



Návrh Všeobecne záväzného nariadenia

č. 4/2016

o nájme nájomných bytov obstaraných s finančnou
podporou štátu



VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE

Preambula

Mesto Ružomberok na základe ustanovenia § 6 zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov, zákona č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami v znení neskorších predpisov, zákona č. 150/2013 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania a zákona č. 443/2010 Zb. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov vydáva pre územie mesta Ružomberok toto

Všeobecne záväzné nariadenie

č. 4/2016

**o nájme nájomných bytov
obstaraných s finančnou podporou štátu**

Čl. I.

Úvodné ustanovenie

- 1) Toto všeobecne záväzné nariadenie (ďalej len „VZN“) upravuje nájom a podmienky pridelenia bytov určených na nájomné bývanie obstaraných na účely podpory sociálneho bývania s finančnou podporou štátu - príspevkami Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR a úvermi štátneho fondu rozvoja bývania SR vo vlastníctve alebo v nájme mesta Ružomberok.
- 2) Toto VZN ďalej upravuje:
 - a) podmienky podávania žiadosti o pridelenie nájomného bytu,
 - b) kritériá, ktoré musí žiadateľ o pridelenie nájomného bytu spĺňať pre zaradenie do evidencie žiadateľov o pridelenie nájomného bytu,
 - c) spôsob pridelenia nájomných bytov.

Čl. II.

Podmienky podávania a posudzovania žiadosti o pridelenie nájomných bytov do nájmu

- 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. 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.
- 2) Podlahovú plochu podľa odseku 1 možno zvýšiť najviac o 10 %, ak ide o byt stavebne určený na bývanie osoby s ťažkým zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe zákona č. 443/2010 Z. z..
- 3) Oprávnenou fyzickou osobou podľa odseku 1 je
 - a) osoba žijúca v domácnosti s mesačným príjmom domácnosti najviac vo výške trojnásobku životného minima,



VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE

- b) osoba žijúca v domácnosti s mesačným príjmom domácnosti najviac vo výške štvornásobku životného minima, ak:
 - 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, sociálne a všeobecne prospešné spoločenské služby, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu obyvateľov obce,
 - c) osoba, ktorej zanikla ústavná starostlivosť, náhradná osobná starostlivosť, pestúnska starostlivosť alebo osobitná starostlivosť poručníka podľa osobitného predpisuⁱ, ak táto osoba nepresiahla vek 30 rokov,
 - d) osoba žijúca v domácnosti, ktorej sa poskytuje bytová náhrada za byt vydaný podľa osobitného predpisu.ⁱⁱ
- 4) Pri zisťovaní príjmov podľa ods. 3 Mesto Ružomberok postupuje podľa § 3 zákona č. 601/2003 Z. z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov. Mesačný príjem sa vypočíta z príjmu za kalendárny rok predchádzajúceho 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 ods. 3 sa posudzujú pri uzavieraní nájomnej zmluvy a na zmeny podmienok počas platnosti nájomnej zmluvy sa neprihliada.
 - 7) Žiadosť o pridelenie nájomného bytu podávajú občania písomne v zmysle platných Zásad o pridelení bytov vo vlastníctve alebo v nájme mesta Ružomberok do nájmu (ďalej aj len „Zásady“). Na podávanie žiadostí o pridelenie nájomného bytu do nájmu a ich zaradenie, resp. nezaradenie alebo vyradenie do príslušnej evidencie sa použijú ustanovenia platných Zásad.

Čl. III.

Spôsob pridelenia nájomných bytov

- 1) Spôsob pridelenia bytov do nájmu upravujú platné Zásady.
- 2) Fyzickým osobám uvedeným v Čl. II. ods. 3 písm. b) bod 3. tohto VZN môže byť prenajatých maximálne 10 % z celkového počtu obstarávaných nájomných bytov; ak sa obstaráva menej ako desať nájomných bytov, podmienka sa považuje za dodržanú, ak sa prenajme najviac jeden nájomný byt.

Čl. IV.

Nájomná zmluva

- 1) Na práva o povinnosti, ktoré vzniknú na základe nájomnej zmluvy a nie sú upravené zákonom č. 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 bytu alebo spôsob ich výpočtu,
 - f) opis stavu nájomného bytu a opis príslušenstva nájomného bytu,
 - g) podmienky na zachovanie pôvodného stavu a vybavenie nájomného bytu,
 - h) skončenie nájmu,



VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE

- i) spôsob a lehotu vysporiadania finančnej zábezpeky,
- j) zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu.
- 2) Doba nájmu dohodnutá v nájomnej zmluve môže byť najviac tri roky okrem prípadov uvedených v § 12, ods. 2 písm. a) a b) zákona č. 443/2010 Z. z. Podrobnosti o dobe nájmu upravujú platné Zásady.
- 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 zákone č. 443/2010 Z. z.. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude mesto Ružomberok ako prenajímateľ informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.
- 4) Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy podľa ods. 3 môže Mesto Ružomberok, ako prenajímateľ 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 triapolnásobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa Čl. II. ods. 3 písm. a) tohto VZN,
 - b) nie je vyšší ako štyriapolnásobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa Čl. II. ods. 3 písm. b) tohto VZN.
- 5) Nájomnú zmluvu na užívanie nájomného bytu, ktorý spĺňa podmienky ustanovené osobitným predpisomⁱⁱⁱ, uzavrie len s fyzickou osobou žijúcou v domácnosti, ktorej členom je osoba so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 2 zákona č. 443/2010 Z. z., a ak nemá žiadosť o uzavretie nájomnej zmluvy od takejto fyzickej osoby, môže uzavrieť nájomnú zmluvu na takýto nájomný byt aj s inou fyzickou osobou uvedenou v Čl. II. ods. 3 tohto VZN najviac na jeden rok.
- 6) Ak o uzavretie nájomnej zmluvy nepožiadala fyzická osoba uvedená v Čl. II. ods. 3 tohto VZN, môže mesto Ružomberok uzavrieť nájomnú zmluvu aj s inou fyzickou osobou najviac na jeden rok.
- 7) Nájomná zmluva obsahuje dohodu o finančnej zábezpeke, ktorá nesmie presiahnuť výšku maximálneho šesťmesačného nájomného^{iv}. Lehota na zloženie finančnej zábezpeky nájomcom nesmie byť dlhšia ako 30 kalendárnych dní pred podpísaním nájomnej zmluvy. Výška finančnej zábezpeky podľa prvej vety ako aj dĺžka lehoty na zloženie finančnej zábezpeky nájomcom podľa druhej vety je uvedená v platných Zásadách. Ak nedôjde k uzavretiu nájomnej zmluvy, je mesto Ružomberok povinné už zloženú finančnú zábezpeku bezodkladne vrátiť. Mesto Ružomberok ako prenajímateľ v súvislosti s uzavretím nájomnej zmluvy nesmie požadovať od nájomcu iné finančné plnenia, ktoré priamo nesúvisia s užívaním nájomného bytu.
- 8) Finančná zábezpeka podľa Čl. IV. ods. 7 tohto VZN 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 mesto Ružomberok na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke.
- 9) Nájomnú zmluvu možno uzavrieť najskôr po nadobudnutí právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia.
- 10) Pred uzavretím nájomnej zmluvy je prenajímateľ povinný umožniť nájomcovi prehliadku nájomného bytu.
- 11) Prenajímateľ mesto Ružomberok premietne do nájomnej zmluvy záväzok, že nájomca a osoby tvoriace jeho domácnosť, ktorí nájomný byt užívajú na základe nájomnej zmluvy, sú povinní po predchádzajúcom oznámení počas lehoty uvedenej v Čl. V. ods. 2 tohto VZN na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere umožniť vstup do nájomného bytu zamestnancom ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky, okresného úradu



VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE

v sídle kraja príslušného podľa miesta stavby a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu.

Čl. V.

Spoločné ustanovenia

- 1) Mesto Ružomberok ako prenajímateľ zabezpečuje správu, prenajímanie bytov, určuje výšku nájomného a rieši všetky právne vzťahy vyplývajúce z nájmu bytov podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka a zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- 2) Mesto Ružomberok ako prenajímateľ zachová nájomný charakter bytov obstaraných s použitím verejných prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania počas 30 rokov od účinnosti zmluvy o poskytnutí dotácie na obstaranie nájomných bytov na účely sociálneho bývania podľa zákona č. 443/2010 Z. z. a zároveň zriadi záložné právo na zachovanie nájomného charakteru bytov v prospech Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky.
- 3) Podrobnejšie podmienky nájmu nájomných bytov postavených s podporou štátu vo vlastníctve alebo v nájme mesta Ružomberok, najmä postup žiadateľov o pridelenie nájomných bytov, určenie kritérií prideľovania nájomných bytov do nájmu, stanovenie postupov Mesta Ružomberok pri výbere žiadateľov o pridelenie nájomných bytov do nájmu, pri schvaľovaní vybraných žiadateľov a pri uzatváraní nájomných zmlúv a ich úpravách, upravujú platné Zásady schválené Mestským zastupiteľstvom.

Čl. VI.

Záverečné ustanovenia

- 1) Návrh VZN č. 4/2016 bol zverejnený na úradnej tabuli mesta a internetovej stránke mesta dňa 25.01.2016.
- 2) Toto všeobecne záväzné nariadenie bolo prerokované a schválené Mestským zastupiteľstvom dňa 10.2.2016 uznesením č.
- 3) Akékoľvek zmeny, alebo doplnky tohto Všeobecne záväzného nariadenia schvaľuje Mestské zastupiteľstvo v Ružomberku.
- 4) Toto Všeobecne záväzné nariadenie nadobúda účinnosť 15. dňom po jeho zverejnení na úradnej tabuli mesta a internetovej stránke mesta Ružomberok.

MUDr. Igor Čombor, PhD.
Primátor mesta

ⁱ § 45 až 59 zákona č. 36/2005 Z. z. o rodine a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

ⁱⁱ Napríklad zákon č. 403/1990 Zb. o zmiernení následkov niektorých majetkových krívd v znení neskorších predpisov

ⁱⁱⁱ § 143 písm. d) zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov



^{iv} Nájomné ustanovené podľa § 11 ods. 1 a § 20 ods. 1 a 2 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov