

NÁVRH



MESTO SPIŠSKÁ STARÁ VES

Všeobecne záväzné nariadenie č. 3/2023

o podmienkach pridelovania bytov na nájom v bytových domoch postavených s podporou štátu

Všeobecne záväzné nariadenie v zmysle § 6 ods. 4 zákona č. 369/1990 Zb.
o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov:

Vyvesený na úradnej tabuli mesta dňa:	12.06.2023
Zverejnený na internetovej stránke mesta dňa:	12.06.2023
Dátum začiatku lehoty na pripomienkové konanie:	12.06.2023
Dátum ukončenia lehoty pripomienkového konania:	28.06.2023
Vyhodnotenie pripomienok k návrhu VZN uskutočnené dňa:	29.06.2023

Pripomienky zaslať:

- **písomne na adresu:** Mesto Spišská Stará Ves, Mestský úrad, Štúrova 228/109, 061 01 Spišská Stará Ves
- **elektronicky na adresu:** mesto@spisskastaraves.sk

Pripomienkou možno v určenej lehote navrhnúť nový text alebo odporučiť úpravu textu, a to doplnenie, zmenu, vypustenie alebo spresnenie pôvodného textu. Z pripomienky musí byť zrejmé, kto ju predkladá. Na ostatné podnety nemusí navrhovateľ nariadenia prihliadať, a to najmä vtedy, ak nie sú zdôvodnené.

Schválené všeobecne záväzné nariadenie:

Na rokovaní MsZ v Spišskej Starej Vsi:	29.06.2023
Vyhlásené vyvesením na úradnej tabuli mesta:	
VZN nadobúda účinnosť dňom:	

Mestské zastupiteľstvo mesta Spišská Stará Ves v rámci výkonu samosprávnej pôsobnosti podľa ustanovenia § 6 ods. 1 a ustanovenia § 11 ods. 4 písm. g) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších prepisov a v súlade so zákonom č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 443/2010 Z. z.“) vydáva toto

Všeobecne záväzné nariadenie Mesta Spišská Stará Ves č. 3/2023 o podmienkach pridelovania bytov na nájom v bytových domoch postavených s podporou štátu

§ 1 Úvodné ustanovenia

1. Toto Všeobecne záväzné nariadenie mesta Spišská Stará Ves (ďalej len „VZN“) upravuje podmienky pridelovania bytov určených na nájomné bývanie (ďalej len „nájomné byty“) obstaraných z verejných prostriedkov, postavených s podporou štátu, najmä prostredníctvom dotácií Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR a úverov Štátneho fondu rozvoja bývania SR.
2. Toto Všeobecne záväzné nariadenia:
 - a) upravuje podmienky poskytovania nájomných bytov do užívania,
 - b) upravuje podávanie žiadostí, evidenciu žiadostí a posudzovanie žiadostí o nájomné byty,
 - c) upravuje spôsob pridelovania nájomných bytov,
 - d) okruh oprávnených fyzických osôb
 - e) upravuje obsah nájomnej zmluvy a zánik nájmu nájomných bytov,
 - f) upravuje zásady správy nájomných bytov,
3. Nájomné byty pre účely tohto VZN sú byty vo vlastníctve Mesta Spišská Stará Ves.
4. Byty sa budú užívať len na nájom a nemôžu sa previesť do osobného vlastníctva najmenej po dobu 30 rokov od vydania kolaudačného rozhodnutia.
5. Správu, prevádzku, údržbu a prenajímanie nájomných bytov zabezpečuje Mesto Spišská Stará Ves, Štúrova 228/109, 061 01 Spišská Stará Ves, (ďalej len „prenajímateľ“).

§ 2

Podmienky poskytovania nájomných bytov

1. Žiadateľom o poskytnutie nájomného bytu musí byť občan Slovenskej republiky - fyzická osoba, ktorá v deň podania žiadosti dovŕšila 18 rokov veku a ktorá spĺňa nasledovné podmienky:
 - a) má trvalý pobyt na území mesta Spišská Stará Ves, alebo nemá trvalý pobyt na území mesta Spišská Stará Ves ku dňu podania žiadosti, ale na trvalý pobyt v meste Spišská Stará Ves sa prihlási dňom podpísania nájomnej zmluvy.
 - b) nie je vlastníkom alebo spoluvlastníkom bytu, bytového domu, resp. inej nehnuteľnosti určenej na bývanie; výnimku predstavuje žiadateľ, ktorý je vlastníkom alebo spoluvlastníkom bytu, bytového domu, resp. inej nehnuteľnosti určenej na bývanie a hodnoverne preukáže, že nemá možnosť reálne užívať nehnuteľnosť najmä z dôvodu, že je menšinovým podielovým spoluvlastníkom a nehnuteľnosť je užívaná iným spoluvlastníkom alebo je síce polovičným prípadne väčšinovým podielovým spoluvlastníkom, avšak skutočnému užívaniu nehnuteľnosti bráni právo inej osoby – napr. vecné bremeno doživotného užívania inou osobou ako žiadateľom, ktoré je ako vecné právo evidované v príslušnom katastri nehnuteľností,
 - c) nemá voči mestu Spišská Stará Ves záväzky, resp. nedoplatky po lehote splatnosti.
2. Žiadateľ o poskytnutie nájomného bytu spĺňa taktiež podmienku:
 - a) osoba, ktorej mesačný príjem spolu s mesačným príjmom ostatných osôb žijúcich v byte, je najviac vo výške trojnásobku životného minima,
 - b) osoba, ktorej mesačný príjem spolu s mesačným príjmom ostatných osôb žijúcich v byte, je najviac vo výške štvornásobku životného minima, ak
 - osoba žijúca v byte je osoba s ťažkým zdravotným postihnutím,
 - ide o osamelého rodiča s nezaopatreným dieťaťom,
 - aspoň jedna z osôb žijúcich v byte zabezpečuje zdravotnú starostlivosť, sociálne a ďalšie služby vo verejnom záujme, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu obyvateľov mesta,
 - c) osoba, ktorej zanikla ústavná starostlivosť, náhradná osobná starostlivosť, pestúnska starostlivosť alebo osobitná starostlivosť poručníka podľa osobitného predpisu, ak táto osoba nepresiahla vek 30 rokov

e) osoba, ktorej sa poskytuje bytová náhrada za byt vydaný podľa osobitného predpisu,

f) osoba, ktorej sa poskytuje bývanie z dôvodov hodných osobitného zreteľa.

§3

Podávanie, evidencia a posudzovanie žiadostí o nájomné byty

1. Žiadosti o poskytnutie nájomného bytu podávajú žiadatelia na predpísanom tlačive Mestu Spišská Stará Ves prostredníctvom Mestského úradu Spišská Stará Ves. Žiadosť musí mať písomnú formu, musí byť datovaná, odôvodnená a vlastnoručne podpísaná. Žiadateľ vrátane spoločne posudzovaných osôb môže podať výlučne jednu žiadosť na jeden byt. Predpísaná Žiadosť o nájomný byt je zverejnená na webovom sídle mesta www.spisskastaraves.sk.
2. Mesto Spišská Stará Ves, Oddelenie služieb, výstavby, život. prostredia a region. rozvoja (ďalej „príslušný odbor“) vedie evidenciu žiadostí o poskytnutie bývania v nájomných bytoch a podáva informácie o podmienkach pridelovania nájomných bytov.
3. Každý žiadateľ je povinný uviesť v žiadosti o poskytnutie nájomného bytu nasledovné údaje, doklady a potvrdenia:
 - a) identifikáciu žiadateľa,
 - b) dátum a miesto narodenia,
 - c) trvalé bydlisko,
 - d) rodinný stav - počet členov a údaje o žijúcich členoch v spoločnej domácnosti, z toho detí,
 - e) popis súčasnej bytovej situácie,
 - g) kópiu potvrdenia o ročnom zúčtovaní preddavkov na daň z príjmov fyzickej osoby, u podnikateľa kópiu potvrdenia o čistom príjme potvrdeného príslušným daňovým úradom za predchádzajúci kalendárny rok, prípadne potvrdenie zamestnávateľa o čistom mesačnom príjme žiadateľa a ostatných osôb žijúcich v byte so žiadateľom za predchádzajúci kalendárny rok pred podaním žiadosti,
 - h) kópiu potvrdenia Úradu práce, sociálnych vecí a rodiny o poberaní štátnych sociálnych dávok za predchádzajúci kalendárny rok (dávka v hmotnej núdzi, rodičovský príspevok, prídavok na dieťa, a iné...), ak je poberateľom žiadateľ alebo osoba žijúca v byte so žiadateľom,
 - i) kópiu potvrdenia Sociálnej poisťovne o poberaní dávok sociálneho poistenia za predchádzajúci kalendárny rok (materské, nemocenské, dávka v nezamestnanosti a iné..), ak je poberateľom žiadateľ alebo osoba žijúca v byte so žiadateľom,

j) kópiu rozhodnutia o poberaní starobného, invalidného, vdovského, vdoveckého, alebo sirotského dôchodku za predchádzajúci kalendárny rok, ak je poberateľom žiadateľ alebo osoba žijúca v byte so žiadateľom,

m) pri podávaní žiadosti má zamestnanec príslušného odboru právo nahliadnuť do občianskeho preukazu žiadateľa z dôvodu overenia si jeho totožnosti, ako aj právo nahliadnuť do rodných listov detí žiadateľa a sobášneho listu žiadateľa, resp. do právoplatného rozhodnutia o rozvode manželov za účelom overenia údajov uvedených v žiadosti;

n) kópiu preukazu fyzickej osoby s ťažkým zdravotným postihnutím bez fotografie tejto osoby s ťažkým zdravotným postihnutím, ktorá bude začiernená alebo prekrytá, prípadne u dieťaťa do 3 rokov potvrdenie všeobecného lekára, dokladujúceho zdravotné postihnutie, resp. iný relevantný doklad (Rozhodnutie, Komplexný posudok a pod.),

o) odporúčanie zamestnávateľa na nájom bytu, ak je žiadateľ osobou zabezpečujúcou zdravotnú starostlivosť, sociálne a ďalšie služby vo verejnom záujme, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu obyvateľov mesta,

4. Žiadateľ o pridelenie bytu je povinný nahlásiť Mestu Spišská Stará Ves každú zmenu údajov uvedených v žiadosti a v dokladoch pripojených ku žiadosti bezodkladne, najneskôr do 30 dní od jej vzniku.
5. Do evidencie žiadateľov nebude zaradený žiadateľ, ktorý :
 - a) nepreukázal podľa príslušných predpisov splnenie všetkých podmienok uvedených v § 2 tohto Všeobecne záväzného nariadenia ani v dodatočnej lehote,
 - b) ani po písomnej výzve v stanovenej lehote Mesta Spišská Stará Ves nespolupracuje s MsÚ v Spišskej Starej Vsi pri overovaní skutočností uvedených v žiadosti potrebných pre posúdenie oprávnenosti jeho žiadosti podľa § 3 tohto VZN,
 - c) uvedie nepravdivé údaje v žiadosti alebo v prílohách.
6. Nesplnenie si niektorej z povinností, resp. uvedenie nepravdivých údajov v žiadosti má za následok vyradenie žiadosti z evidencie žiadateľov o nájomný byt.
7. Z evidencie žiadateľov bude vyradený žiadateľ:
 - a) ktorý nespĺňa podmienky uvedené v § 2 a § 3 tohto VZN
 - b) ktorý ani po písomnej výzve v stanovenej lehote Mesta Spišská Stará Ves neaktualizuje údaje v žiadosti, alebo v
 - c) uvedie nepravdivé údaje v žiadosti alebo v prílohách.

§ 4 Nájomná zmluva

1. Na práva a povinnosti, ktoré vzniknú na základe nájomnej zmluvy a nie sú upravené zákonom č. 443/2010 Z. z. sa vzťahujú ustanovenia Občianskeho zákonníka.
2. 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) skončenie nájmu,
 - i) spôsob a lehotu vysporiadania finančnej zábezpeky, ak je súčasťou nájomnej zmluvy dohoda o finančnej zábezpeke,
 - j) zoznam osôb žijúcich v byte spolu s nájomcom, k) základnú finančnú kontrolu, ktorú vykonáva prenajímateľ pri nájomných zmluvách.
3. Nájomca je povinný pred uzavretím v poradí prvej zmluvy o nájme bytu (najneskôr v deň podpisu zmluvy o nájme) uhradiť prenajímateľovi nájomných bytov finančnú zábezpeku vo výške šesťmesačného nájomného dohodnutého v nájomnej zmluve, ktorá bude po skončení nájmu v prípade nedoplatku nájomcu na nájomnom a úhradách za plnenia spojené s užívaním bytu započítaná s týmto nedoplatkom, resp. v prípade poškodenia bytu nájomcom bude použitá na uvedenie bytu alebo poškodených častí bytu do stavu obvyklého opotrebovania. V prípade, že nájomca po skončení nájmu bytu nebude mať nedoplatok na nájomnom a úhradách za plnenia spojené s užívaním bytu, resp. odovzdá prenajímateľovi byt v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie, finančná zábezpeka sa mu vráti do 15 dní od zdokladovania, že nájomca nemá po skončení nájmu bytu nedoplatok na nájomnom a úhradách za plnenia spojené s užívaním bytu a neprišlo k poškodeniu bytu, a to na bankový účet nájomcu uvedený nájomcom pre tento účel. Finančnú zábezpeku vedie prenajímateľ na osobitnom bankovom účte.
4. Akékoľvek stavebné úpravy, opravy alebo drobné zásahy do bytu a jeho vybavenia je nájomca oprávnený urobiť len s predchádzajúcim súhlasom prenajímateľa.
5. Prenajímateľ nájomných bytov je oprávnený jednostranne zmeniť výšku nájomného v prípade zmeny príslušných právnych predpisov.
6. Práva a povinnosti nájomcu a prenajímateľa, ktoré nie sú určené týmto VZN, sa riadia príslušnými právnymi predpismi.
7. Doba nájmu dohodnutá v nájomnej zmluve môže byť najviac 3 roky okrem prípadov stanovených zákonom.
8. V nájomnej zmluve sa upraví právo nájomcu na opakované uzavretie zmluvy o nájme nájomného bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve, v tomto VZN a v príslušných právnych predpisoch.
9. Opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy akéhokoľvek nájomného bytu podľa tohto VZN je možné vždy na dobu určitú, neprevyšujúcu 3 roky, pri súčasnom splnení podmienok uvedených v nájomnej zmluve, v tomto VZN a príslušných právnych predpisoch.
10. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy je prenajímateľ nájomného bytu povinný písomne informovať nájomcu minimálne 3 mesiace pred uplynutím doby

nájmu, pričom prenajímateľ uzavrie s nájomcom novú nájomnú zmluvu v prípade splnenia podmienok určených v nájomnej zmluve, v tomto VZN a v príslušných právnych predpisoch.

11. Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy môže prenajímateľ uzavrieť nájomnú zmluvu aj s fyzickou osobou, ktorej mesačný príjem spolu s mesačným príjmom ostatných osôb žijúcich v byte, k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku opakovaného nájmu nájomného bytu nie je vyšší ako príjem stanovený zákonom.
12. Pred uzavretím nájomnej zmluvy je prenajímateľ povinný umožniť budúcemu nájomcovi prehliadku nájomného bytu.
13. Počas lehoty 30 rokov, v ktorej zachová Mesto Spišská Stará Ves nájomný charakter bytov postavených s podporou štátu, prenajímateľ aj nájomca je povinný umožniť po predchádzajúcom oznámení, na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytov zamestnancom príslušného ministerstva, zamestnancom Mesta Spišská Stará Ves, zamestnancom prenajímateľa a iných kontrolných orgánov, s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu a táto povinnosť sa zakotví do nájomnej zmluvy.
14. Vlastník nájomných bytov tvorí fond prevádzky, údržby a opráv, ročne vo výške min. 0,5% nákladov na obstaranie nájomných bytov. Vlastník o tomto fonde i účtuje.

§5

Zánik nájmu nájomných bytov

1. Nájom nájomného bytu zanikne:

1.1 Uplynutím doby nájmu, ak nebol schválený opakovaný nájom.

1.2 Písomnou dohodou medzi prenajímateľom nájomného bytu a nájomcom.

1.3 Písomnou výpoveďou nájomcu (z akéhokoľvek dôvodu a aj bez uvedenia dôvodu), pričom sa nájom bytu skončí uplynutím výpovednej lehoty v trvaní 2 mesiace, ktorá začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená prenajímateľovi.

1.4 Písomnou výpoveďou prenajímateľa nájomných bytov, ktorý nájom nájomných bytov môže vypovedať ak:

a) nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov alebo vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,

b) nájomca 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 dva mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa, pričom podnájomom na účely tohto VZN nie sú návštevy kratšie ako 15 dní,

c) nájomca vykonal v byte akéhokoľvek stavebné úpravy, opravy alebo drobné zásahy do bytu a jeho vybavenia bez predchádzajúceho súhlasu správcu,

d) je potrebné z dôvodu verejného záujmu s bytom alebo s domom naložiť tak, že byt nemožno užívať, alebo ak byt alebo dom vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní nemožno byt alebo dom užívať,

- e) nájomca prestal splňať predpoklady užívania nájomného bytu alebo predpoklady užívania bytu vyplývajúce z osobitného určenia domu,
 - f) nájomca prestal vykonávať prácu, na ktorú je nájom bytu viazaný z dôvodu zabezpečovania potreby mesta,
 - g) nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie
 - h) nájomca uviedol nepravdivý údaj do žiadosti o nájom nájomného bytu
 - i) nájomca a ostatní členovia domácnosti sa neprihlásia na trvalý pobyt v meste Spišská Stará Ves.
2. Nájom bytu skončí uplynutím výpovednej lehoty v trvaní 1 mesiac, ktorá začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená nájomcovi.

§ 6

Zásady správy nájomných bytov

1. Trvanie nájmu nájomného bytu je podmienené prihlásením sa nájomcu a všetkých osôb s ním bývajúcich na trvalý pobyt v meste Spišská Stará Ves, a to na adrese konkrétneho nájomného bytu.
2. U týchto nájomných bytov nemožno uskutočňovať prevod vlastníckeho práva a vlastnícke právo patrí výlučne Mestu Spišská Stará Ves.
3. Nájomca nájomného bytu po ukončení nájmu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady.
4. Posledným dňom skončenia nájmu nájomného bytu je nájomca povinný vystáť sa z nájomného bytu a vypratávaný ho odovzdať prenajímateľovi v stave primeranom dobe užívania a obvyklému opotrebovaniu vrátane vybavenia nájomného bytu, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody.

§7
Zrušovacie ustanovenie

1. Dňom nadobudnutia účinnosti tohto nariadenia sa zrušuje Všeobecne záväzné nariadenie Mesta Spišská Stará Ves č. 2/2009 o podmienkach pridelovania bytov na nájom v bytových domoch postavených s podporou štátu.

V Spišskej Starej Vsi, 12. júna 2023

Ing. Ján Kurňava, primátor mesta

