

Všeobecne záväzné nariadenie Mesta Skalica č. 1/2011, ktorým sa stanovujú zásady pridelovania nájomných bytov v meste Skalica.

Mestské zastupiteľstvo v Skalici v súlade s ustanoveniami zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, Občianskeho zákonníka, zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní a Všeobecne záväzného nariadenia Mesta Skalica č. 2/2010 o hospodárení s majetkom mesta vydáva pre mesto Skalica toto všeobecne záväzné nariadenie.

Čl. 1

Úvodné ustanovenia

1. Toto všeobecne záväzné nariadenie mesta Skalica (ďalej len "VZN") upravuje:
 - a) podmienky podávania žiadostí o pridelenie nájomného bytu,
 - b) kritériá pre zaradenie do evidencie žiadateľov o pridelenie nájomného bytu,
 - c) kritériá, ktoré musí žiadateľ o pridelenie nájomného bytu spĺňať.
2. Mesto Skalica je vlastníkom bytov, ktoré prenajíma v zmysle zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní, žiadateľom o nájomný byt.
3. Správu nájomných bytov vykonáva správca bytového fondu na základe osobitných zmlúv uzatvorených s Mestom Skalica a v zmysle VZN Mesta Skalica č. 2/2010 o hospodárení s majetkom mesta.
4. Mesto Skalica ako vlastníkom bytov hospodári s bytmi, prijíma žiadosti o pridelenie nájomného bytu, vedie evidenciu žiadateľov o pridelenie nájomného bytu, vydáva súhlas k uzatvoreniu nájomnej zmluvy.

Čl. 2

Definícia pojmov

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. Za primerané a ľudsky dôstojné bývanie sa považuje bývanie, ktoré spĺňa základné funkcie bývania.
2. Základné funkcie bývania sú funkcie zabezpečujúce potreby spánku, odpočinku, prípravy potravy, osobnej hygieny a úschovy osobných vecí.
3. Verejné prostriedky na účely podpory sociálneho bývania možno poskytovať najmä formou:
 - a) dotácií na obstaranie bývania,
 - b) zvýhodnených úverov alebo pôžičiek na obstaranie bývania,
 - c) nenávratných príspevkov znižujúcich náklady súvisiace s bývaním,
 - d) nenávratných príspevkov na prevádzku budovy, v ktorej sa poskytuje sociálne bývanie.
4. Evidencia žiadateľov o nájomný byt (ďalej len "evidencia") je evidencia vedená na Mestskom úrade v Skalici, oddelení sociálnej starostlivosti a zdravotníctva. Súčasťou evidencie sú posúdené žiadosti o nájomný byt vo vlastníctve Mesta Skalica.

Čl. 3

Podmienky podávania a posudzovania žiadostí o pridelenie mestského bytu

1. Fyzická osoba staršia ako 18 rokov môže podať žiadosť o pomoc pri riešení svojej bytovej situácie na Mestskom úrade v Skalici (ďalej len "MsÚ v Skalici"), oddelení sociálnej starostlivosti a zdravotníctva.
2. Žiadosť o pridelenie nájomného bytu podaná podľa prílohy č. 1 tohto VZN musí mať písomnú

formu, predkladá sa na predpísanom tlačive, musí byť odôvodnená s uvedením kontaktnej adresy, vlastnoručne podpísaná a zaevidovaná na MsÚ v Skalici.

3. O pridelenie nájomného bytu môže požiadať občan SR s trvalým pobytom v meste Skalica alebo občan SR, ktorý má pracovný pomer so zamestnávateľom, ktorý má sídlo alebo prevádzku v Skalici.

4. Žiadateľom o nájomný byt nesmie byť osoba, ktorá:

a) je vlastníkom bytu alebo rodinného domu, nájomcom nájomného bytu vo vlastníctve Mesta Skalica,

b) bola v predchádzajúcom období neplatičom bytu vo vlastníctve Mesta Skalica, Okresného stavebného bytového družstva Senica alebo iného správcu a nedoplatok na nájomnom a službách spojených s užívaním bytu, nebol do dňa podania žiadosti o pridelenie nájomného bytu uhradený,

c) ku dňu podania žiadosti o pridelenie nájomného bytu nemá uhradené záväzky voči mestu Skalica.

5. Oddelenie sociálnej starostlivosti a zdravotníctva MsÚ v Skalici skontroluje úplnosť a pravdivosť údajov uvedených v žiadosti a žiadosti spĺňajúce podmienky zaradí do evidencie žiadateľov o nájomný byt. Takto posúdené žiadosti predloží na zasadnutie Komisie pre sociálne veci, zdravotníctvo a bývanie pri Mestskom zastupiteľstve v Skalici, (ďalej len "komisia").

Čl. 4

Postup pri pridelení nájomných bytov

1. Každá žiadosť je posúdená komisiou. Komisia odporúča primátorovi mesta posúdené žiadosti na pridelenie nájomného bytu.

2. Žiadateľ o nájomný byt vedený v evidencii je povinný:

a) nahlásiť každú zmenu údajov týkajúcich sa jeho osoby, rodiny a spoločne posudzovaných osôb do 30 dní odo dňa, kedy zmena nastala,

b) každý rok k dátumu zaradenia do evidencie aktualizovať žiadosť a predložiť príjmy domácnosti za predchádzajúci kalendárny rok.

Nesplnenie si týchto povinností resp. uvedenie nepravdivých údajov v žiadosti, má za následok vyradenie žiadosti z evidencie.

3. Na základe riadne zaevidovanej a posúdenej žiadosti o pridelenie nájomného bytu primátor mesta vydá súhlas k uzatvoreniu nájomnej zmluvy.

4. Správca bytového fondu na základe súhlasu primátora uzatvorí nájomnú zmluvu. Na práva a povinnosti, ktoré vzniknú na základe nájomnej zmluvy a nie sú upravené týmto VZN sa vzťahujú ustanovenia Občianskeho zákonníka v platnom znení. 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.

5. 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 (§ 143 písm. d) zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov), pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac desať rokov alebo,

b) ak nájomcom je osoba podľa Čl. 4 ods. 8 písm. d) tohto VZN, ktorej sa prenajíma nájomný byt, pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac desať rokov.

6. Nájomnú zmluvu na užívanie nájomného bytu, ktorý spĺňa podmienky ustanovené osobitným predpisom (§ 143 písm. d) zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov), uzavrie správca bytového fondu 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. 4 ods. 8 tohto VZN, najviac na jeden rok.

7. Ak o uzavretie nájomnej zmluvy nepožiadala fyzická osoba uvedená v Čl. 4 ods. 8 tohto VZN, môže správca bytového fondu uzavrieť nájomnú zmluvu aj s inou fyzickou osobou najviac na jeden rok.

8. Byt môže byť pridelený nájomcovi na účely sociálneho bývania. Oprávnenou fyzickou osobou 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 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, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu pre obyvateľov obce,

c) osoba, ktorej zanikla ústavná starostlivosť, náhradná osobná starostlivosť, pestúnska starostlivosť alebo osobitná starostlivosť poručníka podľa osobitného predpisu (§ 45- 59 zákona č. 36/2005 Z. z. o rodine a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov), ak táto osoba nepresiahla vek 30 rokov,

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

9. Fyzickým osobám uvedených v Čl. 4 ods. 8 písm. b) tretieho bodu tohto VZN môže byť prenajatých maximálne 10% z celkového počtu obstarávaných nájomných bytov, podľa pravidiel konkrétnej pridelenej dotácie Mestu Skalica. Ak sa obstaráva menej ako desať nájomných bytov, podmienka sa považuje za dodržanú, ak sa prenajme najviac jeden nájomný byt.

10. Prvá nájomná zmluva bude uzatvorená na skúšobnú dobu tri mesiace.

11. Ak do 14 dní odo dňa doručenia súhlasu k uzatvoreniu nájomnej zmluvy občanovi a tento neuzatvorí nájomnú zmluvu, stráca nárok na predmetný byt.

12. Nájomnú zmluvu možno uzavrieť najskôr po nadobudnutí právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na bytovú budovu.

13. Pred uzavretím nájomnej zmluvy je správca bytového fondu povinný umožniť nájomcovi prehliadku nájomného bytu.

14. Mesto Skalica ako vlastník bytu obstaraného podľa zákona č. 443/2010 Z. z. je povinný počas lehoty uvedenej v § 11 ods. 1 písm. a) štvrtého bodu 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 aj pre nájomcu a osoby tvoriace jeho domácnosť, ktoré nájomný byt užívajú na základe nájomnej zmluvy.

15. Mesto Skalica ako vlastník bytu tvorí fond prevádzky, údržby a opráv ročne minimálne vo výške 0,5% nákladov na obstaranie nájomného bytu.

Čl. 5

Finančná zábezpeka

1. Občan, ktorému je pridelený nájomný byt je povinný uhradiť na účet Mesta Skalica finančnú zábezpeku vo výške šesťmesačného nájomného. Finančná zábezpeka musí byť uhradená najneskôr v deň podpisu nájomnej zmluvy. Ak nedôjde k uzavretiu nájomnej zmluvy, je Mesto Skalica povinné už zloženú finančnú zábezpeku bezodkladne vrátiť. Mesto Skalica ako vlastník bytov v súvislosti s uzavretím nájomnej zmluvy nesmie požadovať od nájomcu iné finančné plnenia, ktoré priamo nesúvisia s užívaním nájomného bytu.
2. Finančná zábezpeka 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 Skalica na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke.

Čl. 6

Zisťovanie príjmov

1. Pri zisťovaní príjmov podľa Čl. 4 ods. 8 tohto VZN sa postupuje podľa osobitného predpisu (zákon č. 601/2003 Z. z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov). Mesačný príjem sa vypočíta z príjmu za kalendárny rok predchádzajúci roku, v ktorom vznikol nájom bytu, ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal.
2. Životné minimum domácnosti sa vypočíta zo súm životného minima členov domácnosti platných k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku, v ktorom vznikol nájom bytu.
3. Podmienky ustanovené v Čl. 4 ods. 8 sa posudzujú pri uzavieraní nájomnej zmluvy a na zmeny podmienok počas platnosti nájomnej zmluvy sa neprihliada.

Čl. 7

Opakovaný nájom

1. Nájomca má právo 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 Skalica informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.
2. Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy podľa Čl. 7 ods. 1 môže správca bytového fondu na základe súhlasu primátora Mesta Skalica 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. 4 ods. 8 písm. a) tohto VZN,
 - b) nie je vyšší ako štyriapolnásobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa Čl. 4 ods. 8 písm. b) tohto VZN.

Čl. 8

Výmena bytov

1. Výmenu bytov môžu uskutočňovať nájomníci len po predchádzajúcom písomnom súhlase Mesta Skalica a na základe uzatvorenej písomnej dohody v zmysle platných právnych predpisov. Dohoda o výmene bytov obsahuje podpisy všetkých plnoletých užívateľov bytu, ktorých sa výmena týka.

Čl. 9
Neoprávnené obsadenie nájomného bytu

1. Neoprávneným obsadením bytu je obsadenie bytu bez súhlasu Mesta Skalica a bez uzavretia nájomnej zmluvy. V tomto prípade Mesto Skalica postupuje v zmysle platných právnych predpisov.

Čl. 10
Zánik nájmu bytu

1. Nájom bytu zanikne uplynutím doby nájmu, písomnou dohodou medzi správcom bytového fondu a nájomcom alebo písomnou výpoveďou.
2. Písomnú výpoveď dáva správca bytového fondu po prejednaní s Mestom Skalica a po písomnom súhlase Mesta Skalica v zmysle Občianskeho zákonníka v platnom znení.

Čl. 11
Prechodné ustanovenia

1. Žiadatelia, ktorí podali žiadosť o pridelenie nájomného bytu na Mesto Skalica pred účinnosťou tohto VZN, sú povinní do troch mesiacov od účinnosti tohto VZN aktualizovať žiadosť, inak nebude žiadosť súčasťou evidencie.
2. Nájomcovi, ktorý užíva nájomný byt pridelený podľa platných predpisov účinných do 31.12.2010, bude opakovaný nájom posudzovaný podľa zákona č. 443/2010 Z. z. a tohto VZN.

Čl. 12
Záverečné ustanovenia

1. Týmto VZN sa ruší VZN Mesta Skalica č. 6/2009, ktorým sa stanovujú zásady prideľovania mestských bytov nezahrnutých do ponuky na prevod v meste Skalica.
2. Na tomto VZN sa uznieslo Mestské zastupiteľstvo v Skalici dňa 10.3.2011 uznesením č. 26/2011
3. Toto VZN nadobúda účinnosť dňom 26.3.2011.

V Skalici, dňa 10.3.2011

Ing. Stanislav Chovanec
primátor mesta

u rodičov v rodinnom dome
vo vlastnom byte
v mestskom byte
v podnájme

Počet osôb žijúcich v spoločnej domácnosti

Do nájomného bytu sa nast'ahuje celkom
(uviesť menovite s dátumom narodenia a rodného čísla)

.....

.....

Majetkové pomery žiadateľa * :

Čestne vyhlasujem, že:

Vlastným byt - v osobnom vlastníctve	áno - nie
Vlastným byt - v spoluvlastníctve	áno - nie
Vlastným rodinný dom - v osobnom vlastníctve	áno - nie
Vlastným rodinný dom - v spoluvlastníctve	áno - nie
Som vlastníkom, spoluvlastníkom inej nehnuteľnosti určenej na bývanie	áno - nie
Som dlžníkom na daniach, poplatkoch Mesta Skalica alebo iných inštitúcií	áno - nie

Dôvody, pre ktoré žiadam o nájomný byt:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Vyhlasujem, že všetky údaje uvedené v žiadosti sú pravdivé a úplné a som si vedomý/á/ právnych následkov uvedenia nepravdivých údajov. Zároveň súhlasím so spracovaním mojich osobných údajov v zmysle zákona č. 428/2002 Z. z. o ochrane osobných údajov v informačnom systéme Mesta Skalica.

UPOZORNENIE:

Žiadateľ je povinný v zmysle **VZN Mesta Skalica č. 1/2011:**

Čl. 4 ods. 2 písm. a) nahlásiť každú zmenu údajov týkajúcich sa jeho osoby, rodiny a spoločne posudzovaných osôb do 30 dní odo dňa, kedy zmena nastala a zároveň v zmysle

Čl. 4 ods. 2 písm. b) každý rok k dátumu zaradenia do evidencie žiadateľov aktualizovať žiadosť a predložiť príjmy domácnosti za predchádzajúci kalendárny rok.

Nesplnenie si týchto povinností resp. uvedenie nepravdivých údajov v žiadosti, má za následok vyradenie žiadosti z evidencie.

Dátum:

Podpis žiadateľa:

Súčasťou žiadosti o nájomný byt je tlačivo na potvrdenie čistého príjmu za uplynulý rok.

Hodiace sa zakrúžkovať