

**Všeobecne záväzné nariadenie mesta č. 13/2011 z 8.12.2011
o podmienkach a kritériách pridelovania 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 a podľa zákona NR SR č. 607/2003 Z.z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov a podľa platného zákona NR SR č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní (ďalej len zákon) sa uznieslo na tomto Všeobecne záväznom nariadení mesta Rajec (ďalej len „VZN“).

**§ 1
Úvodné ustanovenia**

1. Toto VZN upravuje najmä podmienky 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“).
2. Nájomné byty definované týmto VZN sú vo vlastníctve mesta Rajec a tieto byty sa nemôžu previesť do osobného vlastníctva najmenej po dobu 30 rokov, ak to legislatíva neumožní inak.
3. Mesto Rajec je prenajímateľom a zároveň zabezpečuje správu bytových domov a rieši všetky právne vzťahy vyplývajúce z nájmu bytov.

**§ 2
Žiadosti o pridelenie nájomného bytu**

1. Informácie súvisiace s pridelovaním bytov poskytuje oddelenie výstavby Mesta Rajec. Oddelenie výstavby - referát bytov vydáva záujemcom žiadosti o pridelenie nájomného bytu, kontroluje úplnosť ich vyplnenia, ako i požadované doklady potrebné k podaniu žiadosti. Žiadosti je možné podať osobne na oddelení výstavby, v podateľni mesta alebo zaslať poštou na adresu Mesta Rajec.
2. Oddelenie výstavby Mesta Rajec na základe kontroly úplnosti a pravdivosti údajov v žiadostiach vytvorí pre každý typ bytu podľa počtu izieb zoznam žiadateľov, ktorí spĺňajú podmienku uvádzanú v § 3, odstavci 1 spolu s kritériami uvedenými v odstavci 2,3 a 4 tohto VZN.
3. Oddelenie výstavby zostaví osobitný zoznam žiadateľov na bezbariérové byty, ktorí spĺňajú podmienky podľa osobitného predpisu.
4. Žiadosti o pridelenie bytu sa evidujú po dobu 2 rokov od zaevidovania príslušnej žiadosti. Po uplynutí 2 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.

§ 3 Kritéria a postup pre zaradenie do zoznamu žiadateľov

1. Žiadateľ bude zaradený do zoznamu žiadateľov v prípade, ak splní nasledovné podmienky:
 - a) 1. žiadateľom je fyzická osoba, ktorej mesačný príjem a mesačný príjem osôb s ňou bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu neprevyšuje trojnásobok životného minima platného k 31. decembru predchádzajúceho kalendárneho roka, vypočítaného pre nájomcu a osoby, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne. Mesačný príjem sa pritom vypočíta z príjmu za predchádzajúci kalendárny rok ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal,
 2. žiadateľom je 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 spĺňa podmienku príjmu podľa bodu 1,
 3. žiadateľom je fyzická osoba, ktorá je občanom s ťažkým zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe osobitného predpisu a ktorej mesačný príjem neprevyšuje štvornásobok životného minima,
 4. žiadateľom je fyzická osoba, ktorá zabezpečuje spoločenské, ekonomické a sociálne potreby obce, najmä školské, kultúrne, zdravotnícke a bezpečnostné alebo fyzickej osobe užívajúcej nájomný byt vrátený oprávnenej osobe podľa osobitných predpisov; pričom však podiel takto prenajatých bytov nemôže presiahnuť 10 % bytov, najmenej však 1 byt,
 5. žiadateľom je fyzická osoba, ktorej ubytovanie súvisí s vytváraním nových pracovných miest v území a obstaranie bytov súvisí s realizáciou významnej investície, pričom však podiel takto prenajatých bytov nemôže presiahnuť 40 % bytov.
 - b) uchádzač dovŕšil vek 18 rokov s výnimkou osôb, ktoré uzavreli manželstvo pred dovŕšením 18 rokov veku,
 - c) uchádzač ani jeho manželka, druh alebo družka nemá vlastný byt, rodinný dom, resp. nie je stavebníkom rodinného domu.
2. Bezbariérový byt môže byť prenechaný do nájmu iba žiadateľovi, ktorý je osobou s ťažkým zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe osobitného predpisu. To neplatí v prípade, ak v čase podania žiadosti o pridelenie takéhoto bytu do nájmu nebude prenajímateľ evidovať žiadne žiadosti o pridelenie bezbariérového bytu od osôb so zdravotným postihnutím podľa predchádzajúcej vety.
3. Pri rozhodovaní o zaradení do poradovníka poverení pracovníci referátu bytov vyhodnocujú splnenie nasledovných kritérií:
 - naliehavosť bytovej potreby, skúmajú súčasné bytové a majetkové podmienky žiadateľa, počet maloletých detí, rodinný stav a iné sociálne podmienky
 - preukázané zdravotné dôvody žiadateľa (vyjadrenie lekára)
 - dodržiavanie dobrých mravov a medziľudských vzťahov
 - dátum podania žiadosti
4. Návrh poradovníka sa predkladá primátorovi mesta, ktorý schvaľuje pridelenie bytu.
5. Prednosť pri pridelení má prvý žiadateľ, ktorý nebol uspokojený v predchádzajúcom kole a taktiež žiadatelia s trvalým pobytom v meste a rodiny s maloletými deťmi.

§ 4 Výška nájomného

1. Za užívanie bytu v bytovom dome je nájomca povinný platiť nájomné a cenu služieb poskytovaných s užívaním bytu v lehotách a spôsobom, ktorý bude uvedený v nájomnej zmluve.

2. Ročná výška nájmu za nájomné byty podľa tohto VZN a podľa opatrenia MF SR č. 01/R/2008 nesmie prekročiť 5 % z obstarávacej ceny bytu.
3. Výška nájomného pre nájomné byty v bytových domoch sa stanovuje nasledovne :
 - a/ bytový dom ul. Lúčna č. 1032 pre prízemné byty – 3,20 % z OC bytu, všetky ostatné byty – 3,50 % z OC bytu (viď príloha č. 1),
 - b/ 10-tka bytový dom ul. S. Chalúpku č. 1088/33 pre prízemný byt – 1,94 % z OC bytu, jednoizbové byty – 1,939 % z OC bytu, dvojizbové byty – 1,943 % z OC bytu a podkrovné dvojizbové byty – 1,941% z OC bytu (viď príloha č. 2),
 - c/ 11-tka bytový dom ul. S. Chalúpku č. 1089/34 pre prízemné byty – 2,126 % z OC bytu, jednoizbové byty – 2,184 % z OC bytu a dvojizbové byty – 2,148 % z OC bytu (viď príloha č. 3).
4. Zmena výšky ročného nájomného sa upraví formou Dodatku k VZN a samostatným schválením MZ.
5. Pri výpočte cien poskytovaných služieb spojených s užívaním bytu sa vychádza z predpokladaných nákladov za spotrebu energií a z ročného vyúčtovania k 31.5. kalendárneho roka.

§ 5

Zásady správy nájomných bytov a uzatváranie nájomnej zmluvy

1. Byty v obytnom dome je možné užívať len v rámci nájomného vzťahu.
2. Mesto Rajec – ako prenajímateľ bytu – uzatvorí s nájomcom nájomnú zmluvu podľa § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka.
3. 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) skončenie nájmu,
 - i) zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu.
4. 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.
5. Pri uzatvorení zmluvy na viac ako 1 rok musí nájomca každoročne k dátumu uzatvorenia zmluvy predkladať prenajímateľovi doklad preukazujúci splnenie podmienky stanovenej v § 3 ods. 1 písm. a) tohto VZN.
6. 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.
7. Nájomná zmluva na užívanie bytu, ktorý spĺňa podmienky ustanovené osobitným predpisom bude uzatvorená len s občanom so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe osobitného predpisu. 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 so zdravotným postihnutím o tento byt stále nie je záujem možno zmluvu predĺžiť vždy len na dobu 1 roka.

8. V nájomnej zmluve zakotví prenajímateľ právo nájomcu na opakované uzatvorenie nájmu bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a nenaplnení ustanovení osobitného predpisu; opakovane uzatvoriť zmluvu o nájme bytu možno aj s nájomcom, ktorý nespĺňa podmienku podľa § 3 ods. 1 písm. a) tohto VZN, ak o nájom nepožiadala fyzická osoba, ktorá spĺňa túto podmienku, v tomto prípade sa doba nájmu dohodne na jeden rok.
9. Mesto Rajec je povinné informovať žiadateľa o možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu. O predĺženie nájomnej zmluvy je nájomca povinný požiadať písomne prenajímateľa minimálne 2 mesiace pred uplynutím doby nájmu a predložiť doklady o tom, že spĺňa podmienky určené týmto VZN.
10. Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy podľa ods. 8 tohto § môže Mesto Rajec 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 tri a pol násobok životného minima tejto domácnosti,
 - b) nie je vyšší ako štyri a pol násobok životného minima domácnosti, ak členom tejto domácnosti je osoba s ťažkým zdravotným postihnutím alebo ide o domácnosť osamelého rodiča s nezaopatreným dieťaťom alebo aspoň jeden z členov tejto domácnosti zabezpečuje zdravotnícku starostlivosť, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu pre obyvateľov obce.
11. Ak žiadateľ odmietne pridelený byt, nemá nárok na pridelenie ďalšieho a bude vyradený zo zoznamu žiadateľov.
12. V nájomných bytoch nemožno realizovať prechod nájmu v zmysle § 706 OZ.
13. V nájomných bytoch nemožno realizovať prevod vlastníckych práv na nájomcu.
14. K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný byt uvoľniť a odovzdať ho v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody.
15. 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.).
16. Súhlas na predĺženie nájmu schvaľuje primátor mesta.

§ 6 Zánik nájmu bytu

1. Nájomná zmluva zaniká:
 - a) uplynutím doby nájmu, ak nebola táto doba podľa tohto VZN predĺžená,
 - b) písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom,
 - c) písomnou výpoveďou prenajímateľa iba z niektorého dôvodu taxatívne uvedeného v § 711 odst. 1/ Občianskeho zákonníka
 - d) písomnou výpoveďou nájomcu (aj bez uvedenia dôvodu)
 - e) zánikom nájmu bytu z dôvodov uvedených v zákone (napr. zničenie predmetu nájmu a pod.)
2. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu, ak :
 - a) prenajímateľ potrebuje byt pre seba, manžela, pre svoje deti, vnukov, zaťa alebo nevestu, svojich rodičov alebo súrodencov,
 - b) nájomca prestal vykonávať prácu, na ktorú je nájom služobného bytu viazaný,
 - c) nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov alebo vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
 - d) nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako

- tri mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa,
- e) je potrebné z dôvodu verejného záujmu s bytom alebo s domom naložiť tak, že byt nemožno užívať, alebo ak byt alebo dom vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní nemožno byt alebo dom najmenej počas šiestich mesiacov užívať,
- f) nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie.
3. Nájom bytu sa skončí aj uplynutím výpovednej lehoty, ktorá je tri mesiace a začína plynúť 1. dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej 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 akéhokoľvek dôvodu.

§ 7

Kontrola dodržiavania nariadenia

1. Počas doby, po ktorú bude zachovaný nájomný charakter bytu /najmenej 30 rokov/ majú právo vstupu do bytu zamestnanci ministerstva, krajského stavebného úradu, Mesta Rajec a iných kontrolných úradov s cieľom vykonania kontroly technického stavu bytu.
2. Kontrolnú činnosť nad dodržiavaním ustanovení tohto nariadenia vykonávajú:
 - a/ kontrolór mesta
 - b/ poverení zamestnanci Mesta Rajec

§ 8

Zrušovacie a záverečné ustanovenia

1. Týmto VZN sa ruší VZN mesta Rajec č. 9/2007 o podmienkach a kritériách pridelovania bytov v nájomných bytových domoch postavených s podporou štátu určených pre obyvateľov mesta Rajec
2. Nariadenie bolo schválené na zasadnutí MZ dňa 8.12.2011 pod č. uznesenia 155/2011.
3. Toto nariadenie nadobúda účinnosť od 1.1.2012.

Ing. Ján Rybárik v.r.
primátor mesta

1. § 3 zákona 601/2003 Z.z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
2. § 2 zákona 601/2003 Z.z. v znení neskorších predpisov
3. § 4 zákona 601/2003 Z.z. v znení neskorších predpisov
4. Opatrenie Ministerstva financií SR č. 01/R/2008
5. zákon 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní