

VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE

mesta Sabinov

č. 1/2020,

ktorým sa ustanovujú podmienky prenechávania nájomných bytov vo vlastníctve mesta do nájmu fyzickým osobám v z n e í Všeobecne záväzného nariadenia mesta Sabinov č. 6/2022, ktorým sa mení a dopĺňa VZN č. 1/2020, ktorým sa ustanovujú podmienky prenechávania nájomných bytov vo vlastníctve mesta do nájmu fyzickým osobám

ÚPLNÉ ZNENIE

Mestské zastupiteľstvo v Sabinove podľa ustanovenia § 6 ods. 1 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a ustanovenia § 12 zákona č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami a v súlade so zákonom č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní sa na svojom zasadnutí dňa 06. februára 2020 a dňa 19. mája 2022 uznieslo na tomto všeobecne záväznom nariadení:

Článok 1

Predmet úpravy

- 1) Toto všeobecne záväzné nariadenie (ďalej len „VZN“) ustanovuje podmienky a postup prenechávania nájomných bytov (ďalej len „byt“) vo vlastníctve mesta obstaraných s použitím verejných prostriedkov do užívania fyzickým osobám a určuje výšku nájomného za užívanie týchto bytov.

NÁJOMNÉ BYTY BEŽNÉHO ŠTANDARDU

Článok 2

Spôsob využívania bytov

- 1) Byty možno využívať len na odplatné prenechanie do užívania (ďalej len „nájom bytu“) fyzickým osobám za podmienok ustanovených osobitnými predpismi¹ a týmto VZN.
- 2) Byty v bytovom dome sa po dobu stanovenú osobitnými predpismi² nemôžu previesť do osobného vlastníctva.

Článok 3

Podmienky prenechania bytu do nájmu

- 1) O nájom bytu môže požiadať len fyzická osoba, ktorá dovŕšila 18 rokov veku a má spôsobilosť na právne úkony (ďalej len žiadateľ).
- 2) Mesačný príjem žiadateľa a osôb žijúcich v jeho domácnosti, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne, nesmie prevýšiť trojnásobok sumy životného minima podľa osobitného predpisu³, ak ďalej nie je ustanovené inak. Takýto mesačný príjem sa vypočíta z príjmu za kalendárny rok predchádzajúceho roku, v ktorom vznikol nájom bytu, ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal.

¹ Napr. Zákon č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov, Zákon č. 150/2013 Z. z. o štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov

² Napr. § 11 ods. 1 písm. a) bod 4 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov, § 10 ods. 12 písm. c) bod 1 zákona č. 150/2013 Z. z. o štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov

³ Zákon č. 601/2003 Z. z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

- 3) Podmienky mesačného príjmu žiadateľa v osobitných prípadoch upravuje osobitný predpis⁴.
- 4) V čase prenechania bytu do nájmu musí mať žiadateľ alebo jeho manželka (manžel) príjem z pracovného pomeru, samostatnej zárobkovej činnosti, byť poberateľom dôchodku alebo mať iný zdokladovateľný príjem.

Článok 4 Žiadosť o nájom bytu

- 1) Žiadosť o nájom bytu podáva žiadateľ mestu písomne (aj v elektronickej forme) prostredníctvom mestského úradu (ďalej len „MsÚ“), prípadne sa osobne zapíše do adresára žiadateľov u povereného zamestnanca MsÚ.
- 2) Mesto vedie adresár žiadateľov a prijíma žiadosti celoročne, avšak v tom roku, v ktorom je plánovaná kolaudácia novopostaveného bytového domu, budú sa na účely nájmu bytov v tomto dome posudzovať iba žiadosti doručené v lehote do 31. marca. Žiadosti doručené po uplynutí tejto lehoty budú posudzované iba v prípade, ak bude nedostatočný počet žiadostí spĺňajúcich podmienky v zmysle tohto VZN doručených v určenej lehote.
- 3) Po uplynutí tejto lehoty zamestnanec MsÚ zašle v dostatočnom časovom predstihu pred kolaudáciou novopostaveného bytového domu všetkým žiadateľom jednotný formulár žiadosti spolu s písomnými informáciami ohľadom nájmu bytu.
- 4) Žiadateľ v lehote určenej zamestnancom MsÚ, ktorá nesmie byť kratšia ako 14 kalendárnych dní, vyplní údaje potrebné na posúdenie splnenia podmienok na nájom bytu a doloží potrebné doklady za všetky posudzované osoby a osobne ich doručí zamestnancovi MsÚ.
- 5) V prípade neúplnosti dokladov zamestnanec MsÚ vyzve žiadateľa na doplnenie potrebných dokladov v určenej lehote, ktorá nemôže byť kratšia ako 7 kalendárnych dní.
- 6) Ak žiadateľ v určenej lehote nedoplní chýbajúce údaje alebo doklady, žiadosť nebude ďalej posudzovaná. Žiadateľ bude o tom písomne informovaný po prehodnotení všetkých žiadostí.
- 7) Zamestnanec MsÚ najneskôr v deň nasledujúci po doručení úplnej žiadosti s potrebnými dokladmi zrealizuje zaevidovanie žiadosti v centrálnom registri MsÚ.

Článok 5 Posudzovanie žiadosti

- 1) Zamestnanec MsÚ prehodnotí posúdi príjem žiadateľa v zmysle článku 3, ods. 2 a 3 tohto VZN a predloží kompletné žiadosti o nájom bytu na zasadnutie komisie.
- 2) Komisia pri posudzovaní žiadosti prihliada najmä na
 - a. schopnosť budúceho nájomcu pravidelne uhrádzať nájomné
 - b. súčasné bytové a rodinné pomery
 - c. vážne zdravotné problémy člena domácnosti
 - d. zabezpečovanie zdravotníckej starostlivosti, vzdelávania, kultúry, ochrany pre obyvateľov mesta a iné významné aktivity pre mesto
 - e. mimoriadnu udalosť – (živelné pohromy, havarijné situácie a pod.)
 - f. dátum podania žiadosti
 - g. iné zreteľa hodné skutočnosti.
- 3) Komisia po posúdení žiadostí zostaví definitívny abecedný zoznam žiadateľov, ktorí spĺňajú podmienky na nájom bytu. K zoznamu pripojí svoje odporúčanie na uzatvorenie nájomných zmlúv a spolu so

⁴ § 22 ods. 3 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov

zápisnicou zo zasadnutia ich predloží na rozhodnutie primátorovi mesta, a to v termíne najneskôr do 10 dní od zasadnutia komisie.

- 4) Komisia môže navrhnúť primátorovi mesta žrebovanie budúcich nájomcov za prítomnosti členov komisie a žiadateľov, ktorí spĺňajú podmienky na nájom bytu.
- 5) Ak po odovzdaní bytov do užívania nie je možné obsadiť všetky byty žiadateľmi, ktorí podali žiadosť o nájom podľa článku 4 ods. 3, zamestnanec MsÚ posúdi aj žiadosti doručené po uplynutí určenej lehoty.

Článok 6

Uzatvorenie nájomnej zmluvy

- 1) Obligatórne náležitosti nájomnej zmluvy a maximálnu dobu nájmu určuje osobitný predpis⁵.
- 2) Na uzatvorenie nájomnej zmluvy nie je právny nárok, rozhoduje o nej primátor mesta, ktorý pri výbere nájomcov prihliada na odporúčanie komisie a na oprávnené záujmy mesta a na jeho rozhodovanie sa nevzťahujú všeobecné predpisy o správnom konaní⁶. Podpisuje súhlas, resp. nesúhlas k uzatvoreniu nájomnej zmluvy, proti ktorému sa nemožno odvolať.
- 3) Súhlas, resp. nesúhlas k uzatvoreniu nájomnej zmluvy doručí zamestnanec MsÚ žiadateľovi písomne do 30 dní od rozhodnutia primátora.
- 4) Nájomnú zmluvu na byt v novopostavenom bytovom dome možno uzavrieť najskôr po nadobudnutí právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na bytový dom.
- 5) Nájomca bytu po ukončení nájmu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady.
- 6) Každá novo uzatváraná nájomná zmluva odo dňa nadobudnutia účinnosti tohto všeobecne záväzného nariadenia musí obsahovať aj dohodu o finančnej zábezpeke, ktorá sa stanovuje vo výške trojmesačného nájomného. Lehota na zloženie finančnej zábezpeky zo strany budúceho nájomcu je 25 kalendárnych dní pred podpísaním nájomnej zmluvy. Ak nedôjde k uzavretiu nájomnej zmluvy, mesto už zloženú finančnú zábezpeku bezodkladne vráti.

Článok 7

Opakovaný nájom

- 1) V nájomnej zmluve sa dohodne právo nájomcu na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy (ďalej len „opakovaný nájom“) pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve, v osobitnom predpise⁷ a osobitnom všeobecne záväznom nariadení mesta⁸.
- 2) O opakovanom nájme po splnení podmienok uvedených v ods. 1 tohto článku rozhoduje primátor mesta na základe vyjadrenia správcu bytového domu a zamestnanca MsÚ, prípadne odporúčania komisie.
- 3) O možnosti opakovaného nájmu bude nájomca písomne informovaný zamestnancom MsÚ najmenej tri mesiace pred dohodnutým termínom ukončenia nájmu.
- 4) Nájomca, ktorý má záujem o opakovaný nájom, je povinný v lehote stanovenej v písomnom oznámení podľa ods. 3) tohto článku, ktorá nesmie byť kratšia ako 14 kalendárnych dní, doložiť doklady v súlade s článkom 4 tohto VZN.

⁵ § 12 ods. 1 a 2 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov, Zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov

⁶ Zákon č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov

⁷ § 12 ods. 4 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov

⁸ Všeobecne záväzné nariadenie mesta Sabinov č. 9/2004, ktorým sa určujú niektoré podmienky užívania bytových domov na území mesta v znení neskorších predpisov

Článok 8 Nájomné

- 1) Na určenie výšky nájomného sa vzťahuje osobitný predpis⁹. Výška ročného nájomného za jednotlivé nájomné byty sa určuje pre jednotlivé bytové domy v nasledovnej výške:
 - a) 4,99 % z obstarávacej ceny bytu pre Bytový dom Ul. Prešovská 10 (22 bytov) so zaokrúhlením na celé euro smerom nahor,
 - b) 4,18 % z obstarávacej ceny bytu pre Bytový dom Ul. Matice slovenskej č. 23 až č. 25 (32 bytov) so zaokrúhlením na celé euro smerom nahor,
 - c) 3,25 % z obstarávacej ceny bytu pre Bytový dom Ul. Pavla Gojdiča 1 (16 bytov) so zaokrúhlením na celé euro smerom nahor,
 - d) 3,02 % z obstarávacej ceny bytu pre Bytový dom Ul. Pavla Gojdiča 2 (16 bytov) so zaokrúhlením na celé euro smerom nahor,
 - e) 3,26 % z obstarávacej ceny bytu pre Bytový dom Ul. Pavla Gojdiča 3 (20 bytov) so zaokrúhlením na celé euro smerom nahor,
 - f) 3,11 % z obstarávacej ceny bytu pre Bytový dom Ul. Pavla Gojdiča 4 (20 bytov) so zaokrúhlením na celé euro smerom nahor,
 - g) 2,78 % z obstarávacej ceny bytu pre Polyfunkčný dom Námestie slobody č. 22, č. 24 a č. 26 (15 bytov) so zaokrúhlením na celé euro smerom nahor,
 - h) 3,97 % z obstarávacej ceny bytu pre Bytový dom Ul. Mlynská 2 (16 bytov) so zaokrúhlením na celé euro smerom nahor,
 - i) 3,59 % z obstarávacej ceny bytu pre Bytový dom Ul. Mlynská 3 (16 bytov) so zaokrúhlením na celé euro smerom nahor,
 - j) 3,04 % z obstarávacej ceny bytu pre Bytový dom Ul. Mlynská 4 (16 bytov) so zaokrúhlením na celé euro smerom nahor.

- 2) Tvorba fondu prevádzky, údržby a opráv sa stanovuje ročne pre jednotlivé bytové domy v nasledovnej percentuálnej výške nákladov na obstaranie nájomného bytu, a to pre:
 - a) 2,43 % z obstarávacej ceny bytu pre Bytový dom Ul. Prešovská 10 (22 bytov) so zaokrúhlením na celé euro smerom nahor,
 - b) 1,66 % z obstarávacej ceny bytu pre Bytový dom Ul. Matice slovenskej č. 23 až č. 25 (32 bytov) so zaokrúhlením na celé euro smerom nahor,
 - c) 1,32 % z obstarávacej ceny bytu pre Bytový dom Ul. Pavla Gojdiča 1 (16 bytov) so zaokrúhlením na celé euro smerom nahor,
 - d) 1,22 % z obstarávacej ceny bytu pre Bytový dom Ul. Pavla Gojdiča 2 (16 bytov) so zaokrúhlením na celé euro smerom nahor,
 - e) 1,25 % z obstarávacej ceny bytu pre Bytový dom Ul. Pavla Gojdiča 3 (20 bytov) so zaokrúhlením na celé euro smerom nahor,
 - f) 1,20 % z obstarávacej ceny bytu pre Bytový dom Ul. Pavla Gojdiča 4 (20 bytov) so zaokrúhlením na celé euro smerom nahor,
 - g) 1,11 % z obstarávacej ceny bytu pre Polyfunkčný dom Námestie slobody č. 22, č. 24 a č. 26 (15 bytov) so zaokrúhlením na celé euro smerom nahor,
 - h) 1,65 % z obstarávacej ceny bytu pre Bytový dom Ul. Mlynská 2 (16 bytov) so zaokrúhlením na celé euro smerom nahor,
 - i) 1,49 % z obstarávacej ceny bytu pre Bytový dom Ul. Mlynská 3 (16 bytov) so zaokrúhlením na celé euro smerom nahor,
 - j) 1,26 % z obstarávacej ceny bytu pre Bytový dom Ul. Mlynská 4 (16 bytov) so zaokrúhlením na celé euro smerom nahor.

⁹ Opatrenie Ministerstva financií Slovenskej republiky 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

NÁJOMNÉ BYTY S NIŽŠÍM ŠTANDARDOM

Článok 9

Podmienky prenechania bytu do nájmu

- 1) Byt môže byť prenechaný do nájmu žiadateľovi - fyzickej osobe, ktorá dovŕšila 18 rokov a má spôsobilosť na právne úkony.
- 2) Mesačný príjem žiadateľa a osôb žijúcich v jeho domácnosti, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne, nesmie prevýšiť trojnásobok sumy životného minima podľa osobitného predpisu¹⁰, ak ďalej nie je ustanovené inak. Takýto mesačný príjem sa vypočíta z príjmu za kalendárny rok predchádzajúceho roku, v ktorom vznikol nájom bytu, ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal.
- 3) Podmienky mesačného príjmu žiadateľa v osobitných prípadoch upravuje osobitný predpis.¹¹
- 4) Žiadateľ predloží zamestnancovi MsÚ v ním určenej lehote potvrdenie o príjmoch na účely preukázania splnenia podmienok podľa ods. 2), príp. 3) tohto článku.
- 5) Pre podanie a posúdenie žiadosti, uzatvorenie nájomnej zmluvy a opakovaný nájom sa primerane uplatnia ustanovenia článkov 4, 5, 6 a 7 tohto VZN.

Článok 10

Nájomné

- 1) Na určenie výšky nájmu sa vzťahuje osobitný predpis.¹²
- 2) Výška mesačného nájmu za jednotlivé nájomné byty sa určuje pre jednotlivé bytové domy v rovnakej sume 51 € (slovom štyridsaťsedem eur) za byt. Tvorba fondu prevádzky, údržby a opráv sa stanovuje v sume 17,- €/byt/mesiac.

Článok 11

Záverečné ustanovenia

- 1) Na Všeobecne záväznom nariadení mesta Sabinov č. 1/2020, ktorým sa ustanovujú podmienky prenechávania nájomných bytov vo vlastníctve mesta do nájmu fyzickým osobám sa uznieslo mestské zastupiteľstvo uznesením číslo 115 dňa 06. februára 2020.
- 2) Všeobecne záväzné nariadenie nadobúda účinnosť 1.4.2020.
- 3) Na Všeobecne záväznom nariadení mesta Sabinov č. 6/2022, ktorým sa mení a dopĺňa VZN č. 1/2020, ktorým sa ustanovujú podmienky prenechávania nájomných bytov vo vlastníctve mesta do nájmu fyzickým osobám sa uznieslo mestské zastupiteľstvo uznesením číslo 298 dňa 19. mája 2022.
- 4) Všeobecne záväzného nariadenia mesta Sabinov č. 6/2022, ktorým sa mení a dopĺňa VZN č. 1/2020, ktorým sa ustanovujú podmienky prenechávania nájomných bytov vo vlastníctve mesta do nájmu fyzickým osobám nadobúda účinnosť 1.10.2022, okrem článku 6 ods. 6, ktorý nadobúda účinnosť dňa 1.1.2023.
- 5) Prijatím tohto Všeobecne záväzného nariadenia sa rušia tieto všeobecne záväzné nariadenia:
 - a) VZN mesta Sabinov č. 6/2011, VZN ktorým sa ustanovujú podmienky prenechávania nájomných bytov vo vlastníctve mesta do užívania fyzickým osobám

¹⁰ Zákon č. 601/2003 Z. z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

¹¹ § 22 ods. 3 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov

¹² Opatrenie Ministerstva financií Slovenskej republiky 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

- b) VZN mesta Sabinov č. 7/2012, ktorým sa mení a dopĺňa VZN č. 6/2011, ktorým sa ustanovujú podmienky ponechávania nájomných bytov vo vlastníctve mesta do užívania fyzickým osobám
- c) VZN mesta Sabinov č. 10/2013, ktorým sa mení a dopĺňa VZN mesta Sabinov č. 6/2011, ktorým sa ustanovujú podmienky prenechávania nájomných bytov v znení VZN mesta Sabinov č. 7/2012
- d) VZN mesta Sabinov č. 11/2013, ktorým sa mení a dopĺňa VZN mesta Sabinov č. 6/2011, ktorým sa ustanovujú podmienky prenechávania nájomných bytov vo vlastníctve mesta do užívania fyzickým osobám v znení VZN mesta Sabinov č. 7/2012 a č. 10/2013
- e) VZN mesta Sabinov č. 5/2016, ktorým sa mení a dopĺňa VZN mesta Sabinov č. 6/2011, ktorým sa ustanovujú podmienky prenechávania nájomných bytov vo vlastníctve mesta do užívania fyzickým osobám v znení VZN mesta Sabinov č. 7/2012, 10/2013 a 11/2013
- f) VZN mesta Sabinov č. 5/2017, ktorým sa mení a dopĺňa VZN mesta Sabinov č. 6/2011, ktorým sa ustanovujú podmienky prenechávania nájomných bytov vo vlastníctve mesta do užívania fyzickým osobám v znení VZN mesta Sabinov č. 7/2012, 10/2013, 11/2013 a 5/2016
- g) VZN mesta Sabinov č. 7/2018, ktorým sa mení a dopĺňa VZN mesta Sabinov č. 6/2011, ktorým sa ustanovujú podmienky prenechávania nájomných bytov vo vlastníctve mesta do užívania fyzickým osobám v znení VZN mesta Sabinov č. 7/2012, 10/2013, 11/2013, 5/2016 a 5/2017
- h) VZN mesta Sabinov č. 11/2019, ktorým sa mení a dopĺňa VZN mesta Sabinov č. 6/2011, ktorým sa ustanovujú podmienky prenechávania nájomných bytov vo vlastníctve mesta do užívania fyzickým osobám v znení VZN mesta Sabinov č. 7/2012, 10/2013, 11/2013, 5/2016, 5/2017 a 7/2018.

- podpísané -

.....
Ing. Michal Repaský
primátor mesta

Všeobecne záväznom nariadení mesta Sabinov č. 1/2020, ktorým sa ustanovujú podmienky prenechávania nájomných bytov vo vlastníctve mesta do nájmu fyzickým osobám:

Schválené Mestským zastupiteľstvom v Sabinove dňa	06.02.2020 uznesením MsZ č.115
Návrh VZN vyvesený na úradnej tabuli mesta Sabinov dňa	17.1.2020
Návrh VZN zverejnený na webovom sídle mesta Sabinov dňa	17.1.2020
VZN vyvesené na úradnej tabuli mesta Sabinov dňa	11.2.2020
VZN zverejnené na webovom sídle mesta Sabinov dňa	11.2.2020
VZN nadobúda účinnosť dňa	1.4.2020

Všeobecne záväzné nariadenie mesta Sabinov č. 6/2022, ktorým sa mení a dopĺňa VZN č. 1/2020, ktorým sa ustanovujú podmienky prenechávania nájomných bytov vo vlastníctve mesta do nájmu fyzickým osobám:

VZN schválené Mestským zastupiteľstvom v Sabinove dňa	19.5.2022 uznesením MsZ č. 298
Návrh VZN vyvesený na úradnej tabuli mesta Sabinov dňa	28.4.2022
Návrh VZN zverejnený na webovom sídle mesta Sabinov dňa	28.4.2022
VZN vyvesené na úradnej tabuli mesta Sabinov dňa	23.5.2022
VZN zverejnené na webovom sídle mesta Sabinov dňa	23.5.2022
VZN nadobúda účinnosť dňa	1.10.2022
Odložená účinnosť článku 6 ods. 6	1.1.2023