

## **Dodatok č. 2**

### **k Všeobecne záväznému nariadeniu mesta Hlohovec č. 90/2006 o postupe vo veciach bytových.**

Mestské zastupiteľstvo mesta Hlohovec na základe samosprávnej pôsobnosti podľa § 4 ods. 1 a § 6 ods. 1 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov v súlade so zákonom SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, ust. § 12 ods. 1 a 2 zák. SNR č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a bytovými náhradami a podľa §21 a 22 zák. č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v platnom znení, vydáva tento dodatok k všeobecne záväznému nariadeniu mesta Hlohovec.

#### **Čl. I**

1. Čl. 1 vrátane nadpisu znie :

##### **Úvodné ustanovenia**

Toto všeobecne záväzné nariadenie sa vzťahuje na:

a) nájomné byty sociálneho bývania v bytových domoch v Hlohovci:

- na ulici Svätopeterská 13, 13A a 13B
- v časti objektu na ulici pod Beranom 10

ktoré boli obstarané z verejných prostriedkov, postavených s podporou štátu, najmä prostredníctvom dotácií Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR a prostriedkov Štátneho fondu rozvoja bývania SR

b) nájomné byty v Hlohovci:

- ktoré boli postavené pred rokom 1990 a ktoré podľa zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov prešli do vlastníctva mesta Hlohovec.

c) ubytovacie zariadenie v Hlohovci, ul Železničná 2, ktoré je zariadením na prechodné ubytovanie.

2. Čl. 2 ods. 1 písm. a) znie:

a) Určiť pravidlá a podmienky pre uzavretie nájomných zmlúv na nájom bytu na byty v bytových domoch v Hlohovci:

- na ulici Svätopeterská 13, 13A a 13B
- v časti objektu na ulici Pod Beranom 10

3. ČASŤ III. vrátane nadpisu znie:

**POSTUP PRI OBSADZOVANÍ NÁJOMNÝCH BYTOV**

**Čl. 4**

**Vymedzenie sociálneho bývania**

/1/ Nájomnými bytmi na sociálne bývanie pre účely tohto VZN sú byty v bytových domoch v Hlohovci:

- a) na ulici Svätopeterská 13, 13A a 13B
- b) v časti objektu na ulici Pod Beranom 10

ktoré boli obstarané z verejných prostriedkov, postavených s podporou štátu, najmä prostredníctvom dotácií Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR a prostriedkov Štátneho fondu rozvoja bývania SR.

/2/ Sociálne bývanie je bývanie obstarané s použitím verejných prostriedkov určené na primerané a ľudsky dôstojné bývanie fyzických osôb, ktoré si nemôžu obstarat' bývanie vlastným pričinením a splňajú podmienky podľa zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov.

/3/ Za primerané a ľudsky dôstojné bývanie podľa ods. 2 sa považuje bývanie, ktoré naplňa základné funkcie bývania.

**Čl. 5**

**Povinnosti prenajímateľa**

/1/ Prenajímateľ môže uzavrieť nájomnú zmluvu na voľný nájomný byt sociálneho bývania byt podľa čl. 4 ods. 1 iba s fyzickou osobou, ktorú určí mesto Hlohovec podľa tohto VZN.

/2/ Prenajímateľ je povinný dodržiavať podmienky nájmu bytov podľa zák. č. 443/2010 Z.z.

/3/ Protiprávne nast'ahovanie alebo obsadenie bytu rieši prenajímateľ návrhom na vypratanie bytu (rozkaz na plnenie) v lehote 30 dní odo dňa zistenia takéhoto protiprávneho úkonu. Občan, ktorý protiprávne obsadí byt nemá právo na náhradný byt, náhradné ubytovanie alebo prístrešok.

/4/ Prenajímateľ je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu vlastníkovi bytov písomnou formou:

- a) uvoľnenie bytu,
- b) byt, ktorý nájomca neužíva z akéhokoľvek dôvodu po dobu dlhšiu ako 3 mesiace, (ak má o tom prenajímateľ vedomosť)
- c) byt, ktorého nájomca zomrel,
- d) protiprávne obsadenie bytu,
- e) byt, ktorý prenechal nájomca do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa,
- f) byt, ktorý sa nedá užívať,
- g) byt, na ktorý určený nájomca neuzavrel nájomnú zmluvu,

h) byt, ktorý chce nájomca prenechať dočasne do podnájmu,

## Čl. 6

### Podmienky a rozsah poskytovania sociálneho bývania v byte s osobitným režimom

/1/ Sociálne bývanie v byte je bývanie poskytované oprávnenej fyzickej osobe v byte, ktorého podlahová plocha neprevyšuje 80 m<sup>2</sup> pre byt bežného štandardu alebo 60 m<sup>2</sup> pre byt nižšieho štandardu.

/2/ Podlahová plocha podľa odseku 1 možno zvýšiť najviac o 10 %, ak ide o byt stavebne určený na bývanie osoby s ťažkým zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 1 tohto dodatku č.2 k VZN 90/2006 (ďalej len bezbariérový NB).

/3/ Oprávnenou fyzickou osobou - žiadateľom podľa odseku 1 je:

a) osoba žijúca v domácnosti s mesačným príjmom domácnosti najviac vo výške 3-násobku životného minima;

b) osoba žijúca v domácnosti s mesačným príjmom domácnosti najviac vo výške 4-násobku životného minima, ak:

ba) členom tejto domácnosti je osoba s ťažkým zdravotným postihnutím;

bb) ide o domácnosť osamelého rodiča s nezaopatreným dieťaťom;

bc) aspoň jeden z členov tejto domácnosti zabezpečuje zdravotnícku starostlivosť, sociálne a všeobecne prospešné spoločenské služby, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu obyvateľov mesta.

c) osoba, ktorej zanikla ústavná starostlivosť, náhradná osobná starostlivosť, pestúnska starostlivosť alebo osobitná starostlivosť poručníka, ak táto osoba nepresiahla vek 30 rokov.

d) osoba žijúca v domácnosti, ktorej sa poskytuje bytová náhrada za byt vydaný podľa zákona č. 403/1990 Zb. o zmiernení následkov niektorých majetkových krívd v znení neskorších predpisov.

/4/ Žiadateľ musí byť starší ako 18 rokov a v čase podania žiadosti, ako aj počas doby jej evidencie má trvalý pobyt na území mesta Hlohovec min. 3 roky.

/5/ Žiadateľ ani jeho manželka, druh alebo družka nesmú byť vlastníkami ani spoluvlastníkmi s výškou podielu presahujúcou 1/2 rodinného domu alebo bytu a neužíva žiadny byt ako nájomca, alebo spoločný nájomca. Táto podmienka platí aj pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy.

/6/ Pri zisťovaní príjmov podľa odseku 3 sa postupuje podľa osobitného predpisu (§-3 zákona č. 601/2003 Z. z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov). Mesačný príjem sa vypočíta z príjmu (§ 4 zákona č. 601/2003 Z. z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov) za kalendárny rok predchádzajúceho roku, v ktorom vznikol nájom bytu, ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal.

/7/ Životné minimum domácnosti sa vypočíta zo súm životného minima členov domácnosti platných k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku, v ktorom vznikol nájom bytu.

/8/ Podmienky ustanovené v ods. 3 sa posudzujú pri podávaní žiadosti o pridelenie nájomného bytu a pri uzatváraní nájomnej zmluvy. Na zmeny podmienok počas platnosti nájomnej zmluvy sa neprihliada.

/9/ V čase podania žiadosti žiadateľ musí preukázať, že nemá voči Mestu Hlohovec alebo prenajímateľovi žiadne daňové ani iné nedoplatky.

## Čl. 7

### Podávanie a posudzovanie žiadostí o pridelenie nájomného bytu

/1/ Žiadateľ je povinný vyplniť dotazník k žiadosti a predložiť povinné prílohy:

- a) popis súčasnej bytovej situácie,
- b) potvrdenie zamestnávateľa o čistom mesačnom príjme žiadateľa a osôb spoločne posudzovaných so žiadateľom za predchádzajúci kalendárny rok pred podaním žiadosti, u podnikateľa potvrdenie o podaní daňového priznania k dani z príjmov za predchádzajúci kalendárny rok,
- c) potvrdenie Úradu práce, sociálnych vecí a rodiny o poberaní štátnych sociálnych dávok za predchádzajúci kalendárny rok (dávka v hmotnej núdzi, rodičovský príspevok, materský príspevok, prídavok na dieťa, a iné...), ak je poberateľ žiadateľ alebo osoba žijúca v domácnosti žiadateľa,
- d) kópiu výmeru o poberaní starobného, invalidného, vdovského, vdoveckého, sirotského dôchodku za predchádzajúci kalendárny rok, ak je poberateľ žiadateľ alebo osoba žijúca v domácnosti žiadateľa,
- e) kópiu právoplatného rozhodnutia o rozvode manželov, a o určení výživného na dieťa,
- f) potvrdenie, že žiadateľ má uhradené poplatky za TKO (finančné oddelenie - referát miestneho poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady),
- g) kópiu preukazu fyzickej osoby s ťažkým zdravotným postihnutím, prípadne u dieťaťa do 3 rokov potvrdenie všeobecného lekára, dokladujúceho zdravotné postihnutie,
- h) odporúčanie zamestnávateľa na prenájom bytu, ak je žiadateľ osobou zabezpečujúcou zdravotnícku starostlivosť, vzdelávanie, kultúru a ochranu pre obyvateľov mesta alebo zabezpečujúcou spoločenské a sociálne potreby mesta Hlohovec,
- i) čestné vyhlásenie žiadateľa o úplnosti a pravdivosti údajov uvedených v žiadosti a čestné vyhlásenie, že nie je nájomcom, vlastníkom bytu, rodinného domu alebo inej nehnuteľnosti určenej na bývanie a nie je schopný sám riešiť svoju bytovú situáciu – žiadateľ potvrdí podpisom v dotazníku,
- j) potvrdenie daňového úradu a sociálnej poisťovne o neexistencii nedoplatku.

/2/ Žiadosť musí mať písomnú formu s jednoznačným určením, či žiadateľ žiada garsónku, 1-izbový alebo 2-izbový byt, musí byť odôvodnená a vlastnoručne podpísaná samotným žiadateľom.

/3/ Žiadateľ je povinný:

- a) doplniť na požiadanie MsÚ v Hlohovci v určenej lehote neúplne vyplnený dotazník a údaje, ktoré tvoria kritériá pre výber žiadateľov,
- b) spolupracovať s MsÚ v Hlohovci pri overovaní skutočností potrebných pre posúdenie oprávnenosti jeho žiadosti,
- c) pravdivo aktualizovať údaje uvádzané v dotazníku k žiadosti v priebehu vedenia žiadosti v zozname žiadateľov.

/4/ Príslušný referent na základe kontroly úplnosti a pravdivosti údajov v žiadostiach vytvorí pre každý typ nájomného bytu podľa izbovosti zoznam žiadateľov, ktorí spĺňajú podmienky stanovené týmto VZN.

/5/ Žiadateľov o poskytnutie bytu podľa čl. 6. ods. 3, tohto VZN eviduje MsÚ v Hlohovci, ktorý po preverení skutočností uvedených v žiadosti informuje žiadateľa do 30 dní odo dňa doručenia žiadosti s prílohami podľa čl. 7 ods.1, tohto VZN o zaradení, resp. nezaradení do zoznamu žiadateľov.

/6/ Žiadateľ, ktorý nepreukázal podľa príslušných predpisov splnenie všetkých podmienok uvedených v čl. 7 ods. 1 a neurobí tak ani po písomnej výzve mesta Hlohovec, nebude zaradený do zoznamu žiadateľov.

## Čl. 8

### Výber žiadateľov

/1/ Zo zoznamu žiadateľov o pridelenie nájomného bytu sociálneho bývania evidovaného na MsÚ v Hlohovci sa zostavuje na určité obdobie – 1 kalendárny rok – poradie žiadateľov pre uzavretie nových nájomných zmlúv na príslušný kalendárny rok v termíne spravidla do konca februára.

/2/ Poradie žiadateľov sa určuje samostatne pre garsónky, 1-izbové a 2-izbové byty.

/3/ Pri výbere žiadateľov sa postupuje podľa nasledovných kritérií:

- a) trvalý pobyt na území mesta Hlohovec min. 3 roky,
- b) doterajšie bytové podmienky žiadateľa a naliehavosť bytovej potreby žiadateľa,
- c) počet členov žijúcich v spoločnej domácnosti, z toho detí, členenie rodinných príslušníkov podľa generácií,
- d) vážny zdravotný stav (problém) v rodine, vrátane invalidity, podporený dokladom od lekára,
- e) hygienické pomery doterajšieho bývania (zdravotne nevhodné a závadné),
- f) majetkové pomery žiadateľa, schopnosť platiť nájomné za byt a služby s ním spojené (vylúčenie neplatičov),
- g) zamestnanosť žiadateľa,
- h) priemerný mesačný príjem jednotlivých členov rodiny žiadateľa podľa čl. 6 ods.3 tohto VZN
- i) iné príjmy žiadateľa (rodinné prídavky výživné, podnikateľská činnosť, dávky priznané orgánmi štátnej správy),
- j) termín podania žiadosti,

k) overenie záväzkov voči daňovému úradu, sociálnej poisťovni a mestu Hlohovec.

/4/ Všetky kritériá sú posudzované vo vzájomnej súvislosti pri výbere žiadateľov a ich platnosť preverí oddelenie hospodárskej činnosti MsÚ Hlohovec, pred uzavretím nájomnej zmluvy.

/5/ Pri výbere žiadateľov sa postupuje nasledovným spôsobom:

a) MsÚ v Hlohovci:

- eviduje zoznam žiadateľov o poskytnutie nájomného bytu podľa čl. 7, ods. 4,
- zoznam žiadateľov vedie samostatne pre garsónky, 1-izbové byty, 2-izbové byty,
- zoznam žiadateľov vedie bez uvedenia lokality bytového domu,
- predkladá kompletne zoznamy žiadateľov, dotazníky, doklady a údaje komisii zdravotnej, sociálnej a bytovej.

b) Komisia zdravotná, sociálna a bytová:

- na základe predložených dokladov podľa kritérií uvedených v čl. 8, ods. 3 tohto VZN vypracuje návrh poradovníka na pridelenie bytu,
- predkladá návrh poradovníka na pridelenie bytu s písomným odôvodnením Mestskej rade mesta Hlohovec (MsR).

c) MsR mesta Hlohovec:

- posudzuje poradie žiadateľov navrhnuté komisiou zdravotnou, sociálnou a bytovou,
- predkladá návrh poradovníka na pridelenie bytu na schválenie MsZ mesta Hlohovec.

d) MsZ mesta Hlohovec:

- schvaľuje poradovník na pridelenie bytu odporučené MsR.

e) Primátor mesta Hlohovec:

- vydáva súhlas na uzavretie nájomnej zmluvy uchádzačom schváleným MsZ.

/6/Počet žiadateľov vybraných do poradovníka musí zohľadňovať –aspoň približne-predpokladaný počet bytov, ktoré sa uvoľnia, nesmie však byť väčší ako 5. Vybraní žiadatelia sú písomne informovaní o zaradení do poradovníka na pridelenie bytu.

/7/ Zoznam vybraných žiadateľov je zverejnený na oznamovacej tabuli na MsÚ Hlohovec, odd. Hospodárskej činnosti, referát pre byty a nebytové priestory a na webovej stránke mesta Hlohovec, počas celého roka.

/8/ So žiadateľom, ktorého podľa čl. 7 a čl. 8 tohto VZN určí mesto Hlohovec, uzavrie prenajímateľ nájomnú zmluvu, podľa čl. 9 tohto VZN.

/9/ Uplynutím kalendárneho roka, na ktorý bol poradovník na pridelenie bytu schválený stráca tento poradovník platnosť.

/10/ Zostávajúcich žiadateľov, s ktorými nebola uzavretá nájomná zmluva presunie mesto Hlohovec do nového poradovníka na ďalší kalendárny rok, iba v prípade, ak sa nezmenili údaje a kritériá, ktoré boli rozhodujúce pre zápis do poradovníka uchádzačov.

/11/ Na každý kalendárny rok zostavuje mesto Hlohovec nový zoznam žiadateľov, ktorý obsahuje nové poradie uchádzačov o byt.

/12/ Vo výnimočných a zreteľahodných prípadoch môže primátor mesta, po predchádzajúcom prerokovaní v MsR a po schválení MsZ udeliť súhlas na uzatvorenie nájomnej zmluvy na nájom bytu mimo poradia.

## Čl. 9

### Nájomná zmluva

/1/ Prenajímateľ môže uzavrieť nájomnú zmluvu na voľný byt podľa čl. 4 ods. 1 iba s fyzickou osobou, ktorú určí mesto Hlohovec, podľa tohto VZN.

/2/ Prenajímateľ je povinný dodržiavať podmienky nájmu bytov podľa platného zákona č. 443/2010 Z.z.

/3/ Nájomná zmluva musí mať písomnú formu a musí obsahovať najmä:

- a) začiatok nájmu
- b) dobu nájmu
- c) výšku mesačného nájomného
- d) podmienky opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy
- e) výšku úhrady za plnenia spojené s užívaním nájomného bytu alebo spôsob ich výpočtu
- f) opis stavu nájomného bytu a opis príslušenstva nájomného bytu
- g) podmienky na zachovanie pôvodného stavu a vybavenia nájomného bytu
- h) skončenie nájmu
- i) zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu.

/4/ Prenajímateľ nájomných bytov je oprávnený jednostranne zmeniť výšku nájomného v prípade zmeny príslušných právnych predpisov. Nájomné a úhrady za plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním nájomných bytov je splatné za príslušný mesiac, a to vždy do 15. dňa predchádzajúceho mesiaca.

/5/ Práva a povinnosti nájomcu a prenajímateľa, ktoré nie sú určené týmto VZN alebo nájomnou zmluvou, sa riadia príslušnými právnymi predpismi.

/6/ Neuhradenie nájomného a úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu za viac ako 3 mesiace je dôvodom na vypovedanie nájmu.

/7/ Doba nájmu dohodnutá v nájomnej zmluve môže byť najviac 3 roky a to okrem prípadu, ak:

- a) nájomcom je osoba so zdravotným postihnutím, podľa osobitného predpisu, ktorému sa prenajíma nájomný byt, splňajúci podmienky stanovené osobitným predpisom, pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac 10 rokov,
- b) ak nájomcom je osoba podľa čl.6, ods. 3 písmeno d) tohto VZN, ktorej sa prenajíma nájomný byt, pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac 10 rokov.

/8/ Nájomná zmluva bude obsahovať dohodu o finančnej zábezpeke vo výške trojmesačného nájomného. Lehota na zloženie finančnej zábezpeky nájomcom nebude dlhšia ako 15 kalendárnych dní pred podpísaním nájomnej zmluvy. Ak nedôjde k uzavretiu nájomnej zmluvy, je prenajímateľ povinný už zloženú finančnú zábezpeku bezodkladne vrátiť. Finančná zábezpeka slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním bytu a nepoškodzovania užívaného nájomného bytu. Finančnú zábezpeku za užívanie nájomného bytu vedie prenajímateľ na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke.

/9/ V nájomnej zmluve sa upraví právo nájomcu na opakované uzavretie zmluvy o nájme nájomného bytu pri dodržaní podmienok uvedených vo VZN a v osobitnom predpise.

/10/ O opakovaný nájom je nájomca povinný požiadať minimálne 3 mesiace pred uplynutím doby nájmu, pričom prenajímateľ uzavrie s nájomcom novú nájomnú zmluvu v prípade splnenia podmienok určených týmto VZN. Nájomca je povinný predložiť potvrdenie o príjme prenajímateľovi. Prenajímateľa informuje oddelenie Hospodárskej činnosti MsÚ Hlohovec o výške životného minima domácnosti platného k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku, v ktorom vznikol nájom bytu.

/11/ Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy podľa odseku 9 môže prenajímateľ uzavrieť nájomnú zmluvu aj s fyzickou osobou žijúcou v domácnosti s mesačným príjmom, ktorý k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku opakovaného nájmu nájomného bytu:

- a) nie je vyšší ako triapolnásobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa čl. 6 ods. 3, písmeno a) tohto VZN,
- b) nie je vyšší ako štyriapolnásobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa čl. 6 ods. 3, písmeno b) tohto VZN.

Opakovaný nájom je možný vždy len na dobu určitú neprevyšujúcu 1 rok.

/12/ Pred uzavretím nájomnej zmluvy je prenajímateľ povinný umožniť budúcemu nájomcovi prehliadku nájomného bytu.

/13/ Ak žiadateľ odmietne pridelený byt, nemá nárok na pridelenie ďalšieho bytu a bude vyradený z poradovníka žiadateľov.

/14/ K termínu ukončenia nájmu bytu je nájomca povinný byt uvoľniť a odovzdať ho správcovi v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody.

/15/ Počas lehoty 30 rokov, v ktorej zachová Mesto Hlohovec nájomný charakter bytov postavených s podporou štátu, prenajímateľ aj nájomca je povinný umožniť po predchádzajúcom oznámení, na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytov zamestnancom príslušného ministerstva, zamestnancom Mesta Hlohovec, zamestnancom prenajímateľa a iných kontrolných orgánov, s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu a táto povinnosť sa zakotví do nájomnej zmluvy.

/16/ Vlastník nájomných bytov tvorí fond prevádzky, údržby a opráv, ročne vo výške min. 0,5 % nákladov na obstaranie nájomného bytu. Vlastník o tomto fonde i účtuje.



## Čl. II

### Závěrečné ustanovenia

1. Dodatok č. 2 k všeobecne záväznému nariadeniu Mesta Hlohovec č 90/2006 o postupe vo veciach bytových (ďalej len „tento dodatok k nariadeniu“) bol schválený Mestským zastupiteľstvom mesta Hlohovec dňa 12.12.2013.
2. Tento dodatok k nariadeniu nadobúda účinnosť dňa 01.01.2014.

V Hlohovci, dňa 13.12.2013

Peter Dvoran  
primátor mesta