

<úplné znenie>

**Všeobecne záväzné nariadenie
mesta Liptovský Mikuláš
č. 5/2001/VZN**

v znení VZN č. 2/2005 zo dňa 28.4.2005 (účinnosť od 16.5.2005)
v znení VZN č. 1/2007 zo dňa 8.3.2007 (účinnosť od 26.3.2007)
v znení VZN č. 1/2009 zo dňa 23.1.2009 (účinnosť od 10.2.2009)
v znení VZN č. 16/2009 zo dňa 10.12.2009 (účinnosť od 25.12.2009)
v znení VZN č. 3/2010 zo dňa 17.6.2010 (účinnosť od 2.7.2010)
v znení VZN č. 2/2011 zo dňa 10.2.2011 (účinnosť od 27.2.2011)

Mesto Liptovský Mikuláš na základe ustanovenia § 6 zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a ustanovenia § 10 ods. 2 písm. b) zákona NR SR č. 607/2003 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov vydáva pre územie mesta Liptovský Mikuláš toto všeobecne záväzné nariadenie

O podmienkach pridelovania bytov vo vlastníctve mesta Liptovský Mikuláš určených na nájom v bytových domoch postavených s podporou štátu, bytov Obytnom dome s. č. 1913/113A na Ulici 1. mája v Liptovskom Mikuláši, ostatných bytov vo vlastníctve mesta Liptovský Mikuláš a povinnosti prenajímateľa bytov vo vlastníctve mesta Liptovský Mikuláš

**Článok 1
Úvodné ustanovenia**

- 1) Toto všeobecne záväzné nariadenie upravuje podmienky evidencie žiadostí, pridelovania, nájmu a správy 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) Bytový podnik Liptovský Mikuláš, a.s. (ďalej len prenajímateľ na základe mandátnej zmluvy), zabezpečuje správu bytových domov, prenajímanie bytov a rieši všetky právne vzťahy vyplývajúce z nájmu bytov podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka.
- 3) Vlastník bytov (ďalej len mesto) vedie evidenciu žiadostí o pridelenie bytov, vydáva súhlas k nájmu bytov, vyjadruje sa k vzájomnej dohode nájomcov o výmene bytov a k prenechaniu bytu alebo jeho časti do podnájmu.
- 4) Byty postavené s podporou zo Štátneho fondu rozvoja bývania sa budú využívať na nájom najmenej 30 rokov od vydania kolaudačného rozhodnutia a byty postavené z príspevkov na výstavbu nájomných bytov poskytnutých Ministerstvom výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky sa budú využívať na nájom trvalo, resp. najmenej po dobu 30 rokov.

**Článok 2
Podmienky, za ktorých sa zaeviduje žiadosť o pridelenie bytu**

- 1) 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

VZN č. 5/2001/VZN O podmienkach pridelovania bytov určených na nájom pre obyvateľov mesta v bytových domoch obstaraných z verejných prostriedkov

- 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, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu pre 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), t. z. , že jeho príjem prevyšuje trojnásobok životného minima, v prípade, že žiada o pridelenie bytu Obytnom dome s. č. 1913/113A na Ulici 1. mája v Liptovskom Mikuláši postavenom bez dotácií Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja 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.
- 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) Referent žiadosť s podkladmi postúpi primátorovi mesta, ktorý podpisuje oznámenie o zaevidovaní resp. nezaevidovaní žiadosti, alebo ním poverený zamestnanec
- 7) Žiadateľ je povinný preukazovať potvrdením každoročne najneskôr do 31.3. nasledujúceho kalendárneho roku výšku príjmu podľa ods. 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 po posúdení primátorom mesta resp. na návrh Sociálnej a bytovej komisii pri mestskom zastupiteľstve ak
 - a) ju žiadateľ zoberie späť,
 - b) mesačný príjem žiadateľa, evidovaného o pridelenie bytu postaveného z dotácií na rozvoj bývania, žijúceho v domácnosti s mesačným príjmom domácnosti, ktorý presiahne sumu stanovenú podľa ods. 1 písm. b) a ani na výzvu nepožiada o pridelenie bytu v Obytnom dome s. č. 1913/113A na Ulici 1. mája v Liptovskom Mikuláši,
 - c) mesačný príjem žiadateľa, evidovaného o pridelenie bytu v Obytnom dome s. č. 1913/113A na Ulici 1. mája v Liptovskom Mikuláši, a osôb s ňou bývajúcich nedosiahne sumu stanovenú podľa ods. 1 písm. f),
 - d) žiadateľ si nespĺni povinnosť podľa čl. 2 ods. 7 alebo
 - e) žiadateľ bez vážneho dôvodu odmietne pridelený byt.

Oznámenie o vyradení žiadosti z evidencie podpisuje primátor mesta resp. ním poverený zamestnanec.

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

- 9) Na konanie o zaevidovaní, nezaevidovaní resp. vyradení žiadosti z evidencie o pridelenie bytu sa nevzťahuje zákon o správnom konaní ani kancelársky poriadok mesta.

Článok 3

Postup pridelovania bytov

- 1) O pridelení bytu rozhoduje primátor mesta na základe schváleného návrhu v Sociálnej a bytovej komisii pri mestskom zastupiteľstve (ďalej len SaBK).
- 2) Mesto Liptovský Mikuláš 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, osobného automobilu),
 - b) naliehavosť bytovej potreby žiadateľa - skúmajú sa súčasné bytové podmienky, počet detí a iné skutočnosti podľa posúdenia SaBK,
 - c) zdravotné dôvody žiadateľa alebo osôb s ním bývajúcich,
 - d) prípadné porušovanie dobrých mravov v mieste bydliska,
 - e) dátum podania žiadosti,
 - f) pri výbere sa zohľadňuje počet rodinných príslušníkov žiadateľa vzhľadom k veľkosti pridelovaného bytu,
 - g) pridelenie nájomného bytu v minulosti,
 - h) dlžoba voči mestu Liptovský Mikuláš.
- 3) 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 prenajímateľovi (písomnou dohodou podľa § 710 ods. 1 Občianskeho zákonníka) do piatich dní od prevzatia prideleného druhého bytu.
- 4) 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.
- 5) Pre zabezpečenie úhrad nájomného a služieb spojených s užívaním bytu, ako i úhrad za prípadné poškodenie bytu, môže mesto požadovať od nájomcu finančnú zábezpeku vo výške najviac šiestich mesačných splátok nájomného. Lehota na zloženie finančnej zábezpeky nájomcom nebude dlhšia ako 30 kalendárnych dní pred podpísaním nájomnej zmluvy. Zábezpeky budú vložené na samostatný účet, na tento účel zriadený a spravovať ho bude prenajímateľ. Ak nedôjde k uzavretiu nájomnej zmluvy, je prenajímateľ povinný už vloženú finančnú zábezpeku bezodkladne vrátiť.
- 6) Súhlas na uzavretie nájomnej zmluvy k bytu podpisuje primátor mesta.

Článok 4

Nájom bytov postavených z dotácií obstaraných s použitím verejných prostriedkov

- 1) Mesto dá súhlas na uzavretie nájomnej zmluvy k bytu s prenajímateľom (ďalej len súhlas) nájomcovi, ktorý spĺňa podmienky uvedené v Článku 2 odsek 1),
- 2) súhlas dá mesto nájomcovi na dobu, ktorá neprevyší tri roky s výnimkou, ak nájomcom je občan so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 2 zákona č. 443/2010 Z. z. v platnom znení (ďalej len v prílohe č. 2), u ktorého doba nájmu neprevyší desať rokov,
- 3) súhlas na uzavretie nájomnej zmluvy na užívanie bytu, ktorý spĺňa podmienky ustanovené osobitným predpisom pre užívanie bytu dá mesto fyzickej osobe, 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, dá súhlas na takýto byt aj s iným vybraným žiadateľom –

fyzickou osobou, uvedenou v § 22 ods. 3 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní 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 dať mesto súhlas na uzavretie nájomnej zmluvy aj inej fyzickej osobe najviac na jeden rok,

- 4) prenajímateľ s nájomcom uzavrie nájomnú zmluvu v zmysle ustanovenia § 12 odsek (1) až (3) zákona č. 443/2010 Z. z. v platnom znení. 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,
- 5) pri zániku nájmu dohodnutého na určitý čas nemá nájomca právo na bytovú náhradu,
- 6) v súvislosti s uzatvorením nájomnej zmluvy nebude prenajímateľ od nájomcu požadovať finančné plnenia, ktoré priamo nesúvisia s užívaním bytu,
- 7) prenajímateľ premietne do nájomnej zmluvy záväzok, že nájomca umožní vstup do bytu zamestnancom ministerstva, príslušného krajského stavebného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu,
- 8) podiel bytov prenajatých fyzickým osobám uvedeným v článku 2 odsek (1) písmeno c) bod 3. 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) prenajímateľ na základe mandátnej zmluvy je povinný pred uzavretím nájomnej zmluvy umožniť nájomcovi prehliadku 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 prenajímateľom (ďalej len súhlas) nájomcovi, 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, prevyšuje trojnásobok životného minima,
- 2) súhlas dá mesto nájomcovi najviac na dobu troch rokov,
- 3) súhlas na uzavretie nájomnej zmluvy na užívanie bytu, ktorý spĺňa podmienky ustanovené osobitným predpisom pre užívanie bytu osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu, dá mesto len občanovi so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 2 a ak nemá žiadosť o pridelenie bytu od takejto osoby, dá súhlas na takýto byt aj s iným vybraným žiadateľom, a to vždy, ktorá neprevýši jeden rok,
- 4) prenajímateľ v zmluve o nájme upraví právo nájomcu na opakované uzatvorenie zmluvy o nájme bytu pri dodržaní podmienok uvedených v zmluve o nájme a nájomca bude o možnosti opakovaného nájmu bytu informovaný minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom ukončenia nájmu bytu. Ak mesto neeviduje žiadosť fyzickej osoby, ktorá spĺňa podmienku podľa čl. 2 ods.1, uzatvorí nájomnú zmluvu s nájomcom, na základe súhlasu vydaného mestom, ktorý nespĺňa podmienku podľa čl. 2 ods. 1, a to na dobu, ktorá neprevýši jeden rok,
- 5) Ustanovenie ods. 1 sa nepoužije, ak
 - a) mesto dá súhlas fyzickej osobe, ktorá je občanom s ťažkým zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 2,
 - b) mesto dá súhlas fyzickej osobe, ktorá zabezpečuje spoločenské, ekonomické a sociálne potreby mesta, najmä školské, kultúrne, zdravotnícke a bezpečnostné alebo fyzickej osobe užívajúcej nájomný byt vrátený oprávnenej osobe podľa osobitných predpisov, pričom však podiel takto prenajatých bytov nemôže presiahnuť 10 % bytov, najmenej však jeden byt alebo
 - c) mesto dá súhlas fyzickej osobe, ktorej ubytovanie súvisí s vytváraním nových pracovných miest v území a obstaranie bytov súvisí s realizáciou významnej investície, pričom však podiel takto prenajatých bytov nemôže presiahnuť 40 % bytov,

- 6) pri zániku nájmu dohodnutého na určitý čas nemá nájomca právo na bytovú náhradu.

Článok 6

Povinnosti prenajímateľa bytov vo vlastníctve mesta Liptovský Mikuláš

Prenajímateľ bytov vo vlastníctve mesta Liptovský Mikuláš :

- a) na základe mestom vydaného súhlasu k nájmu bytu uzatvára s nájomcom nájomnú zmluvu, ktorú podpisuje štatutár správcu bytového fondu, alebo ním poverený zamestnanec,
- b) informuje nájomcov o možnosti opakovaného nájmu bytu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom ukončenia nájmu bytu,
- c) uzatvára s nájomcami opakované nájomné zmluvy k bytu v zmysle článku 4 , 5 a 7, pri dodržaní podmienok uvedených v zmluve o nájme, v § 12 odsek (4) zákona č. 443/2010 Z. z. v platnom znení a domového priadku,
- d) bezodkladne zabezpečí vypratanie bytu, ak nájomcovi skončila doba nájmu,
- e) vypracúva a predkladá mestu stanoviská z hľadiska uhrádzania platieb spojených s užívaním bytu, porušovania dobrých mravov v dome, narušovania pokojného bývania ostatných nájomcov alebo vlastníkov bytov, ohrozovania bezpečnosti, alebo poškodzovania prenajatého bytu, jeho príslušenstva, spoločných častí a spoločných zariadení domu k žiadostiam nájomcov k opakovanému uzatvoreniu nájmu k bytu, k žiadostiam o súhlas k prihláseniu sa k trvalému alebo prechodnému pobytu do bytu ako i v ostatných prípadoch týkajúcich sa užívania alebo zmeny užívania bytu vo vlastníctve mesta,
- f) písomne oznamuje mestu uvoľnenie bytu, u ktorého zabezpečí, aby bol v stave spôsobilom na jeho ďalšie užívanie,
- g) písomne oznamuje mestu potrebu pridelenia náhradného bytu nájomcovi bytu, v ktorom je potrebné odstrániť závady brániace jeho riadnemu užívaniu, s určením doby nevyhnutnej na ich odstránenie,
- h) bezodkladne písomne oznamuje mestu : prípady protiprávneho obsadenia bytu, užívania bytu podnájomcom bez súhlasu mesta, zoznam nájomcov, ktorým bola daná výpoveď z nájmu k bytu, priebežne informuje mesto o prípadoch a postupe vypratávania bytov.

Článok 7

Osobitné ustanovenie

Ustanovenia článkov 1 - 5 sa primerane použijú aj v prípadoch pridelenia bytu a vydania súhlasu na uzavretie nájomnej zmluvy k bytom vo vlastníctve mesta Liptovský Mikuláš postavených do a vrátane roku 2001 bez dotácií Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky, pričom mesto dá súhlas na uzavretie nájomnej zmluvy k bytu s prenajímateľom nájomcovi, 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, neprevyšuje štvornásobok životného minima.

Článok 8

Záverečné ustanovenia

- 1) Mestské zastupiteľstvo v Liptovskom Mikuláši sa uznieslo na tomto všeobecne záväznom nariadení dňa 15.10.2001.
- 2) Všeobecne záväzné nariadenie nadobúda platnosť dňom 15.10.2001 a účinnosť 5.11.2001.
- 3) Všeobecne záväzné nariadenie č. 2/2005/VZN nadobudlo účinnosť dňom 16.5.2005.
- 4) Všeobecne záväzné nariadenie č. 1 /2007/VZN nadobudlo účinnosť dňom 26.3.2007.
- 5) Všeobecne záväzné nariadenie č. 1 /2009/VZN nadobudlo účinnosť dňom 10.2.2009.

*VZN č. 5/2001/VZN O podmienkach pridelovania bytov určených na nájom
pre obyvateľov mesta v bytových domoch obstaraných z verejných prostriedkov*

- 6) Všeobecne záväzné nariadenie č. 16 /2009/VZN nadobudlo účinnosť dňom 25.12.2009.
- 7) Všeobecne záväzné nariadenie č. 3 /2010/VZN nadobudlo účinnosť dňom 2.7.2010.

MUDr. Alexander Slafkovský
primátor mesta