

Novela

Všeobecne záväzné nariadenie o pridelovaní nájomných bytov a o určení výšky nájmu v nájomných bytoch vo vlastníctve mesta Lipany

Mesto Lipany na základe samostatnej pôsobnosti podľa článku 68 Ústavy Slovenskej republiky a podľa ustanovenia § 6 ods. 1 zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, v súlade so zákonom č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov, v súlade so zákonom č. 150/2013 Z. z. o štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov, v súlade s § 2 ods. 1 Opatrenia Ministerstva financií Slovenskej republiky č. 1/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov v znení neskorších predpisov vydáva túto novelu Všeobecne záväzného nariadenia Mesta Lipany o určení výšky nájmu v mestských nájomných bytoch v Meste Lipany, ktoré bolo schválené na 29. zasadnutí Mestského zastupiteľstva v Lipanoch dňa 23.03.2017, účinné od 7.4.2017 (ďalej aj len „VZN“):

Článok I.

1. VZN sa mení v článku I. a po zmene znie nasledovne:

Účelom tohto VZN je stanovenie zásad pridelovania a prenajímania nájomných bytov vo vlastníctve mesta Lipany a určenie výšky nájmu v nájomných bytoch vo vlastníctve mesta Lipany, na ktorých výstavbu boli použité finančné prostriedky a dotácie zo Štátneho fondu rozvoja bývania (ďalej aj len „ŠFRB“), Ministerstva dopravy a výstavby Slovenskej republiky a z rozpočtových prostriedkov mesta Lipany. VZN taktiež stanovuje výšku finančnej zábezpeky (depozitu).

2. VZN sa mení v článku II., bode 2., odseku 1., tak, že písm. b) sa dopĺňa a po doplnení znie nasledovne:

b) fyzická osoba, ktorej mesačný príjem a mesačný príjem osôb s ňou bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu, nepresahuje trojnásobok životného minima, pri opakovanom nájme bytu tri a pol násobok životného minima, alebo 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 obce, nie je vyšší ako štyri a pol násobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby platného k 31. decembru predchádzajúceho kalendárneho roka, vypočítaného pre nájomcu a osoby, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne; pritom mesačný príjem sa vypočíta z príjmu za predchádzajúci kalendárny rok ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal (ďalej len „životné minimum“),

3. VZN sa mení v článku II., bode 2., odseku 1. tak, že sa vypúšťa znenie písmena c) a doterajšie ustanovenie d) sa označuje ako c) a ostatné ustanovenia zmenia označenie podľa abecedného poradia a po zmene znejú nasledovne:

c) žiadateľ je osoba so zdravotným znevýhodnením, s dlhodobou nepriaznivým zdravotným stavom (žadateľ má ťažké zdravotné postihnutie, je invalidný alebo má pokles schopnosti vykonávať zárobkovú činnosť) v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi v tejto oblasti,

d) žiadateľ má neúplnú rodinu najmenej s dvoma a viac maloletými deťmi,

e) žiadateľ je občan, ktorý potrebuje pomoc podľa osobitného predpisu.¹

¹ zákon č.448/2008 Z. z. o sociálnych službách a o zmene a doplnení zákona č. 455/1991 Z. z. o živnostenskom podnikaní (živnostenský zákon) v znení neskorších predpisov

4. VZN sa v článku II., bode 2., odseku 2., písmene d) mení a po zmene znie nasledovne:
d) ako nájomcovia už v minulosti hrubo porušovali svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že neuhradili nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace, alebo tým, že prenechali byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa, obzvlášť ak bolo voči nim vydané súdne rozhodnutie ukladajúce im povinnosť vypratať byt.

5. VZN sa v článku II., bode 2., odseku 3., 1. vete mení slovné spojenie sociálne potreby obce na slovné spojenie sociálne potreby mesta.

6. VZN sa v článku II., bode 2., odseku 4. mení a po zmene znie nasledovne:

4. Nájom bytov schvaľuje Mestské zastupiteľstvo v Lipanoch uznesením na verejnom zasadnutí. Mestské zastupiteľstvo v Lipanoch pri schvaľovaní nájmu bytu zohľadní najmä stav doterajšieho bývania žiadateľa, sociálnu situáciu v rodine žiadateľa, možnosti bývania, potreby a záujmy mesta Lipany. Uprednostnia sa žiadatelia s trvalým pobytom v meste Lipany, siroty, polosiroty, vdovy, vdovci, bývalí klienti detských domov a osoby s dlhodobou nepriaznivým zdravotným stavom podľa osobitných všeobecne záväzných právnych predpisov v tejto oblasti.

7. VZN sa mení a dopĺňa v článku II., bode 2., odseku 6. a po zmene a doplnení znie nasledovne:

6. Nájomnú zmluvu na základe uznesenia mestského zastupiteľstva uzatvára správca bytov na dobu určitú, ktorá neprevýši tri roky s výnimkou, ak nájomca je občan so zdravotným postihnutím, u ktorého doba nájmu neprevýši desať rokov. Prvá nájomná zmluva bude uzavretá s nájomcom na dobu jedného roka. Pri opakovanom nájme nájomná zmluva s dobou nájmu 1 rok bude uzavretá s nájomcom z dôvodu nedodržovania povinností vyplývajúcich z nájmu bytu. Ak počas platnosti nájomného vzťahu nájomca poruší svoje povinnosti najmä tým, že nezaplatí nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu alebo ak nájomca alebo tí, ktorí s ním bývajú, napriek písomnej výzve, hrubo porušujú dobré mravy v bytovom dome. K opakovanému nájmu bytu u tohto nájomcu môže dôjsť len v prípade, ak si nájomca pred uplynutím doby nájmu splní povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu. Ak si počas platnosti prvej nájomnej zmluvy nájomca riadne a včas plní svoje povinnosti vyplývajúce zo zmluvy, ďalšia nájomná zmluva s ním môže byť uzatvorená na obdobie 3 rokov.

8. VZN sa mení v článku II., bode 2., odseku 8 a po zmene znie nasledovne:

8. V nájomnej zmluve bude upravené právo nájomcu na opakované uzatvorenie nájmu bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve.

9. VZN sa mení v článku IV., odseku 1. a po zmene znie nasledovne:

1. Žiadateľ (na účely tohto VZN je žiadateľom osoba, ktorá na Mestský úrad Lipany doručila písomnú žiadosť o nájom bytu), ktorému je pridelený nájomný byt, je povinný pred podpisom nájomnej zmluvy uhradiť na osobitný účet mesta Lipany finančnú zábezpeku. Konkrétne pokyny k úhrade finančnej zábezpeky ako aj uvedenie lehoty na jej úhradu budú obsahom oznámenia, ktoré doručí Mestský úrad Lipany žiadateľovi, v oznámení o pridelení mestského nájomného bytu. Lehota na úhradu finančnej zábezpeky nesmie byť dlhšia ako 30 kalendárnych dní pred podpisom nájomnej zmluvy.

10. VZN sa mení v článku IV., odseku 2., 1. vete - v časti pred dvojbodkou a po zmene znie nasledovne:

2. Finančná zábezpeka (ďalej aj len „depozit“) za užívanie bytu je vo výške 1- mesačného nájomného a je po dobu účinnosti nájomnej zmluvy vedená na osobitnom účte mesta Lipany a môže byť použitá na:

11. VZN sa mení v článku IV., odseku 3. a po zmene znie nasledovne:
Mesto Lipany vráti finančnú zábezpeku alebo finančnú zábezpeku zníženú o hodnotu úhrad uvedených v článku IV., ods. 2, písm. a) a b) po tom, čo mu správcu bytu doručí informáciu o odovzdaní bytu nájomcom a vyúčtovanie úhrad nákladov spojených s užívaním bytu.

Článok II. Záverečné ustanovenia

1. Novela Všeobecne záväzného nariadenia o prideľovaní nájomných bytov a o určení výšky nájmu v nájomných bytoch vo vlastníctve mesta Lipany bola schválená na 36. zasadnutí Mestského zastupiteľstva v Lipanoch dňa 9.11.2017.
2. Táto novela nadobúda účinnosť 15. dňom od vyvesenia na úradnej tabuli mesta Lipany - 24.11.2017.
3. Ustanovenia VZN mesta Lipany o určení výšky nájmu v mestských nájomných bytoch v Meste Lipany, v znení účinnom od 7.4.2017 touto novelou nezmenené a nedoplnené zostávajú v pôvodnom znení.

V Lipanoch 09.11.2017

Ing. Vladimír Jánošík, v.r.
primátor mesta

Dôvodová správa

Na základe výsledkov finančnej kontroly uskutočnenej Ministerstvom dopravy a výstavby Slovenskej republiky boli navrhnuté odporúčania, ktoré sa navrhujú zapracovať do textu VZN touto novelou. Do článku I. VZN sa doplnila informácia o použití finančných prostriedkov na obstaranie nájomných bytov z prostriedkov poskytnutých formou dotácie Ministerstva dopravy a výstavby Slovenskej republiky. Vo VZN sa na základe odporúčania vypúšťa v ustanovení čl. II. bode 2. vypúšťa písmeno c) – podmienka kritéria výberu nájomcu – mladej rodiny bola posúdená ako diskriminačná. Novelou dochádza k presnejšiemu vymedzeniu niektorých ustanovení VZN. V súlade s ustanovením § 12 ods. 2 zákona č. 443/2010 Z.z. sa do VZN doplnilo kritérium určenia kratšej doby nájmu. V súlade s ustanovením § 12 ods. 3 zákona č. 443/2010 Z.z. bolo do textu VZN zaradené právo nájomcu na opakované uzavretie zmluvy o nájme nájomného bytu. Vo VZN sa vytvárajú sa predpoklady podľa ustanovenia § 12 ods. 8 zákona č. 443/2010 Z.z. na vedenie finančnej zábezpeky na osobitnom účte mesta Lipany.

V Lipanoch 03.11.2017

Mgr. Viktória Molnárová, v.r.
právnička