

VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE MESTA BYTČA

č. 6/2020 z 25. júna 2020

o podmienkach nakladania s nájomnými bytmi vo vlastníctve Mesta Bytča

Mestské zastupiteľstvo v Bytči v súlade s ustanovením § 6, § 11 ods. 4 písm. g) s poukazom na ustanovenie § 4 ods. 3 písm. a) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, ako aj v súlade s ustanovením § 12 zákona č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami v znení neskorších predpisov a v súlade so zákonom č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní, sa dňa 25. júna 2020 uznieslo na tomto

všeobecne záväznom nariadení :

PRVÁ ČASŤ

Článok 1 Úvodné ustanovenie

Týmto všeobecne záväzným nariadením sa vymedzujú zásady a podmienky prenajímania bytov vo vlastníctve Mesta Bytča, ako aj pravidlá pre zostavenie poradia uchádzačov o nájom bytu vo vlastníctve Mesta Bytča.

Článok 2 Vymedzenie niektorých pojmov

1. Nájomnými bytmi¹ (ďalej aj len „Nájomný byt“) vo vlastníctve Mesta Bytča pre účely tohto všeobecne záväzného nariadenia (ďalej aj len „VZN“) sú
 - a) byty obstarané z vlastných prostriedkov Mesta Bytča,
 - b) byty obstarané s použitím verejných prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania² (ďalej aj len „sociálne byty“).
2. Nájomné byty sa delia do kategórií podľa počtu izieb, resp. podlahovej plochy bytu a lokality.
3. Uchádzačom o uzatvorenie zmluvy o nájme bytu vo vlastníctve Mesta Bytča môže byť
 - a) uchádzač spĺňajúci podmienky uvedené v čl. 3,
 - b) oprávnená osoba podľa osobitného predpisu³.
4. Evidencia uchádzačov o uzatvorenie zmluvy o nájme bytu vo vlastníctve Mesta Bytča je zoznam uchádzačov podľa bodu 3. tohto článku, ktorí prejavili záujem o uzatvorenie zmluvy o nájme bytu vo forme a spôsobom podľa tohto VZN alebo osobitného predpisu a spĺňajú

¹ § 2 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov

² § 21 ods. 3 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní

³ § 22 ods. 3 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní

podmienky stanovené osobitným predpisom alebo týmto VZN, vedený Mestom Bytča v chronologickom poradí osobitne pre jednotlivé druhy a kategórie nájomných bytov.

DRUHÁ ČASŤ

Nájom bytov obstaraných z vlastných prostriedkov Mesta Bytča

Článok 3

Uchádzač o uzatvorenie nájomnej zmluvy

Do evidencie uchádzačov podľa čl. 2 bod 4. možno zapísať uchádzača, ktorý :

- a) písomne požiadal Mesto Bytča o uzatvorenie nájomnej zmluvy,
- b) má trvalý pobyt v Meste Bytča najmenej po dobu jedného roka pred podaním žiadosti; táto podmienka sa považuje za splnenú aj vtedy, ak ju spĺňa osoba trvalo žijúca s uchádzačom v spoločnej domácnosti⁴,
- c) pravidelný mesačný príjem uchádzača a osôb žijúcich s uchádzačom v spoločnej domácnosti zistený spôsobom podľa osobitného predpisu⁵ dosahuje najmenej 1,7 násobok sumy životného minima spoločne posudzovaných osôb,
- d) uchádzač ani osoby žijúce s uchádzačom v spoločnej domácnosti nemajú žiadne peňažné záväzky voči Mestu Bytča ani nedoplatky na daniach, poistnom na sociálne poistenie a poistnom na zdravotné poistenie,
- e) uchádzač ani osoby žijúce s uchádzačom v spoločnej domácnosti nie sú vlastníkami alebo spoluvlastníkmi bytu, domu alebo inej nehnuteľnosti, ktorá môže slúžiť ako obydlie, ibaže uchádzač alebo osoby žijúce s uchádzačom v spoločnej domácnosti preukážu, že byt, dom alebo inú nehnuteľnosť, ktorá môže slúžiť ako obydlie a ktorej sú vlastníkami alebo spoluvlastníkmi, nemôžu reálne užívať z dôvodov, ktoré sami nespôsobili.

Článok 4

Žiadosť o uzatvorenie nájomnej zmluvy

1. Žiadosť o uzatvorenie nájomnej zmluvy obsahuje najmä
 - a) meno a priezvisko uchádzača,
 - b) dátum narodenia,
 - c) rodinný stav,
 - d) adresa trvalého bydliska, prechodného bydliska alebo aktuálna korešpondenčná adresa,
 - e) označenie zamestnávateľa,
 - f) označenie osôb žijúcich s uchádzačom v spoločnej domácnosti v rozsahu meno, priezvisko, dátum narodenia, právny, resp. faktický vzťah k uchádzačovi, označenie zamestnávateľa,
 - g) odôvodnenie žiadosti, najmä opis aktuálnej životnej situácie, aktuálnych sociálnych pomerov, naliehavosti aktuálnej bytovej potreby,

⁴ § 115 Občianskeho zákonníka

⁵ § 3,4 zákona č. 601/2003 Z. z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov

- h) súhlas so spracovaním osobných údajov v rozsahu uvedenom v žiadosti a jej prílohách pre účely vedenia evidencie uchádzačov o uzatvorenie nájomnej zmluvy v súlade s osobitným zákonom⁶,
- i) vlastnoručný podpis uchádzača; ak sú uchádzačmi manželia vlastnoručný podpis oboch manželov.

2. Prílohou žiadosti o uzatvorenie nájomnej zmluvy je najmä

- a) potvrdenie o príjme uchádzača a osôb žijúcich v spoločnej domácnosti s uchádzačom za predchádzajúcich dvanásť mesiacov, daňové priznanie k dani z príjmov fyzických osôb za predchádzajúci kalendárny rok alebo iný obdobný doklad o príjme za predchádzajúcich dvanásť mesiacov,
- b) čestné vyhlásenia uchádzača a osôb žijúcich s uchádzačom v spoločnej domácnosti o tom, že nemajú nedoplatky na daniach, poistnom na sociálne poistenie a poistnom na zdravotné poistenie,
- c) čestné vyhlásenia uchádzača a osôb žijúcich s uchádzačom v spoločnej domácnosti o tom, že nie sú vlastníkami alebo spoluvlastníkmi bytu, domu alebo inej nehnuteľnosti, ktorá môže slúžiť ako obydlie alebo byt, dom alebo inú nehnuteľnosť, ktorá môže slúžiť ako obydlie a ktorej sú vlastníkami alebo spoluvlastníkmi nemôžu reálne užívať z dôvodov, ktoré sami nespôsobili,
- d) fotokópia preukazu ZŤP alebo ZŤPS,
- e) doklad o výške dôchodku, alebo inej štátnej sociálnej dávky.

3. Vzor žiadosti je uvedený v prílohe č. 1 tohto VZN.

Článok 5

Zásady pre zostavenie poradia uchádzačov

- 1. Poradie uchádzačov o uzatvorenie nájomnej zmluvy sa zostavuje osobitne pre každú kategóriu nájomného bytu. Každý uchádzač môže byť zaradený do poradia uchádzačov o uzatvorenie zmluvy o nájme bytu tej kategórie, ktorá zodpovedá počtu členov jeho domácnosti tak, aby v byte tejto kategórie bola zabezpečená možnosť primeraného a ľudsky dôstojného bývania všetkých členov domácnosti uchádzača.
- 2. Poradie uchádzačov o uzatvorenie nájomnej zmluvy v každej kategórii nájomného bytu sa zostavuje podľa nasledujúcich kritérií :
 - a) naliehavosť bytovej potreby uchádzača s ohľadom na jeho aktuálne bytové, rodinné alebo sociálne pomery,
 - b) povesť uchádzača alebo členov jeho domácnosti s ohľadom na ich doterajší spôsob života,
 - c) vykonávanie spoločensky významného povolania uchádzačom alebo členom jeho domácnosti z pohľadu zabezpečenia najmä zdravotníckej starostlivosti, vzdelávania, kultúry alebo výkonu štátnej služby alebo služby vo verejnom záujme v Meste Bytča.

⁶ zákon č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov

3. O poradí uchádzačov o uzatvorenie nájomnej zmluvy v jednotlivých kategóriách bytov podľa kritérií uvedených v bode 2. tohto článku rozhoduje komisia Sociálna a bytová, verejného poriadku a vnútornej správy, kultúry a športu pri mestskom zastupiteľstve (ďalej aj len „sociálna komisia“). Poradie uchádzačov v jednotlivých kategóriách sa priebežne aktualizuje.
4. Ak ide o uzatváranie prvých zmlúv o nájme nových bytov po ich kolaudácii a počet uchádzačov podľa článku 3. prevyšuje počet nových bytov, rozhodne o poradí uchádzačov o uzatvorenie zmluvy o nájme bytu žreb. Žrebovanie sa vykoná verejne na zasadnutí sociálnej komisie. O priebehu a výsledku žrebovania bude spísaná notárska zápisnica.

Článok 6

Zmluva o nájme bytu

1. Uzatvorenie zmluvy o nájme bytu s uchádzačom doporučeným sociálnou komisiou schvaľuje v súlade so Zásadami o hospodárení a nakladaní s majetkom Mesta Bytča mestské zastupiteľstvo.
2. Ak uchádzač po schválení uzatvorenia zmluvy o nájme bytu odmietne uzatvoriť zmluvu o nájme určeného bytu v lehote 14 dní odo dňa doručenia oznámenia o schválení jej uzatvorenia mestským zastupiteľstvom alebo v rovnakej lehote nepredloží doklady preukazujúce splnenie podmienok podľa čl. 3 najneskôr ku dňu uzatvorenia zmluvy o nájme bytu, bude vyradený z evidencie uchádzačov o uzatvorenie nájomnej zmluvy.
3. Na uzatvorenie zmluvy o nájme bytu nemá uchádzač právny nárok.
4. Právne vzťahy súvisiace s nájmom bytu sa spravujú ustanoveniami osobitného predpisu.⁷ Zmluva o nájme bytu sa vždy uzatvára na jeden rok.
5. Zmluva o nájme bytu vždy obsahuje ustanovenie o finančnej zábezpeke vo výške maximálne šesťmesačného nájomného. Finančná zábezpeka slúži na zabezpečenia pohľadávok Mesta Bytča súvisiacich s nájmom bytu.
6. Dohodnutú dobu nájmu možno predĺžiť na ďalší rok alebo zmluvu o nájme bytu je možné opakovane uzatvoriť na ďalší rok, ak
 - a) nájomca o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy písomne požiada najneskôr 90 dní pred uplynutím dohodnutej doby nájmu,
 - b) nájomca spĺňa ku dňu podania žiadosti podmienky podľa čl.3.. Ustanovenia čl. 4 a bodu 1 až 5 tohto článku sa použijú rovnako.
7. Mestské zastupiteľstvo môže schváliť uzatvorenie nájomnej zmluvy s inou osobou ako uchádzačom zapísaným v evidencii uchádzačov podľa čl. 2 bod 4. z dôvodov hodných osobitného zreteľa, najmä ak je to nevyhnutné opatrenie na riešenie situácie spôsobenej živelnou pohromou alebo iným zásahom vyššej moci.

⁷ § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka

TRETIA ČASŤ **Sociálne bývanie**

Článok 7 **Vymedzenie sociálneho bývania**

Sociálnym bývaním sa rozumie bývanie vymedzené osobitným predpisom⁸.

Článok 8 **Nájomca sociálneho bytu**

1. Zmluvu o nájme sociálneho bytu je možné uzatvoriť s oprávnenou osobou. S inou osobou možno zmluvu o nájme sociálneho bytu uzatvoriť len v súlade s osobitným predpisom⁹.
2. Oprávnenou osobou sa rozumie fyzická osoba určená osobitným predpisom¹⁰.

Článok 9 **Žiadosť o uzatvorenie nájomnej zmluvy**

1. Žiadosť o uzatvorenie nájomnej zmluvy obsahuje najmä
 - a) meno a priezvisko uchádzača,
 - b) dátum narodenia,
 - c) rodinný stav,
 - d) adresa trvalého bydliska, prechodného bydliska alebo aktuálna korešpondenčná adresa,
 - e) označenie zamestnávateľa,
 - f) označenie osôb žijúcich s uchádzačom v spoločnej domácnosti v rozsahu meno, priezvisko, dátum narodenia, právny, resp. faktický vzťah k uchádzačovi, označenie zamestnávateľa,
 - g) odôvodnenie žiadosti, najmä opis aktuálnej životnej situácie, aktuálnych sociálnych pomerov, naliehavosti aktuálnej bytovej potreby,
 - h) súhlas so spracovaním osobných údajov v rozsahu uvedenom v žiadosti a jej prílohách pre účely vedenia evidencie uchádzačov o uzatvorenie nájomnej zmluvy v súlade s osobitným zákonom¹¹,
 - i) vlastnoručný podpis uchádzača, ak sú uchádzačmi manželia vlastnoručný podpis oboch manželov.
2. Prílohou žiadosti o uzatvorenie nájomnej zmluvy je najmä
 - a) potvrdenie o príjme uchádzača a osôb žijúcich v spoločnej domácnosti s uchádzačom podľa osobitného predpisu¹², daňové priznanie k dani z príjmov fyzických osôb za

⁸ § 21 a nasl. zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní

⁹ § 12 ods. 6 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní

¹⁰ § 22 ods. 3 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní

¹¹ zákon č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov

¹² § 22 ods. 4 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní

predchádzajúci kalendárny rok alebo iný obdobný doklad o príjme za predchádzajúcich dvanásť mesiacov,

- b) čestné vyhlásenie uchádzača a osôb žijúcich s uchádzačom v spoločnej domácnosti o tom, že nemajú nedoplatky na daniach, poistnom na sociálne poistenie a poistnom na zdravotné poistenie,
- c) čestné vyhlásenia uchádzača a osôb žijúcich s uchádzačom v spoločnej domácnosti o tom, že nie sú vlastníkami alebo spoluvlastníkmi bytu, domu alebo inej nehnuteľnosti, ktorá môže slúžiť ako obydlie alebo byt, dom alebo inú nehnuteľnosť, ktorá môže slúžiť ako obydlie ktorej sú vlastníkami alebo spoluvlastníkmi nemôžu reálne užívať z dôvodov, ktoré sami nespôsobili,
- d) fotokópia preukazu ZŤP alebo ZŤPS,
- e) doklad o výške dôchodku, alebo inej štátnej sociálnej dávky.

3. Vzor žiadosti je uvedený v prílohe č. 1 tohto VZN.

Článok 10

Zásady pre zostavenie poradia uchádzačov

1. Poradie uchádzačov o uzatvorenie nájomnej zmluvy sa zostavuje osobitne pre každú kategóriu sociálneho bytu. Každý uchádzač môže byť zaradený len do poradia uchádzačov o uzatvorenie zmluvy o nájme sociálneho bytu tej kategórie, ktorá zodpovedá počtu členov jeho domácnosti tak, aby v byte tejto kategórie bola zabezpečená možnosť primeraného a ľudsky dôstojného bývania všetkých členov domácnosti uchádzača.
2. Poradie uchádzačov o uzatvorenie nájomnej zmluvy v každej kategórii sociálneho bytu sa zostavuje podľa času doručenia žiadosti. Do poradia uchádzačov sa zapíše uchádzač, ak
 - a) spĺňa podmienky podľa osobitného predpisu¹³,
 - b) pravidelný mesačný príjem uchádzača a osôb žijúcich s uchádzačom v spoločnej domácnosti zistený spôsobom podľa osobitného predpisu¹⁴ dosahuje najmenej 1,7 násobok sumy životného minima spoločne posudzovaných osôb,
 - c) uchádzač ani osoby žijúce s uchádzačom v spoločnej domácnosti nemajú žiadne peňažné záväzky voči Mestu Bytča ani nedoplatky na daniach, poistnom na sociálne poistenie a poistnom na zdravotné poistenie,
 - d) uchádzač ani osoby žijúce s uchádzačom v spoločnej domácnosti nie sú vlastníkami alebo spoluvlastníkmi bytu, domu alebo inej nehnuteľnosti, ktorá môže slúžiť ako obydlie ibaže uchádzač alebo osoby žijúce s uchádzačom v spoločnej domácnosti preukážu že byt, dom alebo inú nehnuteľnosť, ktorá môže slúžiť ako obydlie, ktorej sú vlastníkami alebo spoluvlastníkmi nemôžu reálne užívať z dôvodov, ktoré sami nespôsobili.
3. Ak ide o uzatváranie prvých zmlúv o nájme nových sociálnych bytov po ich kolaudácii a počet uchádzačov spĺňajúcich podmienky podľa bodu 2. tohto článku prevyšuje počet nových sociálnych bytov, rozhodne o poradí uchádzačov o uzatvorenie zmluvy o nájme sociálneho

¹³ § 22 ods. 3 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní

¹⁴ § 3,4 zákona č. 601/2003 Z. z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov

bytu žreb. Žrebovanie sa vykoná verejne na zasadnutí sociálnej komisie. O priebehu a výsledku žrebovania bude spísaná notárska zápisnica.

Článok 11

Zmluva o nájme sociálneho bytu

1. Zmluva o nájme bytu musí obsahovať náležitosti podľa osobitného predpisu¹⁵.
2. Právne vzťahy súvisiace s nájmom bytu sa spravujú ustanoveniami osobitného predpisu¹⁶.
3. Zmluva o nájme bytu sa uzatvára vždy na jeden rok. Nájomca má právo v súlade s ustanovením osobitného predpisu¹⁷ na opakované uzatvorenie zmluvy o nájme sociálneho bytu za rovnakých podmienok; zachovanie zmluvných podmienok sa nevzťahuje na výšku nájomného, ktorá je regulovaná osobitným predpisom¹⁸ a výšku preddavkov za služby spojené s nájmom bytu.
4. Uzatvorenie zmluvy o nájme bytu s uchádzačom podľa poradia zostaveného podľa čl. 10 schvaľuje v súlade so Zásadami o hospodárení a nakladaní s majetkom Mesta Bytča mestské zastupiteľstvo.
5. Ak uchádzač po schválení uzatvorenia zmluvy o nájme bytu odmietne uzatvoriť zmluvu o nájme určeného bytu v lehote 14 dní odo dňa doručenia oznámenia o schválení jej uzatvorenia mestským zastupiteľstvom alebo v rovnakej lehote nepredloží doklady preukazujúce splnenie podmienok podľa čl. 10 ku dňu uzatvorenia zmluvy o nájme sociálneho bytu, bude vyradený z evidencie uchádzačov o uzatvorenie nájomnej zmluvy.
6. Zmluva o nájme bytu vždy obsahuje ustanovenie o finančnej zábezpeke vo výške maximálne šesťmesačného nájomného. Finančná zábezpeka slúži na zabezpečenia pohľadávok Mesta Bytča súvisiacich s nájmom bytu¹⁹.

ŠTVRTÁ ČASŤ

Prechodné a záverečné ustanovenia

Článok 12

1. Zrušuje sa všeobecne záväzné nariadenie Mesta Bytča č. 8/2016 o spôsobe pridelovania nájomných bytov obstaraných z verejných prostriedkov.
2. Uchádzači o uzatvorenie nájomnej zmluvy evidovaný v evidencii žiadateľov o nájme bytov podľa doterajších predpisov sa považujú za uchádzačov o uzatvorenie nájomnej zmluvy podľa tohto VZN.

¹⁵ § 12 ods. 1 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní

¹⁶ § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka

¹⁷ § 12 ods. 3, 4 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní

¹⁸ zákon č. 18/1996 Z. z. o cenách, Opatrenie MF SR č. 01/R/2008 v znení neskorších zmien

¹⁹ § 12 ods. 8 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní

3. Návrh tohto všeobecne záväzného nariadenia bol zverejnený na pripomienkovanie na úradnej tabuli Mesta Bytča a na webovom sídle Mesta Bytča dňa 10. júna 2020.
4. Toto všeobecne záväzné nariadenie Mesta Bytča nadobúda účinnosť 15-tym odo dňa vyvesenia na úradnej tabuli Mesta Bytča.

Ing. Miroslav Minárčík
primátor mesta

Žiadosť o uzatvorenie zmluvy o nájme bytu

Žiadateľ	
Titul, meno a priezvisko :	
Dátum narodenia :	
Stav :	
Adresa :	
Trvalý pobyt :	
Prechodný pobyt :	
Korešpondenčná adresa :	
Zamestnávateľ :	
Preukaz ZŤP/ZŤPS :	áno – nie *
Výška priemerného mesačného príjmu :	

Osoby žijúce v spoločnej domácnosti			
Titul, meno, priezvisko :	Dátum narodenia :	Vzťah :	Zamestnávateľ :
Adresa spolužívajúcej osoby (ak nežije v spoločnej domácnosti so žiadateľom) :			
Trvalý pobyt :			
Prechodný pobyt :			
Korešpondenčná adresa :			
Preukaz ZŤP/ZŤPS :	áno – nie *		
Výška priemerného mesačného príjmu :			

Iné závažné okolnosti na strane žiadateľa alebo osoby žijúcej so žiadateľom v spoločnej domácnosti :

Odôvodnenie :

Preferovaný byt :	Garzonka – 1-izbový – 2-izbový *
Preferovaná lokalita :	

Žiadateľ alebo osoba žijúca v spoločnej domácnosti so žiadateľom :	
Je vlastníkom / spoluvlastníkom bytu, domu, inej nehnuteľnosti, ktorá môže byť obydľím :	áno – nie *
V prípade odpovede „áno“, označte list vlastníctva (číslo, katastrálne územie), uveďte spoluvlastnícky podiel a odôvodnenie prečo žiadateľ alebo osoba žijúca v spoločnej domácnosti so žiadateľom nemôže užívať nehnuteľnosť, ktorej je vlastníkom alebo spoluvlastníkom :	

*nehodiace sa prečiarknite

V zmysle zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov výslovne súhlasím so spracovaním mojich osobných údajov v rozsahu uvedenom v tejto žiadosti a jej prílohách pre účely vedenia evidencie uchádzačov o uzatvorenie zmluvy o nájme bytu Mestom Bytča po dobu zápisu mojej osoby v evidencii uchádzačov o uzatvorenie zmluvy o nájme bytu a po dobu šesť mesiacov po vyčiarknutí z tejto evidencie.

Prehlasujem, že všetky údaje uvedené v tejto žiadosti sú pravdivé a úplné.

V Bytči dňa

.....
Vlastnoručný podpis žiadateľa

.....
Vlastnoručný podpis manžela žiadateľa

Prílohy : potvrdenie o príjme žiadateľa
potvrdenie o príjme spolužijúcej osoby
čestné vyhlásenie o neexistencii nedoplatkov
čestné vyhlásenie o majetkových pomeroch
fotokópia preukazu ZŤP alebo ZŤPS
doklad o výške dôchodku alebo inej štátnej sociálnej dávky