

Mesto Fil'akovo na základe § 4 ods. 1 a ods. 3 písm. a) v spojení s § 6 ods. 1 zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov vydáva toto všeobecne záväzné nariadenie (ďalej len „nariadenie“ alebo „VZN“)

NÁVRH

**Všeobecne záväzné nariadenie Mesta Fil'akovo č. 9/2015
o podmienkach a kritériách pridel'ovania nájomných bytov pre marginalizované
komunity v meste Fil'akovo a spôsobe výpočtu nájomného**

§ 1

Úvodné ustanovenia

1. Toto VZN upravuje podmienky pridel'ovania nájomných bytov vo vlastníctve Mesta Fil'akovo určené pre marginalizované komunity (ďalej len „MRK“) v meste, ktoré boli realizované v rámci Regionálneho operačného programu (ďalej len „ROP“) a financované z dotácie Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky vo forme nenávratného finančného príspevku v objeme 95 % oprávnených nákladov a z vlastných finančných zdrojov Mesta Fil'akovo v objeme 5% oprávnených nákladov.
2. Účelom tohto všeobecne záväzného nariadenia je okrem stanovení podmienok pridel'ovania nájomných bytov aj učenie ceny nájmu, pričom maximálna cena ročného nájmu bytov obstarávaných z prostriedkov štátneho rozpočtu, štátnych fondov, rozpočtov obcí a rozpočtov vyšších územných celkov po 1. februári 2001 a bytov obstaraných výstavbou, prestavbou alebo dostavbou bytov a skolaudovaných po 1. februári 2001 sa určí vo výške 5% z obstarávacej ceny bytu v zmysle §2 ods. 1 Opatrenia MF SR z 1. decembra 2011 č. 01/R/2011, ktorým sa mení a dopĺňa opatrenie Ministerstva financií Slovenskej republiky z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov v znení opatrenia z 25. septembra 2008 č. 02/R/2008.
3. Medzi nájomné byty podľa predchádzajúcich viet patria byty v bytovom dome na Ulici Železničnej č....., spolu 12 bytových jednotiek. Správu týchto nájomných bytov vykonáva Filbyť s.r.o. Fil'akovo na základe Zmluvy o výkone správy.
4. Nájomné byty sa budú využívať výlučne na nájom a nemôžu sa previesť do osobného vlastníctva najmenej po dobu 30 rokov odo dňa vydania kolaudačného rozhodnutia. Po uplynutí uvedenej doby je možné nájomný vzťah po vzájomnej dohode vlastníka nájomného bytu a nájomcu zmeniť uzavretím zmluvy o kúpe bytu do osobného vlastníctva.
5. Toto VZN sa nevzťahuje na ostatné byty vo vlastníctve Mesta Fil'akovo.

§ 2

Podmienky a kritériá pridel'ovania nájomných bytov

1. Podrobné kritériá pre výber nájomcov sú stanovené prílohou č.X výzvy ROP-4.1b-2013/01, t.j. Kontrolným zoznamom kritérií pre výber nájomcov v nasledovnom rozsahu :
 - 1.1 **Vekový limit** – Vekový limit členov domácnosti v deň podania žiadosti t.j. 70% dospelých obyvateľov bytového domu musí mať do 35 rokov, zvyšok, t.j. 30% do 40 rokov (váha 5)
 - 1.2 **Plnoletosť** – Žiadateľom/žiadateľmi o nájomný byt musí/ia byť plnoletá/é fyzická/é osoba/y, resp. osoby, ktoré dosiahli plnoletosť uzavretím manželstva (váha 15)
 - 1.3 **Príslušnosť k MRK** - Min. 80% nájomcov musia tvoriť príslušníci marginalizovanej rómskej komunity (váha 15)
 - 1.4 **Pracovnoprávny vzťah** - Pracovnoprávny vzťah (v trvaní minimálne 12 mesiacov za posledných 24 mesiacov) preukáže minimálne jeden člen domácnosti

potvrdením nie starším ako tri mesiace (do odpracovanej doby bude započítaná odpracovaná doba vyplývajúca aj z dohôd a aktivačných prác) resp. súčet odpracovaných mesiacov žiadateľov (manžel/-ka, druh, družka) v trvaní min. 18 mesiacov za posledných 24 mesiacov. Potenciálny/i nájomca/-covia zároveň predloží/-ia potvrdenie Sociálnej poisťovne a každej zdravotnej poisťovne, že nemá/nemajú nedoplatky poistného na zdravotné poistenie, sociálne poistenie a príspevkov na starobné dôchodkové sporenie. V prípade žiadateľa, ktorým je plnoletá fyzická osoba, ktorá ukončila náhradnú starostlivosť (náhradná osobná starostlivosť, ústavná starostlivosť, pestúnska starostlivosť, poručníctvo) v čase najviac 24 mesiacov do dňa podania žiadosti, sa preukázanie minimálneho trvania pracovnoprávneho vzťahu (odpracovanej doby), tak ako je uvedené vyššie nevyžaduje (váha 10)

- 1.5 **Maximálna hranica príjmu** - Maximálna hranica príjmu posudzovaného potenciálneho nájomcu a spoločne s ním posudzovaných osôb ku dňu podávania žiadosti o NFP nesmie prevyšovať 3 násobok životného minima vypočítaného pre potenciálneho nájomcu a osoby, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne. Mesačný príjem na účely prvej vety sa vypočíta ako jedna dvanástina príjmu potenciálneho nájomcu a osôb, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne za predchádzajúci kalendárny rok (váha 5)
- 1.6 **Povinná školská dochádzka** - Riadne plnenie povinnej školskej dochádzky všetkými školopovinnými deťmi v rodine (t. j. prihlásenie dieťaťa na plnenie povinnej školskej dochádzky) a maximálne 10 neospravedlnených vyučovacích hodín školopovinných detí za aktuálny (prípadne predchádzajúci) školský rok. Limitovaný počet členov domácnosti (manžel/manželka, druh/družka, ich vlastné deti, resp. deti zverené do ich starostlivosti, rodič s dieťaťom/deťmi) (váha 5)
- 1.7 **Správa o rodine** - Správa o rodine spracovaná terénnymi sociálnymi pracovníkmi obce, zameraná najmä na zhodnotenie potenciálu rodiny, zvládnutie presťahovania, schopnosť adaptácie sa na nové prostredie a podmienky, potenciál zlepšiť svoje súčasné rodinné a sociálne pomery (váha 6)
- 1.8 **Hodnotenie zamestnávateľa** - Pozitívne hodnotenie zamestnávateľa, prípadne pozitívne hodnotenie obcí/miest napr. aj v nadväznosti na aktivačné práce (váha 5)
- 1.9 **Bezúhonnosť** - „Bezúhonnosť“ sa preukazuje výpisom z registra trestov nie starším ako tri mesiace iba u plnoletých fyzických osôb, ktoré sú členmi spoločnej domácnosti. Za nesplnenie podmienky bezúhonnosti sa pre tieto účely pritom považuje odsúdenie na nepodmienečný trest odňatia slobody v období 10 rokov pred podaním žiadosti o nájomný byt (váha 4)
- 1.10 **Absencia nedoplatkov** - Nájomca alebo jeho manžel/ka, druh/družka nemá nedoplatky voči mestu/obci, prenajímateľovi a poskytovateľom energií alebo má k nedoplatkom dohodnutý platný splátkový kalendár, ktorý dodržiava (váha 15)
- 1.11 **Nie je nájomcom, vlastníkom, spoluvlastníkom** - Nájomca alebo jeho manžel/ka, druh/družka nie je nájomcom alebo spoločným nájomcom mestského, družstevného alebo podnikového bytu, nie je a ani nebol/a v období posledných 5 rokov vlastníkom, spoluvlastníkom bytu alebo rodinného domu a nie je stavebníkom bytu resp. rodinného domu (váha 15).

§ 3

Žiadosť o pridelenie nájomného bytu, evidencia žiadateľov

1. Pre účely tohto VZN sa žiadateľom rozumie občan, ktorý si podá žiadosť o pridelenie nájomného bytu, ktorá musí obsahovať základné údaje o žiadateľovi.
2. Žiadosť o pridelenie nájomného bytu, ktorá musí mať písomnú formu, musí obsahovať pravdivé a úplné údaje, musí byť odôvodnená a vlastnoručne podpísaná.

3. Žiadatelia o nájomný byt budú zapísaní do evidencie žiadateľov v poradí podľa dátumu prijatia žiadosti.
4. Informácie súvisiace s pridelovaním nájomných bytov poskytuje mesto prostredníctvom administratívneho pracovníka mestského úradu.
5. V prípade, že žiadosť je nekompletná, žiadosť vráti žiadateľovi s pokynmi na doplnenie podávanej žiadosti.
6. Ak žiadosť spĺňa všetky požadované skutočnosti, zaradí žiadosť do evidencie žiadateľov o pridelenie nájomného bytu. Žiadosti o pridelenie bytu sa evidujú po dobu jedného roka. Po uplynutí tejto doby sa žiadosť z evidencie vyradí a je potrebné podať žiadosť novú.
7. V prípade odmietnutia súčinnosti pri poskytovaní požadovaných údajov zo strany žiadateľa, resp. poskytnutia neúplných alebo nepravdivých údajov v žiadosti alebo v prílohách k nej, prenajímateľ takého žiadateľa vyradí z evidencie žiadateľov.

§ 4

Posudzovanie žiadostí, poradovník

1. Podané žiadosti prerokuje a posudzuje komisia. Zloženie komisie schvaľuje Mestské zastupiteľstvo vo Filákovke.
2. Pri rozhodovaní komisia zohľadňuje kritériá uvedené v §2 tohto VZN. Komisia vyhotoví Kontrolné zoznamy kritérií pre výber nájomcov osobitne za každého žiadateľa o nájom.
3. Komisia po posúdení žiadostí zostaví súhrnný poradovník žiadateľov o nájom, ktorý bude obsahovať prehľad všetkých prihlásených žiadateľov o nájom a vybraných nájomcov podľa počtu dosiahnutých bodov.
4. Súhrnný poradovník žiadateľov o nájom sa zverejní na vývesnej tabuli a webovej stránke mesta Filákovko.

§ 5

Pridelovanie bytov

1. Rozhodovanie o pridelení bytov a určenie nájomníka prislúcha výlučne Mestu Filákovko ako vlastníkovi bytov. Nájomné byty prideluje primátor mesta na základe poradovníka.
2. V prípade uvoľnenia nájomného bytu, vyberá nového nájomníka z poradovníka primátor mesta podľa počtu dosiahnutých bodov.

§ 6

Nájomná zmluva

1. Mesto Filákovko uzatvorí s nájomcom nájomnú zmluvu na dobu určitú, ktorá neprevyší jeden rok.
2. V nájomnej zmluve sa upraví právo nájomcu na opakované uzatvorenie nájmu bytu pri dodržaní podmienok stanovených týmto VZN a nájomnou zmluvou.
3. Nájomca má právo na predĺženie doby trvania nájomnej zmluvy, v prípade splnenia nasledovných podmienok:
 - a) nájomca požiadal prenajímateľa o opätovné uzatvorenie nájomnej zmluvy najneskôr jeden mesiac pred uplynutím dohodnutej doby nájmu.
 - b) nájomca, ako aj osoby, ktoré s ním bývajú v byte si riadne plnia povinnosti vyplývajúce z nájomnej zmluvy, nenarušujú pokojné bývanie ostatných nájomcov, neohrozujú bezpečnosť, neporušujú dobré mravy v dome, nepoškodzujú byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory a zariadenia v bytovom dome.

4. Nájomná zmluva musí mať písomnú formu. Za užívanie bytu je nájomca povinný platiť nájomné a cenu služieb poskytovaných s užívaním bytu v lehotách a spôsobom dojednaných v nájomnej zmluve.
5. Nájomca nemôže vykonávať žiadne stavebné úpravy respektíve drobné stavby bez súhlasu vlastníka bytu.
6. V nájomných bytoch posudzovaných podľa tohto VZN nie je možné:
 - a) prihlásiť na trvalý pobyt inú osobu ako nájomcov, ich deti žijúce s nimi v spoločnej domácnosti
 - b) realizovať prechod nájmu v zmysle § 706 Občianskeho zákonníka,
 - c) realizovať výmeny bytov
 - d) vykonávať podnikateľskú činnosť.
7. Ak žiadateľ odmietne pridelený byt alebo nesúhlasí s podmienkami stanovenými týmto VZN a nájomnou zmluvou, nemá nárok na pridelenie iného bytu a bude vyradený z poradovníka
8. Nájomca nájomného bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu, alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu.
9. K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný byt uvoľniť a odovzdať ho prenajímateľovi v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody.
10. Ďalšie zmluvné podmienky prenajímateľa s nájomcom sú podrobne dojednané priamo v nájomnej zmluve.

§ 7

Výpočet nájomného za byty

1. Spôsob výpočtu nájomného za byty je uvedený v prílohe č. 1 tohto VZN.

§ 8

Spoločné a záverečné ustanovenia

1. Podmienky určené týmto VZN sú povinnou súčasťou nájomnej zmluvy.
2. Mesto Filákov, ako vlastníak bytového domu je povinné tvoriť fond prevádzky, údržby a opráv ročne minimálne vo výške 0,5 % nákladov na obstaranie nájomného bytu.
3. Počas doby, po ktorú bude zachovaný nájomný charakter bytu, majú právo vstupu do nájomného bytu zamestnanci ministerstva, mesta Filákov a iných kontrolných úradov s cieľom vykonania kontroly technického stavu bytu.
4. Toto VZN bolo vyvesené na vývesnej tabuli dňa 28.07.2015 a zvesené dňa
5. Toto VZN bolo schválené uznesením Mestského zastupiteľstva vo Filákově č./2015 dňa2015.
6. Toto VZN nadobúda účinnosť dňom 2015

Mgr. Attila Agócs, PhD.
primátor mesta

Príloha č. 1

k VZN Mesta Fiľakovo č. .../2015 o podmienkach a kritériách pridelovania nájomných bytov pre marginalizované komunity v meste Fiľakovo a spôsobe výpočtu nájomného

VÝPOČET NÁJOMNÉHO ZA BYTY

Maximálna cena ročného nájmu bytov obstarávaných z prostriedkov štátneho rozpočtu, štátnych fondov, rozpočtov obcí a rozpočtov vyšších územných celkov po 1. februári 2001 a bytov obstaraných výstavbou, prestavbou alebo dostavbou bytov a skolaudovaných po 1. februári 2001 sa určí vo výške 5% z obstarávacej ceny bytu v zmysle §2 ods. 1 Opatrenia MF SR z 1. decembra 2011 č. 01/R/2011, ktorým sa mení a dopĺňa opatrenie Ministerstva financií Slovenskej republiky z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov v znení opatrenia z 25. septembra 2008 č. 02/R/2008.

Celková obstarávacia cena bytového domu (BD) : 633 600,00 EUR
z toho - príspevok MPaRV SR : 601 920,00 EUR
- príspevok Mesta Fiľakovo: 31 680,00 EUR

Maximálna cena ročného nájmu : 5 % z 633 600,00 EUR = 31 680,00 EUR

Celková podlahová plocha (PP) 12 bytov : 624,42 m²
z toho byt č. 1.01 37,75 m² byt č. 2.01 51,76 m² byt č. 3.01 51,76 m²
byt č. 1.02 55,63 m² byt č. 2.02 55,63 m² byt č. 3.02 55,63 m²
byt č. 1.03 55,63 m² byt č. 2.03 55,63 m² byt č. 3.03 55,63 m²
byt č. 1.04 45,85 m² byt č. 2.04 51,76 m² byt č. 3.04 51,76 m²

Max. cena ročného nájmu za 1m² PP bytu : 31 680,00 EUR : 624,42 m² = 50,74 EUR/m²

Max. cena mesačného nájmu za 1m² PP bytu : 50,74 EUR/m² : 12 mes. = 4,22 EUR/m²

Cena mesačného nájmu za 1 m² PP bytu určená Mestským zastupiteľstvom vo Fiľakove uznesením č.2015 dňa 17.09.2015 :EUR/m²

Výpočet nájmu v jednotlivých nájomných bytoch prenajímateľ vypočíta nasledovne :

$$N = A \times B$$

N – výška mesačného nájomného v EUR

A – cena mesačného nájmu za 1 m² PP bytu v EUR

B – podlahová plocha konkrétneho bytu v m²

Súčasťou nájomného nie sú zálohové platby za služby spojené s užívaním bytu zabezpečené správcom bytového domu Fiľbyť s.r.o. Fiľakovo (dodávka tepla na ÚK, teplo na ohrev TUV, osvetlenie spoločných priestorov, zrážková voda, poplatok na správu a pod.) ani zálohové platby za dodávku el. energie, studenej vody, plynu a ročný poplatok za odvoz KO.