Mesto PEZINOK

Radničné námestie 7, 902 14 Pezinok

Mestské zastupiteľstvo v Pezinku

Dňa: 25.04.2024 bod: 04

04. Návrh Všeobecne záväzného nariadenia č. X/2024 o nakladaní s bytmi vo vlastníctve mesta Pezinok

Predkladateľ: JUDr. Roman Mács, primátor mesta
Spracovateľka: Mgr. Adriana Zahradníková, vedúca referátu sociálnych vecí

Návrh uznesenia

Mestské zastupiteľstvo v Pezinku

schvaľuje

Všeobecne záväzné nariadenie č. X/2024
o nakladaní s bytmi vo vlastníctva mesta Pezinok

v predloženom znení

Dôvodová správa

Mesto Pezinok je vlastníkom 96 nájomných bytov. 54 bytov patrí do kategórie ostatné nájomné byty, z toho 16 bytov je viazaných na pracovný pomer, 8 bytov slúži ako bytová náhrada v zmysle zákona č. 260/2011. Bytov so sociálnou podporou je 42, situované sú v bytových domoch na ul. Zumberskej 1 a Silvánovej 9.

Všeobecne záväzné nariadenie č. 5/2022 o nakladaní s bytmi vo vlastníctve mesta Pezinok (ďalej len „VZN“) upravovalo postup orgánov mesta Pezinok pri nakladaní s bytmi vo vlastníctve mesta, podmienky a kritériá prideľovania mestských bytov do dočasného užívania žiadateľom a postup pri uzatváraní nájomných zmlúv k mestským bytom.

Pri tvorbe VZN sme vychádzali zo skutočnosti, že je potrebné prihliadať na vrstvy obyvateľstva, ktoré nie sú schopné samostatne si obstarať primerané bývanie. Na základe toho

sme určili vybrané cieľové skupiny, ktoré sú v oblasti bývania ohrozené sociálnym vylúčením a mesto im na základe žiadosti môže poskytnúť bývanie v nájomnom byte.
Na základe skúseností vyplývajúcich z praxe navrhuje referát sociálnych vecí viaceré zmeny pri nakladaní s mestskými bytmi a navrhuje schválenie nového VZN č. X/2024. Požadované úpravy budú adresnejšie reflektovať potreby žiadateľov o mestské nájomné byty, zjednodušia schvaľovací proces a prinesú možnosť okamžitého reagovania v prípade závažnej krízovej situácie.

Navrhované zmeny:
§ 2 ods. 3 písm. b Podmienky pridelenia mestského bytu
„má trvalý pobyt v Pezinku najmenej 3 roky pred podaním žiadosti o pridelenie mestského bytu; ak žiadosť podávajú manželia, túto podmienku musí spĺňať aspoň jeden z manželov, resp. pri spoločnej domácnosti aspoň jeden zo žiadateľov.“
Navrhujeme skrátiť podmienku trvalého pobytu pred podaním žiadosti z 5 na 3 roky. Dôvodom je rozšírenie možnosti podania žiadosti pre obyvateľov, ktorí spĺňajú ostatné podmienky pre podanie žiadosti ale na trvalý pobyt v meste sú prihlásený menej ako doposiaľ požadovaných 5 rokov.

§ 3 ods. 4 Žiadosť o pridelenie mestského bytu do nájmu
*„Ak žiadateľ žiada o pridelenie **bezbariérového nájomného bytu**, je povinný priložiť k žiadosti komplexný posudok na účely kompenzácie ťažkého zdravotného postihnutia vydaný príslušným úradom práce sociálnych vecí a rodiny o tom, že žiadateľ alebo člen rodiny je občanom s ťažkým zdravotným postihnutím.“*

Pri podaní žiadosti o bezbariérový byt navrhujeme doplniť podmienku zdokladovania nároku na bezbariérový byt, ktorou preukáže žiadateľ svoj nárok a opodstatnenie žiadosti.

§ 4 ods. 5 Byty so sociálnou podporou
„Žiadateľ o byt so sociálnou podporou musí spĺňať okrem podmienok uvedených v § 2 ods. 3 tohto nariadenia aj podmienku mesačného príjmu žiadateľa a spoločne posudzovaných osôb vo výške najmenej 1,2 násobku sumy životného minima[1] spoločne posudzovaných osôb, ktorý zároveň nepresahuje:

a) 3 – násobok sumy životného minima,
*b) **4 – násobok životného minima,** ak:*
- *osoba žije v byte sama,*
- *osoba žijúca v byte je osoba s ťažkým zdravotným postihnutím,*
- *ide o osamelého rodiča s nezaopatreným dieťaťom.“*

Vzhľadom na zvyšovanie nákladov na zabezpečovanie bežných životných potrieb navrhujeme **zvýšenie hranice možného dosiahnutého príjmu** pre vybrané cieľové skupiny žiadateľov. Za fyzickú osobu **s ťažkým zdravotným postihnutím** sa považuje fyzická osoba, ktorej **miera funkčnej poruchy je najmenej 50 % (zákon 447/2008 Z.z.)**.
Sumy životného minima **sa upravujú vždy k 1. júlu** bežného kalendárneho roka na základe koeficientu rastu životných nákladov nízkopríjmových domácností. Tento údaj poskytuje MPSVaR SR Štatistický úrad SR. Za životné minimum fyzickej osoby alebo fyzických osôb, ktorých príjmy sa posudzujú, sa považuje suma alebo súhrn súm:
- 268,88 € mesačne, ak ide o jednu plnoletú fyzickú osobu,
- 187,57 € mesačne, ak ide o ďalšiu spoločne posudzovanú plnoletú fyzickú osobu,

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

- 122,77 € mesačne, ak ide o nezaopatrené dieťa alebo zaopatrené neplnoleté dieťa.

§ 4 ods. 6 Byty so sociálnou podporou
„V prípade mimoriadne nepriaznivej krízovej sociálnej alebo bytovej situácie žiadateľa vyžadujúcej si okamžité riešenie, môže primátor mesta rozhodnúť o pridelení tzv. ***krízového bytu*** *(ďalej len „krízový byt“) aj žiadateľovi, ktorý nespĺňa podmienky na pridelenie mestského bytu. Za takéto dôvody sa považuje páchanie násilia na osobe, vážne ohrozenie maloletých alebo mimoriadne tiesnivá alebo havarijná situácia žiadateľa, ktorej dôsledkom je strata bývania z objektívnych príčin, ktoré nespôsobil vlastným konaním.“*
Referát sociálnych vecí úzko spolupracuje s Oddelením sociálnoprávnej ochrany detí a sociálnej kurately ÚPSVaR v Pezinku a dlhodobo vníma potrebu vyčlenenia **krízového bytu** pre mimoriadne závažné situácie, ktoré vyžadujú okamžité riešenie.

§ 5 ods. 3 Ostatné nájomné byty
„Žiadateľ o ostatný nájomný byt musí spĺňať okrem podmienok uvedených v § 2 ods. 3 tohto nariadenia aj podmienku príjmu vo výške najmenej 1,2 – násobku sumy životného minima spoločne posudzovaných osôb, ktorý zároveň nepresahuje 5 – násobok sumy životného minima[2] *spoločne posudzovaných osôb.“*
Pri ostatných nájomných bytoch navrhujeme pridať podmienku posudzovania dosiahnutého príjmu u žiadateľa a spoločne posudzovaných osôb podobne ako pri bytoch so sociálnou podporou. Pri tomto návrhu sme vychádzali z predpokladu, že osoby alebo domácnosti s výškou príjmu, ktorá presahuje 5 – násobok životného minima, nie sú na takýto typ bývania odkázané a nemali by mať ťažkosti so zabezpečením vlastného bývania.
Mesto Pezinok nedisponuje dostatočným počtom ostatných nájomných bytov, preto nedokáže pokryť potreby všetkých svojich obyvateľov. Z toho dôvodu navrhujeme stanoviť kritériá prideľovania bytov, ktoré by pomohli vyčleniť tie osoby a domácnosti, ktoré takýto druh bývania skutočne potrebujú.

§ 7, 6 a 7 Postup pri prideľovaní mestského bytu do nájmu:
Ods. 5 *„O pridelení mestského bytu do nájmu konkrétnemu žiadateľovi alebo o predĺžení nájomnej zmluvy rozhoduje na základe stanoviska príslušnej komisie primátor mesta.“*
Ods. 6 *„O pridelení krízového bytu do nájmu konkrétnemu žiadateľovi rozhoduje na základe odporučenia vecne príslušného referátu primátor mesta.“*
Ods. 7 *„Vždy za uplynulý polrok vecne príslušný referát predkladá Mestskému zastupiteľstvu v Pezinku súhrnnú správu o nakladaní s mestskými bytmi.“*

Navrhujeme upraviť schvaľovací proces tak, aby návrhy na pridelenie bytu do nájmu alebo predĺženie nájmu boli predkladané Komisii sociálnej, zdravotnej a bytovej politiky a na základe jej stanoviska predložené na schválenie primátorovi mesta. Mestskému zastupiteľstvu by bola vždy za uplynulý polrok predkladaná podrobná správa o nakladaní s mestskými bytmi. Dosiahneme tým skrátenie schvaľovacieho procesu a zefektívnenie našej práce, viac času budeme môcť vyplniť priamou sociálnou prácou s nájomcami bytov.

§ 8 Podmienky predlžovania nájomnej zmluvy mestského bytu
Ods. 2 *„Pri každom ďalšom predĺžení doby nájmu je možné uzatvoriť nájomnú zmluvu v trvaní 1 až 3 roky.“*

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

Navrhujeme umožniť uzatvorenie nájomnej zmluvy na dlhšie obdobie ako 1 rok pri predĺžení nájmu u žiadateľov, kde nie je predpoklad výraznej zmeny príjmu – napr. poberateľoch starobného alebo invalidného dôchodku. Návrh dĺžky nájmu bude v rámci materiálu predkladaný Komisii sociálnej, zdravotnej a bytovej politiky.

Ods. 3 *„Celková doba nájmu pri krízovom byte podľa § 4 ods. 6 vrátane dodatkov k zmluve je najviac 1 rok.“*

Krízový byt je určený len na dobu nevyhnutnú na vyriešenie akútnej nepriaznivej situácie jednotlivca alebo rodiny. Pri tomto návrhu sme vychádzali z predpokladu, že riešenie takejto situácie je možné nájsť do doby 1 roka. V spolupráci s Oddelením sociálnoprávnej ochrany detí a sociálnej kurately ÚPSVaR a ďalšími inštitúciami a organizáciami budeme hľadať vhodnejšie a trvalejšie riešenie situácie pre nájomcov krízového bytu. V prípade, že bude nájomca krízového bytu v období pred ukončením nájmu spĺňať podmienky pre pridelenie iného mestského nájomného bytu, bude na základe žiadosti zaradený do poradovníka žiadateľov.

Ods. 4 *„Celková doba nájmu pri ostatných nájomných bytoch podľa § 5 ods. 1 písm. b) a c) vrátane dodatkov k zmluve je najviac 10 rokov.“*

U bytov pre fyzické osoby vykonávajúce práce alebo služby pre mesto potrebnej, práce alebo služby v prospech obyvateľov mesta, najmä v oblasti zdravotníctva, školstva alebo bezpečnosti, alebo spoločensky významného povolania, ktorého výkon je viazaný na mesto Pezinok a ostatné fyzické osoby spĺňajúce podmienky pridelenia mestského nájomného bytu navrhujeme upraviť celkovú dobu nájmu najviac 10 rokov. V prípade, že sa osoba alebo rodina nachádza aj po uplynutí tejto doby v nepriaznivej sociálnej a finančnej situácii a nedokázala si doposiaľ vyriešiť svoju bytovú situáciu, má možnosť požiadať o byt so sociálnou podporou.

Návrh Komisie sociálnej, zdravotnej a bytovej politiky zo dňa 03.04.2024

Uznesenie č. 34/2024

Komisia sociálnej, zdravotnej a bytovej politiky odporúča MsZ v Pezinku schváliť Všeobecne záväzné nariadenie č. X/2024 o nakladaní s bytmi vo vlastníctve mesta Pezinok so zapracovanou pripomienkou

Hlasovanie o uznesení č. 34/2024
Počet prítomných: 8
Počet hlasov za: 8
Počet hlasov proti: 0
Počet hlasov zdržalo sa hlasovania: 0
Nehlasovali: 0

Mesto Pezinok
Všeobecne záväzné nariadenie
č. X/2024
o nakladaní s bytmi vo vlastníctve mesta Pezinok

Mestské zastupiteľstvo v Pezinku, v zmysle ustanovenia § 6 a § 11 ods. 4 písm. g) zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a ustanovenia § 12 ods. 1 zákona SNR č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami v znení neskorších predpisov sa dňa 25.04.2024 uznieslo na tomto všeobecne záväznom nariadení (ďalej len „nariadenie“)

Článok 1
Predmet úpravy

(1) Toto nariadenie upravuje postup orgánov mesta Pezinok (ďalej len „mesto“) pri nakladaní s bytmi vo vlastníctve mesta (ďalej len „mestský byt“), podmienky a kritériá prideľovania mestských bytov do dočasného užívania žiadateľom, postup pri uzatváraní nájomných zmlúv k mestským bytom.

(2) Byty vo vlastníctve Mesta Pezinok sú na adresách: Zumberská 1; Silvánová 7, 9, 11, 13, 17, 19, 21; Holubyho 19, 42; Svätoplukova 24; Kupeckého 74; Orešie 4, 34; Za hradbami 1; Muškátová 4.

(3) Výkon správy mestských bytov na adresách Zumberská 1; Silvánová 7, 9, 11, 13, 17, 19, 21; Holubyho 19, 42; Svätoplukova 24; Kupeckého 74; Orešie 4, 34; Za hradbami 1 zabezpečuje Mestský podnik služieb, príspevková organizácia, ktorý uzatvára nájomné zmluvy so žiadateľmi, ktorým bol byt pridelený, vyhotovuje protokol o odovzdaní a prevzatí bytu a vykonáva ďalšie činnosti súvisiace s výkonom správy. Mesto vo vzťahu k nájomcom vystupuje ako prenajímateľ.

(4) Výkon správy mestských bytov na adrese Muškátová 4 zabezpečuje Spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov Muškát II., Pezinok, ktoré uzatvára nájomné zmluvy so žiadateľmi, ktorým bol byt pridelený, vyhotovuje protokol o odovzdaní a prevzatí bytu a vykonáva ďalšie činnosti súvisiace s výkonom správy. Mesto vo vzťahu k nájomcom vystupuje ako prenajímateľ.

Článok 2
Podmienky pridelenia mestského bytu

(1) Mestský byt je možné prideliť žiadateľovi, ktorý je fyzickou osobou a ktorý bol na základe písomnej žiadosti o pridelenie mestského bytu do nájmu (ďalej len „žiadosť“) zaradený do zoznamu žiadateľov o pridelenie mestského bytu formou nájomnej zmluvy.

(2) Zoznam žiadateľov o pridelenie mestského bytu (ďalej len „zoznam žiadateľov“) zostavuje a vedie vecne príslušný referát mestského úradu osobitne pre:
   a) byty so sociálnou podporou,
   b) ostatné nájomné byty.

(3) Mesto zaradí žiadateľa do zoznamu žiadateľov, ktorým je fyzická osoba, ak tento súčasne preukáže, že:
   a) je občanom SR, ktorý dovŕšil vek 18 rokov a má spôsobilosť na právne úkony alebo nadobudol spôsobilosť na právne úkony pred dovŕšením 18. roku veku uzatvorením manželstva v zmysle osobitných predpisov[3],
   b) má trvalý pobyt najmenej 3 roky pred podaním žiadosti o pridelenie mestského bytu; ak žiadosť podávajú manželia, túto podmienku musí spĺňať aspoň jeden z manželov, resp. pri spoločnej domácnosti aspoň jeden zo žiadateľov,
   c) nemá žiadne záväzky voči mestu a jeho organizáciám,
   d) nemá kde bývať z dôvodu, že:
      • nie je vlastníkom bytu alebo rodinného domu, alebo
      • je vlastníkom bytu alebo rodinného domu, ale z objektívnych dôvodov v ňom nemôže bývať.

(4) Za objektívne dôvody podľa ods. 3 písm. d) druhá odrážka, sa považujú tieto skutočnosti:
   a) v byte alebo dome bývajú ďalší spoluvlastníci,
   b) byt alebo dom je zaťažený právom tretej osoby užívať ho,
   c) byt alebo dom nie je spôsobilý na bývanie,
   d) byt alebo dom alebo právo byt alebo dom užívať je predmetom súdneho konania, pričom tento stav nevznikol zavinením žiadateľa.

(5) Do zoznamu žiadateľov možno zaradiť aj žiadateľa o pridelenie mestského bytu – ostatné nájomné byty podľa článku 2 ods. 2 písm. b) tohto nariadenia, ktorý nespĺňa podmienky podľa článku 2 ods. 3 písm. b) alebo d) tohto nariadenia, avšak vykonáva práce alebo služby pre mesto potrebné, vykonáva práce alebo služby v prospech obyvateľov mesta, najmä v oblasti zdravotníctva, školstva alebo bezpečnosti, alebo vykonáva spoločensky významné povolanie, ktorého výkon je viazaný na mesto Pezinok.

(6) Na pridelenie mestského bytu nemá žiadateľ právny nárok.

(7) Ak sa na nájom bytu vzťahujú osobitné všeobecne záväzné právne predpisy[4], musí nájomca spĺňať podmienky ustanovené týmito predpismi.

Článok 3
Žiadosť o pridelenie mestského bytu do nájmu

(1) Žiadosť o pridelenie mestského bytu do nájmu musí byť písomná a musí obsahovať:
   a. meno, priezvisko a podpis žiadateľa,
   b. miesto trvalého pobytu, resp. miesto prechodného pobytu žiadateľa,
   c. dôvod podania žiadosti,

[3] Zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov
[4] najmä Zákon č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov

d. rodinný stav žiadateľa,
e. počet členov domácnosti, ktorí sú do žiadosti zahrnutí, a ich vzťah ku žiadateľovi,
f. bytové pomery žiadateľa,
g. aktuálne kontaktné údaje žiadateľa,
h. doklad preukazujúci výšku mesačného príjmu žiadateľa a spoločne posudzovaných osôb za posledných 6 kalendárnych mesiacov pred podaním žiadosti,
i. iné osobitné okolnosti súvisiace so žiadosťou.

(2) Ak žiadateľom je fyzická osoba, ktorá je vlastníkom bytu alebo domu, ale z objektívnych dôvodov v ňom nemôže bývať, je povinný k žiadosti o pridelenie mestského bytu do nájmu pripojiť doklady preukazujúce skutočnosti uvedené v článku 2 ods. 4 tohto nariadenia.

(3) Ak žiadateľom je fyzická osoba podľa článku 2 ods. 5 tohto nariadenia, prílohou k žiadosti musí byť pracovná zmluva alebo iný doklad preukazujúci vykonávanie práce alebo služby pre mesto potrebnej, práce alebo služby v prospech obyvateľov mesta, najmä v oblasti zdravotníctva, školstva alebo bezpečnosti, alebo spoločensky významného povolania, ktorého výkon je viazaný na mesto Pezinok.

(4) Ak žiadateľ žiada o pridelenie bezbariérového nájomného bytu, je povinný priložiť k žiadosti komplexný posudok na účely kompenzácie ťažkého zdravotného postihnutia vydaný príslušným úradom práce sociálnych vecí a rodiny o tom, že žiadateľ alebo člen rodiny je občanom s ťažkým zdravotným postihnutím.

(5) Mesto po doručení žiadosti podľa ods. 1 preverí jej úplnosť a splnenie podmienok pre pridelenie mestského bytu uvedené v tomto nariadení.

(6) Ak je žiadosť úplná a žiadateľ spĺňa všetky podmienky, mesto ho zaradí do zoznamu žiadateľov.

(7)) Ak je žiadosť neúplná, mesto písomne vyzve žiadateľa na doplnenie žiadosti a určí mu lehotu na jej doplnenie, ktorá nesmie byť kratšia ako 10 dní odo dňa jej doručenia žiadateľovi. Ak žiadateľ nespĺňa čo i len jednu podmienku na pridelenie mestského bytu, alebo ak žiadateľ v určenej lehote nedoplní žiadosť o chýbajúce alebo nesprávne údaje v súlade s písomnou výzvou mesta, mesto žiadosť do zoznamu žiadateľov nezaradí.

(8) Mesto žiadateľovi písomne oznámi, či bol alebo nebol zaradený do zoznamu žiadateľov alebo skutočnosť, že bol zo zoznamu žiadateľov vyradený.

(9) Mesto žiadateľa zo zoznamu žiadateľov vyradí, ak sa preukáže, že žiadateľ podmienky na pridelenie mestského bytu podľa tohto nariadenia nespĺňa, alebo prestal spĺňať.

(10) Žiadateľ zaradený do zoznamu žiadateľov je povinný písomne oznamovať mestu každú zmenu v údajoch uvedených v žiadosti, ako aj skutočnosti ovplyvňujúce splnenie podmienok pre pridelenie mestského bytu do nájmu.

(11) Žiadateľ zaradený do zoznamu žiadateľov je povinný svoju žiadosť jedenkrát ročne písomne aktualizovať a to najneskôr do 31.1.. V prípade nesplnenia tejto podmienky, bude žiadateľ zo zoznamu žiadateľov o nájomný byt vyradený.

Článok 4
Byty so sociálnou podporou

(1) Byty so sociálnou podporou sú mestské byty vyčlenené na riešenie problémov bývania vybraných cieľových skupín obyvateľov mesta, určených v osobitnom štatúte schválenom mestským zastupiteľstvom v Pezinku.

(2) Štatút obsahuje spôsob určenia výberu nájomcov a ďalšie podmienky súvisiace s nájmom bytu so sociálnou podporou.

(3) Byty podľa ods. 1 sú umiestnené v bytových domoch:

a) Zumberská 1
b) Silvánová 9

(4) Za byty so sociálnou podporou sa nepovažujú byty pridelené v zmysle § 11 ods. 1 písm. a, bod 2 zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov a byty v zmysle zákona č. 260/2011 Z.z. o ukončení a spôsobe usporiadania niektorých nájomných vzťahov k bytom a o doplnení zákona NR SR č. 18/1996 Z.z. o cenách v znení neskorších predpisov.

(5) Žiadateľ o byt so sociálnou podporou musí spĺňať okrem podmienok uvedených v článku 2 ods. 3 tohto nariadenia aj podmienku mesačného príjmu žiadateľa a spoločne posudzovaných osôb vo výške najmenej 1,2 násobku sumy životného minima[5] spoločne posudzovaných osôb, ktorý zároveň nepresahuje:

c) 3 – násobok sumy životného minima,
d) 4 – násobok životného minima, ak:
   - osoba žije v byte sama,
   - osoba žijúca v byte je osoba s ťažkým zdravotným postihnutím,
   - ide o osamelého rodiča s nezaopatreným dieťaťom.

(6) V prípade mimoriadne nepriaznivej krízovej sociálnej alebo bytovej situácie žiadateľa vyžadujúcej si okamžité riešenie, môže primátor mesta podľa osobitných podmienok rozhodnúť o pridelení tzv. krízového bytu (ďalej len „krízový byt“) žiadateľovi, ktorý nespĺňa podmienky podľa článku 2 ods. 3 a ods. 5 tohto nariadenia. Za dôvody mimoriadne nepriaznivej krízovej sociálnej alebo bytovej situácie sa považuje:
a) páchanie násilia na osobe,
b) vážne ohrozenie maloletých,
c) mimoriadne tiesnivá alebo havarijná situácia žiadateľa, ktorej dôsledkom je strata bývania z objektívnych príčin, ktoré nespôsobil vlastným konaním.

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

Článok 5
Ostatné nájomné byty

(1) Ostatné nájomné byty sú mestké byty vyčlenené pre:
   a) fyzické osoby, ktorým sa poskytuje bytová náhrada za byt vydaný podľa osobitného predpisu,
   b) pre fyzické osoby vykonávajúce práce alebo služby pre mesto potrebnej, práce alebo služby v prospech obyvateľov mesta, najmä v oblasti zdravotníctva, školstva alebo bezpečnosti, alebo spoločensky významného povolania, ktorého výkon je viazaný na mesto Pezinok,
   c) ostatné fyzické osoby spĺňajúce podmienky pridelenia mestského nájomného bytu.

(2) Byty podľa ods. 1 sú umiestnené v bytových domoch:

   a) Zumberská 1
   b) Silvánová 7, 9, 11, 13, 17, 19, 21
   c) Holubyho 19, 42
   d) Svätoplukova 24
   e) Kupeckého 74
   f) Orešie 4, 34
   g) Za hradbami 1
   h) Muškátová 4

(3) Žiadateľ o ostatný nájomný byt musí spĺňať okrem podmienok uvedených v článku 2 ods. 3 tohto nariadenia aj podmienku príjmu vo výške najmenej 1,2 – násobku sumy životného minima spoločne posudzovaných osôb, ktorý zároveň nepresahuje 5 – násobok sumy životného minima[6] spoločne posudzovaných osôb.

(4) Ustanovenie predchádzajúceho ods. 3 sa nepoužije pri posudzovaní osôb podľa článku 5 ods. 1 písm. a) tohto nariadenia.

Článok 6
Kritériá pre prideľovanie mestského bytu do nájmu

(1) Pri prideľovaní bytu so sociálnou podporou sa postupuje podľa osobitného štatútu.

(2) Pri prideľovaní ostatných nájomných bytov sa postupuje podľa poradia v zozname žiadateľov, ktoré je určené dátumom zaradenia do zoznamu žiadateľov.

(3) Podľa ods. 2 je možné mestský byt prideliť aj žiadateľovi mimo poradia, ak ide o žiadateľa podľa článku 2 ods. 5 tohto nariadenia.

(4) Podľa článku 4 ods. 6 je možné mestský byt prideliť aj žiadateľovi, ktorý nespĺňa podmienky na pridelenie mestského bytu podľa článku 2 ods. 3.

(5) Pri prideľovaní bytu sa vždy skúmajú aj predpoklady možnosti pravidelnej úhrady nájomného a ďalších platieb súvisiacich s nájmom bytu.

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

Článok 7
Postup pri prideľovaní mestského bytu do nájmu

(1) V prípade podania žiadosti o nájom mestského bytu, ako aj v prípade podania žiadosti o predĺženie nájomnej zmluvy, vecne príslušný referát predloží návrhy na pridelenie takéhoto bytu do nájmu konkrétnemu žiadateľovi zo zoznamu žiadateľov aj s podrobným odôvodnením Komisii sociálnej, zdravotnej a bytovej politiky Mestského zastupiteľstva v Pezinku (ďalej len „komisia“).

(2) Komisia predložený návrh na pridelenie mestského bytu na svojom zasadnutí posúdi a prijme k predloženému návrhu na pridelenie bytu stanovisko, ktoré musí obsahovať aj relevantné podmienky nájmu, najmä dobu trvania nájmu a výšku nájomného.

(3) Súčasťou posudzovania žiadostí o pridelenie mestského bytu je overenie hodnovernosti údajov uvedených v žiadosti. Z toho dôvodu zodpovedný referent vecne príslušného oddelenia pri spracovaní žiadosti:

a) vykoná vopred ohlásenú návštevu v rodinnom prostredí žiadateľa, v ktorom sa zdržiava za účelom prešetrenia sociálneho prostredia, v ktorom žiadateľ žije. Návšteva v rodinnom prostredí môže byť vykonaná v súčinnosti s inými oddeleniami, ako aj členmi komisie;
b) overuje miesto a dĺžku trvalého, prechodného pobytu alebo obvyklého;
c) overuje vlastníctvo bytu, rodinného domu žiadateľa v katastri nehnuteľností;
d) overuje vysporiadanie záväzkov žiadateľa voči mestu a jeho organizáciám;
e) overuje výšku príjmu žiadateľa a spoločne posudzovaných osôb;
f) overuje dobrú povesť fyzickej osoby.

(4) Stanovisko komisie má odporúčací charakter.

(5) O pridelení mestského bytu do nájmu konkrétnemu žiadateľovi alebo o predĺžení nájomnej zmluvy rozhoduje na základe stanoviska príslušnej komisie primátor mesta.

(6) O pridelení krízového bytu do nájmu konkrétnemu žiadateľovi rozhoduje na základe odporučenia vecne príslušného referátu primátor mesta.

(7) Vždy za uplynulý polrok vecne príslušný referát predkladá Mestskému zastupiteľstvu v Pezinku súhrnnú správu o nakladaní s mestskými bytmi.

(8) Na základe rozhodnutia primátora mesta správca majetku mesta vyhotoví nájomnú zmluvu.

(9) Nájomná zmluva musí mať písomnú formu.

(10) Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú, bez možnosti zmeny doby nájmu na dobu neurčitú.

(11) Pri bytoch pridelených podľa článku 4 ods. 6 sa uzatvára nájomná zmluva na dobu určitú v trvaní najviac na 1 rok.

(12) Pri osobách podľa článku 2 ods. 5 tohto nariadenia sa nájomná zmluva uzatvára na dobu určitú s možnosťou predĺženia po dobu trvania podmienok.

(13) Pri bytoch pridelených ako bytová náhrada podľa osobitného predpisu[7] sa uzatvára nájomná zmluva na dobu neurčitú.

Článok 8
Podmienky predlžovania nájomnej zmluvy mestského bytu

(1) Pri prvom pridelení mestského bytu je možné uzatvoriť nájomnú zmluvu v trvaní najviac na 1 rok.

(2) Pri každom ďalšom predĺžení doby nájmu je možné uzatvoriť nájomnú zmluvu v trvaní 1 až 3 roky.

(3) Celková doba nájmu pri krízovom byte podľa článku 4 ods. 6 vrátane dodatkov k zmluve je najviac 1 rok.

(4) Celková doba nájmu pri ostatných nájomných bytoch podľa článku 5 ods. 1 písm. b) a c) vrátane dodatkov k zmluve je najviac 10 rokov.

(5) Podmienky určené týmto nariadením podľa článku 2 ods. 3 alebo ods. 5 musí žiadateľ (nájomca) spĺňať aj pri predĺžení nájomnej zmluvy.

Článok 9
Záverečné a zrušovacie ustanovenia

(1) Dňom účinnosti tohto VZN sa ruší VZN č. 5/2022 o nakladaní s bytmi vo vlastníctve mesta Pezinok.

(2) Návrh tohto VZN bol zverejnený na úradnej tabuli a na webovom sídle mesta Pezinok (www.pezinok.sk) v lehote uvedenej v § 6 ods. 3 a s uplatnením pripomienok podľa § 6 ods. 4 zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov.

(3) Toto VZN nadobúda platnosť jeho vyvesením na úradnej tabuli mesta Pezinok a účinnosť pätnástym dňom odo dňa jeho vyvesenia na úradnej tabuli.

(4) Po vyvesení na úradnej tabuli mesta Pezinok po dobu 15 dní bude toto VZN prístupné na Mestskom úrade v Pezinku.

JUDr. Roman Mács
primátor mesta Pezinok

Vyvesenie návrhu VZN dňa: 08.04.2024
Schválenie VZN dňa: 25.04.2024
Vyhlásenie VZN vyvesením dňa: 26.04.2024
Účinnosť nadobúda dňom: 11.05.2024

[7] § 13 ods. 1 zákona č. 260/2011 Z.z. o ukončení a spôsobe usporiadania niektorých nájomných vzťahov k bytom a o doplnení zákona NR SR č. 18/1996 Z.z. o cenách v znení neskorších predpisov