

NÁVRH

Všeobecne záväzné nariadenie

č. 1/2016-Nar.

O OBECNÝCH BYTOCH

Mestské zastupiteľstvo v Starej Turej na svojom zasadnutí dňauznesením schválilo 3/5 väčšinou prítomných poslancov toto všeobecne záväzné nariadenie vydané v súlade s § 6 zákona SNR č. 369/90 Zb. o obecnom zriadení, v znení neskorších predpisov a zákona č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a bytovými náhradami, zákona NR SR č. 150/2013 Z.z. O štátnom fonde rozvoja bývania v platnom znení, zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení zákona č. 134/2013 Z.z.

§ 1

Úvodné ustanovenia

Toto všeobecne záväzné nariadenie (ďalej len „VZN“) upravuje:

- (1) Postup prenajímateľa pri prenajímaní obecných bytov
- (2) Podmienky pridelovania bytov obstaraných z verejných prostriedkov („nájomné byty“)
- (3) Zásady výberu podnájomníkov.

§ 2

Obecné a nájomné byty

- (1) Obecným bytom sa rozumie miestnosť, alebo súbor miestností, ktoré sú podľa rozhodnutia stavebného úradu určené na bývanie a môžu svojmu účelu slúžiť ako samostatné bytové jednotky a sú majetkom mesta Stará Turá.
- (2) Nájomným bytom sa rozumie byt obstaraný z verejných prostriedkov, najmä z dotácií Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky a úverov Štátneho fondu rozvoja bývania Slovenskej republiky.
- (3) Mestské zastupiteľstvo /ďalej len MsZ/ poveruje spoločnosť /ďalej len nájomca/, ktorej vzniklo právo nájmu nájomných bytov, právom uzatvárať podnájomné zmluvy vo svojom mene na svoju zodpovednosť s podnájomníkmi, na základe písomného oznámenia mesta Stará Turá. Poverená spoločnosť je povinná riadiť sa pri všetkých úkonoch platnými právnymi predpismi.
- (4) Mesto Stará Turá zachová nájomný charakter bytov obstaraných z verejných prostriedkov po dobu najmenej 30 rokov od vydania kolaudačného rozhodnutia, pri bytovom dome získanom kúpou sa zachová nájomný charakter bytov po dobu 40 rokov.

§ 3

Žiadosť o pridelenie obecného, nájomného bytu

- (1) Pre účely tohto VZN sa žiadateľom rozumie občan, ktorý si podá žiadosť o pridelenie obecného bytu písomne na odporúčanom tlačive, ktoré je k dispozícii na Mestskom úrade Stará Turá, resp. na webovej stránke mesta Stará Turá.
- (2) Žiadosť o pridelenie obecného, resp. nájomného bytu musí byť podaná žiadateľom písomne, riadne zdôvodnená a vlastnoručne podpísaná. Žiadosť o pridelenie bytu musí obsahovať:
 - a) meno, priezvisko a dátum narodenia žiadateľa
 - b) miesto trvalého pobytu/prechodného pobytu žiadateľa
 - c) rodinný stav žiadateľa
 - d) počet členov domácností, ktorí sú do žiadosti zahrnutí a ich vzťah ku žiadateľovi
 - e) bytové pomery žiadateľa
 - f) dôvod podania žiadosti o byt
 - g) doklady o príjme všetkých členov rodiny žiadateľa
 - h) čestné vyhlásenie, že žiadateľ nevlastní iný byt, resp. rodinný dom v Slovenskej republike, alebo nie je jeho väčšinovým spoluvlastníkom
 - i) žiadateľ o bezbariérový byt predloží doklad o diagnóze a rozsahu zdravotného postihnutia
/zoznam zdravotných postihnutí tvorí prílohu č.1 tohto VZN/.
 - j) iné doklady podľa uváženia žiadateľa, ktoré môžu preukázať skutočnosti, ktoré komisia zohľadní pri rozhodovaní o pridelení nájomného bytu
- (3) Žiadatelia o byt budú zapísaní do zoznamu uchádzačov v poradí podľa dátumu prijatia žiadosti.

§ 4

Vytvorenie zoznamu pre evidenciu žiadateľov o pridelenie obecného/nájomného bytu, zaradovanie žiadateľov do zoznamu a jeho aktualizácia

- (1) Príjem, evidenciu a zhodnotenie správnosti podanej žiadosti vykonáva Mestský úrad v Starej Turej. Pre potreby evidencie je vytvorený zoznam, do ktorého je žiadateľ o byt zapísaný pri splnení nasledujúcich podmienok:
 - a) žiadateľ môže byť iba občan starší ako 18 rokov
 - b) žiadateľ nie je vlastníkom ani väčšinovým spoluvlastníkom bytu alebo rodinného domu na území Slovenskej republiky
 - c) žiadateľ nie je nájomcom ani spoločným nájomcom bytu vo vlastníctve mesta
 - d) žiadateľ nemá voči mestu nedoplatky na daniach, poplatkoch, alebo sa nevedie proti nemu súdny spor, resp. exekučné konanie vo vyššie uvedených veciach
 - e) žiadateľ nebol v minulosti nájomcom bytu, ktorý znehodnotil, poškodil, alebo v minulosti protiprávne neobsadil byt, resp. hrubo porušoval domový poriadok v bytovom dome

- f) žiadateľ nebol v minulosti nájomcom bytu, v ktorom riadne neplatil nájomné, vrátane úhrady za služby spojené s nájmom bytu, alebo prenechal byt resp. jeho časť inému do podnájmu bez súhlasu vlastníka
- (2) Žiadateľ je povinný aktualizovať svoju žiadosť najneskôr do 30 dní od vzniku zmeny údajov uvedených v žiadosti. Svoj príjem a príjem ostatných členov žijúcich s ním v spoločnej domácnosti je žiadateľ povinný aktualizovať každoročne, vždy k 30. júnu príslušného kalendárneho roka. Neaktualizovanie žiadosti má za následok vyradenie žiadateľa zo zoznamu uchádzačov.
- (3) Zoznam žiadateľov je pre členov Komisie pre sociálne veci a bývanie pri MsZ aktualizovaný, a to:
- a) minimálne jedenkrát za rok
 - b) vždy pri zapísaní nového uchádzača do zoznamu
 - c) vždy po pridelení bytu žiadateľovi zo zoznamu

§ 5

Kritériá a postup pre výber podnájomníkov

- (1) Výber podnájomníkov sa robí zo všetkých žiadateľov zapísaných v aktuálnom zozname o pridelenie bytu.
- (2) Výber žiadateľov, ktorým budú pridelené obecné, resp. nájomné byty obstarané z verejných prostriedkov prerokováva Komisia pre sociálne veci a bývanie pri MsZ. Pri rozhodovaní zohľadňuje komisia najmä:
- a) či je žiadateľom rodina s maloletými deťmi
 - b) zdravotný stav žiadateľa alebo člena rodiny
 - c) majetkové a iné podmienky, ktoré spôsobujú, že žiadateľ a členovia rodiny nemajú možnosť si zabezpečiť vlastné bývanie svojimi prostriedkami
- (3) Nájomný byt (t.j. byt obstaraný z verejných prostriedkov) je možné prenajať žiadateľovi:
- a) ktorý je evidovaný v zozname žiadateľov.
 - b) u ktorého sa preverí počet členov domácnosti z dôvodu zistenia priemerného mesačného príjmu žiadateľa a osôb s ním bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu^{1/}, pričom celkové príjmy sú menšie ako 3-násobok životného minima, ktorý sa vypočíta k 31.decembru kalendárneho roka predchádzajúceho prideleniu bytu, alebo predĺženiu nájmu v byte.
 - c) ktorý nie je vlastníkom, alebo väčšinovým spoluvlastníkom bytu v bytovom dome, prípadne inej nehnuteľnosti na bývanie. Žiadateľ túto podmienku zdokladuje čestným vyhlásením.
 - d) ktorý žiada o bezbariérový byt, pričom je osobou s ťažkým zdravotným postihnutím. V prípade zdravotne postihnutého žiadateľa, alebo žiadateľa, ktorý má zdravotne postihnuté dieťa sa porovnáva diagnóza potvrdená odborným lekárom s prílohou č. 2.
- (4) Obecný byt je možné prenajať žiadateľovi:

- a) ktorý je evidovaný v zozname uchádzačov;
- b) ktorý vplyvom mimoriadnej havarijnej udalosti /požiar, výbuch plynu, alebo iná náhla mimoriadna situácia/ zostane bez primeraného bývania.
- c) ktorý je poberateľom:
 - I. príjmu zo závislej činnosti, alebo je samostatne zárobkovo činná osoba
 - II. dôchodku
 - III. podpory v nezamestnanosti, prípadne sociálnej dávky

Pre pridelenie obecného bytu sa:

- a) preveruje počet členov v rodine /z dôvodu výpočtu celkového príjmu domácnosti/
 - b) preveruje počet rodín v jednom byte, spolubývajúcich so žiadateľom
 - c) vyžaduje a overuje potvrdenie odborného lekára, v prípade žiadateľa so zdravotnými komplikáciami
- (5) Žiadateľovi sa prideli obecný, resp. nájomný byt na dobu určitú.
- (6) Na základe zhodnotenia vyššie uvedených kritérií navrhne komisia 3 uchádzačov z aktualizovaného zoznamu s určením poradia uchádzačov od 1 do 3. V prípade odmietnutia vybraného uchádzača s najvyšším prideleným číslom, prechádza nárok na pridelenie obecného, resp. nájomného bytu automaticky na uchádzača s poradovým číslom nasledujúcim bezprostredne po uchádzačovi, ktorý byt odmietol. Na základe odporúčania komisie o budúcom podnájomcovi rozhodne primátor mesta.
- (7) Mesto Stará Turá môže 10% bytov obstarávaných z verejných prostriedkov prideliť do užívania fyzickým osobám, ktoré nespĺňajú podmienky v zmysle zásad, ak takéto osoby zabezpečujú spoločenské, kultúrne, zdravotnícke, ekonomické a sociálne potreby mesta.

§ 6

Uzatváranie podnájomných zmlúv

- (1) Spoločnosť, ktorej vzniklo právo nájmu k nájomným bytom uzatvára s vybraným podnájomníkom podnájomnú zmluvu. Zmluva o podnájme bytu musí mať vždy písomnú formu. Nájomca je povinný do 3 pracovných dní od písomného oznámenia uzatvoriť zmluvu o podnájme bytu s vybraným žiadateľom.
- (2) Zmluva o podnájme obecného bytu sa uzatvára na dobu určitú, maximálne na 1 rok.
- (3) Zmluva o podnájme bytov obstaraných z verejných prostriedkov sa uzatvára na dobu maximálne 3 roky. Výnimku v týchto bytoch tvoria žiadatelia, ktorí sú občanmi so zdravotným postihnutím, s ktorými sa uzatvára doba nájmu maximálne na 5 rokov. Podnájomná zmluva na užívanie bytu s podnájomcom, ktorý spĺňa podmienky podľa osobitného predpisu^{2/} bude uzatvorená len s občanom so zdravotným postihnutím. V prípade, ak bezbariérový byt zostal voľný, zmluvu možno uzatvoriť aj s iným žiadateľom, ale len na dobu určitú, maximálne na 1 rok. Po uplynutí tejto doby, ak o podobný byt stále nie je záujem, možno zmluvu predĺžiť o ďalší rok.

- (4) Podnájomná zmluva musí obsahovať označenie predmetu a rozsahu užívania, výšku nájomného a výšku úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu, alebo spôsob ich výpočtu. Opis príslušenstva a opis stavu bytu musí byť uvedený v zmluve, alebo v jej prílohe.
- (5) Spôsob výpočtu nájomného v obecných bytoch, úhrady za plnenia poskytované s podnájomom bytu, spôsob ich plnenia, ako aj prípady, keď je nájomca oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné a úhradu za plnenia poskytované s prenájomom bytu, resp. ďalšie možné zmeny podmienok podnájomnej zmluvy, ustanovuje osobitný predpis.^{3/}
- (6) Spôsob výpočtu nájomného v bytoch obstaraných z verejných prostriedkov, úhrady za plnenia poskytované s podnájomom bytu, spôsob ich plnenia, ako aj prípady, keď je nájomca oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné a úhradu za plnenia poskytované s prenájomom bytu, resp. ďalšie možné zmeny podmienok podnájomnej zmluvy, ustanovuje výpočet podľa skutočných nákladov na obstaranie bytového domu.
- (7) Pri dodržaní podmienok uvedených v podnájomnej zmluve, upraví sa právo podnájomníka v podnájomnej zmluve na opakované uzatvorenie podnájomnej zmluvy. Žiadosť o predĺženie podnájomnej zmluvy je podnájomník povinný písomne podať na Mestskom úrade v Starej Turej minimálne 2 mesiace pred uplynutím doby podnájomu. Pri opakovanom uzavretí podnájomnej zmluvy, môže žiadateľ uzavrieť zmluvu aj s fyzickou osobou žijúcou v spoločnej domácnosti s mesačným príjmom, ktorý k 31.12. predchádzajúci kalendárny rok opakovaného prenájomu nie je vyšší ako 3,5 násobok životného minima domácnosti (členom domácnosti je osoba s ťažkým zdravotným postihnutím), alebo nie je vyšší ako 4,5 násobok príjmu (členom domácnosti je osamelý rodič s nezaopatreným dieťaťom).

§ 7 Náhradný byt

Mestský úrad môže prednostne prideliť byt občanom mesta Stará Turá, ktorí boli o svoj byt pripravení živelnou pohromou, alebo ktorých domy mesto vykúpi na asanáciu pre účely výstavby verejnoprospešných zariadení.

§ 8 Povinnosti žiadateľov o pridelenie obecného/nájomného bytu

- (1) Všetky náležitosti nevyhnutné pre uzatvorenie podnájomnej zmluvy je podnájomník povinný dohodnúť so správcou bytov a podnájomnú zmluvu uzatvoriť do 3 pracovných dní od prevzatia dokladu o pridelení nájomného bytu. V prípade uplynutia tejto lehoty stráca žiadateľ právo na uzatvorenie podnájomnej zmluvy s výnimkou, ak k uplynutiu lehoty dôjde z dôvodov, na ktorých žiadateľ nenesie zavinenie. Ak určený podnájomník bez objektívnych príčin neuzatvorí podnájomnú zmluvu, bude vyradený zo zoznamu uchádzačov o pridelenie bytu. V takomto prípade si musí podať novú žiadosť o pridelenie obecného/nájomného bytu, pričom bude zaradený do zoznamu žiadateľov o pridelenie bytu až po 6 mesiacoch od podania novej žiadosti.

(2) V prípade ak nie je podnájomník, resp. osoby uvedené v podnájomnej zmluve občanmi s trvalým pobytom v Starej Turej, sú povinní do jedného mesiaca od prevzatia podnájomnej zmluvy nahlásiť sa na trvalý pobyt do nájomného bytu v súlade so zákonom č.253/1998 Z.z. o hlásení pobytu občanov SR a registri obyvateľov v znení neskorších predpisov.

§ 9

Zabezpečenie splácania nájomného

Pre zabezpečenie splácania nájomného a nákladov za prípadné poškodenie bytu v bytových domoch obstaraných z verejných prostriedkov, bude prenajímateľ od budúceho podnájomníka požadovať finančnú zábezpeku za užívanie bytu vo výške 6 mesačných splátok nájomného.

§ 10

Zánik podnájmu bytu

(1) Podnájom bytu zaniká v zmysle ustanovenia § 710 a § 711 Občianskeho zákonníka.

(2) Ak dôjde u podnájomníka k zmene podmienok, za ktorých bol nájomný byt pridelený a podnájomník prestane spĺňať podmienky ustanovené v tomto VZN, je povinný túto skutočnosť oznámiť do 30 dní Mestskému úradu v Starej Turej písomnou formou.

(3) V prípade, že podnájomník prestane spĺňať podmienky ustanovené v tomto VZN a jedná sa o podnájomcu obecného bytu bude mu prednostne pridelený byt obstaraný z verejných prostriedkov.

§ 11

Výmena, zlučovanie a delenie bytov

(1) Podnájomníci sa môžu so súhlasom vlastníka bytu t.j. mestom Stará Turá vzájomne dohodnúť na výmene obecného bytu. Súhlas i dohoda musia mať písomnú formu.

(2) Ak mesto Stará Turá odmietne bez závažných dôvodov dať súhlas k výmene bytu, môže súd na návrh podnájomníka rozhodnutím nahradiť prejav vôle prenajímateľa.^{4/}

(3) Pre uplatnenie práva na splnenie dohody o výmene bytu a pre odstúpenie od takejto dohody, platia ustanovenia občianskeho zákonníka.^{5/}

(4) Byt, alebo jeho časť, možno rozdeliť alebo zlúčiť len so súhlasom vlastníka a po vyjadrení

príslušného orgánu štátnej správy.

§ 12

Využívanie bytu na iné účely ako na bývanie

- (1) Byt, alebo jeho časť možno užívať na iné účely ako na bývanie len so súhlasom vlastníka bytu.
- (2) Priestory patriace k bytu /pivničné priestory + spoločné priestory domu/ možno využívať na iné účely ako je uvedené v užívacom povolení a v domovom poriadku len po predchádzajúcom písomnom súhlase vlastníka bytu.^{6/}
- (3) Súhlas vlastníka bytu na zlúčenie, rozdelenie bytov, iné využitie priestorov patriacich k bytom nenahrádza povolenie stavebného orgánu podľa osobitných predpisov.^{6/}
- (4) Byt, alebo jeho časť, môže dočasne používať na iné účely ako na bývanie len podnájomník, alebo člen jeho domácnosti.
- (5) Povolenie vlastníka bytu nie je potrebné vtedy, ak sa na iné účely ako na bývanie použije časť bytu tak, že spôsob použitia nevyklučuje súčasne užívanie miestností na bytové účely.
- (6) Trvalé použitie bytu na iné účely ako na bývanie upravuje osobitný predpis.^{6/}

§ 13

Záverečné ustanovenia

Toto VZN schválilo mestské zastupiteľstvo dňa, bolo zverejnené na úradnej tabuli dňa a nadobúda účinnosť 15. dňom od jeho vyhlásenia t. j dňa Zároveň sa ruší VZN č. 13/2012-Nar. , VZN č. 5/2014-Nar.

V Starej Turej,

Ing. Anna Halinárová
primátorka mesta

1/ §2 zákona NR SR č. 601/2003 Z.z. o životnom minime a ustanovení súm na účely štátnych sociálnych dávok

2/ Vyhláška Ministerstva práce, sociálnych vecí a rodiny SR č. 532/2002 Z.z. o všeobecných technických požiadavkách na stavby, užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu

3/ Opatrenie MF SR č. 01/R/2008 O regulácii cien nájmu bytov, ktorou sa vykonáva zákon č. 18/1996 Z.z. o cenách

4/ Občiansky zákonník č. 40/1964 Zb. v platnom znení § 715

5/ Občiansky zákonník č. 40/1964 Zb. v platnom znení § 716

6/ § 85 odst. 1 zák.č. 50/1976 Zb. O stavebnom konaní v znení neskorších predpisov

Príloha č. 1

ZOZNAM BYTOVÝCH DOMOV

Ulica, súp.č.	postavený na pozemku	počet bytových jednotiek
1. OBECNÉ BYTY		
Ul. Gen.M. R.Štefánika č. 380	parc.č. 626/2	14
Ul. Mýtna č. 595	parc.č. 1761/65	14
Ul. Jiráskova č. 165/8, 165/10	parc.č. 1045	2
2. BYTY OBSTARANÉ Z VEREJNÝCH PROSTRIEDKOV		
Ul. Mýtna č. 537/42,44,46,48,50,52,54	parc.č. 1761/98	61
Ul. Hlubockého č. 676/1	parc. č. 443/3	14

ZOZNAM ZDRAVOTNÝCH POSTIHNUTÍ

1. Roztrúsená mozgomiechová skleróza
 - a/ stredne ťažká forma,
 - b/ ťažká forma /triparéza a kvadruparéza/
2. Koordinačné poruchy a poruchy rovnováhy – ťažká forma /s nemožnosťou samostatného pohybu/.
3. Čiastočné a úplné mozgové obrny /pyramídového a extrapyramídového pôvodu/
 - a/ hemiplégia,
 - b/ paraplégia,
 - c/ kvadraplégia,
 - d/ hemiparéza ťažkého stupňa,
 - e/ paraparéza ťažkého stupňa,
 - f/ kvadraparéza ťažkého stupňa.
4. Poškodenie miechy
 - a/ hemiplégia,
 - b/ paraplégia,
 - c/ kvadraplégia,
 - d/ hemiparéza ťažkého stupňa,
 - e/ paraparéza ťažkého stupňa,
 - f/ kvadraparéza ťažkého stupňa.
5. Spondylartritída ankylozujúca – Bechterevova choroba – ťažký stupeň postuhnútia chrbtice s ankylozou bedrových kĺbov.
6. Myopatie, kongenitálne, progresívne svalové dystrofie /Duchenneov, Bechkerov typ a pod./, zápalové myozitídy, polyomyozitídy a pod., metabolické a endokrinologické
 - a/ stredná forma s výrazným obmedzením hýbavosti,
 - b/ ťažká forma /imobilita/.
7. Myasténia gravis, myastenický syndróm – ťažké formy s výrazným obmedzením hýbavosti.
8. Úplná strata jednej hornej končatiny a jednej dolnej končatiny.
9. Strata oboch dolných končatín v stehne.
10. Strata jednej dolnej končatiny v stehne a jednej dolnej končatiny v predkolení s Krátkymi amputačnými kýpt'ami s výrazne zníženou funkciou amputovaného kýpt'a.
11. Strata jednej dolnej končatiny v bedrovom kĺbe alebo s veľmi krátkym amputačným kýpt'om.
12. Strata jednej dolnej končatiny v stehne po kolenný kĺb.
13. Strata oboch dolných končatín v predkolení.
14. Stuhnutie oboch bedrových kĺbov.
 - a/ v priaznivom postavení,
 - b/ v nepriaznivom postavení.
15. Stuhnutie jedného bedrového kĺbu v nepriaznivom postavení.
16. Stuhnutie oboch kolenných kĺbov
 - a/ v priaznivom postavení,
 - b/ v nepriaznivom postavení.