

NÁVRH

Mestské zastupiteľstvo v Námestove na základe § 4 ods. 1 a ods. 3 písm. a) v spojení s § 6 ods. 1 zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a podľa zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov vydáva toto

Všeobecne záväzné nariadenie č. 1/2016 o hospodárení s bytovým fondom

§ 1

Úvodné ustanovenia

Účelom tohto všeobecne záväzného nariadenia (ďalej len „VZN“) je upraviť podmienky a postup pri pridelovaní :

a/ nájomných bytov vo vlastníctve mesta Námestovo /ďalej len „mesto“/,

b/ nájomných bytov určených na sociálne bývanie postavených s podporou štátu a to z príspevkov Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR, úverov Štátneho fondu rozvoja bývania SR ako aj z vlastných finančných prostriedkov Mesta Námestovo /ďalej len „mesta“/.

2. Nájomné byty sú byty s osobitným režimom /ďalej len ako „byty“/ upravené zákonom č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov /ďalej ako zákon č. 443/2010 Z. z. v neskoršom znení/.

3. Toto VZN ďalej upravuje :

a/ podmienky pri podávaní a posudzovaní žiadosti o pridelenie nájomného bytu,

b/ postup a spôsob pridelovania nájomných bytov vo vlastníctve mesta,

c/ určenie a výpočet výšky nájomného pre jednotlivé byty,

d/ určenie výšky fondu prevádzky, údržby a opráv.

4. Nájomné byty /ďalej len „byty“/ sa budú využívať na nájom a nemôžu sa previesť do osobného vlastníctva najmenej po dobu 30 rokov odo dňa vydania kolaudačného rozhodnutia.

5. Pri uzatváraní zmluvy o nájme bytu, mesto dodrží podmienky ustanovené zákonom č. 443/2010 Z. z. v znení neskorších predpisov.

6. Bytový fond mesta spravuje Bytový podnik Námestovo, s. r. o. /ďalej ako „správca“/, ktorá zabezpečuje ekonomické, užívateľské a nájomné vzťahy v zmysle platných zákonov a v súlade s mandátnou zmluvou.

§ 2

Bytový fond mesta

1. Bytový fond mesta tvoria byty :

A/ 16 b. j. v bytovom dome č. 510/10 na ulici Komenského,

16 b. j. v bytovom dome č. 512/9 na ulici Komenského,

B/ 4 b. j. v bytovom dome na Bernolákovej ulici č. 390/14,

1 b. j. v bytovom dome na Komenského ulici č. 487/13.

2. Byty uvedené pod bodom „A“ sú byty postavené s prostriedkov ŠFRB, vlastných prostriedkov obce a príspevkov MVaRR SR.

Bytový dom Komenského 509/12

Označenie bytu	Rozloha bytu v m2	Byt určený na bývanie oprávnenej osoby podľa § 22 ods. 3 zák. č. 443/2010 Z. z.	Byt bezbariérový
Byt č. 01	45,46	áno	nie
Byt č. 02	44,78	áno	nie
Byt č. 11	45,46	áno	áno
Byt č. 12	44,78	áno	áno
Byt č. 21	45,46	áno	nie
Byt č. 22	44,78	áno	nie
Byt č. 23	44,86	áno	nie
Byt č. 24	45,54	áno	nie
Byt č. 31	45,46	áno	nie
Byt č. 32	44,78	áno	nie
Byt č. 33	44,86	áno	nie
Byt č. 34	45,54	áno	nie
Byt č. 41	45,46	áno	nie
Byt č. 42	44,78	áno	nie
Byt č. 43	44,86	áno	nie
Byt č. 44	45,54	áno	nie

Bytový dom Komenského 510/10

Označenie bytu	Rozloha bytu v m2	Byt určený na bývanie oprávnenej osoby podľa § 22 ods. 3 zák. č. 443/2010 Z. z.	Byt bezbariérový
Byt č. 01	45,46	áno	nie
Byt č. 02	44,78	áno	nie
Byt č. 11	45,43	áno	áno
Byt č. 12	44,78	áno	áno
Byt č. 21	45,46	áno	nie
Byt č. 22	45,54	áno	nie
Byt č. 23	44,78	áno	nie
Byt č. 24	44,86	áno	nie
Byt č. 31	45,46	áno	nie
Byt č. 32	45,54	áno	nie
Byt č. 33	44,78	áno	nie
Byt č. 34	44,86	áno	nie
Byt č. 41	45,46	áno	nie

Byt č. 42	45,54	áno	nie
Byt č. 43	44,78	áno	nie
Byt č. 44	44,86	áno	nie

3. Byty uvedené pod bodom „B“ nadobudlo mesto do vlastníctva v súlade s prisl. ustanoveniami zák. č. 138/91 Zb. o majetku obce v neskoršom znení.

Byty v bytovom dome na Bernolákovej ulici č. 390/14

Označenie bytu	Rozloha bytu v m ²	Nájomný byt	Byt bezbariérový
Byt č. 13	35,41	áno	nie
Byt č. 16	17,80	áno	nie
Byt č. 30	35,41	áno	nie
Byt č. 32	35,41	áno	nie
Byt č. 23	35,41	áno	nie

Byty v bytovom dome na Komenského ulici č. 487/13

Označenie bytu	Rozloha bytu v m ²	Nájomný byt	Byt bezbariérový
Byt č. 14	69,13	áno	nie

§ 3

Vymedzenie pojmov

1. Sociálne bývanie v byte je bývanie poskytované oprávnenej osobe v byte, ktorého podlahová plocha neprevyšuje 80 m² pre byt bežného štandardu alebo 60 m² pre byt nižšieho štandardu.
2. Oprávnenou fyzickou osobou podľa odseku 1 je :
 - a/ osoba žijúca v domácnosti s mesačným príjmom min. 1,3 násobku životného minima najviac vo výške 3-násobku životného minima,
 - b/ osoba žijúca v domácnosti s mesačným príjmom min. 1,3 násobku životného minima a najviac vo výške 4-násobku životného minima ak :
 - členom tejto domácnosti je osoba s ťažkým zdravotným postihnutím,
 - ide o domácnosť osamelého rodiča s nezaopatreným dieťaťom,
 - aspoň jeden z členov tejto domácnosti zabezpečuje zdravotnícku starostlivosť, sociálne a všeobecne prospešné spoločenské služby, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu obyvateľov mesta Námestovo.
 - c/ osoba, ktorej zanikla ústavná starostlivosť, náhradná osobná starostlivosť, pestúnska starostlivosť alebo osobitná starostlivosť poručníka podľa osobitného predpisu / ak táto osoba nepresiahla vek 30 rokov,
 - d/ osoba žijúca v domácnosti, ktorej sa poskytuje bytová náhrada za byt vydaný podľa osobitného predpisu 2/

§ 4

Predkladanie a posudzovanie žiadostí o pridelenie nájomného bytu V bytovom dome č. 509/12 a 510/10

1. Žiadosť o pridelenie nájomného bytu musí mať písomnú formu, predkladá sa na tlačive podľa Prílohy č. 1 tohto VZN, musí obsahovať všetky údaje uvedené na tlačive, musí byť odôvodnená, vlastnoručne podpísaná a odovzdaná na oddelení správnom mestského úradu.

2. K žiadosti o pridelenie nájomného bytu je potrebné doložiť zo strany žiadateľa a spolu posudzovaných osôb nasledovné doklady:

a) potvrdenie zamestnávateľa o výške priemerného mesačného príjmu a príjem za predchádzajúci kalendárny rok. V prípade dokladovania príjmov od zamestnávateľa v zahraničí, predložiť notárom overený preklad dokladu. Výnimku z overenia prekladu tvorí doklad z Českej republiky,

b) u samostatne zárobkovo činnnej osoby potvrdenie o podaní daňového priznania za predchádzajúci kalendárny rok,

c) u poberateľov dôchodkov, aktuálny výmer o výške dôchodku a potvrdenie príjmu z dávok dôchodkového zabezpečenia za posledný kalendárny rok pred podaním žiadosti,

d) u žiadateľov, kde členom domácnosti je občan s ťažkým zdravotným postihnutím, posudok posudkového lekára o jeho zdravotnom stave,

e) potvrdenie o príjme za posledných 12 mesiacov a príjem za posledný mesiac u poberateľov dávky v nezamestnanosti, sociálnych dávok a príspevkov k dávke, materského príspevku, rodičovského príspevku, prídavkov na deti, príspevok za opatrovanie a prípadne iných štátnych dávok a príjem z dedičstva,

f) u rozvedeného žiadateľa fotokópiu právoplatného rozsudku o rozvoде, právoplatného rozsudku o určení výživného na nezaopatrené deti, príp. náhradné výživné a príspevok na výživu rozvedeného manžela/ky,

3. Príslušné oddelenie MsÚ skontroluje úplnosť údajov uvedených v žiadosti a žiadosť zaeviduje.

4. V prípade neúplnej žiadosti /žiadosť neobsahuje všetky náležitosti uvedené v ods. 2/, mesto písomne vyzve žiadateľa na jej doplnenie v lehote do 30 dní od doručenia výzvy. na jej doplnenie. Ak žiadateľ svoju žiadosť ani na výzvu v stanovenej lehote nedoplní, žiadosť sa zamietne.

5. Žiadateľom o nájomný byt nesmie byť osoba a taktiež spolu posudzovaná osoba, ktorá :

a/ je vlastníkom alebo spoluvlastníkom bytu alebo rodinného domu alebo inej nehnuteľnosti určenej na bývanie,

b/ bola v predchádzajúcom období dlžníkom nájomného alebo úhrad spojených s užívaním bytu vo vlastníctve mesta 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 Námestovo /miestne dane a poplatky/.

5. Ak sa žiadateľa týka niektorá z podmienok ustanovených v odseku „4.“, žiadosť bude zamietnutá po prerokovaní v Komisii sociálnej, zdravotnej a bytovej pri MsZ.

6. Pri zisťovaní príjmov oprávnených fyzických osôb podľa § 3 ods. 2 sa postupuje podľa osobitného predpisu 3/.

7. Minimálny mesačný príjem žiadateľa a osôb s ním bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu³⁾, musí dosahovať ku dňu podania žiadosti minimálne úroveň platného životného minima k 31. decembru predchádzajúceho kalendárneho roka, zvýšený o 100 € .

§ 5
Zoznam uchádzačov o byt
a pridelenie bytu

1. Komisia sociálna, zdravotná a bytová pri MsZ v Námestove odporučí primátorovi mesta zapísať žiadateľa ktorý splnil podmienky do zoznamu uchádzačov o nájomný byt. O tejto skutočnosti príslušné oddelenie mestského úradu žiadateľa písomne upovedomí.
2. Na základe oznámenia správcu o uvoľnení bytu, príslušné odd. mestského úradu písomne vyzve žiadateľa, ktorý je prvým v poradovníku na prevzatie bytu a na uzavretie nájomnej zmluvy. V prípade ak sa žiadateľ bez vážnych dôvodov do 7 dní odo dňa vyzvania /písomné, prostredníctvom e-mailu, príp. na určené tel. číslo/ neodstavi k uzavretiu nájomnej zmluvy, bude vyradený z evidencie žiadateľov a prenajímateľ k uzavretiu nájomnej zmluvy vyzve ďalšieho žiadateľa v poradí.
3. Pri uzatváraní nájomnej zmluvy sa posudzujú podmienky ustanovené v §3 ods. 2 VZN a na zmeny podmienok počas platnosti nájomnej zmluvy sa neprihliada.
4. Podmienkou na uzavretie nájomnej zmluvy so žiadateľom je „príkaz“ primátora mesta na uzavretie zmluvy o nájme, ktorý sa doručí správcovi. Súčasťou „príkazu“ je aj uznesenie MsZ v prípade pridelenia bytu podľa § 6 tohto VZN.
5. Na základe doručeného príkazu, správca pripraví nájomnú zmluvu a odovzdávací a preberací protokol a následne nájomnú zmluvu predloží na podpis primátorovi mesta.
6. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu maximálne jedného kalendárneho roka. Musí obsahovať náležitosti podľa § 12 ods. 1 zák. č. 443/2010 Z. z. V prípade, že niektoré predpísané zákonné náležitosti nájomnej zmluvy sú obsiahnuté v evidenčnom liste, tento tvorí neoddeliteľnú súčasť nájomnej zmluvy.
V prípade bytov pridelených podľa § 6 tohto nariadenia, platí doba nájmu schválená MsZ.
7. V nájomnej zmluve sa upraví právo nájomcu na opakované uzavretie zmluvy o nájme bytu pri dodržaní podmienok v nájomnej zmluve a v zákone č. 443/2010 Z. z. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude prenajímateľ informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu bytu.
8. Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy podľa ods. 6 môže prenajímateľ uzatvoriť nájomnú zmluvu aj s fyzickou osobou žijúcou v domácnosti s mesačným príjmom ktorý k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roka opakovaného prenájmu nájomného bytu
a/ nie je vyšší ako triaplnásobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa § 22 ods. 2 písm. a/zák. č. 433/2010 Z. t. ,
b/ nie je vyšší ako štyriaplnásobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa § 22 ods. 3, písm. b/zák. č. 443/2010 Z. z.
c/ nemá ku dňu písomného oznámenia o možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy žiadne nedoplatky na nájomnom a za služby spojené s nájmom, ako aj nedoplatky na daniach.
- 9/ Nájomnú zmluvu na užívanie bytu, ktorý spĺňa podmienky stanovené osobitným predpisom 4/uzavretie mesto len s fyzickou osobou žijúcou v domácnosti, ktorej členom je osoba s ťažkým zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č.2 zák. č. 443/2010 Z. z. . Ak prenajímateľ neeviduje žiadosť o uzavretie nájomnej zmluvy od takejto fyzickej osoby, môže uzatvoriť nájomnú zmluvu na takýto nájomný byt s inou fyzickou osobou uvedenou v § 22 ods. 3/zák. č. 443/2010 Z. z. najviac na 1 rok.
- 10/ Pred uzavretím nájomnej zmluvy je prenajímateľ povinný umožniť nájomcovi prehliadku bytu.
- 11/ Na práva a povinnosti ktoré vnikajú na základe nájomnej zmluvy a nie sú upravené zákonom č. 443/2010 Z. z. sa vzťahujú ustanovenia Občianskeho zákonníka

§6

**Pridelenie bytu nadobudnutých
v zmysle zák. č. 138/1991 Zb. o majetku obcí**

1. V prípade uvoľnenia niektorého z bytov nachádzajúcich sa v bytovom dome na Bernolákovej ulici č. 390/14 alebo bytu na Komenského ulici č. 487/13, mesto Námestovo prideli byt žiadateľovi po rozhodnutí Mestského zastupiteľstva v Námestove podľa § 9a, ods. 9, písm. c/ zákona č. 138/1991 Z b. o majetku obcí v neskoršom znení, ako prípad hodný osobitného zreteľa. Osobitný zreteľ musí byť zdôvodnený.
- 2/ Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú. Dobu nájmu bytu schváli MsZ.
- 3/ Pri uzatvorí nájomnej zmluvy sa postupuje podľa §4 ods. 4 a 5 tohto VZN.

§7

Tvorba Fondu prevádzky, údržby a opráv

1. Fond prevádzky, údržby a opráv /ďalej ako „fond“/sa tvorí z prostriedkov získaných v rámci úhrad za užívanie bytov od nájomcov bytov.
2. Podľa §18, ods. 2 zákona č.443/2010, vlastník tvorí fond prevádzky, údržby a opráv ročne minimálne vo výške 0,5 % nákladov na obstaranie nájomného bytu.
3. Mesto Námestovo určuje fond opráv vo výške 1% nákladov na obstaranie nájomného bytu. v bytových domoch na Komenského ulici č. 509/12 a 510/10.
4. Fond tvorí vlastník na osobitný, na tento účel zriadený účet.
5. Použitie fondu je predmetom osobitného všeobecne záväzného nariadenia.
6. Výšku a spôsob použitia fondu v bytovom dome č. 390/14 určuje spoločenstvo vlastníkov bytov „Spoločenstvo Bernolákova 390“ a v bytovom dome Komenského 487/13 „Spoločenstvo vlastníkov bytov Komenského 487.“

§ 8

Výpočet a určenie nájomného

- 1A. Maximálna cena ročného nájmu pre jednotlivé byty v bytových domoch na Komenského ulici č. 510/10, a č. 509/12 obstaraných z prostriedkov štátneho rozpočtu, štátneho fondu a rozpočtu obce sa určuje vo výške 4% z obstarávacej ceny bytu.
2. Konkrétna výška nájomného je stanovená samostatne pre jednotlivé nájomné byty nasledovne :

Komenského 509/12

Označenie bytu	Obstarávacia cena bytu	Rozloha bytu	Maximálna výška ročného nájmu v byte	Výška mesačného nájmu určená mestom Námestovo vč. príspevku na tvorbu fondu
Byt č. 01	22221,77	45,46	888,87	74,07
Byt č. 02	21889,36	44,78	875,57	72,96
Byt č. 11	22221,77	45,43	888,87	74,07
Byt č. 12	21889,36	44,78	875,57	72,96
Byt č. 21	22221,77	45,46	888,87	74,07
Byt č. 22	21889,36	45,54	875,57	72,96
Byt č. 23	21928,47	44,78	877,14	73,09
Byt č. 24	22260,87	44,86	890,43	74,20

Byt č. 31	22221,77	45,46	888,87	74,07
Byt č. 32	21889,36	45,54	875,57	72,96
Byt č. 33	21928,47	44,78	877,14	73,09
Byt č. 34	22260,87	44,86	890,43	74,20
Byt č. 41	22221,77	45,46	888,87	74,07
Byt č. 42	21889,36	45,54	875,57	72,96
Byt č. 43	21928,47	44,78	877,14	73,09
Byt č. 44	22260,87	44,86	890,43	74,20

Bytový dom Komenského 510/10

Označenie bytu	Obstarávacía cena bytu	Rozloha bytu	Maximálna výška ročného nájmu v byte	Výška mesačného nájmu určená mestom Námestovo vč. príspevku na tvorbu fondu
Byt č. 01	23213,81	45,46	928,55	77,38
Byt č. 02	22866,57	44,78	914,66	76,22
Byt č. 11	23198,49	45,43	927,94	77,33
Byt č. 12	22866,57	44,78	914,66	76,22
Byt č. 21	23213,81	45,46	928,55	77,38
Byt č. 22	23254,66	45,54	930,19	77,52
Byt č. 23	22866,57	44,78	914,66	76,22
Byt č. 24	22907,42	44,86	916,30	76,36
Byt č. 31	23213,81	45,46	928,55	77,38
Byt č. 32	23254,66	45,54	930,19	77,52
Byt č. 33	22866,57	44,78	914,66	76,22
Byt č. 34	22907,42	44,86	916,30	76,36
Byt č. 41	23213,81	45,46	928,55	77,38
Byt č. 42	23254,66	45,54	930,19	77,52
Byt č. 43	22866,57	44,78	914,66	76,22
Byt č. 44	22907,42	44,86	916,30	76,36

- Súčasťou nájomného nie sú náklady spojené s užívaním bytu, ktoré sú nájomcovia povinní uhrádzať mimo určeného nájomného podľa skutočnej spotreby v bytovej jednotke a to formou zálohových mesačných predpisov a to :
 - vodné a stočné,
 - odvádzanie zrážkovej vody,
 - osvetlenie spoločných priestorov,
 - poistenie bytového domu ako celok,
 - upratovanie spoločných priestorov,
 - a ďalšie plnenia podľa potreby.
- Nájomné bude nájomca uhrádzať jeden mesiac vopred do 15 dňa príslušného mesiaca na účet mesta.
- Nájomné za mesiac v ktorom došlo k uzavretiu nájomnej zmluvy uhradí nájomca spolu s nájomným podľa §8 ods. 3 VZN.

1B. Výpočet základného nájomného pre jednotlivé byty v bytovom dome na Bernolákovej ulici č. 390/14 sa stanovuje sumou vo výške 1,26 EUR/m² obytnej plochy.

V prípade výmeny príslušenstva bytu za nové, sa určuje sumou 1,28 EUR/m² obytnej plochy. Výpočet základného nájomného pre byt č. 14 /II. kat. bez kúrenia/ na Komenského ulici č. 487/13, sa stanovuje sumou 0,807 EUR/m² obytnej plochy.

Konkrétna výška nájomného je stanovená pre jednotlivé nájomné byty nasledovne podľa prehľadu v tabuľke.

Označenie bytu	Rozloha bytu	Ročná cena nájomného	Mesačná cena nájomného /nájomné + fond opráv/
Byt č. 13	35,41	537,84	44,82
Byt č. 16	17,80	326,04	27,17
Byt č. 30	35,41	558,00	45,50
Byt č. 32	35,41	537,84	44,82
Byt č. 23	35,41	537,84	44,82

Byty v bytovom dome na Komenského ulici č. 487/13

Označenie bytu	Rozloha bytu v m ²	Ročná cena nájomného	Mesačná cena nájomného /nájomné + fond opráv/
Byt č. 14	69,13	669,12	55,79

2. Súčasťou nájomného nie sú náklady spojené s užívaním bytu, ktoré sú nájomcovia povinní uhrádzať mimo určeného nájomného podľa skutočnej spotreby v bytovej jednotke a to formou zálohových mesačných predpisov a to :

- vodné a stočné,
- odvádzanie zrážkovej vody,
- dodávka tepla a teplej vody,
- osvetlenie spoločných priestorov,
- a ďalšie plnenia podľa potreby.

2. Nájomné a náklady spojené s užívaním bytu bude nájomca uhrádzať jeden mesiac vopred do 15 dňa príslušného mesiaca na účet mesta.
3. Nájomné a náklady spojené s užívaním bytu za mesiac v ktorom došlo k uzavretiu nájomnej zmluvy uhradí nájomca spolu s nájomným podľa §8 ods. 3 VZN.

§9

Záverečné ustanovenia

- 1/ Toto Všeobecne záväzné nariadenie bolo schválené Mestským zastupiteľstvom v Námestove dňa 9. 6. 2016 uznesením č./2016
- 2/ Všeobecne záväzné nariadenie nadobúda účinnosť pätnástym dňom od jeho vyvesenia na mestskej úradnej tabuli.

Ing. Ján K a d e r a
Primátor mesta

1/§ 45 až 59 zák. o rodine

2/ napr. zákon č. 403/1990 Zb. o zmiernení následkov niektorých majetkových krívd
v neskoršom znení

3/zákon č. 601/2003 Z. z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov

3/zákon č. 601/2003 Z. z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov/.

Mesačný príjem sa vypočíta v súlade s § 22 ods. 4 a 5 zákona č. 443/2010 Z.z. v neskoršom znení.

4/ § 143 písm d/zák. č. 50/1976 Zb. v neskoršom znení /bezbariérové byty/

N á v r h

**Všeobecne záväzné nariadenie č. 1/2016
o hospodárení s bytovým fondom**

Zverejnené na úradnej tabuli mesta dňa : 19. 5. 2016

Zverejnené na internetovej stránke mesta dňa : 19. 5. 2016

Termín uzávierky na predkladanie pripomienok : 30. 5. 2016

Termín vyhodnotenia pripomienok : 30. 5. 2016

Zasielanie pripomienok :

- Písomne :

Mestský úrad, Cyrila a Metoda
329/6, 029 01 Námestovo
sekretariat@namestovo.sk

- elektronicky :

Predložené na rokovanie mestského zastupiteľstva dňa : 8. 6. 2016