

Všeobecne záväzné nariadenie č. 13/2023 o podmienkach pridelovania nájomných bytov

Mesto Krupina na základe ustanovenia § 6 ods. 1, § 11 ods. 4 písm. g) zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a podľa § 22 ods. 7 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov vydáva s cieľom stanovenia podmienok, za ktorých budú mestom Krupina prenechávané a pridelované byty do nájmu, toto Všeobecne záväzné nariadenie č. 13/2023 o podmienkach pridelovania nájomných bytov.

PRVÁ ČASŤ Úvodné ustanovenia

1. Bytom sa na účely tohto všeobecne záväzného nariadenia (ďalej len „VZN“) rozumie miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu určené na trvalé bývanie a môžu na tento účel slúžiť ako samostatné bytové jednotky.
2. Postup prenechávania majetku do užívania s poukazom na ust. § 9 ods. 1 písm. c) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov upravujú Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom mesta a toto VZN.
3. Zákon č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov upravuje rozsah, podmienky a spôsob poskytovania finančných prostriedkov formou dotácií na rozvoj bývania a vymedzuje sociálne bývanie.
4. Zákon č. 150/2013 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov upravuje financovanie priorít štátnej bytovej politiky schválených vládou Slovenskej republiky pri rozširovaní a zveľaďovaní bytového fondu sa uskutočňuje prostredníctvom fondu.
5. S poukazom na ust. § 7 písm. a) zákona č. 443/2010 Zb. v platnom znení, mesto ako žiadateľ o finančnú podporu ustanoví vo svojom všeobecne záväznom nariadení okruh oprávnených fyzických osôb podľa § 22 ods. 3 písm. f) a ods. 7 zákona vrátane dôvodov hodných osobitného zreteľa. Fyzickým osobám podľa prvej vety môže žiadateľ prenajať najviac 20 % z počtu podporených nájomných bytov vo svojom vlastníctve. Za podporený nájomný byt sa považuje nájomný byt, na ktorého obstaranie bola poskytnutá dotácia podľa uvedeného zákona.

§ 1 Pôsobnosť

1. Toto VZN stanovuje podmienky prijímania a posudzovania žiadostí a postup pri výbere nájomcov a podmienky pridelovania nájomných bytov vo vlastníctve mesta Krupina a to aj nájomných bytov postavených s podporou prostriedkov Štátneho fondu rozvoja bývania (ďalej len nájomné byty zo ŠFRB).
2. Správu nájomných bytov vo vlastníctve Mesta Krupina zabezpečuje obchodná spoločnosť s majetkovou účasťou Mesta Krupina na základe osobitnej (mandátnej) zmluvy uzatvorenej s Mestom Krupina.
3. Toto VZN ustanovuje okruh oprávnených fyzických osôb podľa § 22 ods. 3 písm. f) a ods. 7 zákona č. 443/2010 Zb. v platnom znení, vrátane dôvodov hodných osobitného zreteľa.

§ 2 Žiadosť o pridelenie nájomného bytu

1. Žiadosť o pridelenie nájomného bytu môže podať každá osoba, ktorá dovŕšila vek 18 rokov, má spôsobilosť na právne úkony a spĺňa jednu z nasledujúcich podmienok:
 - a) je občanom SR,
 - b) je občanom členského štátu Európskej únie, štátu, ktorý je zmluvnou stranou Dohody o Európskom hospodárskom priestore alebo Švajčiarskej konfederácie, ktorý má na území Slovenskej republiky trvalý pobyt,
 - c) je štátnym príslušníkom tretej krajiny a bolo mu udelené povolenie na pobyt na území SR.

2. Žiadateľ predloží úradu vyplnenú „Žiadosť o pridelenie nájomného bytu“ (ďalej len „žiadosť“), ktorej vzor tvorí prílohu č. 1 tohto VZN. Žiadosť musí byť datovaná, žiadateľom podpísaná.
3. Žiadosť žiadateľ podáva poštou, elektronicky so zaručeným podpisom alebo ho doručí osobne do podateľne Mestského úradu Krupina (ďalej len úrad).
4. Žiadosť o uzatvorenie nájomnej zmluvy mimo poradia podľa odseku 4 musí žiadateľ riadne odôvodniť, najmä pokiaľ ide o osobitné dôvody tohto postupu. Komisia je oprávnená žiadateľom uvedené okolnosti preveriť a zaujať k nim stanovisko.
5. Do evidencie žiadateľov o pridelenie nájomného bytu budú zaradené len úplné žiadosti.
6. Žiadateľa, ktorý neuviedol v žiadosti všetky údaje, resp. nepriložil k žiadosti všetky potrebné prílohy, (neúplná žiadosť) vyzve Mestský úrad písomne na ich doplnenie v lehote nie kratšej ako 15 dní.
7. Žiadateľ, ktorý žiadosť v stanovenej lehote nedoplní alebo uvedie nepravdivé údaje, nebude do evidencie žiadateľov zaradený.

§ 3

Evidencia žiadateľov

1. Žiadosti o nájomné byty eviduje a vedie v zozname žiadateľov Mestský úrad v Krupine, odd. výstavby, ŽP a rozvoja mesta.
2. Žiadatelia sú v evidencii zoradení podľa dátumu doručenia úplnej žiadosti. Poradie zápisu do zoznamu neurčuje poradie pre pridelenie nájomného bytu. Žiadosti žiadateľov zoraďuje určený zamestnanec podľa dátumu, kedy bola žiadosť doručená. Na každej žiadosti sa vyznačí deň, mesiac, rok a hodina doručenia. V prípade podania viacerých žiadostí v jednu hodinu vyznačí príslušný zamestnanec na žiadosti aj minútu, aby rozlíšil a určil poradie doručených žiadostí.
3. Mesto vyradí žiadosť z evidencie, ak žiadateľ:
 - a) do 30 dní neoznámil zmeny rozhodujúcich skutočností súvisiacich so žiadosťou
 - b) nereaguje na výzvu podľa § 4 ods. 3 tohto VZN do stanoveného termínu,
 - c) neuzatvoril nájomnú zmluvu podľa § 6 ods. 2. tohto VZN,
 - d) nezložil zábezpeku podľa § 6 ods. 3 tohto VZN,
 - e) je dlžníkom mesta Krupina a neplní dohodu o splatení dlhu (predkladá sa potvrdenie o riadnom plnení splátkového kalendára, ktoré na žiadosť žiadateľa vyhotoví finančná kanc. ekonomického odd. MsÚ).
4. O zaradení do evidencie a vyradení z evidencie MsÚ žiadateľa písomne informuje.
5. Žiadosť je v evidencii zaradená po dobu 3 rokov. Po skončení tejto doby je žiadosť vyradená z evidencie a žiadateľ v prípade pretrvávajúceho záujmu o pridelenie nájomného bytu je povinný podať žiadosť znova.
6. Pokiaľ žiadateľ odmietne pridelený mestský nájomný byt prevziať, bude jeho žiadosť vyradená zo zoznamu žiadateľov bezprostredne po odmietnutí prevziať byt, v tomto prípade neplatí ust. ods. 5.

§ 4

Rozhodovanie o pridelení nájomného bytu

1. Posúdenie oprávnenosti žiadosti je v kompetencii príslušnej komisie, ktorá odporučí alebo neodporučí pridelenie nájomného bytu a zostaví poradovník žiadateľov.
2. Komisia posudzuje, či žiadateľ spĺňa predpoklady § 22 ods. 3 zákona č. 443/2010 Z. z. a ohodnotí žiadateľa na základe ďalších definovaných kritérií mesta v tomto VZN.
3. Komisia vyzve žiadateľa o predloženie dokumentov určujúcich rozhodujúce okolnosti pre pridelenie nájomného bytu v lehote nie kratšej ako 15 dní.
4. O pridelení nájomného bytu rozhoduje vždy primátor.
5. Komisia predkladá primátorovi na rozhodnutie zoznam žiadateľov, pričom komisia zostavuje poradovník žiadateľov, ktorí splnili podmienky na pridelenie bytu a odporučí primátorovi pridelenie bytov po zohľadnení nasledovných kritérií:
 - a) žiadateľ je občanom mesta s trvalým pobytom v meste Krupina,
 - b) posúdenie rodinných, sociálnych a majetkových pomerov žiadateľa, (osamelý rodič, počet mal. detí v domácnosti, starobný dôchodca)

- c) naliehavosť bytovej potreby (počet členov domácnosti, zdravotné dôvody, vlastníctvo nehnuteľnosti vhodnej na bývanie, nefungujúce rodinné vzťahy nezavinené žiadateľom)
 - d) finančné možnosti riadneho plnenia nájomného,
 - e) žiadateľ je poslancom, zamestnancom mesta alebo osobou poskytujúcou mestu službu
 - f) žiadateľ nie je dlžníkom mesta, resp. iným neplatičom (premlčaná, prekludovaná, nevymožená pohľadávka,)
 - g) povest' žiadateľa (dodržiavanie verejného poriadku, dobrých mravov a medzil'udských vzťahov).
 - h) dátum doručenej žiadosti o pridelenie bytu do nájmu.
6. Nájomné byty môže primátor mesta prednostne pridelit':
- a) **osobám v krízovej situácii** – posúdenie krízovej situácie je v kompetencii primátora mesta. Za krízovú situáciu sa považuje najmä:
 - preukázané fyzické násilie v rodine žiadateľa,
 - náhla živelná udalosť postihujúca žiadateľa,
 - náhle ťažké zdravotné postihnutie žiadateľa s dopadom na bytovú otázku žiadateľa,
 - naliehavosť bytovej potreby žiadateľa, pričom ide o okolnosti ktoré vyžadujú nutne zabezpečiť ubytovanie pre maloleté deti,
 - iné nepredvídané životné situácie, ktoré náhle a neriešiteľne skomplikujú bytovú situáciu žiadateľa,
 - b) **žiadateľovi, ktorý sa významným spôsobom podieľa na činnosti a rozvoji Mesta Krupina v oblasti zdravotníctva, vzdelávania, kultúry, športu, (lekár, učiteľ, atď.)** ale je nutné takúto službu alebo činnosť pre mesto zabezpečiť v prospech obyvateľov mesta,
 - c) **žiadateľ v nepriaznivej sociálnej situácii**, vyžadujúcej okamžité riešenie, ktorý spĺňa všetky podmienky pre pridelenie nájomného bytu, určené v § 5 tohto nariadenia v súlade so zákonom č. 443/20210 Z.z.
7. Žiadosti sa posudzujú v zmysle podmienok stanovených týmto VZN, s poukazom na odôvodnenie žiadosti a preukázaných skutočností na každý druh nájomného bytu špecifikovaný v § 1, ods. 1 tohto VZN, ktoré sú koncipované v zmysle bytovej politiky Mesta.
8. O rozhodnutí o pridelení bytu, poverený zamestnanec MsÚ bezprostredne písomne informuje konateľa spoločnosti Mestský bytový podnik, s.r.o. so žiadosťou o uzavretie nájomnej zmluvy.

§ 5

Okruh oprávnených osôb a osobitný zreteľ

1. Mesto môže prenajať 20% z počtu podporených nájomných bytov vo vlastníctve mesta z dôvodov hodných osobitného zreteľa. Za podporený nájomný byt sa považuje nájomný byt, na ktorého obstaranie bola poskytnutá dotácia podľa tohto zákona alebo podľa predpisov účinných do 31. 12. 2010.
2. Okruh oprávnených fyzických osôb podľa § 22 ods. 7 zákona č. 443/2010, ktorým sa poskytuje bývanie z dôvodov hodných osobitného zreteľa a ktorí nevlastnia inú nehnuteľnosť určenú a vhodnú na bývanie, sa určuje nasledovne:
 - a) osoby, ktoré sa nachádzajú v nepriaznivej sociálnej situácii, a to:
 1. pre ťažké zdravotné postihnutie alebo nepriaznivý zdravotný stav,
 2. z dôvodu, že dovŕšili vek potrebný na nárok na starobný dôchodok,
 3. osamelý rodič s nezaopatreným dieťaťom,
 - b) zamestnanci mesta a mestom zriadených organizácií, ktorým je z dôvodu potreby zabezpečenia efektívneho plnenia pracovných úloh pre mesto alebo pre ním zriadené organizácie v sídle zamestnávateľa nevyhnutné zabezpečiť bývanie,
 - c) osoby, ktoré zabezpečujú zdravotnú starostlivosť, sociálne a ďalšie služby vo verejnom záujme, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu obyvateľov mesta,
 - d) mladá rodina s nezaopatreným dieťaťom, ktorej ani jeden člen rodiny neprevýšil vek 35 rokov.
3. Na pridelenie nájomného bytu z dôvodov hodných osobitného zreteľa sa nevzťahujú ustanovenia § 2 až § 4 tohto nariadenia.

§ 6

Nájomná zmluva

1. Náležitosti nájomnej zmluvy upravuje § 12 zákona č. 443/2010 Z. z. a Občiansky zákonník.
2. Návrh nájomnej zmluvy žiadateľovi predkladá Mesto Krupina prostredníctvom správcu (mandatára) spoločnosti Mestský bytový podnik, s.r.o.
3. Za užívanie bytu je nájomca povinný platiť nájomné a cenu služieb poskytovaných s užívaním bytu v lehotách a spôsobom dohodnutým v nájomnej zmluve, v súlade s platnými cenovými predpismi
4. Žiadateľ je povinný uzatvoriť nájomnú zmluvu do 15 dní od doručenia oznámenia o pridelení bytu. Ak nájomnú zmluvu žiadateľ neuzatvorí, stráca nárok na pridelenie nájomného bytu a komisia ho vyradí z evidencie žiadateľov.
5. Pred uzatvorením nájomnej zmluvy podľa zákona č. 443/2010 Z.z. je žiadateľ povinný zložiť na účet mesta finančnú zábezpeku vo výške 6 mesačného nájomného. Ak nedôjde k uzavretiu nájomnej zmluvy, Mesto je povinné zloženú zábezpeku bezodkladne vrátiť žiadateľovi.

§ 7

Podmienky opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy

1. V nájomnej zmluve uzavretej podľa zákona č. 443/2010 Z. z. sa upraví právo nájomcu na opakované uzavretie zmluvy o nájme nájomného bytu.
2. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy správca bytu informuje nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.
3. Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy môže správca bytu uzavrieť nájomnú zmluvu s fyzickou osobou, ktorej mesačný príjem spolu s mesačným príjmom ostatných osôb žijúcich v byte spĺňa limity stanovené zákonom č. 443/2010 Z. z.
4. Opakované uzavretie nájomnej zmluvy nie je možné uzavrieť s nájomcom, ak on, alebo niektorý člen jeho domácnosti je vlastníkom alebo spoluvlastníkom stavby určenej na trvalé bývanie.
5. Nájomca je povinný ku dňu opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy predložiť správcovi bytu doklady o príjmoch domácnosti na overenie splnenia podmienky podľa bodu 3 a predložiť overené čestné vyhlásenie o splnení podmienky podľa bodu 4.
6. Pokiaľ nájomca nespĺňa podmienky uvedené v bode 3 a 4 správca s ním opakovane neuzatvorí nájomnú zmluvu a nájomca je povinný odovzdať správcovi byt do 30 dní odo dňa ukončenia nájomnej zmluvy.

§ 8

Záverečné ustanovenia

1. Dňom účinnosti tohto VZN sa ruší Všeobecne záväzné nariadenie č. 4/2011.
2. Na tomto VZN sa uznieslo MsZ dňa 13.12.2023 pod č. 13/2023.
3. VZN bolo zverejnené dňa 15.12.2023 a nadobúda účinnosť 1.1. 2024, nie však skôr ako 15 dňom od jeho vyvesenia na úradnej tabuli mesta.

Dátum vyvesenia: 15.12.2023
Dátum zvesenia: 30.12.2023

Ing. Radoslav Vazan
primátor mesta

.....
(uviesť meno a priezvisko žiadateľa, adresa)

Názov
Ulica, č.
PSČ mesta

Vec: Žiadosť o pridelenie nájomného bytu

1. Údaje o žiadateľovi:

Meno a
Priezvisko:.....

Dátum a miesto
narodenia:.....

Trvalý
pobyt:.....

Adresa pre doručovanie:
.....

Rodinný stav:
.....

Tel. kontakt:.....

e-mail:.....

2. Ďalšie osoby, ktoré budú so žiadateľom v byte bývať:

Meno, Priezvisko	Dátum narodenia	Vzťah k žiadateľovi
------------------	-----------------	---------------------

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

3. Dôvod podania žiadosti (stručný opis doterajšej bytovej otázky a ďalších skutočností, ktoré považujete za dôležité pre pridelenie bytu napr. zdravotný stav, sociálna situácia a pod.):

.....
.....

