

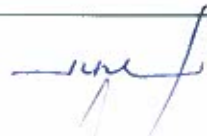



Materiál číslo

Z2021_052

S P R Á V A

pre zasadnutie mestského zastupiteľstva v Liptovskom Mikuláši

Bod rokovania:	Návrh Všeobecne záväzného nariadenia VZN č. /2021/VZN o podmienkach pridelovania bytov vo vlastníctve mesta Liptovský Mikuláš určených na nájom.		
Dátum rokovania MsZ:	10. 06. 2021	Dátum spracovania materiálu:	05. 05. 2021
Materiál obsahuje:	1. Dôvodová správa 2. Návrh VZN		
Predkladateľ:	Mgr. Erika Sabaková vedúca odboru sociálneho	Podpis predkladateľa:	
Spracovateľ:	Mgr. Antónia Majerová Mgr. Valéria Hromádková Mgr. Jana Zaťkovičová	Podpis spracovateľa:	
Počet strán:	8	Počet príloh:	0

Dôvodová správa

Predkladané všeobecne záväzné nariadenie (ďalej len VZN) reaguje na novelu zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní, ktorá je platná od 1. 1. 2021.

Rozširuje sa okruh oprávnených fyzických osôb, ktorým môže byť poskytnutý nájomný byt v rámci sociálneho bývania o fyzické osoby, ktoré žijú samé v nájomnom byte. Spresňuje sa tiež úprava v prípade osôb, ktorým zanikla ústavná starostlivosť, náhradná osobná starostlivosť, pestúnska starostlivosť alebo osobitná starostlivosť poručníka podľa zákona č. 36/2005 Z. z. o rodine a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

Okruh oprávnených fyzických osôb, ktorým môže byť poskytnutý nájomný byt je rozšírený tiež o fyzické osoby, ktoré môže mesto ubytovať z dôvodov hodných osobitného zreteľa. Ide o profesie, pri ktorých chce mesto aby poskytovali svoje služby v jeho sídle, pretože ich zabezpečovanie vyplýva ako povinnosť pre samosprávu (napr. učitelia). Mesačný príjem týchto osôb spolu s mesačným príjmom ostatných osôb žijúcich s nimi v byte nemusí spĺňať limity stanovené v čl. 2 ods. (1), čiže môže ísť aj o osoby s vyšším príjmom. Na druhú stranu, nebudú mať právo na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy. Po uplynutí dohodnutej doby nájmu (najdlhšie však tri roky) sa tak môže mesto ako vlastník nájomného bytu rozhodnúť, že novú nájomnú zmluvu s nimi neuzatvorí.

V prípade opakovaného uzatvorenia nájomnej zmluvy upravuje VZN limit príjmu oprávnenej fyzickej osoby a ostatných osôb, žijúcich s ňou v byte z triapolnásobku životného minima na štvornásobok životného minima. V prípade oprávnených fyzických osôb podľa čl. 2 odseku (1) písm. g) predkladaného VZN sa tento limit zvýšil zo štyriapolnásobku životného minima na päťnásobok životného minima. Táto úprava vyplýva z novely zákona č.443/2010 Z.z.

Navrhované VZN bude mať pozitívne sociálne vplyvy predovšetkým na tie skupiny nájomcov, ktorým sa zvýšil príjem počas trvania nájomnej zmluvy. Zníži sa tak riziko, že kvôli jednorazovému zvýšeniu svojho príjmu prídu o právo užívať pridelený nájomný byt.

Návrh VZN bol prerokovaný v Komisii sociálnej a bytovej a bol odporučený na prerokovanie do mestského zastupiteľstva dňa 10. 06. 2021. Vznosené pripomienky členov komisie boli zapracované.

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. /2021/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, ktorej mesačný príjem, spolu s mesačným príjmom ostatných osôb žijúcich v byte je najviac vo výške trojnásobku životného minima alebo
 - c) osoba, ktorej mesačný príjem spolu s mesačným príjmom ostatných osôb žijúcich v byte je vo výške štvornásobku životného minima, ak
 1. osoba žijúca v byte je osoba s ťažkým zdravotným postihnutím,
 2. ide o osamelého rodiča s nezaopatreným dieťaťom,
 3. aspoň jedna z osôb žijúcich v byte zabezpečuje zdravotnícku starostlivosť, zabezpečuje sociálne a ďalšie služby vo verejnom záujme, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu obyvateľov obce,
 - d) žiadateľom je osoba, ktorá žije v byte sama a ktorej mesačný príjem je najviac vo výške štvornásobku životného minima,
 - e) žiadateľom je osoba, ktorá nepresiahla vek 30 rokov

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 krív v platnom znení

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

4) § 143 písm. d) zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov

1. ktorej sa skončilo poskytovanie starostlivosti v zariadení na základe rozhodnutia súdu o neodkladnom opatrení alebo ústavnej starostlivosti,
 2. ktorej zanikla náhradná osobná starostlivosť, pestúnska starostlivosť alebo osobná starostlivosť poručníka podľa osobitného predpisu¹, alebo
 3. ktorá bola zverená do starostlivosti inej fyzickej osoby ako rodiča na základe neodkladného opatrenia a pred dovŕšením jej plnoletosti bol podaný návrh na zverenie tejto osoby do náhradnej osobnej starostlivosti, pestúnskej starostlivosti alebo na ustanovenie poručníka tejto osobe podľa osobitného predpisu¹,
- f) žiadateľom je osoba, ktorej sa poskytuje bytová náhrada za byt vydaný podľa osobitného predpisu²,
- g) žiadateľom je osoba, ktorej sa poskytuje bývanie podľa osobitného zreteľa,
- h) mesto zaeviduje aj žiadosť o pridelenie bytu žiadateľa, ktorého príjem nespĺňa podmienku podľa ods. (1) 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) Mesačný príjem oprávnenej fyzickej osoby a ostatných osôb žijúcich v byte podľa čl. 2 odseku (1) sa vypočíta z príjmu³ za kalendárny rok predchádzajúceho roku, v ktorom vznikol nájom bytu, ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal.
 - (3) Životné minimum podľa čl. 2 odseku (1) sa vypočíta ako súčet súm životného minima pre plnoletú fyzickú osobu podľa osobitného predpisu³ za každú plnoletú fyzickú osobu, ktorá žije v byte a súm životného minima pre nezaopatrené dieťa podľa osobitného predpisu³ za každé zaopatrené nepľnoleté dieťa a nezaopatrené dieťa, ktoré žije v byte. Pri výpočte sa vychádza zo súm životného minima platných k 31. decembru kalendárneho predchádzajúceho roku, v ktorom vznikol nájom bytu.
 - (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 doručенú 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. 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
 - a) žiadateľ si nespĺní povinnosť podľa odseku (7) alebo ak
 - b) žiadateľ písomne mestu neodôvodní odmietnutie vyžrebovaného bytu.
 - (9) Žiadosť sa vyradí z evidencie bez súhlasu SaBK, ak o to požiada žiadateľ.
 - (10) Oznámenie o vyradení žiadosti z evidencie podpisuje primátor mesta resp. ním poverená osoba.
 - (11) Na konanie o zaevidovaní, nezaevidovaní resp. vyradení žiadosti z evidencie o pridelenie bytu sa nevzťahuje zákon o správnom konaní.

Článok 3

Postup pridelovania bytov

- (1) O pridelení bytu rozhoduje primátor mesta na základe schváleného návrhu v SaBK.
- (2) 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,
 - 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 pridelovaného bytu,
 - g) pridelenie nájomného bytu v minulosti, odmietnutie prideleného bytu,
 - h) dlžoba voči mestu.
- (3) Mesto môže prideliť byt z dôvodov hodných osobitného zreteľa pre žiadateľa – fyzickú osobu, ktorá sa významným spôsobom alebo v záujme mesta podieľa na jeho rozvoji v spoločenskej, ekonomickej a sociálnej oblasti, najmä vzdelávania, kultúry, športu, zdravotníctva, obrany, rozvoja priemyslu a iné, pokiaľ žiadateľ svoju činnosť vykonáva na území mesta Liptovský Mikuláš.
- (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 za podmienky, že žiadateľ odovzdá doteraz užívaný byt mestu písomnou dohodou podľa § 710 ods. 1 Občianskeho zákonníka, v zmysle čl. III. bod. 2.3 nájomnej zmluvy.
- (5) Ak SaBK 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 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) tohto VZN.
- (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, s výnimkou osôb podľa čl. 3, odseku (3) tohto VZN.
- (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 predpisom⁴ pre užívanie bytu, doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac desať rokov alebo ak nájomcom je osoba žijúca v byte, ktorej sa poskytuje bytová náhrada podľa § 22 ods. 3 písm. e) zákona č. 443/2010 Z.z. v platnom znení, ktorej sa prenajíma nájomný byt, doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac desať rokov. Ak nájomca pri žiadosti o opakované uzavretie nájomnej zmluvy k bytu predloží doklady o mesačnom príjme, spolu s mesačným príjmom ostatných osôb žijúcich v byte, ktoré sú k 31.12. kalendárneho roka predchádzajúceho roku opakovaného prenájmu nájomného bytu vyššie ako štvornásobok životného minima, a to pri oprávnených osobách podľa čl. 2, odseku (1) písm. b), tohto VZN a vyššie ako päťnásobok životného minima pri oprávnených osobách podľa čl. 2 odseku (1) písm. c) a d) 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 predpisom⁴ pre užívanie bytu mesto uzavrie len s fyzickou osobou, žijúcou v byte, ktorej členom je osoba so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 2 zákona č. 443/2010 Z. z. v platnom znení 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 neprevyší jeden rok. Ak o uzavretie nájomnej zmluvy nepožiada 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) Na osoby, ktorým sa poskytuje bývanie z dôvodov hodných osobitného zreteľa sa nebudú vzťahovať lehoty pri uzavretí prvej nájomnej zmluvy najviac 6 mesiacov, pri prvom opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy 12 mesiacov, pri ďalšom opakovanom uzavretí najviac 3 roky. Mesto uzavrie nájomnú zmluvu na dobu určitú – najviac tri roky, bez možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy. Fyzickým osobám uvedených v čl.3 odsek (3), môže mesto prenajať najviac 20 % z počtu podporených nájomných bytov vo svojom vlastníctve.
- (6) Pri zániku nájmu dohodnutého na určitý čas nemá nájomca právo na bytovú náhradu.
- (7) V súvislosti s uzatvorením nájomnej zmluvy nebude mesto od nájomcu požadovať finančné plnenia, ktoré priamo nesúvisia s užívaním bytu.
- (8) Mesto premietne do nájomnej zmluvy záväzok, že nájomca a osoby, ktoré nájomný byt užívajú na základe nájomnej zmluvy, umožnia vstup do nájomného bytu zamestnancom ministerstva, príslušného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom

výkonu kontroly technického stavu bytu, ako aj za účelom kontroly oprávneného užívania bytu osobami v zmysle uzavretej nájomnej zmluvy.

- (9) 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.
- (10) 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 nachádzajúcemu 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 mesačný príjem nájomcu spolu s mesačným príjmom ostatných osôb žijúcich v byte posudzovaný podľa zákona o životnom minime v platnom znení, môže byť vyšší ako štvornásobok životného minima.
- (5) O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy mesto informuje nájomcu minimálne 3 mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.
- (6) Pri zániku nájmu dohodnutého na určitý čas, nemá nájomca právo na bytovú náhradu.

Článok 6

Povinnosti mesta ako vlastníka bytov

- (1) 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 skončenia nájmu nájomného bytu,
 - c) uzatvárať s nájomcami opakované nájomné zmluvy k bytu v zmysle článku 4, 5 a 7, tohto VZN v zmysle § 12 odsek 4 zákona č. 443/2010 Z. z. v platnom znení a pri dodržaní podmienok uvedených v zmluve o nájme bytu,

- 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 spolu s mesačným príjmom ostatných osôb žijúcich v byte môže prevyšovať štvornásobok životného minima.

Článok 8

Zrušovacie ustanovenia

Týmto VZN sa zrušuje Všeobecne záväzné nariadenie č.3/2018/VZN o podmienkach pridelovania bytov vo vlastníctve mesta Liptovský Mikuláš určených na nájom.

Článok 9

Záverečné ustanovenia

- (1) Mestské zastupiteľstvo v Liptovskom Mikuláši sa uznieslo na tomto VZN dňa 10. 06. 2021
- (2) Toto VZN nadobúda platnosť dňom vyvesenia na úradnej tabuli a účinnosť pätnástym dňom od jeho vyvesenia na úradnej tabuli mesta Liptovský Mikuláš.

Ing. Ján Blcháč, PhD.
primátor mesta