



**Všeobecne záväzné nariadenie mesta Handlová č. 2/2019,
ktorým sa upravujú podmienky pridelovania a hospodárenia
s nájomnými bytmi na účel sociálneho bývania
vo vlastníctve mesta Handlová**

Schválené dňa: 28.02.2019
Účinnosť od: 25.03.2019

Mesto Handlová podľa § 6 ods. 1, § 11 ods. 4 písm. a) a písm. g) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a v súlade so Zákonom č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov a úprav vydáva

Všeobecne záväzné nariadenie mesta Handlová č. 2/2019, ktorým sa upravujú podmienky pridelovania a hospodárenia s nájomnými bytmi na účel sociálneho bývania vo vlastníctve mesta Handlová

**§ 1
Úvodné ustanovenie**

1. Účelom tohto všeobecne záväzného nariadenia (ďalej len „VZN“) je stanovenie podmienok prijímania žiadostí, tvorby poradníka a postupu pri výbere nájomníkov nájomných bytov na účel sociálneho bývania (ďalej len „NB“) a postupu pri schvaľovaní a realizovaní ich nájmu. Toto Všeobecne záväzné nariadenie upravuje podmienky pridelovania bytov vo vlastníctve mesta Handlová, ktoré boli financované z dotácie Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky, z úveru Štátneho fondu rozvoja bývania Slovenskej republiky a vlastných zdrojov mesta.
2. Tieto nájomné byty sú byty vo vlastníctve mesta Handlová s osobitným režimom, ktorý vymedzuje toto VZN. Nájomné byty sa užívajú na nájom a nemôžu sa previesť do osobného vlastníctva najmenej po dobu 30 rokov od vydania kolaudačného rozhodnutia.
3. Na zachovanie nájomného charakteru bytov obstaraných podľa zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov a úprav mesto zriadilo záložné právo v prospech Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR a Štátneho fondu rozvoja bývania.
4. Pri uzatváraní zmluvy o nájme bytu dodržiava mesto Handlová podmienky ustanovené zákonom č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov a úprav.
5. VZN sa vzťahuje na nájomné byty v obytnom dome na ulici Ligetskej č. 1A, 1B, 1C (35 bytov), na ulici Železničiarkej č. 37,39,41 (66 bytov), na ulici Dimitrovovej č. 33A-33B, 33C-33D (44 bytov) a na ulici Mostnej č. 47-49, 51-53, 55-57, 59-61 (88 bytov), na tzv. nájomné byty na účel sociálneho bývania.

**§ 2
Podmienky a rozsah poskytovania nájomného bývania na účel sociálneho bývania**

1. Bývanie v nájomnom byte na účel sociálneho bývania je bývanie poskytované oprávnenej fyzickej osobe v byte, ktorého podlahová plocha neprevyšuje 80 m² pre byt bežného štandardu alebo 60 m² pre byt nižšieho štandardu.
2. Podlahovú plochu podľa ods. 1 možno zvýšiť najviac o 10 %, ak ide o byt stavebne určený na bývanie osoby s ťažkým zdravotným postihnutím uvedeným v Prílohe č. 2 Zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov a úprav.
3. Oprávnenou fyzickou osobou podľa ods. 1 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
 - členom tejto domácnosti je osoba s ťažkým zdravotným postihnutím,
 - ide o domácnosť osamelého rodiča s nezaopatreným dieťaťom,
 - 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 podľa osobitného predpisu (§ 45 až § 59 zákona č. 36/2005 Z. z. o rodine a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov), ak táto osoba nepresiahne vek 30 rokov,
 - d) osoba žijúca v domácnosti, ktorej sa poskytuje bytová náhrada za byt vydaný podľa osobitného predpisu (zákon č. 403/1990 Zb. o zmiernení následkov niektorých majetkových krívd v znení neskorších predpisov).
4. Pri zisťovaní príjmov podľa ods. 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.
 5. Životné minimum domácnosti sa vypočíta zo súm životného minima členov domácnosti platných k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku, v ktorom vznikol nájom bytu.
 6. Podmienky ustanovené v ods. 3 sa posudzujú pri uzavieraní nájomnej zmluvy a na zmeny podmienok počas platnosti nájomnej zmluvy sa neprihliada.

§ 3

Podávanie žiadosti o pridelenie bytu

1. Uchádzač o byt má možnosť za účelom riešenia svojej bytovej situácie podať si žiadosť o pridelenie bytu do nájmu do podateľne Mestského bytového podniku Handlová s.r.o..
2. Žiadosť o pridelenie bytu musí byť vyhotovená v písomnej forme na príslušnom formulári. K žiadosti je potrebné doložiť povinné prílohy podľa povahy žiadosti. Žiadosť musí byť vlastnoručne podpísaná uchádzačom o byt. Formulár žiadosti je dostupný na webovej stránke mesta Handlová, na webovej stránke MsBP Handlová s.r.o. alebo osobne na MsBP Handlová s.r.o.
3. Žiadosť musí obsahovať:
 - a) meno a priezvisko, dátum narodenia, trvalý pobyt, vrátane kontaktnej adresy uchádzača, jeho stav,
 - b) uvedenie typu výstavby, vrátane počtu izieb, uchádzač o byt špecifikuje svoj záujem o byt uvedením lokality bývania a izbovosti bytu, o ktorý má záujem,
 - c) menovitý zoznam osôb, ktoré budú s uchádzačom o byt žiť v spoločnej domácnosti a ich základné osobné údaje,
 - d) popis súčasnej bytovej situácie,
 - e) odôvodnenie naliehavosti riešenia bytovej situácie,
 - f) uvedenie ekonomického statusu uchádzača, potvrdenie zamestnávateľa/inštitúcie a uvedenie výšky priemerného mesačného príjmu do domácnosti za seba i osoby, ktoré budú s ním spoločne užívať byt,
 - g) potvrdenie MsÚ Handlová o neevidovaní pohľadávok voči uchádzačovi,
 - h) čestné vyhlásenie o vlastníctve/nevlastníctve nehnuteľnosti,
 - i) súhlas so spracúvaním osobných údajov v zmysle zákona č. 18/2018 Z.z. o ochrane osobných údajov,
 - j) dátum a vlastnoručný podpis uchádzača o byt.

§ 4

Zaradenie žiadosti do evidencie uchádzačov o byt

1. O prijatých žiadostiach vedie Mestský bytový podnik Handlová s.r.o. samostatnú evidenciu.
2. Mestský bytový podnik Handlová s.r.o. je oprávnený overiť si pravdivosť údajov uvedených v žiadosti o pridelenie bytu a požadovať doloženie ďalších príloh podľa povahy žiadosti, ktoré preukazujú pravdivosť uvádzaných údajov.
3. Žiadateľ je povinný v žiadosti o pridelenie bytu v čase jej podania a pri jej aktualizácii uvádzať pravdivé údaje týkajúce sa jeho sociálnej a bytovej situácie.
4. Mestský bytový podnik Handlová s.r.o. zaraďuje žiadosť do evidencie uchádzačov o byt, ak bola táto podaná riadne a úplne vyplnená.
5. Riadne a úplne vyplnená žiadosť sa zaraďuje do evidencie podľa dátumu jej doručenia.

6. V prípade, ak žiadosť nebola vyplnená úplne, vyzve Mestský bytový podnik Handlová s.r.o. uchádzača o jej doplnenie a určí mu lehotu, ktorá nesmie byť kratšia ako 7 dní a zároveň ho poučí, aké údaje má žiadosť doplniť. V tomto prípade bude žiadosť zaradená do evidencie uchádzačov byt s dátumom doručenia doplňujúcich údajov.
7. Za žiadateľa sa považuje jednotlivец, manželia, druh a družka. Žiadosť manželov a druhov bude v prípade ich rozchodu alebo rozvodu vyradená z evidencie žiadateľov, resp. z poradovníka, ak sa vzájomne nedohodnú, kto je nástupníkom pôvodnej žiadosti.
8. Žiadosti uchádzačov o pridelenie bytu prerokováva Bytová rada mesta Handlová na svojom zasadnutí vždy poslednú pracovnú stredu v mesiaci.

§ 5 Poradovník uchádzačov o byt

1. Bytová rada mesta Handlová posúdi, či uchádzač spĺňa podmienky podľa § 5 ods. 4 tohto VZN a zaradí alebo nezaradí žiadosť uchádzača do poradovníka.
2. Žiadosť spĺňajúca podmienky a vyplnená riadne a úplne sa zaraduje do poradovníka podľa dátumu doručenia. Zaradí sa do samostatného poradovníka pre tento typ bytov.
3. Mestský bytový podnik Handlová s.r.o. je povinný písomne informovať uchádzača o byt v lehote do 15 dní od prerokovania v Bytovej rade mesta Handlová o jeho zaradení alebo nezaradení do poradovníka uchádzačov o byt.
4. Do poradovníka uchádzačov o byt bude zaradený ten uchádzač o byt, ktorý spĺňa tieto podmienky:
 - a. dovŕšil osemnásť rokov,
 - b. je oprávnenou osobou podľa § 2 ods. 3 tohto VZN,
 - c. má trvalý pobyt alebo prechodný pobyt v meste Handlová, alebo má trvalý pobyt v inom meste a má pracovný pomer na území mesta Handlová najmenej 1 rok pred dátumom podania žiadosti. V prípade manželov, túto podmienku musí spĺňať aspoň jeden z nich.,
 - d. uchádzač o byt ani osoby uvedené v žiadosti nie sú vlastníkami ani spoluvlastníkmi rodinného alebo bytového domu alebo bytu,
 - e. preukáže schopnosť platiť nájomné a služby spojené s užívaním bytu potvrdením o príjme všetkých spoločne posudzovaných osôb
 - f. uchádzač o byt a s ním spoločne posudzované osoby nemajú žiadne finančné záväzky voči mestu Handlová a MsBP Handlová s.r.o.Nesplnenie niektorej z týchto podmienok je dôvodom na nezaradenie žiadosti uchádzača do poradovníka.
5. V prípade, že záujem o byty bude menší ako ich ponuka, uchádzač o byt nemusí spĺňať podmienku podľa § 5 ods. 4 písm. c) tohto VZN.
6. Podmienky podľa § 5 ods. 4 tohto VZN musí uchádzač o byt spĺňať počas celej doby evidencie jeho žiadosti v poradovníku, ako aj v čase uzatvárania nájomnej zmluvy. Uchádzač je povinný nahlásiť každú zmenu svojich osobných údajov a pomerov rozhodujúcich o zotrvaní v poradovníku najneskôr do 15 dní odo dňa, kedy zmena nastala. Zotrvanie alebo vyradenie z poradovníka následne prerokuje Bytová rada na svojom najbližšom zasadnutí.
7. Uchádzač je povinný jedenkrát ročne, vždy k 30. novembru príslušného kalendárneho roka aktualizovať na MsBP Handlová s.r.o. svoju žiadosť. V prípade, že uchádzač aktualizáciu svojej žiadosti nevykoná alebo mesto a MsBP Handlová s.r.o. voči nemu bude evidovať pohľadávku, bude vyradený na zasadnutí Bytovej rady mesta Handlová z poradovníka. MsBP Handlová s.r.o. má právo vykonať aktualizáciu žiadostí i z vlastnej iniciatívy.
8. Uchádzač o byt je vyradený z poradovníka uchádzačov o byt z týchto dôvodov:
 - a) zistí sa, že uchádzač uviedol v žiadosti nepravdivé údaje,
 - b) uchádzač si neaktualizoval svoju žiadosť do 30.11. príslušného kalendárneho roka,
 - c) pri aktualizácii poradovníka sa zistí, že uchádzač alebo osoby, ktoré budú s uchádzačom evidované ako spolubývajúce osoby majú záväzky voči mestu alebo MsBP Handlová s.r.o.,
 - d) uchádzač odmietne ponuku na nájom bytu, o ktorý v žiadosti prejavil záujem,
 - e) uchádzač nepristúpi k uzatvoreniu nájomnej zmluvy do 7 dní odo dňa doručenia oznámenia o pridelení bytu,
 - f) uchádzač písomne požiada o vyradenie z poradovníka.
9. Poradovník uchádzačov o byt, ktorý zostaví Bytová rada mesta Handlová schvaľuje primátorka mesta.
10. V prípade, že uchádzač o byt pridelený byt odmietne z vážnych dôvodov prvýkrát, bude jeho žiadosť o nevyradenie z poradovníka po schválení Bytovou radou mesta Handlová zaradená na posledné miesto platného poradovníka.
11. Uchádzač o byt, ktorý bol vyradený z poradovníka môže si žiadosť o pridelenie bytu podať opätovne až po uplynutí jedného roka od dátumu vyradenia z poradovníka.

12. Bytová rada mesta Handlová aktualizuje poradovník uchádzačov o byt na každom svojom zasadnutí.
13. Uchádzač o byt, ktorý je zaradený do poradovníka, môže písomne požiadať o prednostné pridelenie bytu, najmä z dôvodu zhoršenia osobnej, sociálnej a bytovej situácie. Prednostné pridelenie bytu na základe vyjadrenia Bytovej rady mesta Handlová schvaľuje primátorka mesta.
14. Primátorka mesta má právo prideliť prednostne byt uchádzačovi aj mimo poradia uvedeného v poradovníku uchádzačov o nájomný byt na účel sociálneho bývania.
15. Ak je voľný bezbariérový nájomný byt a nie je evidovaná v poradovníku žiadosť občana s ťažkým zdravotným postihnutím, Bytová rada mesta Handlová odporučí jeho prenájom žiadateľovi bez zdravotného postihnutia. Nájomná zmluva na tento byt bude uzatvorená podľa zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov a úprav na dobu určitú, ktorá neprevyší jeden rok. Po zaradení žiadosti občana s ťažkým zdravotným postihnutím do poradovníka, bude táto riešená prednostne a súčasný nájomca stráca nárok na predĺženie nájomnej zmluvy. V prípade, že spĺňa všetky podmienky podľa § 5 ods. 4 tohto VZN môže mu byť prednostne pridelený byt aj mimo poradia v poradovníku.
16. Poradovník bude po každom zasadnutí Bytovej rady mesta Handlová, najneskôr do troch pracovných dní, zverejnený na webovej stránke mesta Handlová a webovej stránke MsBP Handlová s.r.o., k osobnému nahliadnutiu na MsBP Handlová s.r.o.

§ 6

Pridelovanie bytov a uzatváranie nájomných zmlúv

1. O pridelení bytu do nájmu podľa aktuálneho poradovníka pre daný typ výstavby zostaveného Bytovou radou mesta Handlová rozhoduje primátorka mesta. Pri pridelení bytu sa neprihliada na uchádzačom uvedený záujem o konkrétnu lokalitu výstavby. Uchádzačovi sa ponúkne uvoľnený byt.
2. Mestský bytový podnik Handlová s.r.o. písomne vyzve uchádzača o byt k uzatvoreniu nájomnej zmluvy a pripraví nájomnú zmluvu, ktorú postúpi na uzatvorenie podpisom primátorky mesta.
3. Nájomná zmluva musí mať písomnú formu so stanovením vzájomných práv, záväzkov a povinností, jej zmeny je možné vykonať len písomnými dodatkami.
4. Ak uchádzač o byt nepristúpi k uzatvoreniu nájomnej zmluvy do 7 dní od doručenia oznámenia o pridelení bytu bez vážneho dôvodu, bude na najbližšom zasadnutí Bytovej rady mesta Handlová vyradený z poradovníka a Mestský bytový podnik Handlová s.r.o. vyzve k uzatvoreniu zmluvy určeného náhradníka.
5. Na práva a povinnosti, ktoré vzniknú na základe nájomnej zmluvy a nie sú upravené zákonom č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov a úprav, sa vzťahujú ustanovenia Občianskeho zákonníka. 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. dátum ukončenia nájmu,
 - i. zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu.
6. Doba nájmu dohodnutá v nájomnej zmluve môže byť najviac tri roky, okrem prípadov:
 - a. ak nájomcom je osoba so zdravotným postihnutím uvedeným v Prílohe č. 2 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov a úprav, ktorému sa prenajíma nájomný byt spĺňajúci podmienky ustanovené osobitným predpisom, pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac desať rokov alebo
 - b. ak nájomcom je osoba podľa § 22 ods. 3 písm. d) zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov a úprav, ktorej sa prenajíma nájomný byt, pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac desať rokov.
7. V nájomnej zmluve sa upraví právo nájomcu na opakované uzavretie zmluvy o nájme nájomného bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a v tomto VZN. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude MsBP Handlová s.r.o. informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.
8. Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy podľa § 6 ods. 7 tohto VZN môže mesto 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 tri a pol násobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa § 22 ods. 3 písm. a) zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov a úprav,
 - b. nie je vyšší ako štyri a pol násobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa § 22 ods. 3 písm. b) zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov a úprav.
9. Nájomnú zmluvu na užívanie nájomného bytu, ktorý spĺňa podmienky stanovené osobitným predpisom (§ 143 písm. d) zákona č. 50/1976 Zb. Stavebný zákon v znení neskorších predpisov) uzavrie mesto Handlová 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. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov a úprav, 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 § 22 ods. 3 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov a úprav, najviac na jeden rok.
 10. Ak o uzavretie nájomnej zmluvy nepožiadala fyzická osoba uvedená v § 22 ods. 3 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov a úprav, môže mesto Handlová uzavrieť nájomnú zmluvu aj s inou fyzickou osobou najviac na jeden rok.
 11. Nájomná zmluva môže ďalej obsahovať aj dohodu o finančnej zábezpeke, ktorá nesmie presiahnuť výšku šesťmesačného nájomného: lehota na zloženie finančnej zábezpeky nájomcom nesmie byť dlhšia ako 30 kalendárnych dní pred podpísaním nájomnej zmluvy. Ak nedôjde k uzavretiu nájomnej zmluvy, je mesto Handlová povinné už zloženú finančnú zábezpeku bezodkladne vrátiť. Mesto Handlová v súvislosti s uzavretím nájomnej zmluvy nesmie požadovať od nájomcu iné finančné plnenia, ktoré priamo nesúvisia s užívaním nájomného bytu.
 12. Finančná zábezpeka podľa § 6 ods. 11 tohto VZN slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a nepoškodzovania užívaného nájomného bytu. Finančnú zábezpeku za užívanie nájomného bytu vedie mesto na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke.
 13. Pred uzavretím nájomnej zmluvy je mesto povinné umožniť nájomcovi prehliadku nájomného bytu.

§ 7

Zánik nájomného vzťahu

Podmienky ukončenia nájomného vzťahu sú upravené nájomnou zmluvou a príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.

§ 8

Záverečné ustanovenie

1. Mesto Handlová, ako vlastník bytového domu je povinné tvoriť fond prevádzky, údržby a opráv ročne minimálne vo výške 0,5 % nákladov na obstaranie nájomného bytu.
2. Podmienky určené týmto VZN sú nutnou súčasťou nájomnej zmluvy.
3. Mestské zastupiteľstvo v Handlovej sa na Všeobecne záväznom nariadení mesta Handlová č. 2/2019, ktorým sa upravujú podmienky pridelovania a hospodárenia s nájomnými bytmi na účel sociálneho bývania vo vlastníctve mesta Handlová uznieslo dňa 28.02.2019.
4. Týmto VZN sa ruší VZN mesta Handlová č. 13/2010 upravujúce nájom nájomných bytov pre mesto Handlová.
5. Podľa § 6 ods. 3 Zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov bol návrh tohto VZN zverejnený na úradnej tabuli mesta Handlová a na internetovej stránke mesta Handlová od 12.02.2019 do 27.02.2019.
6. Toto VZN nadobúda účinnosť 15-tym dňom od jeho vyvesenia na úradnej tabuli mesta Handlová, t.j. 25.03.2019.

V Handlovej, dňa 28.02.2019

Mgr. Silvia Grúberová
primátorka mesta Handlová