna a bytová, ktorú menuje mestské zastupiteľstvo.
- (2) Pri vyhodnocovaní žiadosti o pridelenie nájomného bytu komisia postupuje podľa nasledovných kritérií:
 - a. naliehavosť bytovej potreby žiadateľa, pričom sa skúmajú súčasné bytové a majetkové pomery, počet maloletých detí, rodinný stav a iné sociálne kritériá
 - b. dátum podania žiadosti
 - c. trvalý pobyt v obci a skutočnosť, že sa občania na udanej adrese zdržiavajú
 - d. preukázateľné zdravotné dôvody žiadateľa
 - e. dodržanie zásad dobrých mravov a medziľudských vzťahov
 - f. aktivity občana a jeho rodiny v obci
 - g. aktívna činnosť na prácach a službách nevyhnutých pre obec
 - h. včasné plnenie záväzkov voči obci
 - i. majetkové pomery žiadateľa a osôb s ním bývajúcich
 - j. iné kritériá (odpredanej pozemku obci, ktorý slúži na verejnoprospešnú výstavbu, výstavbu bytov, záujem obce na udržaní žiadateľa v obci)

(3) Žiadateľ, ktorý uvedie nepravdivé údaje, alebo údaje sfaľšuje, nedostaví sa k podpisu nájomnej zmluvy, alebo ju nepodpíše, sa tiež považuje za uspokojeného. Takto uspokojení žiadatelia sa vyradia z evidencie.

(4) Komisia rozvoja, sociálna a rozvoja a bytová na základe evidencie žiadateľov, ktorí splnili podmienky na pridelenie bytu, odporučí primátorovi mesta nájomcov pre jednotlivé byty. Primátor mesta na základe odporúčenia komisie pridelí byt písomným rozhodnutím.

(5) Ak žiadateľ odmietne pridelený byt, nemá nárok na pridelenie ďalšieho bytu a jeho žiadosť sa vyradí z evidencie.

(6) Na základe rozhodnutia o pridelení bytu uzatvorí Mestský bytový podnik Nová Baňa s.r.o. ako prenajímateľ s nájomcom nájomnú zmluvu.

Čl. VII **Nájomná zmluva**

(1) 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 najmä:

- 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. opis stavu nájomného bytu a opis príslušenstva nájomného bytu
- g. podmienky na zachovanie pôvodného stavu a vybavenia nájomného bytu
- h. ukončenie nájmu
- i. spôsob a lehotu vysporiadania finančnej zábezpeky, ak je súčasťou nájomnej zmluvy dohoda o finančnej zábezpeke podľa odseku 7
- j. zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu
- k. dohodu o finančnej zábezpeke
- l. dohodu o vysporiadaní záväzku pripojovacieho poplatku (elektromer).

(2) Doba nájmu dohodnutá v nájomnej zmluve môže byť najviac tri roky okrem prípadov:

- a. ak nájomcom je osoba so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 2 zákona č. 443/2010 Z.z., ktorému sa prenajíma nájomný byt spĺňajúci podmienky ustanovené osobitným predpisom, pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac desať rokov alebo
- b. ak nájomcom je osoba podľa §22 ods. 3 písm. d) zákona č. 443/2010 Z.z., ktorej sa prenajíma nájomný byt, pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac desať rokov.

(3) 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 informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.

(4) Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy podľa odseku 3 môže Mesto 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 3,5-násobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa §22 ods. 3 písm. a) zákona č. 443/2010 Z.z.
- b. nie je vyšší ako 4,5 násobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa §22 ods. 3 písm. b) zákona č. 443/2010 Z.z.

(5) Nájomná zmluva obsahuje aj podmienky finančnej zábezpeky, ktorá nesmie presiahnuť maximálne výšku 6-mesačného nájomného ustanoveného podľa osobitného predpisu: lehota na zloženie finančnej zábezpeky nájomcom nesmie byť dlhšia ako 30 kalendárnych dní pred podpísaním nájomnej zmluvy. Ak nedôjde k uzavretiu nájomnej zmluvy, je prenajímateľ povinný zloženie finančnú zábezpeku bezodkladne vrátiť. Prenajímateľ v súvislosti s uzavretím nájomnej zmluvy nesmie požadovať od nájomcu iné finančné plnenie, ktoré priamo nesúvisia s užívaním nájomného bytu.

(6) Finančná zábezpeka podľa odseku 5 slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu. Finančnú zábezpeku za užívanie nájomného bytu vedie prenajímateľ: Mestský bytový podnik Nová Baňa s.r.o. na osobitnom účte na tento účel v banke.

(7) Nájomnú zmluvu možno uzavrieť najskôr po nadobudnutí právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na bytovú budovu.

(8) Pred uzavretím nájomnej zmluvy je prenajímateľ povinný umožniť nájomcovi prehliadku nájomného bytu.

Čl. VIII

Finančná zábezpeka

- (1) Výška finančnej zábezpeky je vo výške maximálne 6-mesačného nájomného.
- (2) Lehota na zloženie finančnej zábezpeky nájomcom nesmie byť dlhšia ako 30 kalendárnych dní pred podpísaním zmluvy.
- (3) Ak nedôjde k uzavretiu nájomnej zmluvy, prenajímateľ je povinný už zloženie finančnú zábezpeku bezodkladne vrátiť žiadateľovi o pridelenie nájomného bytu.
- (4) Výška 6-mesačného nájomného sa určí podľa platných cenových predpisov, a to najmä Opatrenia Ministerstva financií Slovenskej republiky z 23. apríla 2008 č- 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov v zmysle ďalších doplnení.

Čl. IX

Opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy

- (1) Po uplynutí nájmu môže byť nájomná zmluva uzatvorená najviac na dobu ďalších 3 rokov s nájomcom, ktorý v predchádzajúcom roku alebo v omeškaní s platením nájomného a splňa podmienky zákona č. 443/2010 Z.z.
- (2) Po uplynutí doby nájmu môže byť nájomná zmluva uzatvorená najviac na dobu 1 roka s nájomcom, ktorý pri podpise zmluvy nie je v omeškaní s platením nájomného, ale nespĺňa podmienky pridelenia bytu z dôvodu zmeny príjmu. Pri uzatvorení zmluvy musí však byť nájomca písomne upozornený na možnosť zániku nájomnej zmluvy.

(3) Nájomca bytu v prípade záujmu o predĺženie nájomnej zmluvy na ďalšie obdobie je povinný predložiť žiadosť s prílohami, a to minimálne 2 mesiace pred uplynutím platnosti nájomnej zmluvy.

(4) Opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy môže byť kratšie v prípadoch, keď si nájomca pravidelne neplnil svoje povinnosti nájomcu (napr. meškal minimálne s dvojmesačným nájomným). U takéhoto nájomcu bude opakovaná nájomná zmluva uzatvorená na dobu 12 mesiacov.

Čl. X

Podnájom bytu a užívanie bytu na iné účely ako na bývanie

(1) Nájomca bytu nemôže dať časť bytu alebo celý byt do podnájmu inej fyzickej osobe alebo právnickej osobe.

(2) Nájomný byt nemožno užívať na iné účely ako na bývanie.

(3) V nájomných bytoch nemožno vykonávať podnikateľskú činnosť ani poskytovať ubytovanie v súkromí.

(4) Nájomca a osoby s ním žijúce v spoločnej domácnosti sú povinní prihlásiť sa na trvalý pobyt v meste Nová Baňa do nájomného bytu, ktorý im bol pridelený Rozhodnutím Mesta Nová Baňa do 30 dní odo dňa podpísania nájomnej zmluvy. Ďalšie osoby môžu byť prihlásené na trvalý alebo prechodný pobyt len na základe predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa.

Čl. XI

Ukončenie nájmu

(1) Nájomná zmluva zaniká:

- a. uplynutím doby nájmu, ak nebola táto podľa tohto VZN predĺžená
- b. písomnou dohodou
- c. písomnou výpoveďou nájomcu alebo prenajímateľa

(2) Nájomnú zmluvu môže prenajímateľ vypovedať, ak

- a. nájomca nespĺňa podmienky tohto VZN a kritérií stanovených Mestom
- b. nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu:
 - mešká so zaplatením nájomného a platieb za služby spojené s užívaním bytu dlhší čas ako 3 mesiace
 - prenechá byt alebo jeho časť do užívania tretej osobe
 - nájomca alebo ďalší členovia v domácnosti, napriek upozorneniam poškodzujú prenajatý byt, spoločné priestory a spoločné zariadenie v bytovom dome
 - využíva prenajatý byt bez súhlasu vlastníka na iného účely ako je bývanie
 - nájomca alebo ďalší členovia domácnosti sústavne narušujú pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozujú bezpečnosť, alebo porušujú dobré mravy v dome
 - porušuje domový poriadok

(3) Nájom bytu končí aj uplynutím výpovednej doby (bod 1 písm. c tohto článku), ktorá je tri mesiace a začína plynúť 1. dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej strane.

(4) Nájomca nájomného bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu, ani bytovej náhrady pri skončení nájmu uplynutím doby nájmu, ani pri skončení nájmu z dôvodov uvedených v Čl. XI ods. 2 tohto VZN.

(5) Mesto môže vypovedať nájom bytu pred dokončením doby určitej podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka.

(6) Týmto VZN nie sú dotknuté práva a povinnosti vyplývajúce z iných platných právnych predpisov.

Čl. XII **Starostlivosť o nájomný byt**

(1) Vlastník nájomného bytu obstaraného podľa zákona č. 443/2010 Z.z. v súlade s §18 ods. 1 je povinný umožniť po predchádzajúcom oznámení, na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do nájomných bytov zamestnancom ministerstva, príslušného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu nájomného bytu: to platí pre nájomcu a osoby tvoriace jeho domácnosť, ktoré nájomný byt užívajú na základe nájomnej zmluvy podľa tohto zákona.

(2) Prenajímateľ z dohodnutého nájomného tvorí fond prevádzky, údržby a opráv ročne minimálne vo výške 0,5% oprávnených nákladov na obstaranie nájomného bytu.

Čl. XIII **Záverečné ustanovenia**

(1) Mesto je povinné chrániť osobné údaje získané za účelom zistenia výšky príjmu žiadateľa ako podmienky pre pridelenie nájomného bytu v zmysle zákona č. 428/2002 Z.z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov.

(2) Mesto Nová Baňa vyčleňuje najviac 10% nájomných bytov pre potreby Mesta, t.j. pre fyzické osoby, ktoré nespĺňajú podmienky a kritériá pridelenia bytov postavené s podporou štátu, ak takéto osoby zabezpečujú spoločenské, kultúrne, zdravotnícke, ekonomické a sociálne potreby mesta, a to bez ohľadu na výšku ich príjmu a je u nich predpoklad platobnej disciplíny.

VZN vyvesené na úradnej tabuli od 04. 11. 2020 do 19. 11. 2020

VZN schválené MsZ č. dňa

VZN vyhlásené vyvesením na úradnej tabuli od do

VZN nadobúda účinnosť dňa

Mgr. MVDr. Branislav Jaďud', MBA
primátor mesta

Návrh VZN vyvesený na úradnej tabuli od 04.11.2020 do 18.11.2020.

Pripomienky k návrhu VZN môžu fyzické a právnické osoby uplatniť do 18.11.2020 písomne, elektronicky alebo ústne na Mestskom úrade, Námestie slobody č.1, 968 01 Nová Baňa alebo elektronicky na e-mail: vallova@novabana.sk

Žiadosť o pridelenie nájomného bytu v meste Nová Baňa

Meno a priezvisko žiadateľa

Trvalé bydlisko

Dátum narodenia Rodinný stav.....

Telefónne číslo..... e-mailová adresa.....

Zamestnávateľ..... Povolanie.....

Meno a priezvisko partnera /manžel/-ka, druh/-žka/.....

Trvalé bydlisko

Dátum narodenia Rodinný stav.....

Telefónne číslo..... e-mailová adresa.....

Zamestnávateľ..... Povolanie.....

Ďalšie osoby, ktoré budú žiť so žiadateľom v spoločnej domácnosti

Meno a priezvisko	Dátum narodenia	Príbuzenský vzťah
-------------------	-----------------	-------------------

.....
.....
.....
.....
.....

Žiadam o pridelenie bytu /vybranú možnosť zakrúžkujte/

Vybrať si je možné maximálne 2 druhy bytu /kde treba určiť poradie záujmu, t.j. 1. hlavný záujem a 2. alternatíva/

Jednoizbový byt

Dvojizbový byt

Trojizbový byt

Odôvodnenie žiadosti

(pravdivo popíšte Vašu bytovú situáciu, súčasné bytové pomery, prečo žiadate o pridelenie bytu, u koho bývate, a podobne)

.....
.....
.....
.....
.....

Čestné prehlásenie žiadateľa

Čestne prehlasujem, že údaje, ktoré som uviedol v žiadosti sú pravdivé. Som si vedomý/á právnych následkov, ktoré by nastali z dôvodu nepravdivosti tohto môjho čestného prehlásenia v zmysle zákona č. 71/1967 Z.z. o správnom konaní v zmysle neskorších predpisov, ako aj následkov, ktoré vedú k vyradeniu mojej žiadosti z evidencie žiadateľov o pridelenie bytu.

Súhlas so spracovaním osobných údajov

Týmto udeľujem súhlas podľa zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov so spracúvaním mojich osobných údajov v rozsahu uvedených v žiadosti o pridelenie nájomného bytu. Zároveň súhlasím s evidenciou a spracovaním poskytnutých údajov oprávnenými osobami za účelom a v rozsahu, ktorý je potrebný pre realizáciu procesu pridelovania nájomných bytov.

Dátum podania žiadosti

Podpis žiadateľa

Podpis partnera