



MESTO LIPTOVSKÝ MIKULÁŠ

MESTSKÉ ZASTUPITEĽSTVO V LIPTOVSKOM MIKULÁŠI

Materiál číslo

Z2019_020

S P R Á V A

pre zasadnutie mestského zastupiteľstva v Liptovskom Mikuláši

Bod rokovania:	Návrh Všeobecne záväzného nariadenia VZN č. /2019/VZN o podmienkach pridelovania bytov vo vlastníctve mesta Liptovský Mikuláš určených na nájom.		
Dátum rokovania MsZ:	01. 04. 2019	Dátum spracovania materiálu:	27. 02. 2019
Materiál obsahuje:	1. Dôvodová správa 2. Návrh VZN 3. Pôvodné znenie VZN		
Predkladateľ:	Mgr. Erika Sabaková vedúca odboru sociálneho	Podpis predkladateľa:	
Spracovateľ:	Mgr. Antónia Majerová Mgr. Erika Sabaková	Podpis spracovateľa:	
Počet strán:	7	Počet príloh:	0

Dôvodová správa

Návrh Všeobecne záväzného nariadenia VZN č. /2019 o podmienkach pridelovania bytov vo vlastníctve mesta Liptovský Mikuláš určených na nájom, predkladáme z dôvodu, že doposiaľ nebola mestským zastupiteľstvom zriadená Komisia sociálna a bytová.

V zmysle platného Všeobecne záväzného nariadenia č. 3/2018/VZN o podmienkach pridelovania bytov vo vlastníctve mesta Liptovský Mikuláš určených na nájom Sociálna a bytová komisia odporúča primátorovi mesta žiadateľov do žrebovania o mestské nájomné byty a navrhuje primátorovi mesta priame pridelenie bytu. Jej ďalšia činnosť pozostáva z návrhov riešenia situácií u problémových klientoch, odporúča asanácie bytov a nelegálnych buniek, navrhuje riešenie nepredvídaných situácií vyplývajúcich z praxe na základe podnetov užívateľov bytov (sťažnosti, vypratávania), rozhoduje o prechode nájomov bytov, rozhoduje o spoločnom nájme bytov, odporúča oddeleniu bytov a nebytových priestorov pri nájomcoch, ktorí mali právoplatné súdne vypratanie bytu z titulu neplatenia a pohľadávku v plnej výške uhradili, či môžu užívatelia byť aj naďalej užívať. Každoročne rozdeľuje finančné prostriedky z rozpočtu mesta pre organizácie pôsobiace na území mesta na sociálnu a humanitárnu pomoc v zmysle grantovej výzvy.

V súčasnosti čaká na pridelenie 10 uvoľnených nájomných bytov, preto je nevyhnutné zriadiť orgán (komisiu), ktorá sa bude zaoberať problematikou pridelovania bytov a riešením problémov spojených s bytovou a sociálnou otázkou. Na základe uvedeného predkladáme mestskému zastupiteľstvu na schválenie novelu platného VZN č. 3/2018/VZN.

Mesto Liptovský Mikuláš na základe ustanovenia § 6 zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, § 10 zákona NR SR č. 150/2013 Z.z o Štátnom fonde rozvoja bývania a § 22 zákona NR SR č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov vydáva pre územie mesta Liptovský Mikuláš toto všeobecne záväzné nariadenie :

**Návrh Všeobecne záväzného nariadenia
mesta Liptovský Mikuláš
č. /2019/VZN**

o podmienkach pridelovania bytov vo vlastníctve mesta Liptovský Mikuláš určených na nájom.

Časť I.

Všeobecne záväzné nariadenie č. 3/2018/VZN o podmienkach pridelovania bytov vo vlastníctve mesta Liptovský Mikuláš určených na nájom sa mení a dopĺňa nasledovne:

1. **Článok 2 bod 8 sa prvá veta nahrádza textom: „Príslušný referent preskúma zaevidované žiadosti a navrhne vyradenie z evidencie, ak:“.**
2. **Článok 3 bod 1 znie: „Na pridelovanie bytov, riešenie problematiky spojenej s bytovou a sociálnou otázkou bude zriadená komisia zložená z nepárneho počtu poslancov, najmenej troch. Členovia komisie budú menovaní primátorom mesta“. Doterajšie body 1 až 6 sa označujú ako body 2 – 7.**
3. **V texte článku 3 sa pojem „SaBK“ nahrádza slovom „komisia“.**

Časť II.

- 1) Mestské zastupiteľstvo v Liptovskom Mikuláši sa uznieslo na tomto VZN dňa 01. 04. 2019.
- 2) Toto VZN nadobúda platnosť dňom vyvesenia na úradnej tabuli a účinnosť pätnástym dňom od vyvesenia na úradnej tabuli mesta Liptovský Mikuláš.

Ing. Ján Blcháč, PhD.
primátor mesta

Mesto Liptovský Mikuláš na základe ustanovenia § 6 zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, § 10 zákona NR SR č. 150/2013 Z.z o Štátnom fonde rozvoja bývania a § 22 zákona NR SR č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov vydáva pre územie mesta Liptovský Mikuláš toto všeobecne záväzné nariadenie :

**Všeobecne záväzné nariadenie
mesta Liptovský Mikuláš
č. 3/2018/VZN**

o podmienkach pridelovania bytov vo vlastníctve mesta Liptovský Mikuláš určených na nájom.

**Článok 1
Úvodné ustanovenia**

- 1) Toto všeobecne záväzné nariadenie (ďalej len „VZN“) upravuje podmienky evidencie žiadostí, pridelovania, nájmu nájomných bytov v bytových domoch vo vlastníctve alebo spoluvlastníctve mesta Liptovský Mikuláš, ktoré boli postavené s podporou štátu a z prostriedkov mesta Liptovský Mikuláš.
- 2) Byty postavené s podporou zo Štátneho fondu rozvoja bývania sa budú využívať na nájom najmenej 30 rokov od nadobudnutia vlastníckeho práva a byty postavené z príspevkov dotácií na výstavbu nájomných bytov poskytnutých Ministerstvom dopravy a výstavby Slovenskej republiky sa budú využívať na nájom najmenej po dobu 30 rokov.

**Článok 2
Podmienky evidencie žiadosti o pridelenie bytu**

- 1) Mesto Liptovský Mikuláš (ďalej len „mesto“) zaeviduje žiadosť o pridelenie bytu ako opodstatnenú pri splnení týchto podmienok:
 - a) žiadosť si podá fyzická osoba, ktorá dovŕšila 18 rokov veku a
 - b) žiadateľom je osoba žijúca v domácnosti s mesačným príjmom domácnosti najviac vo výške trojnásobku životného minima alebo
 - c) 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, sociálne a všeobecne prospešné spoločenské služby, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu obyvateľov obce.
 - d) žiadateľom je osoba, ktorej zanikla ústavná starostlivosť, náhradná osobná starostlivosť, pestúnska starostlivosť alebo osobitná starostlivosť poručníka podľa osobitného predpisu¹, ak táto osoba nepresiahla vek 30 rokov,
 - e) žiadateľom je osoba žijúca v domácnosti, ktorej sa poskytuje bytová náhrada za byt vydaný podľa osobitného predpisu²,
 - f) mesto zaeviduje aj žiadosť o pridelenie bytu žiadateľa, ktorého príjem nespĺňa podmienku podľa písm. b), tzn. , že jeho príjem prevyšuje trojnásobok životného minima, v prípade, že žiada o pridelenie bytu v Obytnom dome s. č. 1913/113A na Ulici 1. mája v Liptovskom Mikuláši postavenom bez dotácie Ministerstva dopravy a výstavby Slovenskej republiky.
- 2) Pri zisťovaní príjmov podľa odseku 3) sa postupuje podľa osobitného predpisu³. Mesačný príjem sa vypočíta z príjmu⁴ za kalendárny rok predchádzajúci roku, v ktorom vznikol nájom bytu, ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal.
- 3) Životné minimum domácnosti sa vypočíta zo súm životného minima členov domácnosti platných k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku, v ktorom vznikol nájom bytu.

1) § 45 až 59 zákona č. 36/2005 Z. z. o rodine a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení

2) Napr. zákon č. 403/1990 Zb. o zmiernení následkov niektorých majetkových krívd v platnom znení

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

4) § 4 zákona č. 601/2003 Z. z. v znení neskorších predpisov

5) § 11 ods. 1 a § 20 ods.1 a 2 zákon NR SR č. 18/1996 Z.z. o cenách v znení neskorších predpisov

- 4) Podmienky ustanovené v odseku 2) sa posudzujú pri uzavieraní nájomnej zmluvy a na zmeny podmienok počas platnosti nájomnej zmluvy sa neprihliada.
- 5) Príslušný referent preskúma doručenú žiadosť o pridelenie bytu v súlade s podmienkami. V prípade chýbajúcich údajov potrebných k jej posúdeniu písomne vyzve žiadateľa na ich doplnenie v lehote 30 dní s oznámením, že ak žiadosť nebude v uvedenej lehote doplnená, bude považovaná za bezpredmetnú.
- 6) Oznámenie o zaevidovaní resp. nezaevidovaní žiadosti o pridelenie bytu podpisuje primátor mesta, alebo ním poverená osoba.
- 7) Žiadateľ je povinný preukazovať potvrdením každoročne najneskôr do 31.3. nasledujúceho kalendárneho roku výšku príjmu podľa odseku 1) písm. b), c) a f). Na túto skutočnosť bude upozornený v oznámení o zaevidovaní žiadosti. Nesplnenie tejto povinnosti je dôvodom na vyradenie žiadosti z evidencie.
- 8) Žiadosť sa vyradí z evidencie na návrh sociálnej a bytovej komisie pri mestskom zastupiteľstve (ďalej len „**SaBK**“) ak
 - 8) **Príslušný referent preskúma zaevidované žiadosti a navrhne vyradenie z evidencie, ak:**
 - a) žiadateľ si nesplní povinnosť podľa odseku 7), alebo ak
 - b) žiadateľ písomne mestu neodôvodní odmietnutie vyžrebovaného bytu

Oznámenie o vyradení žiadosti z evidencie podpisuje primátor mesta resp. ním poverená osoba.
- 9) Na konanie o zaevidovaní, nezaevidovaní resp. vyradení žiadosti z evidencie o pridelenie bytu sa nevzťahuje zákon o správnom konaní.

Článok 3 Postup prideľovania bytov

- 1) **Na prideľovanie bytov, riešenie problematiky spojenej s bytovou a sociálnou otázkou bude zriadená komisia zložená z nepárneho počtu poslancov, najmenej troch. Členovia komisie budú menovaní primátorom mesta.**
- 2) O pridelení bytu rozhoduje primátor mesta na základe schváleného návrhu ~~v SaBK~~ **v komisii**.
- 3) Mesto bude prednostne riešiť žiadateľov s trvalým pobytom v Liptovskom Mikuláši. Pri rozhodovaní o pridelení bytu sa skúmajú nasledovné kritériá:
 - a) majetkové pomery žiadateľa a osôb s ním bývajúcich (napr. vlastníctvo nehnuteľností),
 - b) pravidelný príjem žiadateľa,
 - c) naliehavosť bytovej potreby žiadateľa - skúmajú sa súčasné bytové podmienky, počet detí a iné skutočnosti podľa posúdenia ~~SaBK~~ **komisie**,
 - d) zdravotné dôvody žiadateľa alebo osôb s ním bývajúcich,
 - e) prípadné porušovanie dobrých mravov v mieste bydliska,
 - f) pri výbere sa zohľadňuje počet rodinných príslušníkov žiadateľa vzhľadom k veľkosti prideľovaného bytu,
 - g) pridelenie nájomného bytu v minulosti, resp. viacnásobné odmietnutie vyžrebovaného bytu,
 - h) dlžoba voči mestu.
- 4) Vo výnimočných prípadoch je možné prideliť byt aj žiadateľovi - nájomcovi výlučne mestského bytu - a to podľa potreby väčší, menší, vhodnejší zo zdravotných alebo iných závažných dôvodov na základe odporúčenia ~~SaBK~~ **komisie** za podmienky, že žiadateľ odovzdá doteraz užívaný byt mestu (písomnou dohodou podľa § 710 ods. 1 Občianskeho zákonníka) do piatich dní od prevzatia prideleného druhého bytu.
- 5) Ak ~~SaBK~~ **komisia** navrhne primátorovi mesta viac žiadostí ako je počet bytov na pridelenie, môže primátor mesta rozhodnúť o výbere žiadateľov o byt uskutočnením žrebovania za prítomnosti členov ~~SaBK~~ **komisia** a navrhnutých žiadateľov.
- 6) Pre zabezpečenie úhrad nájomného a služieb spojených s užívaním bytu, ako i úhrad za prípadné poškodenie bytu, môže mesto požadovať od nájomcu finančnú zábezpeku maximálne šesťmesačného nájomného ustanoveného podľa osobitného predpisu. Lehota na zloženie finančnej zábezpeky nájomcom nebude dlhšia ako 30 kalendárnych dní pred podpísaním nájomnej zmluvy resp. pred prevzatím bytu. Zábezpeky budú vložené na samostatný účet, na tento účel zriadený a spravovať ho bude mesto. Ak nedôjde k uzavretiu nájomnej zmluvy, je mesto povinné už vloženú finančnú zábezpeku bezodkladne vrátiť. Bližšie podmienky hospodárenia a nakladania s finančnou zábezpekou sú zadané v smernici primátora mesta Liptovský Mikuláš Smernica č. 28/2015/INO, ktorou sa určujú zásady hospodárenia a nakladania s finančnou zábezpekou na nájomné byty.
- 7) Ak žiadateľ o pridelenie bytu byt vyžrebuje, je povinný do 7 pracovných dní od prevzatia oznámenia o pridelení bytu uzavrieť zmluvu o nájme bytu. V prípade, ak žiadateľ neuzavrie nájomnú zmluvu

v stanovenom termíne, právo na uzatvorenie nájomnej zmluvy k bytu zaniká. V prípade odmietnutia vyžrebovaného bytu je žiadateľ povinný písomne mestu odôvodniť odmietnutie vyžrebovaného bytu.

Článok 4

Nájom bytov postavených z dotácií obstaraných s použitím verejných prostriedkov

- 1) Mesto uzavretie nájomnú zmluvu k bytu v zmysle § 12 odsek 1 až 3 zákona č. 443/2010 Z. z. v platnom znení, s nájomcom, ktorý spĺňa podmienky uvedené v článku 2 odsek 1)
- 2) Mesto v nájomnej zmluve upraví právo nájomcu na opakované uzavretie zmluvy o nájme nájomného bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a v § 12 odsek 4 zákona č. 443/2010 Z. z. v platnom znení.
- 3) Doba nájmu dohodnutá pri uzavretí prvej nájomnej zmluvy môže byť najviac 6 mesiacov, pri prvom opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy najviac 12 mesiacov a pri ďalšom opakovanom uzavretí môže byť najviac 3 roky. Ak nájomcom je osoba so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 2 zákona č. 443/2010 Z. z. v platnom znení (ďalej len v prílohe č. 2), ktorému sa prenajíma nájomný byt ktorý spĺňa podmienky ustanovené osobitným predpisom pre užívanie bytu, pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac desať rokov alebo ak nájomcom je osoba žijúca v domácnosti ktorej sa poskytuje bytová náhrada podľa § 22 ods. 3 písm. d) zákona č. 443/2010 Z.z. v platnom znení , ktorej sa prenajíma nájomný byt, pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac desať rokov. Ak nájomca pri žiadosti o opakované uzavretie nájomnej zmluvy k bytu predloží doklady o príjmoch do spoločnej domácnosti ktoré sú vyššie ako 3,5 násobok životného minima, mesto s nájomcom uzavrie zmluvu o nájme bytu maximálne na obdobie 1 roka, bez možnosti opakovaného nájmu bytu.
- 4) Nájomnú zmluvu na užívanie nájomného bytu, ktorý spĺňa podmienky ustanovené osobitným predpisom pre užívanie bytu mesto uzavrie len s fyzickou osobou, ktorá žije v domácnosti, ktorej členom je osoba so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 2 a ak nemá žiadosť o pridelenie bytu od takejto osoby, môže uzavrieť nájomnú zmluvu na takýto byt aj s iným vybraným žiadateľom – fyzickou osobou, uvedenou v § 22 ods. 3 zákona č. 443/2010 Z. z. v platnom znení, a to vždy, na dobu, ktorá neprevýši jeden rok. Ak o uzavretie nájomnej zmluvy nepožiadala fyzická osoba uvedená v § 22 ods. 3 zákona č. 443/2010 Z. z. v platnom znení, môže mesto uzavrieť nájomnú zmluvu aj s inou fyzickou osobou najviac na jeden rok.
- 5) Pri zániku nájmu dohodnutého na určitý čas nemá nájomca právo na bytovú náhradu.
- 6) V súvislosti s uzatvorením nájomnej zmluvy nebude mesto od nájomcu požadovať finančné plnenia, ktoré priamo nesúvisia s užívaním bytu.
- 7) Mesto premietne do nájomnej zmluvy záväzok, že nájomca umožní vstup do bytu zamestnancom ministerstva, príslušného okresného úradu odboru výstavby a bytovej politiky, mesta a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu a kontroly počtu nájomcov a spoluužívateľov bytu.
- 8) Podiel bytov prenajatých fyzickým osobám uvedeným v článku 2 odsek 1) písm. c) bod 3 tohto VZN môže byť maximálne 10 % z celkového počtu obstarávaných nájomných bytov; ak sa obstaráva menej ako desať nájomných bytov, prenajme sa najviac jeden nájomný byt.
- 9) Mesto je povinné pred uzavretím nájomnej zmluvy umožniť nájomcovi obhliadku nájomného bytu.

Článok 5

Nájom bytov v Obytnom dome s. č. 1913/113A na Ulici 1. mája v Liptovskom Mikuláši

- 1) Mesto dá súhlas na uzavretie nájomnej zmluvy k bytu nachádzajúcim sa v Obytnom dome s. č. 1913/113A na Ulici 1. mája v Liptovskom Mikuláši s nájomcom, ktorým môže byť fyzická osoba, ktorej mesačný príjem a mesačný príjem osôb s ňou bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa zákona o životnom minime v platnom znení, môže prevyšovať trojnásobok životného minima.
- 2) Doba nájmu dohodnutá pri uzavretí prvej nájomnej zmluvy môže byť najviac 6 mesiacov, pri prvom opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy najviac 12 mesiacov a pri ďalšom opakovanom uzavretí môže byť najviac 3 roky.
- 3) Mesto uzavrie s nájomcom nájomnú zmluvu na užívanie bytu, ktorý spĺňa podmienky ustanovené osobitným predpisom pre užívanie bytu osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu, len občanom so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 2 a ak nemá žiadosť o pridelenie bytu od takejto osoby, uzavrie nájomnú zmluvu na takýto byt aj s iným vybraným žiadateľom, a to vždy na dobu, ktorá neprevýši jeden rok.

- 4) Nájomca má právo na opakované uzavretie nájomnej zmluvy k bytu pri dodržaní podmienok uvedených v zmluve o nájme bytu, pričom príjem do spoločnej domácnosti posudzovaný podľa zákona o životnom minime v platnom znení, môže byť vyšší ako 3,5 násobok životného minima.
- 5) O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude mesto informovať nájomcu minimálne 3 mesiace pred uplynutím termínu skončenia nájomnej zmluvy.
- 6) Pri zániku nájmu dohodnutého na určitý čas nemá nájomca právo na bytovú náhradu.

Článok 6

Povinnosti mesta ako vlastníka bytov

Mesto ako vlastník bytov je povinné:

- a) uzatvárať s nájomcom nájomnú zmluvu, ktorú podpisuje primátor mesta, alebo ním poverená osoba,
- b) informovať nájomcov o možnosti opakovaného nájmu bytu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom ukončenia nájmu bytu,
- c) uzatvárať s nájomcami opakované nájomné zmluvy k bytu v zmysle článku 4, 5 a 7, pri dodržaní podmienok uvedených v zmluve o nájme, v zmysle § 12 odsek 4 zákona č. 443/2010 Z. z. v platnom znení,
- d) bezodkladne zabezpečiť vypratanie bytu, ak nájomcovi skončila doba nájmu a u nájomcu je evidovaná pohľadávka vzniknutá za nájomné a služby spojené s užívaním bytu, alebo v prípade protiprávneho obsadenia bytu cudzími osobami.

Článok 7

Osobitné ustanovenie

Ustanovenia článkov 1 - 5 sa primerane použijú aj v prípadoch pridelenia bytu a uzavretia nájomnej zmluvy k bytom vo vlastníctve mesta Liptovský Mikuláš postavených do a vrátane roku 2001 bez dotácií Ministerstva dopravy a výstavby Slovenskej republiky. Mesto uzavrie nájomnú zmluvu k bytu s nájomcom, ktorým môže byť fyzická osoba, ktorej mesačný príjem a mesačný príjem osôb s ňou bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa zákona o životnom minime v platnom znení, môže prevyšovať štvornásobok životného minima.

Článok 8

Zrušovacie ustanovenia

- 1) Týmto VZN sa zrušuje Všeobecne záväzné nariadenie č. 1/20014/VZN o podmienkach pridelenia bytov vo vlastníctve mesta Liptovský Mikuláš určených na nájom.

Článok 9

Záverečné ustanovenia

- 3) Mestské zastupiteľstvo v Liptovskom Mikuláši sa uznieslo na tomto VZN dňa 21. 06. 2018.
- 4) Toto VZN nadobúda platnosť dňom vyvesenia na úradnej tabuli a účinnosť pätnástym dňom od vyvesenia na úradnej tabuli mesta Liptovský Mikuláš.

Ing. Ján Blcháč, PhD.
primátor mesta