

VZN nadobudlo účinnosť dňa 09. 07. 2010
Doplnok č. 1 nadobúda účinnosť dňa 22. 09. 2010
Doplnok č. 2 nadobúda účinnosť dňa 26. 05. 2012
Doplnok č. 3 nadobúda účinnosť dňa 26. 09. 2014

Mestské zastupiteľstvo v Snine na základe § 6 zák. SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a v zmysle výnosu Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR (ďalej len: „MVR SR“) č. V- 1/2006 o poskytovaní dotácií na rozvoj bývania v znení výnosu MVR SR z 28. novembra 2007 č.V-1/2007 vydáva toto všeobecne záväzné nariadenie o podmienkach pridelovania nájomných bytov na Ulici 1. mája v Snine.

V Š E O B E C N E Z Á V Ä Z N É N A R I A D E N I E

č. 105/2010

**o podmienkach pridelovania nájomných bytov na
Ul . 1. mája v Snine
v znení doplnkov č. 1, č. 2, č. 3**

(úplné znenie)

VZN bolo vyvesené dňa 24. 06. 2010; zvesené dňa 09. 07. 2010
Doplnok č. 1 bol vyvesený dňa 07. 09. 2010; zvesený dňa 22. 09. 2010
Doplnok č. 2 bol vyvesený dňa 11. 05. 2012; zvesený dňa 28. 05. 2012
Doplnok č. 3 bol vyvesený dňa 12. 09. 2014; zvesený dňa 26. 09. 2014

§ 1

Všeobecné ustanovenie

Mestské zastupiteľstvo v Snine, v súlade s §-6 ods. 1 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a v zmysle výnosu Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR (ďalej len „MVRR SR“) č.V-1/2006 o poskytovaní dotácií na rozvoj bývania, v znení výnosu MVRR SR z 28. novembra 2007 č.V-1/2007 vydáva toto všeobecne záväzné nariadenie (ďalej len „VZN“) o podmienkach prideľovania nájomných bytov (ďalej len: „NB“) na Ul. 1. mája v bytových domoch „A“ a „B“ (ďalej len: bytový dom“) v Snine.

§ 2

Úvodné ustanovenia

1. Mesto Snina ustanovuje týmto nariadením pravidlá, podľa ktorých sa určí poradie žiadateľov zaradených do zoznamu uchádzačov o pridelenie nájomného bytu a pravidlá opakovaného nájmu bytu v súlade s osobitným predpisom v znení neskorších zmien a doplnkov¹.
2. NB sú byty vo vlastníctve mesta Snina s osobitným režimom, v zmysle výnosu MVRR SR zo 7. decembra 2006 č. V-1/2006 o poskytovaní dotácií na rozvoj bývania v znení výnosu MVRR SR z 28 decembra 2007 č. V-1/2007, ktorý vymedzuje toto VZN.
3. Účelom tohto VZN je stanovenie podmienok pre zaradenie do zoznamu žiadateľov o nájomný byt a podmienkach prideľovania NB v bytových domoch „A“ a „B“ na U. 1. mája s osobitným režimom v počte 24 bytov.
4. Jednotlivé byty v obytných domoch sa nemôžu odpredať a to ani jednotlivo, ani ako obytný dom 30 rokov (slovom: tridsať) od vydania právoplatného kolaudačného rozhodnutia na obytné domy. Byty v obytných domoch možno prenechať do nájmu len fyzickým osobám za podmienok určených týmto VZN.
5. Správu nájomných bytov vykonáva správcovská spoločnosť vybraná na základe uskutočneného verejného obstarávania, na základe osobitnej zmluvy uzatvorenej s Mestom Snina.

§ 3

Zverejnenie oznamu o NB

Mestský úrad v Snine (ďalej len "MsÚ") stanoví zoznam NB určených do nájmu (presné označenie bytu) pre žiadateľov podľa tohto nariadenia a zverejní ho vyvesením na úradnej tabuli MsÚ, prípadne aj prostredníctvom mestskej tlače (Naša Snina), televízie SKV alebo iným vhodným spôsobom, bezodkladne po nadobudnutí účinnosti tohto VZN vrátane lehoty do ktorej môžu žiadatelia uplatniť svoje žiadosti. Žiadosti doručené na MsÚ po tejto lehote nebudú zaradené do zoznamu žiadateľov o nájomné byty na Ulici 1. mája.

¹ § 3 zákona č. 601/2003 Z. z. o životnom minime a o ustanovení súm na účely štátnych sociálnych dávok.

§ 4

Žiadosť o nájomný byt

1. Žiadateľ môže požiadať o pridelenie nájomného bytu, ktorý je vo vlastníctve mesta. Žiadosť o pridelenie nájomného bytu (ďalej len „žiadosť“) podáva žiadateľ na Mestský úrad v Snine – podateľňa MsÚ. Žiadosť musí mať písomnú formu s odôvodnením a vlastnoručným podpisom žiadateľa. Žiadosť o NB musí obsahovať:
 - a) meno, priezvisko, dátum narodenia a podpis žiadateľa,
 - b) miesto trvalého pobytu vrátane trvania trvalého pobytu žiadateľa a osôb, ktoré s ním budú bývať mimo neplnoletých detí,
 - c) potvrdenia o príjme žiadateľa a osôb, ktoré s ním budú bývať, za predchádzajúci kalendárny rok a za predchádzajúce tri mesiace,
 - d) počet členov domácnosti, ktorí sú do žiadosti zahrnutí, a ich vzťah k žiadateľovi,
 - e) bytové podmienky žiadateľa overené príslušným orgánom (list vlastníctva nie starší ako 3 mesiace, v prípade družstevného alebo mestského bytu potvrdenie správcu resp. vlastníka),
 - f) dôvod podania žiadosti,
 - g) čestné prehlásenie s overeným podpisom na matrike, že žiadateľ alebo osoby, ktoré s ním budú bývať, nie sú výlučnými vlastníkmi ani väčšinovými spoluvlastníkmi bytu, obytného domu, rodinného domu, nie sú nájomcami mestského, družstevného alebo podnikového bytu v meste, a s ktorými mesto neuzatvorilo zmluvu o prevode vlastníctva bytu podľa zákona č. 182/1993 o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Výnimku tvoria žiadosti, v ktorých žiadateľ prišiel o svoj byt alebo dom v dôsledku živelnnej pohromy (udalosti),
 - h) potvrdenie príslušných oddelení MsÚ, že žiadateľ alebo osoby, ktoré s ním budú bývať, nemajú ku dňu podania žiadosti žiadne záväzky voči mestu.
2. V prípade potreby je žiadateľ povinný poskytnúť aj ďalšie informácie, pokiaľ to zákon nezakazuje, ktoré sú nevyhnutné na účely rozhodnutia o jeho žiadosti.
3. Ak sa zistí, že žiadateľ uviedol nepravdivé údaje komisia žiadosť vyradí.
4. MsÚ po obdržaní žiadosti podľa odseku 1 túto zaeviduje, preverí jej úplnosť a splnenie podmienok pre nájom NB. Ak je žiadosť neúplná podľa §-4 odseku 1 tohto nariadenia, MsÚ právne odd. vyzve žiadateľa na doplnenie žiadosti, pričom mu určí lehotu na jej doplnenie.
5. Ak žiadateľ po vyzvaní právnym odd. nedoplní svoju žiadosť o doklady uvedené v písomnej výzve v lehote do 30 kalendárnych dní odo dňa prevzatia písomnej výzvy, žiadosť sa posúdi ako bezpredmetná.

§ 5

Evidencia žiadostí podľa

1. Evidenciu žiadostí podľa dátumu doručenia zabezpečuje právne oddelenie.
2. Žiadosti, ktoré neboli podané v termíne podávania žiadostí podľa oznamu budú odložené, žiadateľ je povinný v ďalšom kole podávania žiadostí o NB, podať novú žiadosť s aktuálnymi údajmi.

3. Právne odd. predloží všetky žiadosti vrátane príloh preukazujúcich splnenie podmienok uvedených v § 4 ods. 1, ktoré boli doručené v termíne podávania žiadostí podľa oznamu, na rokovanie Komisie bytovej, sociálnej a zdravotníctva Mestského zastupiteľstva v Snine (ďalej len: „komisia MsÚ“).
4. Komisia zostaví jednotlivé poradie žiadateľov, ktorí spĺnia podmienky podľa § 6 podľa kategórie bytov (1 až 3 izbový). Zoznamy zverejní MsÚ na úradnej tabuli a internetovej stránke mesta.
5. O samotnom spôsobe pridelenia bytov rozhodne MsZ na svojom najbližšom rokovaní po zverejnení zoznamov uvedených v predchádzajúcom odseku. U žiadateľov, ktorým nebude v prvom kole pridelený NB, komisia zostaví poradie náhradníkov podľa jednotlivých bytových kategórii.

§ 6

Podmienky pre zaradenie žiadateľa do zoznamu uchádzačov o pridelenie NB

1. Žiadateľ sa zaradí do zoznamu uchádzačov o pridelenie nájomného bytu, ak preukáže splnenie týchto podmienok:
 - a) ku dňu podania žiadosti má trvalý pobyt v meste Snina bez prerušenia minimálne dva roky,
 - b) žiadateľ alebo manžel/ka, druh/družka nie je nájomcom alebo spoločným nájomcom mestského, družstevného alebo podnikového bytu, nie je a ani nebol/a vlastníkom, spoluvlastníkom bytu alebo domu a nie je stavebníkom bytu resp. rodinného domu,
 - c) preukáže schopnosť platiť nájomné a služby spojené s užívaním bytu formou potvrdenia o aktuálnom príjme všetkých spoločne posudzovaných osôb v zmysle osobitného predpisu²),
 - d) nemá ku dňu podania žiadosti neuhradené záväzky voči Mestu Snina.

Podmienky vyplývajúce z výnosu MVR SR zo 7. decembra 2006 č. V-1/2006 o poskytovaní dotácií na rozvoj bývania v znení výnosu MVR SR z 28 decembra 2007 č. V-1/2007:

- e) mesačný príjem žiadateľa (nájomcu) a mesačný príjem osôb s ním bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu²), neprevyšuje trojnásobok životného minima platného k 31. decembru predchádzajúceho kalendárneho roka, vypočítaného pre žiadateľa (nájomcu) a osoby, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne, pritom mesačný príjem sa vypočíta z príjmu za predchádzajúci kalendárny rok ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal,
- f) v prípade občana s ťažkým zdravotným postihnutím alebo rodiča, ktorý má v opatere dieťa s ťažkým zdravotným postihnutím, mesačný príjem osôb s ním bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu²), neprevyšuje štvornásobok životného minima platného k 31. decembru predchádzajúceho kalendárneho roka, vypočítaného pre žiadateľa a osoby, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne, pritom mesačný príjem sa vypočíta z príjmu za predchádzajúci kalendárny rok ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal.

Vo výnimočných prípadoch (riešenie mimoriadnej situácie) môže výnimky pre žiadateľov, ktorí nespĺňajú niektorú z podmienok uvedenú v § 4 ods. 1 písm. g) alebo v § 6 ods. 1 písm. a) až d), schváliť primátor mesta na základe odporúčania komisie bytovej, sociálnej a zdravotníctva a po prerokovaní v mestskej rade.

² § 2 zákona č. 601/2003 Z. z. v znení opatrenia Ministerstva práce, sociálnych vecí a rodiny SR č. 160/1999 Z. z. o úprave súm životného minima. ³ § 4 zákona č. 601/2003 Z. z.

§ 7

Kritériá na stanovenie poradia žiadateľov

1. Kritériá na zostavenie poradia žiadateľov zaradených do zoznamu podľa § 6 tohto VZN na pridelenie NB:
 - a) súčasné bytové podmienky,
 - b) počet osôb, ktoré sú oprávnené užívať byt spolu so žiadateľom (rodinný stav žiadateľa, počet nezaopatrených detí),
 - c) výchovné pomery v rodine s nezaopatrenými deťmi, starostlivosť o výživu a výchovu detí, plnenie školskej dochádzky,
 - d) sociálne pomery v rodine žiadateľa (výskyt sociálno patologických javov, miera aktívnej spoluúčasti žiadateľa a partnera/ky pri zabezpečovaní uspokojovania základných životných potrieb členov rodiny a pod.),
 - e) miera prejavovaného záujmu o riešenie bytového problému a spolupráca zo strany žiadateľa s MsÚ pri šetrení sociálnej anamnézy jeho rodiny.
2. Podľa kritérií uvedených v odseku 1 tohto § na základe šetrenia v domácnosti žiadateľa vypracuje terénny sociálny pracovník MsÚ predmetnú sociálnu anamnézu rodiny žiadateľa.
3. Komisia prehodnotí na základe sociálnej anamnézy žiadateľa naliehavosť bytovej potreby u jednotlivých žiadateľov, ktorí boli po splnení podmienok zaradení do zoznamu žiadateľov o pridelenie NB.
4. Ak dôjde k uvoľneniu nájomných bytov, tie budú pridelené žiadateľom v poradí určenom v zozname náhradníkov.

§ 7a

Stanovenie poradia uchádzačov, s ktorými bude uzatvorená nájomná zmluva

1. Komisia po vyhodnotení splnenia podmienok podľa § 6 tohto VZN a po vyhodnotení kritérií uvedených v § 7 tohto VZN stanoví podľa jednotlivých kategórií bytov zoznam uchádzačov, ktorí splnili podmienky pre pridelenie nájomného bytu.
2. Jednotliví uchádzači, s ktorými budú uzavreté jednotlivé nájomné zmluvy budú určené verejným žrebovaním, z ktorého bude vyhotovená zápisnica overená dvoma overovateľmi z radov poslancov mestského zastupiteľstva. Následne primátor mesta uzatvorí v lehote do 30 dní jednotlivé nájomné zmluvy. V prípade uvoľnených bytov, primátor uzatvorí nové nájomné zmluvy so žiadateľmi v poradí stanovenom komisiou bytovou, sociálnou a zdravotníctva a po prerokovaní v Mestskej rade.
3. V súlade s § 5 ods. 2 písm. b) Výnosu MVR SR prenajme primátor mesta byt fyzickej osobe, ktorá zabezpečuje spoločenské, ekonomické a sociálne potreby mesta, najmä však školské, kultúrne, zdravotnícke alebo bezpečnostné, podiel takýchto bytov nesmie prekročiť 10 % všetkých bytov.

§ 8

Nájom bytu

1. Byty v bytových domoch je možné užívať len v rámci nájomného vzťahu.
2. Byty v bytových domoch je možné prenechávať do nájmu len fyzickým osobám (ďalej len „nájomca“) za podmienok určených týmto VZN.
3. Mesto Snina – ako prenajímateľ bytu - uzatvorí s nájomcom nájomnú zmluvu podľa § 685 Občianskeho zákonníka.
4. Nájomná zmluva sa uzatvára vždy na dobu určitú, ktorá neprevyší tri roky s výnimkou, ak nájomcom je občan zo zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe Výnosu MVR, u ktorého doba nájmu neprevyší desať rokov počítajúc dňom uzatvorenia nájomnej zmluvy.
5. V nájomnej zmluve je prenajímateľ povinný zakotviť právo nájomcu na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy na nájom bytu v bytovom dome, za rovnakých podmienok, za akých bola uzatvorená predchádzajúca nájomná zmluva, ako aj za podmienok uvedených v § 4 tohto VZN a v § 711 Občianskeho zákonníka.
6. Nájomnú zmluvu možno s nájomcom opätovne dohodnúť ak:
 - a) nájomca požiadal prenajímateľa o opätovné uzatvorenie nájomnej zmluvy najneskôr tri mesiace pred uplynutím dohodnutej doby nájmu,
 - b) nájomca a osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti nemajú vlastný byt,
 - c) nájomca má trvalý pobyt na území mesta Snina,
 - d) naďalej spĺňa podmienky nájmu určené v § 6 tohto VZN mimo veku,
 - e) nie je dôvod na vypovedanie nájmu bytu zo strany prenajímateľa podľa § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka.
7. Splnenie podmienok pre opätovné uzatvorenie nájomnej zmluvy podľa § 4 tohto VZN skúma prenajímateľ bytu ku dňu opakovaného uzatvorenia nájomnej zmluvy. V prípade, že nájomca nepreukáže splnenie podmienok podľa § 4 VZN, prenajímateľ s ním opätovne nájomnú zmluvu neuzatvorí.
8. Pre zabezpečenie splácania nájomného a úhrad za prípadné poškodenie bytu je povinný budúci nájomca zložiť finančnú zábezpeku vo výške troch mesačných splátok nájomného a poplatkov za služby spojené s užívaním bytu na novootvorený vlastný účet fyzickej osoby, kde bude vinkulovaný vklad v prospech MsÚ. Táto zábezpeka sa použije na splatenie nedoplatkov nájomného a poplatkov za služby spojené s užívaním bytu a škôd spôsobených na NB. Po skončení nájmu sa nevyčerpaná zábezpeka vráti nájomcovi.
9. U týchto bytov nemožno realizovať prechod nájmu v zmysle § 706 Občianskeho zákonníka.
10. U týchto bytov je možné realizovať výmenu iba medzi nájomcami v tomto bytovom dome. Výmenu bytov medzi nájomníkmi v tomto bytovom dome a ostatných bytových domoch nie je možná. Pri výmene bytov sa dĺžka nájomnej zmluvy nepredlžuje. Nájomcovia, ktorí si vymieňajú byt nesmú mať voči Mestu Snina žiadne záväzky po lehote splatnosti súvisiace s bývaním.
11. U týchto bytov nemožno realizovať prevod vlastníckych práv.

12. Ak má nájomca NB záujem o predĺženie platnosti nájomnej zmluvy, je povinný 3 mesiace pred ukončením jej platnosti doručiť na Mestský úrad v Snine žiadosť o predĺženie nájomnej zmluvy. Mestský úrad upozorní nájomcu NB na túto skutočnosť minimálne 15 dní pred uplynutím lehoty podávania žiadosti o predĺženie platnosti nájomnej zmluvy.
13. Každú žiadosť o predĺženie nájomnej zmluvy prerokuje komisia, a žiadosti ktoré spĺňajú podmienky určené týmto VZN odporučí primátorovi na schválenie. MsÚ zaradí na prejednanie do komisie iba žiadosti žiadateľov, ktorí neporušia nájomnú zmluvu a domový poriadok.

§ 9 Nájomné

Za užívanie bytu v obytnom dome je nájomca povinný platiť nájomné a cenu služieb poskytovaných s užívaním bytu v lehotách a spôsobom dojednaným v nájomnej zmluve. Pri výpočte nájomného za užívanie bytu v obytnom dome je prenajímateľ povinný dodržať postup podľa Opatrenia Ministerstva financií SR z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov, podľa ktorých cena ročného nájmu sa určí dohodou, pričom maximálne ceny ročného nájmu týchto bytov sa určujú vo výške 5 % obstarávacej ceny bytu a podľa Výnosu MVRR z 23. decembra 2004 číslo V-1/2004 najmenej vo výške 1,5 % z oprávnených nákladov na tvorbu fondu prevádzky, údržby a opráv.

§ 10 Zánik nájmu bytu

1. Nájom bytu zaniká :

- a) uplynutím doby nájmu, ak nebola táto doba v zmysle tohto VZN predĺžená,
- b) písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom,
- c) písomnou výpoveďou nájomcu, pričom sa nájom bytu skončí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená,
- d) po prerokovaní v komisii bytovej, sociálnej a zdravotníctva mesta Snina a so súhlasom primátora mesta písomnou výpoveďou nájmu, ak nájomca:
 - nespĺňa podmienky tohto VZN
 - hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil včas nájomné alebo úhradu za služby spojené s užívaním bytu za čas dlhší ako 1 mesiac,
 - alebo, ak ten, kto s ním býva, napriek písomnej výstrahe hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v dome,
 - využíva prenajatý byt bez súhlasu vlastníka na iné účely ako na bývanie alebo ak nájomca alebo ten, kto s ním býva, sústavne porušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
 - neužíva byt bez vážnych dôvodov,
 - bez súhlasu vlastníka, v predmetnom byte ubytuje osoby, ktoré nie sú uvedené na evidenčnom liste k tomuto bytu,
 - ak sa zistí, že žiadateľ v žiadosti uviedol nepravdivé údaje.

2. Výpovedná lehota je 1 mesiac. Výpovedná lehota sa končí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, kedy bola doručená žiadosť o výpoveď nájmu NB.

3. Nájomca bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu.
4. K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný uvoľniť byt a odovzdať ho v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody.

§ 11

Protiprávne obsadený byt

1. Mesto v spolupráci so správcom zabezpečí vysťahovanie z bytu, do ktorého sa občan nasťahoval bez povolenia mesta, alebo po právoplatnom zániku nájomného vzťahu naďalej protiprávne obsadzuje byt.
2. Za účelom právnej ochrany prenajímateľa budúci nájomca je povinný najneskôr pred podpisom nájomnej zmluvy doložiť prenajímateľovi (odd. právne) notársku zápisnicu, v ktorej vysloví súhlas s vypratáním bytu v prípade zániku nájomného vzťahu.

§ 12

Spoločné a záverečné ustanovenia

1. Práva a povinnosti, vzťahy, postupy a podmienky pri prideľovaní bytov, ich užívaní a ukončení nájmu neupravené v tomto VZN sa riadia ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi a nariadeniami a takisto zmluvou o poskytnutí podpory, uzatvorenej medzi mestom Snina a Štátnym fondom rozvoja bývania, ďalej výnosom Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR č.V-1/2006 o poskytovaní dotácií na rozvoj bývania, v znení výnosu MVRR SR z 28. novembra 2007 č.V-1/2007.
2. Toto VZN nadobúda platnosť schválením v Mestskom zastupiteľstve v Snine a účinným sa stáva od 09. 07. 2010.
3. Doplnok č. 1 nadobúda účinnosť dňa 22. 09. 2010.
5. Doplnok č. 2 nadobúda účinnosť dňa 26. 05. 2012.
6. Doplnok č. 3 nadobúda účinnosť dňa 26. 09. 2014.

§ 13

Prechodné ustanovenia

1. Žiadatelia, ktorí požiadali o pridelenie nájomného bytu v zmysle iných platných všeobecne záväzných nariadení mesta Snina do účinnosti tohto VZN, budú zaradení do zoznamu uchádzačov o pridelenie nájomného bytu. Po nadobudnutí účinnosti tohto VZN budú vyzvaní právnym odd. k doplneniu svojich žiadostí v lehote do 45 kalendárnych dní odo dňa doručenia výzvy.

2. Ak žiadateľ nedoplní svoju žiadosť o požadované údaje v určenej lehote, alebo doporučenú výzvu neprevezme aj keď je adresovaná na adresu, ktorú uviedol vo svojej žiadosti, bude jeho žiadosť vyradená zo zoznamu uchádzačov o pridelenie nájomného bytu.

Ing. Štefan Milovčík
primátor mesta