

Návrh
Všeobecne záväzné nariadenie mesta č./2014 upravujúce nájom bytov
v nájomných bytových domoch postavených s podporou štátu

Mesto Rajec podľa § 6 a § 11, ods. 4 písm. g/ zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, podľa zákona č. 150/2013 Z.z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov a podľa zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov vydáva toto Všeobecne záväzné nariadenie Mesta Rajec (ďalej len „nariadenie“).

Článok 1
Úvodné ustanovenia

- 1.1. Nariadenie upravuje najmä podmienky poskytovania nájomného bývania, evidencie žiadostí, pridelovania bytov, výšku nájomného, obsah nájomnej zmluvy a všetky ďalšie právne vzťahy vyplývajúce z nájmu bytov podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka, ktoré boli postavené s podporou štátu (ďalej len „nájomné byty“).
- 1.2. Nájomné byty definované týmto nariadením sú vo vlastníctve mesta Rajec a tieto byty sa nemôžu previesť do osobného vlastníctva najmenej po dobu 30 rokov, ak to legislatíva neumožní inak.
- 1.3. Mesto Rajec je prenajímateľom (ďalej len „prenajímateľ“) a zároveň zabezpečuje správu nájomných bytových domov a rieši všetky právne vzťahy vyplývajúce z nájmu bytov.

Článok 2
Všeobecné podmienky poskytnutia nájomného bytu

- 2.1. Nájomné bývanie je bývanie obstarané s použitím verejných prostriedkov určené na primerané a ľudsky dôstojné bývanie fyzických osôb, ktoré si nemôžu obstaráť bývanie vlastným pričinením a splňajú podmienky podľa zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.
- 2.2. Nájomný byt možno poskytnúť žiadateľovi, ktorý dovŕšil vek 18 rokov a ktorého :
 - a) mesačný príjem a mesačný príjem osôb s ňou bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa Zákona č. 601/2003 o životnom minime neprevyšuje trojnásobok životného minima platného k 31. decembru predchádzajúceho kalendárneho roka, vypočítaného pre nájomcu a osoby, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne, pritom mesačný príjem sa vypočíta z príjmu za predchádzajúci kalendárny rok ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal
 - b) mesačný príjem a mesačný príjem osôb s ňou bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu je najviac štvornásobok životného minima platného k 31. decembru predchádzajúceho kalendárneho roka ak :
 - je členom domácnosti osoba ZŤP
 - ide o domácnosť osamelého rodiča s nezaopatreným dieťaťom
 - ak aspoň jeden z členov domácnosti zabezpečuje zdravotnícku starostlivosť, sociálne a všeobecne prospešné spoločenské služby, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu obyvateľov obce.

Článok 3 Prijímanie žiadostí o pridelenie nájomného bytu

- 3.1. Žiadosti o pridelenie nájomného bytu podávajú žiadatelia (ďalej len „žiadatelia“) prenajímateľovi prostredníctvom podateľne Mestského úradu Rajec, vzor tlačiva je zverejnený na webovej stránke mesta.
- 3.2. Každá žiadosť o pridelenie nájomného bytu musí byť podpísaná, odôvodnená a musí obsahovať najmä:
 - a) meno a priezvisko žiadateľa, manžela/-ky, partnera/-ky, druha/-družky, atď.,
 - b) dátum a miesto narodenia, rodinný stav,
 - c) miesto trvalého pobytu podľa občianskeho preukazu, príp. prechodného pobytu,
 - d) meno a priezvisko detí a ich dátumy narodenia,
 - e) počet osôb, ktoré sa do bytu nasťahujú – menovite s dátumom narodenia
 - f) popis súčasnej bytovej situácie
 - g) o koľko izbový byt má žiadateľ záujem
- 3.3. Žiadosti o nájomné byty sa evidujú na Mestskom úrade v Rajci, ktorý vedie zoznam uchádzačov o byt (ďalej len „zoznam uchádzačov“).
- 3.4. Žiadatelia sú evidovaní v zozname žiadateľov o pridelenie bytu, ktorý začína číslom 1. a žiadatelia sú v ňom zoradení vzostupne podľa dátumu podania žiadosti.
- 3.5. Žiadosti o pridelenie nájomného bytu sa evidujú po dobu 3 rokov od zaevidovania príslušnej žiadosti. Po uplynutí 3 rokov sa žiadateľ vyzve dotazníkom, aby svoju žiadosť doplnil o aktuálne údaje. Vrátením dotazníka žiadateľ aktualizuje údaje a zároveň oznámi prenajímateľovi, či naďalej jeho žiadosť zostáva v evidencii. Pokiaľ žiadateľ nebude reagovať na výzvu, žiadosť je vyradená z evidencie. Žiadateľ je za týmto účelom povinný spolupracovať pri overení si uvedených skutočností v žiadosti.

Článok 4 Postup pri prideľovaní nájomných bytov

- 4.1. Pri rozhodovaní o pridelení nájomného bytu novopostaveného (ďalej len „novopostavený“) alebo používaného (ďalej len „používaný“) sa skúma a vyhodnocuje najmä splnenie podmienok:
 - a) trvalý pobyt v Meste Rajec,
 - b) naliehavosť bytovej potreby žiadateľa, pričom sa skúmajú súčasné bytové aj majetkové pomery, počet maloletých detí, rodinný stav a iné sociálne kritériá,
 - c) preukázateľné zdravotné dôvody žiadateľa,
 - d) dátum podania žiadosti,
 - e) má usporiadané pohľadávky voči prenajímateľovi alebo ním zriadeným organizáciám,
 - f) nebol v minulosti nájomcom bytu, ktorý znehodnotil, poškodil alebo protiprávne neobsadil byt, alebo hrubo porušoval domový poriadok,
 - g) nebol v minulosti nájomcom bytu, v ktorom riadne neplatil nájomné vrátane úhrad za služby spojených s nájomom bytu, alebo prenechal byt alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa,
 - h) dodržiavanie zásad dobrých mravov a medziľudských vzťahov
- 4.2. Prednostné právo na pridelenie nájomného bytu majú občania s trvalým pobytom v meste Rajec a rodiny s maloletými deťmi.
- 4.3. Pri uvoľnení **používaného** nájomného bytu sa postupuje nasledovne :
 - a) podľa veľkosti bytu sa zo zoznamu žiadateľov vyberú tí žiadatelia, ktorí splnili podmienky v zmysle bodu 4.1.

- b) oslovení žiadateľa sú následne povinní predložiť doklady v zmysle článku 2 bodu 2.2. a pridelenie bytu schvaľuje primátor mesta
- 4.4. Pri **novopostavených** nájomných bytoch sa postupuje nasledovne:
- a) zo zoznamu žiadateľov, ktorý je doplnený o doklady v zmysle článku 2 bodu 2.2. sa vytvorí návrh poradovníka žiadateľov, ktorí splnili podmienky v zmysle 4.1.,
 - b) návrh poradovníka sa predloží na odsúhlasenie komisií zloženej z 5 členov mestského zastupiteľstva určenej žrebovaním (ďalej len „bytová komisia“) a po pripomienkovaní sa odporučí výsledný poradovník na schválenie primátorovi mesta.

Článok 5

Výška nájomného

- 5.1. Za užívanie nájomného bytu je nájomca povinný platiť nájomné a cenu služieb poskytovaných s užívaním bytu v lehotách a spôsobom, ktorý bude uvedený v nájomnej zmluve (ďalej len „nájomná zmluva“).
- 5.2. Ročná výška nájmu za nájomné byty podľa tohto nariadenia a podľa opatrenia MF SR č. 01/R/2008 nesmie prekročiť 5 % z obstarávacej ceny bytu. Prenajímateľ si vyhradzuje právo zmeniť výšku nájmu v prípade zmeny právnych predpisov.
- 5.3. Výška ročného nájomného pre nájomné byty je určená v Prílohách tohto nariadenia a je určená percentom (%) z obstarávacej ceny bytu.
- 5.4. Zmenu výšky ročného nájomného je možné upraviť uznesením MZ ako zmenu príslušnej prílohy nariadenia.
- 5.5. Pri výpočte cien poskytovaných služieb spojených s užívaním nájomného bytu sa vychádza z predpokladaných nákladov za spotrebu energií a z ročného vyúčtovania k 31.5. kalendárneho roka.

Článok 6

Nájomná zmluva

- 6.1. V prípade nájomných bytov, na výstavbu ktorých je poskytnutá dotácia na obstaranie bývania bude nájomná zmluva uzatvorená v zmysle aktuálnej právnej normy.
- 6.2. Nájomná zmluva sa so žiadateľom uzatvára na dobu určitú, ktorá neprevýši 3 roky s výnimkou ak:
 - a) žiadateľom o uzatvorenie nájomnej zmluvy je občan so zdravotným postihnutím, u ktorého doba nájmu nesmie prevýšiť 10 rokov,
 - b) žiadateľom je osoba žijúca v domácnosti, ktorej sa poskytuje bytová náhrada za byt vydaný podľa osobitného predpisu, pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac desať rokov.
- 6.3. Pri prvom uzatvorení nájomnej zmluvy nesmie doba nájmu prevýšiť 1 rok. Po uplynutí doby 1 roku nájmu môže byť uzatvorená nová zmluva na viac ako jeden rok iba s nájomcom, ktorý v predchádzajúcom roku nebol v omeškaní s platením nájomného a služieb spojených s užívaním bytu.
- 6.4. Pri uzatvorení zmluvy na viac ako 1 rok musí nájomca každoročne k dátumu uzatvorenia zmluvy predkladať prenajímateľovi doklad preukazujúci splnenie podmienky stanovenej v článku 2 tohto nariadenia.
- 6.5. Nájomná zmluva na užívanie bytu, ktorý spĺňa podmienky ustanovené v § 143 písm. d zákona č. 50/1976 Zb. bude uzatvorená len s občanom so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č.2 zákona 443/2010 Z.z.. Ak takýto občan nepožiadala o uzatvorenie nájomnej zmluvy, možno uzavrieť nájomnú zmluvu s iným občanom na dobu, ktorá neprevýši jeden rok. Po jej uplynutí, v prípade, že zo strany občana zo zdravotným

postihnutím o tento byt stále nie je záujem, možno zmluvu predĺžiť vždy len na dobu 1 roka.

Článok 7 Predĺženie platnosti nájomnej zmluvy

- 7.1. O opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy informuje Mesto Rajec nájomcu 3 mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu. Následne je nájomca povinný požiadať písomne prenajímateľa minimálne 2 mesiace pred uplynutím doby nájmu o opakované uzavretie nájomnej zmluvy a predložiť doklady o tom, že spĺňa podmienky určené v zmysle aktuálnej právnej normy.
- 7.2. V prípade nájomných bytov, na výstavbu ktorých je poskytnutá dotácia na rozvoj bývania bude nájomná zmluva opakovane uzatvorená v zmysle aktuálnej právnej normy.
- 7.3. V prípade, že nájomca nevyužíva pridelený byt v súlade s nájomnou zmluvou (byt znehodnocuje, poškodzuje, hrubo porušuje domový poriadok, byt prenajíma tretej osobe bez súhlasu vlastníka, riadne neplatí nájomné a úhrady služby spojené s nájmom bytu, má voči mestu nedoplatky) nebude s nájomcom opakovane uzatvorená nájomná zmluva.

Článok 8 Zánik nájmu bytu

- 8.1. Nájom bytu zaniká v zmysle ustanovenia § 710 a § 711 Občianskeho zákonníka.
- 8.2. Ak dôjde u nájomcu k zmene podmienok, za ktorých bol nájomný byt pridelený a nájomca prestane spĺňať podmienky ustanovené v tomto nariadení je povinný túto skutočnosť oznámiť do 30 dní Mestu Rajec písomnou formou.
- 8.3. Nájomca nájomného bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu ani bytovej náhrady pri skončení nájmu uplynutím doby nájmu, ani pri skončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu.
- 8.4. K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný byt uvoľniť a odovzdať ho v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody. O odovzdaní bytu sa vyhotoví písomný záznam s uvedením popisu technického stavu bytu, prípadne závad.

Článok 9 Osobitné ustanovenia

- 9.1. Nájomca je povinný nahlásiť prenajímateľovi bezodkladne akúkoľvek zmenu počtu tých osôb v nájomnom byte, ktoré mali pri posudzovaní žiadosti a kritérií pre hodnotenie bytovej naliehavosti vplyv na pridelenie bytu (boli uvedení v žiadosti, alebo ostatných dokladoch ako manžel, manželka, druh, družka a pod.).
- 9.2. Pri novostavovaných nájomných bytoch môže nájomná zmluva obsahovať aj dohodu o finančnej zábezpeke, ktorá nesmie presiahnuť výšku šesťmesačného nájomného: lehota na zloženie zábezpeky nesmie byť dlhšia ako 30 kalendárnych dní pred podpísaním nájomnej zmluvy. Výšku finančnej zábezpeky navrhne bytová komisia. Ak nedôjde k uzavretiu nájomnej zmluvy, je prenajímateľ 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.
- 9.3. Finančná zábezpeka podľa odseku 9.2 slúži na zabezpečenie plnenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a nepoškodzovania užívaného nájomného bytu.

- 9.4. Počas doby, po ktorú bude zachovaný nájomný charakter bytu /najmenej 30 rokov/ majú právo vstupu do bytu zamestnanci ministerstva, okresného úradu, Mesta Rajec a iných kontrolných úradov s cieľom vykonania kontroly technického stavu bytu.
- 9.5. Súčasťou tohto nariadenia sú nasledovné prílohy :
- Príloha č. 1 – určenie výšky ročného nájomného pre nájomný byt v bytovom dome ul. Lúčna súpisné číslo 1132 (33 b.j.)
 - Príloha č. 2 – určenie výšky ročného nájomného pre nájomný byt v bytovom dome ul. Sama Chalupku súpisné číslo 1088 (10 b.j.)
 - Príloha č. 3 – určenie výšky ročného nájomného pre nájomný byt v bytovom dome ul. Sama Chalupku súpisné číslo 1089 (11 b.j.)
 - Príloha č. 4 – určenie výšky ročného nájomného pre nájomný byt v bytovom dome ul. Hollého súpisné číslo 202 (67 b.j.)

Článok 10

Zrušovacie a záverečné ustanovenia

- 10.1. Dňom nadobudnutia účinnosti tohto nariadenia sa ruší nariadenie Mesta Rajec č. 11/2011 o podmienkach a kritériách pridelovania bytov v nájomných bytových domoch postavených s podporou štátu vrátane Dodatku č. 1.
- 10.2. Nariadenie bolo schválené na zasadnutí MZ v Rajci dňa pod č. uznesenia a nadobúda účinnosť 15 dňom odo dňa zverejnenia.

Ing. Ján Rybárik v.r.
primátor mesta

Vyvesené : 10.9.2014
Zvesené :