

# **Všeobecne záväzné nariadenie Mesta Myjava o spôsobe pridelenia nájomných bytov v meste Myjava.**

( úplné znenie s dodatkami č.1, 2 a 3)

Mesto Myjava v súlade s ustanoveniami zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, zákona NR SR č.189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájomnými bytmi a bytovými náhradami v znení neskorších predpisov, zákona NR SR č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní a zákona NR SR č.150/2013 Z.z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení zákona č.276/2015 vydáva pre mesto Myjava toto všeobecne záväzné nariadenie.

## **Čl. 1**

### **Úvodné ustanovenia**

1. Toto Všeobecne záväzné nariadenie mesta Myjava (ďalej len "VZN") upravuje:
  - a) podmienky podávania a posudzovania žiadostí o pridelenie nájomného bytu,
  - b) postup pri pridelení nájomných bytov,
  - c) kritériá pre zaradenie do evidencie žiadateľov o pridelenie nájomného bytu.
2. Mesto Myjava ako vlastník bytov hospodári s bytmi, prijíma žiadosti o pridelenie nájomného bytu, zostavuje evidenciu žiadateľov o pridelenie nájomného bytu, vydáva súhlas k uzatvoreniu nájomnej zmluvy.
3. Nájomné byty sa budú využívať na nájom a nemôžu sa previesť do osobného vlastníctva najmenej po dobu 30 rokov odo dňa vydania kolaudačného rozhodnutia.
4. Správca bytového domu zabezpečuje užívateľské a nájomné vzťahy podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka a mandátnej zmluvy o zabezpečení výkonu správy.

## **Čl. 2**

### **Podmienky podávania a posudzovania žiadostí o pridelenie nájomného bytu**

1. Fyzická osoba staršia ako 18 rokov môže podať žiadosť o pomoc pri riešení svojej bytovej situácie na Mestskom úrade v Myjave (ďalej len "MsÚ v Myjave").
2. Žiadosť o pridelenie nájomného bytu musí mať písomnú formu, musí byť podaná na predpísanom tlačive, ktoré tvorí prílohu č.1 tohto VZN, musí byť odôvodnená, vlastnoručne podpísaná žiadateľom a zaevidovaná na MsÚ Myjava.
3. Žiadateľ, jeho manželka, druh alebo družka ( osoby, ktoré budú byt spoločne užívať) musí splniť nasledujúce podmienky pre zaradenie do zoznamu uchádzačov o byt:
  - musí spĺňať podmienku občianskej bezúhonnosti,
  - nie je vlastníkom ani spoluvlastníkom, nájomcom ani spoločným nájomcom bytu alebo rodinného domu s výškou podielu presahujúcou  $\frac{1}{2}$  vlastníctva bytu alebo rodinného domu, na území Slovenskej republiky ,
  - nemá voči Mestu Myjava nedoplatky na daniach, poplatkoch a nevedie sa proti nemu súdny spor vo vyššie uvedených veciach ani exekučné konanie,

- nebol v minulosti nájomcom bytu alebo bunky v mestskej ubytovni, v ktorom zanechal dlh na nájomnom vrátane úhrad za služby spojené s nájmom bytu, alebo prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez súhlasu vlastníka,
  - nebol v minulosti nájomcom bytu alebo obytnej bunky, ktorý znehodnotil, poškodil alebo hrubo porušoval domový priadok,
  - nemal v minulosti vypovedaný nájom bytu podľa §711 ods. 1 písm. c, d, g Občianskeho zákonníka.
4. K žiadosti o pridelenie nájomného bytu je žiadateľ a osoby, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne, doložiť:
- a) doklad preukazujúci schopnosť platiť nájomné a služby spojené s užívaním bytu (pracovný pomer, osoba samostatne zárobkovo činná, poberanie podpory v nezamestnanosti, dávok v hmotnej núdzi, dôchodku, materského príspevku)
  - b) u žiadateľov o bezbariérový nájomný byt, posudok o tom, že žiadateľ alebo člen rodiny je občanom s ťažkým zdravotným postihnutím (príloha č. 3)
  - c) doklady potrebné na posúdenie žiadosti ( napr. právoplatné rozhodnutia súdu o výživnom, o rozvode a iné dokumenty ovplyvňujúce posudzovanie žiadosti)
5. Žiadateľ je povinný:
- spolupracovať pri overovaní skutočností potrebných pre posúdenie oprávnenosti žiadosti,
  - pravdivo aktualizovať údaje uvádzané v žiadosti v priebehu vedenia v zozname uchádzačov o byt, a to každý rok odo dňa podania žiadosti o byt.
6. Poverený pracovník oddelenia rozpočtu a účtovníctva skontroluje úplnosť žiadosti. Žiadateľov s neúplnými žiadosťami vyzve na doplnenie údajov. Úplné žiadosti predloží na posúdenie Komisii pre sociálne veci a zdravotníctvo pri Mestskom zastupiteľstve v Myjave (ďalej len "komisia").
7. Komisia posúdi predložené žiadosti a odporučí alebo neodporučí zaradenie žiadateľa do zoznamu uchádzačov o byt.
8. Po posúdení komisiou, poverený pracovník oddelenia rozpočtu a účtovníctva zašle písomne žiadateľovi o byt jeho zaradenie (príp. vylúčenie) do zoznamu uchádzačov o byt.

### Čl. 3

#### Postup pri prideľovaní nájomných bytov

1. Každá úplná žiadosť je posúdená komisiou. Komisia preveruje podané žiadosti o pridelenie bytu a pri rozhodovaní zohľadní najmä tieto kritériá naliehavosti potreby pridelenia bytu:
- a) schopnosť žiadateľa platiť nájom a poplatky za služby spojené s užívaním bytu,
  - a) či je žiadateľom rodina s maloletými deťmi,
  - b) či je žiadateľom mladá rodina, pričom za mladú rodinu sa považuje rodina, v ktorej aspoň jeden z manželov ku dňu podpísania nájomnej zmluvy je mladší ako 35 rokov,
  - c) zdravotný stav členov rodiny najmä maloletých detí,
  - d) dĺžka podanej žiadosti,
  - e) všetky iné podmienky, ktoré spôsobujú, že žiadateľ a členovia rodiny nemajú možnosť si zabezpečiť vlastné bývanie svojimi prostriedkami.

2. Na základe doporučenia sociálnej komisie o pridelenie nájomného bytu konkrétnemu žiadateľovi, primátor mesta vydá súhlas k uzatvoreniu nájomnej zmluvy.
3. Správca bytového domu na základe súhlasu primátora uzatvorí nájomnú zmluvu. Na práva a povinnosti, ktoré vzniknú na základe nájomnej zmluvy a nie sú upravené týmto VZN sa vzťahujú ustanovenia Občianskeho zákonníka v platnom znení. 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) popis stavu nájomného bytu a popis príslušenstva nájomného bytu ( protokol o prevzatí bytu),
  - g) podmienky na zachovanie pôvodného stavu a vybavenia nájomného bytu,
  - h) skončenie nájmu,
  - i) zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu.
4. Doba nájmu dohodnutá v nájomnej zmluve môže byť najviac tri roky okrem prípadu:
  - a) ak nájomcom je osoba so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 3 tohto VZN, ktorému sa prenájma nájomný byt spĺňajúci podmienky ustanovené osobitným predpisom (§ 143 písm. d) zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov), pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac 10 rokov, alebo
  - b) ak nájomcom je osoba podľa čl.3 ods.7 písm.d tohto VZN, ktorej sa prenájma nájomný byt, pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac desať rokov.
5. Nájomnú zmluvu na užívanie nájomného bytu, ktorý spĺňa podmienky ustanovené osobitným predpisom (§ 143 písm. d) zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov), uzavrie správca bytového fondu len s fyzickou osobou žijúcou v domácnosti, ktorej členom je osoba so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 2 zákona č. 443/2010 Z. z., a ak nemá žiadosť o uzavretie nájomnej zmluvy od takejto fyzickej osoby, môže uzavrieť nájomnú zmluvu na takýto nájomný byt aj s inou fyzickou osobou uvedenou v Čl. 3 ods. 7 tohto VZN, najviac na jeden rok.
6. Ak o uzavretie nájomnej zmluvy nepožiadala fyzická osoba uvedená v Čl. 3 ods. 7 tohto VZN, môže Mesto Myjava uzavrieť nájomnú zmluvu aj s inou fyzickou osobou najviac na jeden rok.
7. Byt môže byť pridelený nájomcovi na účely sociálneho bývania. Oprávnenou fyzickou osobou je:
  - a) osoba žijúca v domácnosti s mesačným príjmom domácnosti najviac vo výške trojnásobku životného minima,
  - b) 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, sociálnu starostlivosť, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu pre obyvateľov mesta,

- c) osoba, ktorej zanikla ústavná starostlivosť, náhradná osobná starostlivosť, pestúnska starostlivosť alebo osobitná starostlivosť poručníka podľa osobitného predpisu ( § 45- 59 zákona č. 36/2005 Z. z. o rodine a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov), ak táto osoba nepresiahla vek 30 rokov,
  - d) osoba žijúca v domácnosti, ktorej sa poskytuje bytová náhrada za byt vydaný podľa osobitného predpisu (napríklad zákon č. 403/1990 Zb. o zmiernení následkov niektorých majetkových krívd v znení neskorších predpisov).
8. Fyzickým osobám uvedených v Čl. 3 ods. 7 písm. b) tretieho bodu tohto VZN môže byť prenajatých maximálne 10% z celkového počtu obstarávaných nájomných bytov, podľa pravidiel konkrétnej pridelenej dotácie Mestu Myjava. Ak sa obstaráva menej ako desať nájomných bytov, podmienka sa považuje za dodržanú, ak sa prenajme najviac jeden nájomný byt.
  9. Primátor mesta v prípadoch hodných osobitného zreteľa môže využiť právo pridelenia nájomného bytu aj občanovi, ktorý nespĺňa podmienky uvedené v tomto VZN. Takto rozhodnúť môže maximálne o 10% bytov a pridelenie bytu v tomto prípade podlieha schváleniu Mestského zastupiteľstva v Myjave.
  10. V prípade, že nájomca nemá trvalý pobyt v Meste Myjava, nájomná zmluva sa uzavrie až po prihlásení občana a všetkých osôb, ktoré budú predmetný byt užívať, na trvalý pobyt do prideleného bytu. Trvalý pobyt v meste Myjava, na adrese prideleného bytu, musí mať nájomca aj všetky osoby, ktoré budú predmetný byt užívať počas celej doby trvania nájomnej zmluvy.
  11. Ak do 14 dní odo dňa doručenia súhlasu k uzatvoreniu nájomnej zmluvy občanovi, tento neuzatvorí nájomnú zmluvu, stráca nárok na predmetný byt.
  12. Pred uzavretím nájomnej zmluvy je správca bytového domu povinný umožniť nájomcovi prehliadku nájomného bytu.
  13. Mesto Myjava ako vlastník bytu obstaraného podľa zákona č. 443/2010 Z. z. je povinný počas lehoty uvedenej v § 11 ods. 1 písm. a) štvrtého bodu 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; to platí aj pre nájomcu a osoby tvoriace jeho domácnosť, ktoré nájomný byt užívajú na základe nájomnej zmluvy.
  14. K termínu ukončenia nájmu, pokiaľ nebola nájomná zmluva predĺžená, je nájomca povinný byt uvoľniť a odovzdať ho v stave primeranom dobe užívania, vykonať v ňom hygienický náter, pričom nesie hmotnú zodpovednosť za vzniknuté škody.
  15. Najneskôr 30 dní od ukončenia nájmu je nájomca povinný odhlásiť sa z trvalého pobytu na byt, ktorý užíval. V prípade nesplnenia si tejto podmienky, mu bude tento trvalý pobyt zrušený a následne bude mať trvalý pobyt iba na území mesta Myjava.

## **Čl. 4**

### **Finančná zábezpeka**

1. Občan, ktorému je pridelený nájomný byt je povinný uhradiť na účet bytového domu vedeného správcom finančnú zábezpeku vo výške: 3 násobku mesačného nájomného. Finančná zábezpeka musí byť uhradená najneskôr v deň podpisu nájomnej zmluvy. Ak nedôjde k uzavretiu nájomnej zmluvy, je správca bytového domu povinný už zloženú finančnú zábezpeku bezodkladne vrátiť. Mesto Myjava ako vlastník bytov v súvislosti s uzavretím nájomnej zmluvy nesmie požadovať od nájomcu iné finančné plnenia, ktoré priamo nesúvisia s užívaním nájomného bytu.
2. Finančná zábezpeka slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu, vrátane úhrad za elektrickú energiu, a nepoškodzovania užívaného nájomného bytu.
3. Po uplynutí doby nájmu bytu bude finančná zábezpeka nájomcovi vrátená najneskôr do 15 dní od dňa odovzdania bytu správcovi bytového domu, znížená o prípadné nedoplatky na nájomnom a poskytovaných službách a o úhrady za prípadné poškodenie nájomného bytu alebo na náklady, ktoré má vlastník Mesto Myjava s tým, aby byt bol v primeranom stave na ďalšie užívanie.

## **Čl. 5**

### **Zisťovanie príjmov**

1. Pri zisťovaní príjmov podľa Čl. 3 ods. 7 tohto VZN sa postupuje podľa osobitného predpisu (zákon č. 601/2003 Z. z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov). Mesačný príjem sa vypočíta z príjmu za kalendárny rok predchádzajúci roku, v ktorom vznikol nájom bytu, ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal.
2. Životné minimum domácnosti sa vypočíta zo súm životného minima členov domácnosti platných k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku, v ktorom vznikol nájom bytu.
3. Podmienky ustanovené v Čl. 3 ods. 7 sa posudzujú pri uzavieraní nájomnej zmluvy a na zmeny podmienok počas platnosti nájomnej zmluvy sa neprihliada.

## **Čl. 6**

### **Opakovaný nájom**

1. Nájomca má právo na opakované uzavretie zmluvy o nájme nájomného bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a v tomto VZN.
2. Ak má nájomca záujem o predĺženie platnosti nájomnej zmluvy, je povinný 2 mesiace pred ukončením platnosti doručiť na MsÚ Myjava písomnú žiadosť o predĺženie nájomnej zmluvy spolu s dokladmi, že naďalej spĺňa podmienky podľa tohto VZN.
3. Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy podľa Čl. 6 ods. 1 môže správca bytového domu na základe súhlasu primátora Mesta Myjava uzavrieť nájomnú zmluvu aj s fyzickou osobou

žijúcou v domácnosti s mesačným príjmom, ktorý k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku opakovaného prenájmu nájomného bytu

- a) nie je vyšší ako triapolnásobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa Čl. 3 ods. 7 písm. a) tohto VZN,
  - b) nie je vyšší ako štyriapolnásobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa Čl. 3 ods.7 písm. b) tohto VZN.
4. Nájomca je pri opakovanom nájme povinný uzatvoriť nájomnú zmluvu a zaplatiť finančnú zábezpeku (v prípade, že ešte nie je uhradená), minimálne 15 dní pred skončením platnej nájomnej zmluvy.
5. V prípade, že nebude dodržaný predchádzajúci bod č.4 tohto VZN, nebude s nájomcom uzatvorený opakovaný nájom a nájomca je povinný byt riadne odovzdať v zmysle Čl.3 bod14 tohto VZN.

## **Čl. 7 Zánik nájmu bytu**

1. Nájom bytu zanikne:
- a) uplynutím doby nájmu, ak nebola doba nájmu podľa tohto VZN predĺžená,
  - b) písomnou dohodou medzi Mestom Myjava a nájomcom,
  - c) písomnou výpoveďou zo strany nájomcu,
  - d) písomnou výpoveďou zo strany Mesta Myjava, ak nájomca:
    - nespĺňa podmienky podľa tohto VZN,
    - hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako 2 mesiace,
    - prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu,
    - nájomca alebo ten, kto s ním býva v spoločnej domácnosti, napriek písomnej výstrahe hrubo poškodzuje byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a zariadenia v dome,
    - využíva byt na iné účely ako na bývanie,
    - neužíva byt bez vážnych dôvodov,
    - nájomca alebo ten, kto s ním býva v spoločnej domácnosti sústavne porušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
    - ubytuje v byte osoby, ktoré nie sú uvedené v nájomnej zmluve.

## **Čl.8 Výška nájomného**

1. Výška nájomného sa určuje max. vo výške 5% z obstarávacej ceny bytového domu a je daná Opatrením MF SR č. 01/R/2008 ( príloha č.4).

## **Čl.9**

### **Prechodné ustanovenia**

1. Žiadatelia, ktorí podali žiadosť o pridelenie nájomného bytu na Mesto Myjava pred účinnosťou tohto VZN, sú povinní do troch mesiacov od účinnosti tohto VZN aktualizovať žiadosť, inak budú vyradení z evidencie žiadostí o byt.
2. Všetky nájomné zmluvy uzatvorené pred účinnosťou tohto VZN zostávajú v platnosti.
3. Nájomcovi, ktorý užíva nájomný byt v Meste Myjava pridelený podľa platných predpisov, bude opakovaný nájom posudzovaný podľa tohto VZN.
4. Nájomcovia, s ktorými bola uzatvorená nájomná zmluva pred účinnosťou tohto VZN sú povinní, v prípade, že nemajú trvalý pobyt v Meste Myjava do 60 dní, požiadať o zmenu trvalého pobytu na adresu bytu, ktorý im bol pridelený.

## **Čl.10**

### **Záverečné ustanovenia**

1. Dodatkom č.3 sa mení Všeobecne záväzné nariadenie Mesta Myjava o spôsobe pridelenia nájomných bytov v Meste Myjava, ktoré bolo schválené uznesením č.160/2015 zo dňa 14.12.2015 a dodatkom č.1 schváleného uznesením č.46/04/2016 zo dňa 28.04.2016 a dodatkom č.2 schváleného uznesením č.123/12/2016 zo dňa 06.12.2016..
2. Dodatok č.3 bol schválený na riadnom zasadnutí Mestského zastupiteľstva v Myjave konanom dňa 07.02.2019 uznesením č.42/02/2019. ( zmena podávania a posudzovania žiadosti o bývanie z oddelenia sociálnych služieb na oddelenie rozpočtu a účtovníctva )
3. Úplné znenie Všeobecne záväzného nariadenia Mesta Myjava o spôsobe pridelenia nájomných bytov v Meste Myjava s dodatkami nadobúda platnosť a účinnosť dňom 01.03.2019.

Pavel H a l a b r í n, v.r.  
Primátor mesta