



Mesto Pezinok

Všeobecne záväzné nariadenie

č. 5/2022

o nakladaní s bytmi vo vlastníctve mesta Pezinok

Mestské zastupiteľstvo v Pezinku,
v zmysle ustanovenia § 6 ods. 1 a § 11 ods. 4 písm. a) a 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 30.05.2022 uznieslo
na tomto všeobecne záväznom nariadení (ďalej len „nariadenie“)

§ 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 pridelenia mestských bytov do dočasného užívania žiadateľom, postup pri uzatváraní nájomných zmlúv k mestským bytom.
- (2) Výkon správy mestských bytov 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.

§ 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 „žiadost“) 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 príslušné oddelenie 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) dovŕšil vek 18 rokov alebo nadobudol spôsobilosť na právne úkony pred dovŕšením 18. roku veku uzatvorením manželstva v zmysle osobitných predpisov¹

¹ Zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov

- b) má trvalý pobyt v Pezinku najmenej päť rokov 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 a
 - 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 odseku 3 písm. d) druhá odrážka, sa považujú tieto skutočnosti:
- a) v byte alebo dome bývajú ďalší spoluvlastníci,
 - b) byt alebo dom je zaťažovaný 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, ktorý nespĺňa podmienky podľa odseku 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 predpisy², musí nájomca spĺňať podmienky ustanovené týmito predpismi.

§ 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,
 - 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) 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 ustanovení § 2 odsek 4 tohto nariadenia.
- (3) Ak žiadateľom je fyzická osoba podľa § 2 odsek 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) Mesto po doručení žiadosti podľa odseku 1 preverí jej úplnosť a splnenie podmienok pre pridelenie mestského bytu uvedené v tomto nariadení.
- (5) Ak je žiadosť úplná a žiadateľ spĺňa všetky podmienky, mesto ho zaradiť do zoznamu žiadateľov.

² najmä Zákon č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov

- (6) 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.
- (7) Mesto žiadateľovi písomne oznámi, či bol alebo nebol zaradený do zoznamu žiadateľov alebo skutočnosť, že bol zo zoznamu žiadateľov vyradený.
- (8) Mesto žiadateľa zo zoznamu žiadateľov vyradí, ak sa preukáže, že žiadateľ podmienky na pridelenie mestského bytu podľa tohto nariadenia nespĺňa, alebo prestal spĺňať.
- (9) 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.
- (10) 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.

§ 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, Pezinok
 - b) Silvánová 9, Pezinok
- (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) Žiadosť o pridelenie bytu so sociálnou podporou musí okrem údajov uvedených v § 3 ods. 1 tohto nariadenia obsahovať aj výšku mesačného príjmu žiadateľa a spoločne posudzovaných osôb za posledných 6 kalendárnych mesiacov pred podaním žiadosti.
- (6) Žiadateľ o byt so sociálnou podporou 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 3-násobok sumy životného minima³ spoločne posudzovaných osôb.

§ 5

Kritériá pre pridelenie mestského bytu do nájmu

- (1) Pri pridelení bytu so sociálnou podporou sa postupuje podľa osobitného štatútu.
- (2) Pri pridelení ostatných nájomných bytov sa postupuje podľa poradia v zozname žiadateľov, ktoré je určené dátumom zaradenia do zoznamu žiadateľov. Pri žiadateľoch s rovnakým poradím rozhodne losovanie.

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

- (3) Podľa ods. 2 je možné byt prideliť aj žiadateľovi mimo poradia, ak ide o žiadateľa podľa § 2 ods. 5 tohto nariadenia.
- (4) Pri pridelovaní bytu sa vždy skúmajú aj predpoklady možnosti pravidelnej úhrady nájomného a ďalších platieb súvisiacich s nájmom bytu.

§ 6

Postup pri pridelovaní mestského bytu do nájmu

- (1) V prípade uvoľnenia bytu so sociálnou podporou, ako aj v prípade podania žiadosti o predĺženie nájomnej zmluvy, vecne príslušné oddelenie predloží návrhy na pridelenie takéhoto bytu do nájmu konkrétnemu žiadateľovi zo zoznamu žiadateľov aj s podrobným odôvodnením Komisii sociálnej starostlivosti a zdravotníctva Mestského zastupiteľstva v Pezinku (ďalej len „komisia“).
- (2) Komisia predložený návrh na pridelenie bytu so sociálnou podporou posúdi na svojom zasadnutí 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 bytu so sociálnou podporou je overenie hodnovernosti údajov uvedených v žiadosti. Z toho dôvodu pre urýchlenie spracovania žiadosti 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 alebo prechodného pobytu;
 - c) overuje vlastníctvo bytu, rodinného domu žiadateľa v katastri nehnuteľností;
 - d) overuje vysporiadanie záväzkov žiadateľa voči mestu a jeho organizáciám.
- (4) Stanovisko komisie má odporúčací charakter.
- (5) O pridelení bytu so sociálnou podporou do nájmu konkrétnemu žiadateľovi alebo o predĺžení nájomnej zmluvy rozhoduje na základe stanoviska komisie Mestské zastupiteľstvo v Pezinku.
- (6) V prípade uvoľnenia ostatných nájomných bytov, ako aj v prípade podania žiadosti o predĺženie nájomnej zmluvy k takýmto bytom, vecne príslušné oddelenie predloží v súlade s ustanovením § 5 ods. 2 a 3 tohto nariadenia návrh na schválenie pridelenia nájomného bytu alebo predĺženia nájomnej zmluvy Mestskému zastupiteľstvu. Pri posudzovaní žiadosti sa postupuje podľa ods. 3 písm. b) až d) tohto ustanovenia.
- (7) Na základe rozhodnutia Mestského zastupiteľstva správca majetku mesta vyhotoví nájomnú zmluvu.
- (8) Nájomná zmluva musí mať písomnú formu.
- (9) Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú, bez možnosti zmeny doby nájmu na dobu neurčitú.
- (10) Pri prvom pridelení mestského bytu je možné uzatvoriť nájomnú zmluvu v trvaní najviac na 1 rok.
- (11) Dobu trvania nájmu možno predĺžiť vždy len o 1 rok, pri dodržaní celkovej doby nájmu podľa odseku 12.
- (12) Celková doba nájmu, vrátane dodatkov týkajúcich sa doby nájmu nemôže presiahnuť:
 - a) pri bytoch so sociálnou podporou 3 roky; a vo výnimočných prípadoch odôvodnených skutočnosťami, ktoré u nájomcu nastali počas trvania nájomnej zmluvy 5 rokov,
 - b) pri ostatných nájomných bytoch 3 roky; a vo výnimočných prípadoch odôvodnených skutočnosťami, ktoré u nájomcu nastali počas trvania nájomnej zmluvy 4 roky.

- (13) Podmienky určené týmto nariadením podľa § 2 ods. 3 alebo ods. 5 musí žiadateľ (nájomca) spĺňať aj pri predĺžení nájomnej zmluvy.
- (14) Pri bytoch pridelených ako bytová náhrada podľa osobitného predpisu⁴ sa uzatvára nájomná zmluva na dobu neurčitú.

§ 7

Prechodné ustanovenia

- (1) Toto nariadenie sa vzťahuje aj na postup pri predĺžení nájomnej zmluvy uzavretej pred účinnosťou tohto nariadenia s výnimkou ustanovenia § 6 ods. 12.
- (2) Nájomné zmluvy uzavreté podľa doterajších právnych predpisov možno odo dňa účinnosti tohto nariadenia predĺžiť najviac
- a) pri bytoch so sociálnou podporou o 3 roky; a vo výnimočných prípadoch odôvodnených skutočnosťami, ktoré u nájomcu nastali počas trvania nájomnej zmluvy o 5 rokov,
 - b) pri ostatných nájomných bytoch o 3 roky; a vo výnimočných prípadoch odôvodnených skutočnosťami, ktoré u nájomcu nastali počas trvania nájomnej zmluvy o 4 roky.

§ 8

Záverečné a zrušovacie ustanovenia

- (1) Návrh tohto nariadenia bol zverejnený na úradnej tabuli a na webovom sídle mesta v lehote uvedenej v § 6 ods. 3 zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov.
- (2) Toto nariadenie nadobúda účinnosť 15. dňom od jeho vyvesenia na úradnej tabuli mesta.

Ing. arch. Igor Hianik
primátor mesta Pezinok

⁴ § 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