MESTO HUMENNÉ

Číslo: ...../2021

VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE O PODMIENKACH NAKLADANIA S BYTMI NA ÚZEMÍ MESTA HUMENNÉ

Mestské zastupiteľstvo v Humennom podľa § 6 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších zmien a doplnkov, § 12 zákona č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a bytovými náhradami v znení neskorších predpisov a v súlade so zákonom č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania, v znení neskorších zmien a doplnkov a o sociálnom bývaní sa uznáša na tomto) :

v š e o b e c n e z á v ä z n o m n a r i a d e n í

o podmienkach nakladania s bytmi na území mesta Humenné.

Článok 1

Úvodné ustanovenia

1. Účelom tohto nariadenia je stanovenie podmienok a postupu pri prideľovaní nájomných bytov, ktoré sú vo vlastníctve mesta Humenné.
2. Mesto Humenné stanovuje týmto nariadením pravidlá, podľa ktorých sa pridelí nájomný byt vo vlastníctve mesta žiadateľom zaradeným do poradovníkov o pridelenie nájomného bytu.Pravidlá opakovaného nájmu bytu v súlade s osobitným predpisom (1).
3. Žiadateľ na účely tohto nariadenia je plnoletá fyzická osoba, ktorá písomne požiada Mesto Humenné o pridelenie nájomného bytu vo vlastníctve mesta.
4. Nájomca na účely tohto nariadenia je fyzická osoba, ktorá má uzatvorenú platnú nájomnú zmluvu o nájme nájomného bytu vo vlastníctve mesta s prenajímateľom Mestom Humenné.
5. Člen domácnosti na účely tohto nariadenia je fyzická osoba, ktorá trvale žije v spoločnej domácnosti so žiadateľom, ich spolužitie má trvalý charakter, a podieľa sa na uhrádzaní nákladov na spoločné potreby členov domácnosti (2). Na účely tohto nariadenia sa za náklady na spoločné potreby členov domácnosti považujú najmä náklady spojené s bývaním a náklady na vedenie spoločnej domácnosti.
6. Prenajímateľom na účely tohto nariadenia je Mesto Humenné.
7. Bytový fond mesta Humenné, na ktorý sa vzťahuje toto nariadenie, tvoria nájomné byty:

   a) v bytových domoch vo vlastníctve mesta postavených z finančných prostriedkov mesta a dotácie štátu, (ul. Komenského, ul. SNP) a byty v rozptyle mesta,

   b) byty Podskalka,

   c) byty osobitného určenia vo vlastníctve mesta.

8. Na pridelenie obecného nájomného bytu nie je právny nárok.

9. Nájomca nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady pri zániku nájmu dohodnutého na určitý čas.

10. Poradovník uchádzačov o pridelenie nájomného bytu (ďalej len „poradovník“) je zoznam žiadateľov, do ktorého budú žiadatelia zaraďovaní po predložení úplnej žiadosti o pridelenie nájomného bytu a po splnení podmienok na zaradenie do poradovníka podľa čl. 4 . V poradovníku bude každý žiadateľ vedený pod evidenčným číslom, ktoré bude jeho žiadosti o pridelenie nájomného bytu priradené v podateľni Mestského úradu.

Článok 2

Žiadosť o pridelenie nájomného bytu

1. Žiadosť o pridelenie nájomného bytu (ďalej len žiadosť) podáva žiadateľ, na predpísanom tlačive, ktorú doručí na Mestský úrad v Humennom. Žiadosť musí obsahovať lokalitu v ktorej žiada o pridelenie bytu, izbovitosť žiadaného bytu, odôvodnenie, zoznam členov spoločnej domácnosti, doložený príjem žiadateľa a spoločne posudzovaných osôb, potvrdený trvalý alebo prechodný pobyt na území mesta, potvrdenie o vyrovnaní všetkých záväzkov voči mestu podľa čl. 4 bod 4, písm. d), čestné vyhlásenie o majetkových pomeroch podľa čl. 4 bod 4, písm. b), čestné vyhlásenie podľa čl. 4 bod 4, písm. i), iné potvrdenia preukazujúce podmienky podľa čl. 4 bod 4 a vlastnoručný podpis žiadateľa.

2. Ak žiadosť neobsahuje predpísané náležitosti, Mestský úrad a príslušný organizačný útvar mestského úradu do 30 kalendárnych dní od doručenia žiadosti písomne vyzve žiadateľa na doplnenie žiadosti.

3. Ak žiadateľ po vyzvaní Mestským úradom v Humennom a príslušným organizačným útvarom mestského úradu nedoplní svoju žiadosť o doklady uvedené v písomnej výzve v lehote 15 kalendárnych dní odo dňa prevzatia písomnej výzvy, žiadosť sa posúdi ako bezpredmetná.

4. Kompletnosť žiadosti a splnenie podmienok na zaradenie žiadateľa do poradovníka posudzuje príslušný organizačný útvar Mestského úradu v Humennom.

5. Pre určenie poradia uchádzačov v poradovníku je rozhodujúci termín doručenia žiadosti (poštou, osobne alebo elektronicky) do podateľne Mestského úradu v Humennom.

6. Žiadateľovi o pridelenie nájomného bytu sa zašle „oznámenie o zápise do poradovníka uchádzačov o pridelenie nájomného bytu v meste Humenné“. V poradovníku bude každý žiadateľ vedený pod poradovým číslom.

7. Uchádzač o pridelenie nájomného bytu sa vyradí zo zoznamu uchádzačov o pridelenie nájomného bytu ak:

   a) prestane spĺňať niektorú z podmienok stanovenú týmto VZN alebo osobitným predpisom (1)

   b) neoznámi zmeny a neaktualizuje svoju žiadosť v lehote do 30 kalendárnych dní od vzniku zmeny,

   c) uvedie nepravdivé alebo neúplné údaje, ktoré majú rozhodujúci vplyv na posudzovanie žiadosti.

Článok 3

Osobitné ustanovenia

1. Vo veciach spoločného nájmu bytu, prechodu nájmu bytu a výmeny bytov medzi nájomníkmi mesto Humenné postupuje podľa príslušných ustanovení osobitného predpisu (3). Zmeny v byte, môže nájomca vykonať iba s písomným súhlasom MsÚ Humenné, príslušného organizačného útvaru mestského úradu, pri dodržaní podmienok, ktoré budú určené v tomto súhlase. Nájomca nemá nárok na náhradu nákladov spojených s takýmito zmenami.

2. Nájomcovia bytov sa môžu dohodnúť na výmene bytov s nasledovnými podmienkami:

a) Výmenu bytov je možné vykonať iba prostredníctvom prenajímateľa a s jeho písomným súhlasom.

b) Súhlas a dohoda o výmene bytov (ďalej len „dohoda“) musia mať písomnú formu.

c) Prenajímateľ si vyhradzuje právo určiť účastníkov dohody na základe žiadostí nájomníkov o výmenu bytov doručených Mestskému úradu v Humennom. Príslušný organizačný útvar Mestského úradu vedie register žiadostí o výmenu bytov a predkladá ho Bytovej komisii pri Mestskom zastupiteľstve v Humennom (ďalej len „Bytová komisia“) na prerokovanie.

d) Bytová komisia s prihliadnutím na dôvody žiadateľov o výmenu bytov, predovšetkým na sociálne pomery žiadateľov (počet členov domácnosti, príjem atď.), odporučí návrh účastníkov dohody, o ktorom sú informovaní žiadatelia o výmenu bytov.

e) Na základe predloženého návrhu bytovej komisie môžu žiadatelia o výmenu bytov uzavrieť dohodu o výmene bytov, ktorú následne predložia Mestskému úradu v Humennom na schválenie.

f) Súhlas na výmenu bytov udeľuje primátor mesta.

g) Na predmetných bytoch v čase výmeny nemôže byť evidovaný dlh na nájomnom a službách spojených s užívaním bytu.

Článok 4

Podmienky pre zaradenie žiadateľa do poradovníka o pridelenie nájomného bytu podľa článku 1. odsek 7, písm. a), b) a vyradenie žiadateľa z poradovníka o pridelenie nájomného bytu

1. Mesto vedie 3 poradovníky. Prvý poradovník je vedený pre bytový fond podľa článku 1 odsek 7a) (ul. Komenského, ul. SNP) a byty v rozptyle mesta, druhý poradovník pre bytový fond podľa článku 1 odsek 7b) byty Podskalka a tretí poradovník pre bytový fond podľa článku 1 odsek 7c) byty osobitného určenia vo vlastníctve mesta. Žiadateľ môže podať žiadosť iba do jedného poradovníka.

2. Poradovníky uchádzačov o pridelenie nájomného bytu pre jednotlivé lokality mesto Humenné zverejní na svojom webovom sídle a na úradnej tabuli mesta Humenné vždy do 30 pracovných dní odo dňa akejkoľvek zmeny v príslušnom poradovníku.

3. Každý poradovník obsahuje okrem evidenčného čísla žiadosti aj ďalší číselný údaj tzv. izbovitosť. Izbovitosť vyjadruje počet izieb v nájomnom byte, o pridelenie ktorého má žiadateľ záujem, v závislosti od počtu členov domácnosti.

4. Žiadateľ je zaradený do poradovníka o pridelenie nájomného bytu, ak:

a) ku dňu podania žiadosti dovŕšil vek 18 rokov a má trvalý pobyt v meste Humenné bez prerušenia minimálne 2 roky, alebo má prechodný pobyt v meste Humenné a uzavretý pracovný pomer na dobu neurčitú s výkonom práce na území mesta Humenné, v trvaní minimálne 2 roky bez prerušenia,

b) žiadateľ alebo jeho manžel/ka, druh/družka nie je vlastníkom ani spoluvlastníkom v spoluvlastníckom podiele vo veľkosti minimálne 1/2, bytu alebo rodinného domu, vhodného na bývanie.

c) preukáže schopnosť platiť nájomné a služby spojené s užívaním bytu doloženým potvrdením o aktuálnom príjme všetkých spoločne posudzovaných osôb, ktorý nie je nižší ako 1,5 násobok životného minima.

d) žiadateľ a spoločne posudzované osoby nemajú ku dňu podania žiadosti neuhradené záväzky voči mestu Humenné,

e) mesačný príjem žiadateľa (nájomcu) a mesačný príjem spoločne posudzovaných osôb neprevyšuje trojnásobok sumy životného minima platného k 31. decembru predchádzajúceho kalendárneho roka,

f) mesačný príjem žiadateľa (nájomcu) a mesačný príjem spoločne posudzovaných osôb nepresahuje štvornásobok sumy životného minima platného k 31. decembru predchádzajúceho kalendárneho roka, v zmysle osobitného predpisu (4)

g) žiadateľom (nájomcom) je osoba, ktorej zanikla ústavná starostlivosť, náhradná osobná starostlivosť, pestúnska starostlivosť alebo osobitná starostlivosť poručníka podľa osobitného predpisu (7), ak táto osoba nepresiahla vek 30 rokov,

h) žiadateľom je osoba žijúca v domácnosti, ktorej sa poskytuje bytová náhrada za byt vydaný podľa osobitného predpisu (6).

i) Žiadateľom nie je osoba s ktorou bol ukončený nájomný vzťah zo strany prenajímateľa z dôvodu porušenia povinností nájomcu v lehote 5 rokov pred podaním žiadosti, nie je voči nemu vedené exekučné konanie alebo nebol oddlžený konkurzom, osobným bankrotom alebo splátkovým kalendárom v zmysle platných všeobecne záväzných právnych predpisov tak, že oddlžením boli dotknuté pohľadávky mesta. Uvedená podmienka sa vzťahuje na všetky spoločne posudzované osoby.

j) Počet členov domácnosti, uvedených v žiadosti zodpovedá izbovitosti žiadaného bytu na pridelenie nasledovne:
   - Trojizbový byt – minimálne 3 osoby
   - Dvojizbový byt – minimálne 2 osoby
   - Jednoizbový byt – 1 osoba a viac

5. Ak žiadateľ je nájomcom mestského bytu bude zaradený do poradovníka iba v prípade, že žiada o pridelenie bytu s iným počtom izieb ako byt, ktorý užíva v čase podania žiadosti a zároveň je splnená podmienka podľa čl. 4, bod 4, písm. j).

6. Mestský úrad v Humennom preverí splnenie podmienok stanovených týmto VZN pre účely pridelenia nájomného bytu žiadateľovi umiestnenému v poradovníku na prvom mieste.

7. Ak uchádzačovi bol mestom Humenné ponúknutý primeraný byt a on tento byt bez závažných dôvodov (napr. zdravotný stav, finančné možnosti) odmietol, uchádzač bude z poradovníka vyradený. Vyradenie žiadateľa z poradovníka z uvedeného dôvodu odporúča bytová komisia na základe návrhu príslušného organizačného útvaru Mestského úradu v Humennom.

Článok 5

Rozhodovanie mimo poradovníka

1. Primátor mesta môže rozhodnúť o pridelení nájomného bytu mimo poradovníka pri dodržaní podmienok čl. 4, ods. 4, písm. e), f), g), h) v týchto prípadoch:

   a) ak aspoň jeden z členov domácnosti uchádzača o pridelenie bytu zabezpečuje zdravotnícku starostlivosť, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu pre obyvateľov mesta Humenné,

   b) na zabezpečenie bývania fyzickej osoby pri vzniku mimoriadnej havarijnej situácie (v dôsledku požiaru, záplavy, víchrice a pod., spôsobenej nezávisle od jej konania na dobu určitú, ktorá je nevyhnutná na odstránenie dôsledkov vzniknutej havarijnej situácie, najviac však na dobu jedného roka,

   c) na zabezpečenie bývania fyzickej osoby (resp. osôb tvoriacich spoločnú domácnosť) v prípade obzvlášť zložitej sociálnej situácie ohrozujúcej rodinu s maloletými deťmi alebo so zdravotne ťažko postihnutými osobami na dobu určitú, najviac na dobu jedného roka,

   d) ak uchádzač dobrovoľne vráti mestu užívaný byt a požaduje od mesta byt s menším počtom obytných miestnosti, prípadne byt nižšej kategórie,

   e) ak sa uchádzač zaviaže uhradiť nedoplatok na byt, ktorý sa uvoľnil a pohľadávka na nájomnom je zjavne nevymáhateľná,

   f) ak ide o nájomcu bytu, ktorý je vo vlastníctve mesta Humenné a ktorý je potrebné uvoľniť z dôvodov verejného záujmu, alebo ak byt alebo dom vyžaduje opravy, pri vykonaní ktorých nemožno byt alebo dom dlhší čas ďalej užívať,

   g) ak ide o uchádzača o byt na ktorom prednostnom riešení má mesto mimoriadny záujem z hľadiska jeho pracovnej profesie alebo z dôvodu inej závažnej skutočnosti a potreby mesta.

Článok 6

Uzatváranie nájomných zmlúv na byty v bytových domoch podľa článku 1. odsek 7 a), b)

1. Primátor mesta povoľuje pridelenie bytu uchádzačovi podľa poradia v poradovníku pre nájomné byty podľa článku 1. odsek 7 písm. a), b), ak uchádzač spĺňa podmienky podľa čl. 2 odsek 1, čl .4 odsek 4 alebo podľa čl. 5.

2. Na základe povolenia na pridelenie bytu podľa bodu 1, uzatvorí príslušný organizačný útvar Mestského úradu v Humennom Nájomnú zmluvu na nájom bytu.

3. Nájomná zmluva sa uzatvára v zmysle ustanovení § 685 až .... zákona č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov a zákona č. 443/2010 Z. z.

4. 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) spôsob a lehotu vysporiadania finančnej zábezpeky, ak je súčasťou nájomnej zmluvy dohoda o finančnej zábezpeke,

    j) zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu

5. Doba nájmu dohodnutá v nájomnej zmluve môže byť najviac tri roky okrem prípadov podľa § 12 ods. 2 zákona č. 443/2010 Z.z.

6. Podmienky ustanovené v odseku 1 sa posudzujú pri uzatváraní nájomnej zmluvy a na zmeny podmienok počas platnosti nájomnej zmluvy sa neprihliada.

7. Uchádzač je povinný pred uzatvorením zmluvy o nájme bytu uhradiť finančnú zábezpeku na depozitný bankový účet prenajímateľa.

8. Finančná zábezpeka sa stanovuje podľa osobitného predpisu (§ 12 ods. 7 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov) vo výške šesť násobku dohodnutého nájomného.

9. V nájomnej zmluve sa upraví právo nájomcu na opakované uzavretie zmluvy o nájme nájomného bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve. Minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu bude prenajímateľ informovať nájomcu o možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy a zároveň vyzve nájomcu na predloženie dokladov potrebných pre opakované posúdenie splnenia podmienok na uzatvorenie nájmu bytu.

10. Pre uzatvorenie opakovaného nájmu bytu musí nájomca spĺňať podmienky podľa čl. 2 odsek 1, čl .4 odsek 4, písm. a), b), d), g), h), alebo podľa čl. 5.

11. Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy mesačný príjem nájomcu a mesačný príjem spoločne posudzovaných osôb neprevyšuje triapolnásobok sumy životného minima platného k 31. decembru predchádzajúceho kalendárneho roka alebo nie je vyšší ako štyriapolnásobok životného minima domácnosti platného k 31. decembru predchádzajúceho kalendárneho roka, v zmysle osobitného predpisu (4).

12. V prípade, že nájomca nespĺňa podmienky podľa ods. 10 a 11, alebo nepredloží doklady potrebné pre opakované posúdenie splnenia podmienok na uzatvorenie nájmu bytu, nie je možné opakovane uzavrieť nájomnú zmluvu na nájom bytu.

Článok 7

Uzatváranie nájomných zmlúv na byty v domoch osobitného určenia

1. Domom osobitného určenia je dom, ktorý svojím stavebným usporiadaním, umiestnením, vybavením alebo spôsobom užívania je určený na to, aby byty v ňom obýval vymedzený okruh ľudí, ktorí sú poberateľmi starobného dôchodku.
2. Zmluvu o nájme bytu v dome osobitného určenia uzatvára prenajímateľ na základe zoznamu uchádzačov o byt v dome osobitného určeného mestom a vydaním povolenia do domu osobitného určenia.
3. Pri administrovaní žiadostí o pridelenie bytu sa použije primerane postup podľa čl. 2.
4. Do poradovníka o byt v dome osobitného určenia podľa článku 1. ods. 7c) môže byť zapísaný uchádzač, ktorý:
   a) podal písomnú žiadosť na predpísanom tlačive,
   b) je poberateľom starobného dôchodku
   c) má trvalý pobyt na území mesta Humenné minimálne 2 roky,
   d) nie je vlastníkom ani spoluvlastníkom bytu alebo rodinného domu, vhodného na bývanie, v spoluvlastníckom podiele vo veľkosti minimálne 1/2, ,
   e) dokladá vyjadrenie svojho ošetrujúceho všeobecného lekára o zdravotnom stave umožňujúcom žiť v tomto zariadení,
   f) dokladá rozhodnutie sociálnej poisťovne o výške dôchodku,
   g) podpisuje čestné vyhlásenie o bytových pomeroch osvedčené na matrike Mestského úradu v Humennom, alebo u notára.

Článok 8

Všeobecné ustanovenia

1) Nájomný byt nie je možné dať do podnájmu .
2) Ku dňu skončenia nájmu je nájomca povinný byt vypratať a odovzdať ho správcovi bytového fondu v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a s vybavením, ktoré mu bolo spolu s bytom odovzdané do nájmu. V opačnom prípade je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi náklady za tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu, v akom ho prevzal. Nájomca zodpovedá za spôsobené škody.
3) Nájomca nájomného bytu nemá nárok na náhradný byt a ani inú bytovú náhradu pri skončení nájmu uplynutím doby nájmu .
4) Nájomca a osoby tvoriace jeho domácnosť sú povinné umožniť po predchádzajúcom oznámení na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do nájomných bytov zamestnancom ministerstva, príslušného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu nájomného bytu (8)

5) Nájom bytu zaniká:

   a) uplynutím doby nájmu, ak nebola táto doba v zmysle tohto VZN predlžená,

   b) písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom,

   c) písomnou výpoveďou nájomcu, pričom nájom bytu skončí posledným dňom mesiaca nasledujúceho v mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená,

   d) písomnou výpoveďou zo strany prenajímateľa,

   e) spôsobom ustanoveným § 710 a § 711 zákona č. 40/1964 Zb. – občiansky zákonník.

Článok 9

Užívanie bytu bez právneho vzťahu

1. Príslušný organizačný odbor v spolupráci s právnym referátom Mestského úradu zabezpečí vypratanie z bytu, do ktorého sa občan nasťahoval bez povolenia mesta, alebo po právoplatnom zániku nájomného vzťahu naďalej protiprávne obsadzuje byt.

Článok 10

Prechodné ustanovenia

1. Žiadatelia, ktorí boli zaradení do zoznamu uchádzačov o pridelenie nájomného bytu v nájomných bytoch vo vlastníctve mesta Humenné pred účinnosťou tohto nariadenia, budú zaradení do príslušného poradovníka (po opätovnom zaslaní vyplneného dotazníka) podľa toho, akú lokalitu a izbovitosť vyznačili vo svojej žiadosti o pridelenie nájomného bytu a budú spĺňať podmienky stanovené v tomto nariadení.
2. Ustanovenia čl. 4 bod 4, písm. c), i) a j) sa neuplatnia pri posudzovaní opakovaného nájmu bytov.

Článok 11

Záverečné ustanovenie

1. Toto Všeobecne záväzné nariadenie nadobúda účinnosť dňa ..... a dňom nadobudnutia účinností ruší Všeobecne záväzné nariadenie mesta Humenné č. 150/2019 o podmienkach nakladania s bytmi na území mesta v znení neskorších zmien.

V Humennom 19.5.2021

PhDr. Ing. Miloš M e r i č k o , v. r.
primátor mesta

1) § 22 ods. 3 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov

2) § 115 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov

3) § 715 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov

4) § 22 ods. 3, písm. b) zákona 443/2010 Z. z. o o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov

5) § 12 ods. 2 zákona č. 443/2010 Z. z. o o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov

6) Napríklad zákon č. 403/1990 Zb. o zmiernení následkov niektorých majetkových krívd v znení neskorších predpisov

7) § 45 až 59 zákona č. 36/2005 Z. z. o rodine a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

(8) § 18, ods. 1 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov