

Materiál na rokovanie pre
Komisie Mestského zastupiteľstva v Žiline

Číslo materiálu: ____/2019

K bodu programu

**NÁVRH
VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉHO NARIADENIA O PRIDEĽOVANÍ
NÁJOMNÝCH BYTOV PRE SOCIÁLNE ÚČELY VO VLASTNÍCTVE
MESTA ŽILINA**

Materiál obsahuje:

1. Návrh na uznesenie
2. Dôvodová správa
3. Materiál
4. Príloha

Materiál sa odporúča prerokovať v komisii:

Komisia sociálna, zdravotná a bytová

Predkladá:

Mgr. Peter Fiabáne
primátor mesta

Zodpovedný za vypracovanie:

Mgr. Katarína Praženicová
vedúca odboru sociálneho a bytového

Mgr. Michaela Petriková
vedúca oddelenia bytového

Žilina, november 2019

NÁVRH NA UZNESENIE

Uznesenie č. __/2019

Komisia odporúča Mestskému zastupiteľstvu v Žiline na jeho najbližšom zasadnutí

I. Schváliť

1. Všeobecne záväzné nariadenie o pridelovaní nájomných bytov pre sociálne účely vo vlastníctve mesta Žilina

DÔVODOVÁ SPRÁVA

Z dôvodu zosúladenia platných Všeobecne záväzných nariadení č. 4/2017, č. 12/2017 a č. 4/2018 o pridelovaní nájomných bytov vo vlastníctve mesta Žilina, z dôvodu nejednoznačnosti výkladu predmetných VZN, odporúčaní Ministerstva dopravy a výstavby Slovenskej republiky a nového smerovania bytovej politiky mesta Žilina bolo vypracované toto VZN, ktoré jasne upravuje pravidlá pridelovania mestských nájomných bytov v meste Žilina, pričom kladie veľký dôraz na sociálny rozmer bytov.

Cieľom bytovej politiky mesta Žilina je poskytnúť bývanie domácnostiam, ktoré z dôvodu nízkeho príjmu, nie sú schopné si zabezpečiť bývanie v komerčnom sektore a zároveň zavedením kritérií sa zohľadňuje závažnosť situácie žiadateľov o mestský nájomný byt a to najmä s dôrazom na rodiny s deťmi, osamelých rodičov, osoby so zdravotným postihnutím, seniorov, obete domáceho násillia a mládež opúšťajúcu inštitucionálnu či pestúnsku starostlivosť.

Primátor na základe odporúčania komisie bude môcť prideliť až 50% bytov, ktoré budú v danom období k dispozícii, čím bude možné prioritne vyriešiť prípady žiadateľov, u ktorých je urgentná situácia. Ostatné byty budú pridelované naďalej z poradovníka, takže sa zachová aj poradovník už zaevidovaných žiadostí.

Týmto VZN bude zavedený minimálny limit príjmu žiadateľov o mestské nájomné byty, okrem nájomných bytov obstaraných z rozpočtových prostriedkov mesta II. až IV. kategórie, a tým by sa mohli eliminovať nedoplatky na nájomnom.

Ďalej bude zavedený maximálny limit príjmu žiadateľov o všetky mestské nájomné byty postavené z rozpočtových prostriedkov mesta a tak sa zachová sociálny rozmer nájomného bývania. Toto VZN bude zároveň upravovať aj postup mesta v prípade „osobného bankrotu“ žiadateľa/nájomníka.

Sprísnia sa pravidlá pre nájomníkov v prípade, že poruší od prvotného pridelenia nájomného bytu trikrát dohodu o uznaní dlhu a splátkach, nebude mu umožnené opakovanie uzatvoriť nájomnú zmluvu, iba v prípade uhradenia celkového dlhu.

Pokiaľ nájomník nesprístupní byt za účelom vykonávania kontroly povinností vyplývajúcich z nájomnej zmluvy, technického stavu bytu a kontroly osôb nachádzajúcich sa v nájomnom byte viac ako trikrát, bude to mesto považovať za dôvod nepredĺženia nájomnej zmluvy.

Predkladaný materiál je v súlade s právnymi predpismi Slovenskej republiky a nemá dopad na rozpočet mesta Žilina.

MATERIAL

Mesto Žilina, na základe samostatnej pôsobnosti podľa článku 68 Ústavy Slovenskej republiky a podľa § 6 ods. 1 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších zmien a doplnkov a podľa zákona 150/2013 Z. z. o Štátnom Fonde rozvoja bývania a zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní vydáva toto

Všeobecne záväzné nariadenie

č. .../.....

o pridelovaní nájomných bytov pre sociálne účely vo vlastníctve mesta Žilina

Článok 1

Úvodné ustanovenia

Účelom tohto všeobecne záväzného nariadenia mesta Žilina (ďalej len „VZN“) je stanovenie podmienok, posudzovania a postupu pri pridelovaní nájomných bytov pre sociálne účely vo vlastníctve mesta (ďalej len „nájomných bytov“), opakovanom uzavretí zmluvy o nájme nájomného bytu, výmene nájomného bytu, doby trvania nájmu a povinnostiach nájomcov, ktorým boli pridelené nájomné byty vo vlastníctve mesta Žilina, na výstavbu ktorých boli použité finančné prostriedky zo Štátneho fondu rozvoja bývania¹⁾ (ďalej len „podpora ŠFRB“) alebo dotácia Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky (ďalej len „dotácia“), alebo z rozpočtových prostriedkov mesta Žilina. Nájomný byt pre sociálne účely je byt obstaraný s použitím verejných prostriedkov a určený na zabezpečenie primeraného a ľudsky dôstojného bývania. Zoznam ulíc mestských nájomných bytov vo vlastníctve mesta Žilina, na ktoré sa vzťahuje toto VZN, vrátane špecifikácie štandardu, resp. kategórie je uvedený v prílohe k VZN č. 1.

Článok 2

Všeobecné ustanovenia

1. Žiadateľom o pridelenie nájomného bytu môže byť len fyzická osoba, ktorá:
 - a) dovŕšila 18 rokov veku, alebo nadobudla spôsobilosť na právne úkony pred dovŕšením 18. roku veku uzatvorením manželstva v zmysle osobitných právnych predpisov,
 - b) ku dňu podania žiadosti má trvalý pobyt na území mesta Žilina viac ako 3 roky nepretržite pred podaním žiadosti, vo výnimočných prípadoch občanovi bez trvalého pobytu na území mesta Žilina môže dať súhlas k zaevidovaniu žiadosti o pridelenie nájomného bytu len primátor mesta Žilina na základe odôvodnenej žiadosti o udelenie výnimky z trvalého pobytu pre zaradenie žiadosti o pridelenie nájomného bytu do poradovníka žiadateľov,
 - c) má ku dňu podania žiadosti o pridelenie nájomného bytu uhradené záväzky voči mestu Žilina vrátane všetkých osôb, ktoré žijú v spoločnej domácnosti so žiadateľom (napríklad daň z nehnuteľnosti, poplatok za komunálne odpady a drobné stavebné odpady, a iné) a žiadateľ ani osoby s ním žijúce v spoločnej domácnosti nie sú nájomcom alebo vlastníkom alebo podielovým spoluvlastníkom akéhokoľvek bytu alebo rodinného domu.

¹ zákon č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov

2. Žiadosť o pridelenie nájomného bytu žiadateľ podáva na predpísanom tlačive, ktoré bude obsahovať podrobné informácie o majetkových pomeroch, súčasnej bytovej, sociálnej, zdravotnej, rodinnej a finančnej situácii žiadateľa a spoluposudzovaných osôb vrátane detí, ktoré si môže žiadateľ prevziať na Mestskom úrade v Žiline. Tlačivá sú taktiež zverejnené na oficiálnej stránke mesta Žilina - www.zilina.sk.
Vyplnenú žiadosť o pridelenie nájomného bytu môže žiadateľ zaslať poštou, elektronicky so zaručeným elektronickým podpisom, alebo osobne podať na Mestský úrad v Žiline.
3. Žiadosť obsahujúca všetky predpísané náležitosti bude zaradená do poradovníka, ktorý je zostavený zo všetkých platných žiadostí a zoradený podľa dátumu ich doručenia s uvedením mena a priezviska žiadateľa.
4. Ak žiadosť neobsahuje predpísané náležitosti, bude žiadateľ do 30 dní od doručenia žiadosti písomne vyzvaný Mestským úradom v Žiline na doplnenie alebo opravu žiadosti. Ak tak neurobí v stanovenej lehote, nebude zaradený do evidencie žiadateľov o pridelenie nájomného bytu.
5. Fyzická osoba, ktorá bola právoplatným rozhodnutím príslušného konkurzného súdu v súlade s ustanoveniami štvrtej časti zákona č. 7/2005 Z. z. o konkurze a reštrukturalizácii a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej ako „ZKR“) oddlžená, je oprávnená podať žiadosť o pridelenie nájomného bytu až po uplynutí 12 mesiacov odo dňa nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia o oddlžení (uznesenia o vyhlásení konkurzu alebo uznesenia o určení splátkového kalendára), a to za predpokladu, že v priebehu týchto dvanástich mesiacov plnila riadne a včas všetky svoje záväzky (iné ako tie, ktoré mohli byť uspokojené len v konkurze alebo splátkovým kalendárom v zmysle §166a ZKR) voči mestu Žilina ako vlastníkovi nájomného bytu (vrátane všetkých osôb, ktoré žijú v spoločnej domácnosti so žiadateľom).
6. Mesto Žilina ako vlastník nájomného bytu nezaradí do poradovníka žiadateľov žiadosť o pridelenie nájomného bytu žiadateľa (vrátane všetkých osôb, ktoré žijú v spoločnej domácnosti so žiadateľom), ktorý síce splnil podmienku platobnej schopnosti v priebehu 12 mesiacov odo dňa nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia o oddlžení v zmysle predchádzajúceho bodu, avšak po uplynutí týchto dvanástich mesiacov ďalej neplní svoje splatné záväzky (iné ako tie, ktoré mohli byť uspokojené len v konkurze alebo splátkovým kalendárom v zmysle §166a ZKR) voči mestu Žilina ako vlastníkovi nájomného bytu (vrátane všetkých osôb, ktoré žijú v spoločnej domácnosti so žiadateľom).

Článok 3

Zaradenie do poradovníka žiadateľov o pridelenie nájomného bytu a vyradenie žiadateľa z poradovníka žiadateľov o pridelenie nájomného bytu.

1. O zaradení do poradovníka žiadateľov o pridelenie nájomného bytu Mestský úrad v Žiline žiadateľa písomne informuje v lehote do 30 dní odo dňa podania úplnej a správnej písomnej žiadosti o pridelenie nájomného bytu.
2. Žiadosť bude zaradená v poradovníku žiadateľov o pridelenie nájomného bytu po dobu jedného roka odo dňa podania úplnej a správnej žiadosti - doba evidencie.

3. Žiadosť žiadateľa mesto Žilina vyradí z poradovníka žiadateľov o pridelenie nájomného bytu, ak žiadateľ:
 - a) prestane spĺňať počas doby evidencie žiadosti v poradovníku jednu alebo viac z podmienok pre zaradenie žiadosti o pridelenie nájomného bytu.
 - b) neoznámí zmeny súvisiace so žiadosťou do 30 kalendárnych dní od vzniku zmeny,
 - c) uvedie nepravdivé alebo neúplné údaje, ktoré majú rozhodujúci vplyv na posudzovanie žiadosti,
 - d) nereaguje na písomnú výzvu Mestského úradu v Žiline do stanoveného termínu,
 - e) si do uplynutia doby evidencie žiadosti nepodá na predpísanom tlačive „Žiadosť o obnovenie žiadosti o pridelenie nájomného bytu“.

4. Aktuálny poradovník platných žiadostí bude zverejnený na webovej stránke mesta Žilina. V prípade zistenia nezrovnalosti sa môže žiadateľ v lehote do 30 dní od prvého zverejnenia poradovníka písomne obrátiť na Mestský úrad v Žiline vo veci vykonania nápravy. Aktualizovaný poradovník platných žiadostí zoradený podľa dátumu ich doručenia bude zverejnený na webovej stránke mesta Žilina s aktualizáciou k poslednému dňu kalendárneho mesiaca do piatich pracovných dní nasledujúceho kalendárneho mesiaca. Žiadosti sú evidované v poradovníku pod prideleným evidenčným číslom. Ak žiadateľ vo svojej žiadosti uvedie súhlas so zverejnením osobných údajov, bude pri evidenčnom čísle uvedené aj meno a priezvisko.

Článok 4

Pravidlá pridelovania nájomných bytov vo vlastníctve mesta Žilina

1. Nájomné byty vo vlastníctve mesta Žilina sú pridelované nasledovne:
 - a) 50 % z aktuálne voľných prideliteľných nájomných bytov pridelí primátor mesta Žilina podľa poradia v poradovníku žiadateľov o pridelenie nájomného bytu a

 - b) 50 % z aktuálne voľných prideliteľných nájomných bytov pridelí primátor mesta Žilina na základe odporúčaní Komisie sociálnej, zdravotnej a bytová (ďalej len „KSZaB“).

2. Zamestnanci odboru sociálneho a bytového (ďalej len „OSaB“) posúdia zaevidované žiadosti o pridelenie nájomného bytu z poradovníka, kde zohľadňujú závažnosť situácie žiadateľov a to najmä s dôrazom na:
 - rodiny s deťmi,
 - osamelých rodičov,
 - osoby so zdravotným postihnutím,
 - seniorov,
 - obe domáceho násillia,
 - mládež opúšťajúca inštitucionálnu či pestúnsku starostlivosť,
 - osoby zabezpečujúce zdravotnícku starostlivosť, sociálne a všeobecne prospešné služby, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu obyvateľov.

Zamestnanci OSaB vyhodnotia stupeň naliehavosti (urgentnosti) situácie žiadateľov a spoločne posudzovaných osôb, uvedených v žiadosti, pričom posudzujú nasledovné kritéria:

- a) súčasnú bytovú situáciu žiadateľa ako aj spoločne posudzovaných osôb a spôsob jej financovania,
- b) rodinný stav žiadateľa a osôb spoločne posudzovaných,

- c) výchovné pomery v rodine s nezaopatrenými deťmi, starostlivosť o výživu a výchovu detí, plnenie povinnej školskej dochádzky
 - d) zdravotný stav žiadateľa a osôb spoločne posudzovaných, príp. ich stupeň invalidity,
 - e) majetkové a sociálne pomery žiadateľa a osôb spoločne posudzovaných,
 - f) mesačný príjem žiadateľa a osôb spoločne posudzovaných,
 - g) dĺžku zamestnania žiadateľa a osôb spoločne posudzovaných,
 - h) kultúrny, sociálny, zdravotný a ekonomický prínos pre mesto Žilina,
 - i) iné.
3. Na základe posúdenia zamestnanci OSaB vyberú 20 najurgentnejších žiadostí z platného poradovníka, ktoré doručia členom (predložia) KSZaB vo forme podrobnej tabuľky, v ktorej budú uvedené všetky zistené skutočnosti.
 4. Na zasadnutí KSZaB odprezentuje zamestnanec OSaB vybrané žiadosti a KSZaB odporučí na základe kritérií uvedených v Čl. 4 ods 2. tohto VZN primátorovi mesta Žilina prideliť byty žiadateľom v pomere 50 % z aktuálne voľných prideliteľných nájomných bytov.
 5. Izbovosť prideleného bytu bude závisieť od počtu osôb tvoriacich spoločnú domácnosť:

1 - 2 členná domácnosť	maximálne 1 izbový byt
3 - 4 členná domácnosť	maximálne 2 izbový byt
5 a viac členná domácnosť	maximálne 3 izbový byt

6. Žiadosti doručené do nadobudnutia účinnosti tohto VZN budú prehodnotené podľa Čl. 4, ods. 2 a ods. 5 tohto VZN.
7. V prípade, ak žiadateľ výslovne uvedie, že žiada o pridelenie bytu iba bežného štandardu/kategórie, nestráca poradie v poradovníku žiadateľov pokiaľ bude voľný byt nižšieho štandardu/kategórie.
8. OSaB priebežne vedie evidenciu, koľko bytov vo vlastníctve mesta Žilina pridelil primátor mesta Žilina podľa Čl. 4 ods. 3, koľko bytov bolo pridelených z poradovníka a koľko bolo pridelených z evidencie žiadostí o výmenu bytov. O tejto skutočnosti bude informovať predložením „informatívnej správy za príslušný kalendárny rok“ na prvom zasadnutí Mestského zastupiteľstva v Žiline nasledujúceho kalendárneho roka.
9. Mesto Žilina každý mesiac zverejňuje v zmysle Uznesenia č. 256/2017 na svojej web stránke aktuálny stav pridelených bytov.

Článok 5

Podmienky pridelovania nájomných bytov postavených s podporou ŠFRB alebo s dotáciou, alebo z rozpočtových prostriedkov mesta

1. Oprávnenou fyzickou osobou v nájomnom byte postavenom s podporou ŠFRB alebo s dotáciou, alebo z rozpočtových prostriedkov mesta Žilina:
 - 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 starostlivosť, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu pre obyvateľov obce,
 - c) osoba, ktorej zanikla ústavná starostlivosť, náhradná osobná starostlivosť, pestúnska starostlivosť alebo osobitná starostlivosť poručníka podľa osobitného predpisu,²⁾ ak táto osoba nepresiahla vek 30 rokov,
 - d) osoba žijúca v domácnosti, ktorej sa poskytuje bytová náhrada za byt vydaný podľa osobitného predpisu.³⁾
2. Mesačný príjem žiadateľa a spoločne posudzovaných osôb nemôže byť nižší ako 70% životného minima platného k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku, v ktorom vznikol nájom bytu. Táto podmienka nemusí byť splnená pri bytoch II. – IV. kategórie postavených z rozpočtových prostriedkov mesta.
3. Podmienky ustanovené v odseku 1. sa posudzujú pri uzatváraní nájomnej zmluvy a na zmeny podmienok počas platnosti nájomnej zmluvy sa neprihliada.
4. Pri zisťovaní príjmov podľa odseku 1. sa postupuje podľa osobitného predpisu.⁴⁾ Mesačný príjem sa vypočíta z príjmu⁵⁾ za kalendárny rok predchádzajúci 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 domácnosti platných k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku, v ktorom vznikol nájom bytu.
6. K žiadosti o pridelenie nájomného bytu je žiadateľ a osoby, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne, povinný po vyzvaní Mestským úradom v Žiline doložiť:
- a) potvrdenie - na účely pridelenia mestského nájomného bytu/opakovaného uzatvorenia nájomnej zmluvy potvrdeného daňovým úradom,
 - b) kópiu daňového priznania,
 - c) ročné zúčtovanie preddavkov na daň z príjmov fyzickej osoby zo závislej činnosti a daňový bonus za predchádzajúci kalendárny rok,
 - d) potvrdenie zamestnávateľa o výške priemerného mesačného príjmu za predchádzajúci kalendárny rok,
 - e) iný príjem za predchádzajúci kalendárny rok (starobný dôchodok, invalidný dôchodok, sirotsky dôchodok, sociálne dávky, dávka v nezamestnanosti, materské, rodičovský príspevok, nemocenské dávky, výživné, prídavok na dieťa a iné),
 - f) u žiadateľov o bezbariérový nájomný byt posudok, že žiadateľ alebo člen rodiny je občanom s ťažkým zdravotným postihnutím („Príloha k VZN č. 2“).

²⁾ zákon č. 36/2005 Z. z. o rodine a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

³⁾ zákon č. 403/1990 Zb. o zmiernení následkov niektorých majetkových krívd v znení neskorších predpisov a zákon č. 260/2011 Z. z. o ukončení a spôsobe usporiadania niektorých nájomných vzťahov k bytom a o doplnení zákona NRSR č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov

⁴⁾ zákon č. 601/2003 Z. z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

⁵⁾ zákon č. 601/2003 Z. z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

7. V súlade s § 11 ods. 1 písm. a) druhého bodu Zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania v znení neskorších predpisov podľa ktorého fyzickým osobám žijúcim v domácnosti, ktorej aspoň jeden z členov zabezpečuje zdravotnícku starostlivosť, sociálne a všeobecne prospešné služby, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu obyvateľov mesto Žilina prenajme maximálne 10% z celkového počtu nájomných bytov.

Článok 6

Postup pri pridelení nájomných bytov z poradovníka

1. Mestský úrad v Žiline zhodnotí aktuálne spĺňanie podmienok stanovených týmto VZN pre účely pridelenia nájomného bytu žiadateľovi umiestneného v poradovníku na prvom mieste. KSZaB v prípade splnenia všetkých podmienok stanovených týmto VZN odporučí primátorovi mesta pridelenie bytu.
2. Ak žiadateľ prestal spĺňať podmienky pre pridelenie nájomného bytu stanovené týmto nariadením, bude vyradený z poradovníka žiadateľov.
3. Ak žiadateľ, ktorému bol pridelený nájomný byt, bez adekvátneho odôvodnenia neuzatvorí so správcovskou spoločnosťou ŽILBYT, s. r. o. zmluvu o nájme bytu do posledného pracovného dňa predchádzajúceho dňu vzniku nájmu, jeho nárok na uzatvorenie nájomnej zmluvy zaniká.
4. Ak žiadateľ, ktorému bol pridelený nájomný byt, pridelený byt odmietne aj napriek tomu, že zodpovedá jeho požiadavkám uvedeným v žiadosti o pridelenie nájomného bytu a neuzatvorí nájomnú zmluvu do termínu uvedeného na rozhodnutí o pridelení nájomného bytu, jeho žiadosť bude vyradená z poradovníka žiadateľov o nájomný byt.

Článok 7

Finančná zábezpeka

1. Žiadateľ, ktorému je prvýkrát pridelený byt do nájmu, je povinný uhradiť na účet mesta Žilina finančnú zábezpeku vo výške trojmesačného základného nájomného pred podpisom nájomnej zmluvy. Lehota na zloženie finančnej zábezpeky nájomcom nesmie byť dlhšia ako 30 kalendárnych dní pred podpísaním nájomnej zmluvy.
2. Ak nedôjde k uzavretiu nájomnej zmluvy, je mesto Žilina povinné už zloženú finančnú zábezpeku bezodkladne žiadateľovi vrátiť.
3. Finančná zábezpeka slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a prípadných škôd spôsobených na užívanom nájomnom byte a to po celú dobu trvania doby nájmu. Presné podmienky jej čerpania a vrátenia nájomcovi sú upravené v nájomnej zmluve. Finančnú zábezpeku vedie mesto Žilina na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke.

Článok 8

Doba trvania nájmu

1. Pri prvom pridelení nájomného bytu postaveného z rozpočtových prostriedkov mesta podľa ustanovení tohto VZN je možné nájomnú zmluvu uzatvoriť len na dobu určitú, v trvaní najviac na 1 rok s právom na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy. Vo výnimočných prípadoch pri prvom pridelení nájomného bytu postaveného z rozpočtových prostriedkov mesta, môže byť nájomná zmluva uzatvorená na inú dobu nájmu len so súhlasom primátora mesta Žilina. S nájomcom, ktorému bol pridelený byt postavený z rozpočtových prostriedkov mesta, ktorý bol v čase pridelenia v havarijnom stave, o čom musí byť správcovskou spoločnosťou ŽILBYT, s. r. o. spísaný preberací protokol o technickom stave bytu s priloženou fotodokumentáciou, je možné uzatvoriť nájomnú zmluvu na dobu neurčitú v prípade preukázania sa vynaložením finančných prostriedkov na rekonštrukciu bytu, a to minimálne vo výške desaťnásobku minimálnej mzdy platnej v príslušnom kalendárnom roku a splnení podmienky trvania nájmu na dobu určitú najmenej počas doby troch rokov od nadobudnutia účinnosti nájomnej zmluvy.
2. Doba nájmu v nájomnom byte postavenom s podporou ŠFRB alebo s dotáciou dohodnutá v nájomnej zmluve môže byť najviac 3 roky okrem prípadov ak:
 - a) nájomca je osoba so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe k VZN č. 2, ktorému sa prenajíma nájomný byt spĺňajúci podmienky ustanovené osobitným predpisom⁶⁾, pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac desať rokov,
 - b) nájomca je osoba podľa § 22 ods. 3 písm. d) zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní, ktorej sa prenajíma nájomný byt, pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac 10 rokov.
3. Nájomná zmluva na užívanie nájomného bytu, ktorý spĺňa podmienky ustanovené osobitným predpisom⁷⁾, sa uzavrie len s fyzickou osobou žijúcou v domácnosti, ktorej členom je osoba so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe k VZN č. 2, a ak nemá žiadosť o uzatvorenie nájomnej zmluvy od takejto fyzickej osoby, môže uzatvoriť 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 najviac na 1 rok.
4. V nájomnej zmluve bude upravené právo nájomcu na opakované uzatvorenie nájmu bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a zákone č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.

Článok 9

Opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy

1. Mesto Žilina bude informovať nájomcu o skončení nájmu tri mesiace pred termínom skončenia nájmu nájomného bytu. Nájomca požiada na základe žiadosti o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy najneskôr do 30 dní pred skončením nájmu.
2. Podmienky pre opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy, ktoré musí žiadateľ a všetky osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, spĺňať:

⁶ § 143 písm. d) zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov

⁷ § 143 písm. d) zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov

- a) ku dňu podania žiadosti o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy má uhradené všetky záväzky voči mestu Žilina (napr. daň z nehnuteľnosti, poplatok za komunálne odpady a drobné stavebné odpady),
- b) nie je nájomcom alebo vlastníkom alebo podielovým spoluvlastníkom akéhokoľvek bytu alebo rodinného domu,
- c) uhrádza nájomné a preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu do 25. dňa príslušného kalendárneho mesiaca. V prípade, že nájomca neuhrádza pravidelne v stanovenom termíne nájomné a úhrady spojené s užívaním bytu, ale ku dňu ukončenia predchádzajúceho nájomného vzťahu má všetky záväzky voči mestu Žilina uhradené, môže mesto pristúpiť k skráteniu doby nájmu na 6 mesiacov.

V prípade vzniknutého dlhu z predchádzajúceho nájomného vzťahu do sumy 1 000,- €, môže mesto Žilina pristúpiť k opakovanému uzatvoreniu nájomnej zmluvy len pri uzatvorení dohody o uznaní dlhu a splátkach so správcovskou spoločnosťou ŽILBYT, s. r. o., pričom sa doba nájmu skráti na dobu troch mesiacov.

Ak nájomca od prvotného pridelenia nájomného bytu poruší tri dohody o uznaní dlhu a splátkach, nebude mu umožnené opakovane uzatvoriť nájomnú zmluvu (iba v prípade celkového uhradenia dlhu) a predmetný byt bude musieť odovzdať k dispozícii mestu Žilina.

V prípade vzniknutého dlhu z predchádzajúceho nájomného vzťahu prevyšujúceho sumu 1 000,- € môže mesto Žilina pristúpiť k opätovnému uzatvoreniu nájomnej zmluvy až po doložení notárskej zápisnice spísanej v zmysle ust. § 45 ods. 2 písm. c) zákona č. 233/1995 Z. z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti (Exekučný poriadok) v platnom znení, pričom sa doba nájmu skráti na dobu troch mesiacov.

V notárskej zápisnici žiadateľ (nájomca) zároveň vyjadrí súhlas s podmienkami stanovenými týmto VZN a určí miesto, na ktoré bude vypratáný vlastníkom nájomného bytu v prípade ukončenia nájmu a to na vlastné náklady).

Notársku zápisnicu spísanú na vlastné náklady žiadateľa, je žiadateľ povinný predložiť v procese posudzovania žiadosti žiadateľa o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy. V prípade, že žiadateľ nedoloží vyššie uvedenú verejnú listinu (notárska zápisnica) alebo dohodu o uznaní dlhu a splátkach, žiadateľovi o opakované uzavretie nájomnej zmluvy nebude vydané rozhodnutie o predĺžení doby nájmu a nájomník má povinnosť byt odovzdať správcovskej spoločnosti ŽILBYT.

- d) v prípade, že konkurzný príslušný súd v súlade s ustanoveniami štvrtej časti ZKR právoplatne rozhodol o oddlžení žiadateľa o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy (t. j. o tzv. „osobnom bankrote“), u ktorého mesto Žilina ako vlastník nájomného bytu eviduje dlh, tak, že dlžníka zbavuje všetkých dlhov, ktoré môžu byť uspokojené iba v konkurze alebo splátkovým kalendárom (§ 166a ZKR) v rozsahu, v akom nebudú uspokojené v konkurze alebo splátkovým kalendárom, mesto Žilina ako vlastník nájomného bytu, s takýmto žiadateľom o opakované uzavretie nájomnej zmluvy neuzatvorí novú nájomnú zmluvu, ak žiadateľ ani po oddlžení neplní svoje splatné záväzky, pričom nejde o pohľadávky, ktoré mohli byť uspokojené len v konkurze alebo splátkovým kalendárom v zmysle §166a ZKR, voči vlastníkovi nájomného bytu.
- e) pri nájomných bytoch postavených zo ŠFRB alebo s dotáciou a z rozpočtových prostriedkov mesta spĺňa príjmové podmienky (podľa zákona č. 443/2010 Z. z.),

- f) má trvalý pobyt na adrese prideleného nájomného bytu.
 - g) dodržiava domový poriadok, a pravidlá slušného správania či podmienky uvedené v nájomnej zmluve bez toho, že by boli na nájomcu sťažnosti zo strany susedov a ostatných nájomníkov bytového domu. V prípade ich porušovania, dokladovanými opakovanými zápisnicami polície nájomník stráca nárok na predĺženie nájomnej zmluvy.
3. K žiadosti o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy u nájomných bytoch postavených zo ŠFRB alebo s dotáciou a z rozpočtových prostriedkov mesta je žiadateľ a osoby, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne, povinný doložiť:
- a) potvrdenie - na účely pridelenia mestského nájomného bytu/opakovaného uzatvorenia nájomnej zmluvy potvrdeného daňovým úradom,
 - b) kópiu daňového priznania,
 - c) ročné zúčtovanie preddavkov na daň z príjmov fyzickej osoby zo závislej činnosti a daňový bonus za predchádzajúci kalendárny rok,
 - d) potvrdenie zamestnávateľa o výške priemerného mesačného príjmu za predchádzajúci kalendárny rok,
 - e) iný príjem za predchádzajúci kalendárny rok (starobný dôchodok, invalidný dôchodok, sirotsky dôchodok, sociálne dávky, dávka v nezamestnanosti, materské, rodičovský príspevok, nemocenské dávky, výživné, prídavok na dieťa a iné),
 - f) u žiadateľov o bezbariérový nájomný byt posudok, že žiadateľ alebo člen rodiny je občanom s ťažkým zdravotným postihnutím („Príloha k VZN č. 2“).
4. Po splnení všetkých stanovených podmienok bude nájomcovi nájomného bytu vydaný doklad k opakovanému uzatvoreniu nájomnej zmluvy.
5. V prípade ak nájomca prestane splňať podmienky ustanovené v tomto VZN, nebude s ním opakovaně uzatvorená nájomná zmluva a následne musí nájomný byt odovzdať k dispozícii mestu Žilina v lehote určenej vo výzve na odovzdanie bytu.
6. Nájomca a osoby tvoriace spoločnú domácnosť, ktoré užívajú nájomný byt, sú povinní sprístupniť byt zamestnancom Mestského úradu v Žiline, správcovskej spoločnosti ŽILBYT, s.r.o. a Mestskej polícii Žilina za účelom vykonávania kontroly povinností vyplývajúcich z nájomnej zmluvy, technického stavu bytu a kontroly osôb nachádzajúcich sa v nájomnom byte. V prípade nesprístupnenia bytu trikrát, to bude mesto Žilina považovať za dôvod nepredĺženia nájomnej zmluvy.

Článok 10

Výmena bytu

1. Výmenu bytov môžu nájomcovia nájomných bytov uskutočňovať po predchádzajúcom súhlase vlastníka bytu – mesta Žilina. Súhlas na výmenu nájomných bytov dáva primátor mesta na základe podkladov Mestského úradu v Žiline v spolupráci s KSZaB Mestského zastupiteľstva, ktorá odporúča, resp. neodporúča primátorovi mesta výmenu nájomcov. Zohľadňuje sa najmä neschopnosť uhrádzať nájomné, zmena izbovosti bytovej jednotky z objektívnych dôvodov a výmena bytu zo zdravotných dôvodov.

2. Výmena mestských nájomných bytov sa môže uskutočniť na základe vzájomnej dobrovoľnej dohody nájomcov alebo dohody medzi nájomcom a mestom Žilina. Dohoda o výmene bytov musí mať písomnú formu, musí byť vlastnoručne podpísaná všetkými nájomcami, ktorých sa výmena bytu dotýka, odôvodnená a musí byť doručená na Mestský úrad v Žiline. Žiadať o výmenu nájomného bytu môžu len nájomcovia, ktorí ku dňu podania žiadosti o výmenu bytu majú uhradené všetky záväzky voči mestu Žilina. Aj v tomto prípade platí obdobne podmienka pre neuskutočnenie výmenu bytov, ako je uvedená v Čl. 2 bod 5 VZN. Výmena do voľného bytu sa môže uskutočniť z dôvodu vylepšenia bytových podmienok nájomcu, prípadne z dôvodu neschopnosti nájomcu uhrádzať predpísané nájomné len na základe žiadosti o výmenu bytu. Na tento druh výmeny môže mesto Žilina vyčleniť jeden z uvoľnených alebo novopostavených bytov z celkového počtu bytov prerokovaných na zasadnutí KSZaB. Pri výmene na nižšiu izbovosť z dôvodu neschopnosti uhrádzať predpísané nájomné je podmienkou uzavretá dohoda o uznaní dlhu a uzavretý splátkový kalendár so správcovskou spoločnosťou ŽILBYT, s. r. o. V prípade vzniku mimoriadnej situácie, kedy je mesto Žilina povinné zabezpečiť nájomcovi s platnou nájomnou zmluvou náhradné bývanie, môže byť nájomca uprednostnený pred žiadateľom z poradovníka žiadateľov o pridelenie nájomného bytu.
3. Pred výmenou bytu je nájomca povinný umožniť prenajímateľovi obhliadku nájomného bytu za účelom vykonania kontroly technického stavu bytu.
4. V prípade už zrealizovanej výmeny bytu, o ďalšiu môže nájomca požiadať až o 2 roky.

Článok 12

Osobitné ustanovenia

1. Mesto Žilina zachová nájomný charakter bytov obstaraných podľa zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní najmenej 20 rokov. Pri bytových domoch obstaraných do nadobudnutia účinnosti tohto VZN mesto Žilina zachová nájomný charakter po dobu najmenej 30 rokov.
2. Vo zvlášť odôvodnených prípadoch môže o výnimke z tohto VZN pri dodržaní ustanovení príslušných právnych predpisov, rozhodnúť primátor mesta Žilina v spolupráci s KSZaB pri MsZ v Žiline.
Zvlášť odôvodnené prípady pre účely tohto VZN sú:
 - 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 s možnosťou opakovaného uzavretia zmluvy o nájme nájomného bytu na základe súhlasu primátora mesta v súlade s podmienkami stanovenými týmto nariadením,
 - zabezpečenie bývania fyzickej osoby v nepriaznivej sociálnej situácii na dobu určitú, ktorá je nevyhnutná na preklopenie nepriaznivej sociálnej situácie, najviac však na dobu jedného roka s možnosťou opakovaného uzavretia zmluvy o nájme nájomného bytu na základe súhlasu primátora mesta v súlade s podmienkami stanovenými týmto nariadením.

Článok 13
Záverečné ustanovenia

1. Nadobudnutím účinnosti tohto VZN sa ruší Všeobecne záväzné nariadenie č. 4/2017, Všeobecne záväzné nariadenie č. 12/2017 a Všeobecne záväzné nariadenie č. 4/2018.
2. Toto všeobecne záväzné nariadenie bolo schválené Mestským zastupiteľstvom v Žiline dňa 00.00.0000.
3. Toto všeobecne záväzné nariadenie nadobúda účinnosť 15. dňom vyvesenia na úradnej tabuli mesta, t. j.

Mgr. Peter Fiabáne
primátor mesta Žilina

- 1) Zákon č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov
- 2) Zákon č. 36/2005 Z. z. o rodine a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- 3) Zákon č. 403/1990 Zb. o zmiernení následkov niektorých majetkových krívd v znení neskorších predpisov a zákon č. 260/2011 Z. z. o ukončení a spôsobe usporiadania niektorých nájomných vzťahov k bytom a o doplnení zákona NRSR č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov
- 4) Zákon č. 601/2003 Z. z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- 5) Zákon č. 601/2003 Z. z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- 6) Zákon č. 36/2005 Z. z. o rodine a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- 7) Zákon č. 403/1990 Zb. o zmiernení následkov niektorých majetkových krívd v znení neskorších predpisov a zákon č. 260/2011 Z. z. o ukončení a spôsobe usporiadania niektorých nájomných vzťahov k bytom a o doplnení zákona NRSR č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov
- 8) Zákon č. 601/2003 Z. z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- 9) Zákon č. 601/2003 Z. z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- 10) § 143 písm. d) zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov
- 11) § 143 písm. d) zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov
- 12) § 2 ods. 1, písm. e) zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní
- 13) § 2 ods. 1, písm. f) zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní
- 14) § 2 ods. 1, písm. e) zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní

Príloha k VZN č. 1

ZOZNAM MESTSKÝCH NÁJOMNÝCH BYTOV V ŽILINE, KTORÉ BOLI OBSTARANÉ Z PROSTRIEDKOV ŠFRB A MVaRR SR:

1. Byty postavené s pomocou ŠFRB:

a) Bežný štandard⁸

Borová 8110/43/45
Jura Hronca 3407/1,3
Jura Hronca 3408/5,7,9
Jura Hronca 3409//11,13
Jura Hronca 3366/15,17
Jura Hronca 3365/19,21,23,25
Korzo 3398/10,12
Korzo 3453/4,6
Korzo 3406/5,7
Korzo 3405/1,3
Korzo 3399/17,19
Korzo 3466/11,13
Korzo 8434/29,31
Korzo 8435/33,35
Petzvalova 8598/1,3,5,7,9
Petzvalova 8501/43A, 43B
Petzvalova 8502/43C, 43D
Kempelenova 3403/45, 47, 49
Kempelenova 3401/39, 41, 43
Kempelenova 3404/35, 37
Kempelenova 3402/29, 31, 33
Kempelenova 3414/25, 27
Segnerova 3400/2, 4, 6

b) Nižší štandard⁹

Bratislavská 8535/36A
Bratislavská 8593/50A

2. Byty postavené z prostriedkov dotácie MVaRR SR:

Bežný štandard¹⁰

Jedlíkova 3427/27, 29, 31
Petzvalova 3369/17, 19, 21

ZOZNAM MESTSKÝCH NÁJOMNÝCH BYTOV V ŽILINE, KTORÉ BOLI OBSTARANÉ Z ROZPOČTOVÝCH PROSTRIEDKOV MESTA ŽILINA:

1) Byty I. kategórie

Solinky, Vlčince, Hliny, Staré Mesto, Hájik, bytové domy: Predmestská 1610/86, Košická 8392/2A, Pri Rajčianke 2911/40, 3620/60

2) Byty nižšej kategórie

Staré mesto - ulica Bratislavská (okrem bytov postavených s podporou ŠFRB)

⁸ § 2 ods. 1, písm. e) zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní

⁹ § 2 ods. 1, písm. f) zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní

¹⁰ § 2 ods. 1, písm. e) zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní

Zoznam zdravotných postihnutí

1. Roztrúsená mozgovomiechová skleróza
 - a) stredne ťažká forma,
 - b) ťažká forma (triparéza a kvadraparéza).
2. Koordinačné poruchy a poruchy rovnováhy – ťažká forma (s nemožnosťou samostatného pohybu).
3. Čiastočné a úplné mozgové obrny (pyramídového a extrapyramídového pôvodu)
 - a) hemiplégia,
 - b) paraplégia,
 - c) kvadraplégia,
 - d) hemiparéza ťažkého stupňa,
 - e) paraparéza ťažkého stupňa,
 - f) kvadraparéza ťažkého stupňa.
4. Poškodenie miechy
 - a) hemiplégia,
 - b) paraplégia,
 - c) kvadraplégia,
 - d) hemiparéza ťažkého stupňa,
 - e) paraparéza ťažkého stupňa,
 - f) kvadraparéza ťažkého stupňa.
5. Spondylartritída ankylozujúca – Bechterevova choroba – ťažký stupeň postihnutia chrbtice s ankylózou bedrových kĺbov.
6. Myopatie, kongenitálne, progresívne svalové dystrofie (Duchenneov, Beckerov typ a pod.), zápalové myozitídy, polyomyozitídy a pod., metabolické a endokrinologické
 - a) stredná forma s výrazným obmedzením hýbavosti,
 - b) ťažká forma (imobilita).
7. Myasténia gravis, myastenický syndróm – ťažké formy s výrazným obmedzením hýbavosti.
8. Úplná strata jednej hornej končatiny a jednej dolnej končatiny.
9. Strata oboch dolných končatín v stehne.
10. Strata jednej dolnej končatiny v stehne a jednej dolnej končatiny v predkolení s krátkymi amputačnými kýpťami s výrazne zníženou funkciou amputovaného kýpťa.
11. Strata jednej dolnej končatiny v bedrovom kĺbe alebo s veľmi krátkym amputačným kýpťom.
12. Strata jednej dolnej končatiny v stehne po kolenný kĺb.
13. Strata oboch dolných končatín v predkolení.
14. Stuhnutie oboch bedrových kĺbov
 - a) v priaznivom postavení,
 - b) v nepriaznivom postavení.
15. Stuhnutie jedného bedrového kĺbu v nepriaznivom postavení.
16. Stuhnutie oboch kolenných kĺbov
 - a) v priaznivom postavení,
 - b) v nepriaznivom postavení.