

NÁVRH

Mestské zastupiteľstvo v Levoči v súlade s ustanovením § 6 ods. 1 a ustanovením § 11 ods. 4 písm. g) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a na základe ustanovenia § 4 ods. 5 písm. a) 6. bod zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, Zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov, Zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov, v súlade s ustanoveniami Občianskeho zákonníka č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov sa uznieslo na tomto všeobecne záväznom nariadení:

VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE MESTA

č./2021

ktorým sa mení Všeobecne záväzné nariadenie mesta Levoča č. 3/2020 o pridelovaní mestských nájomných bytov vo vlastníctve mesta Levoča

Čl. I

Všeobecne záväzné nariadenie mesta Levoča č. 3/2020 o pridelovaní mestských nájomných bytov vo vlastníctve mesta Levoča sa mení takto:

(1) V Článku 2 § 2 bod 1 písm. c) sa mení takto:

- c) nie je nájomcom ani spoločným nájomcom bytu, vlastníkom ani spoluvlastníkom bytu, rodinného domu, alebo iného objektu určeného na trvalé bývanie v katastrálnom území mesta Levoča a Závada s výškou podielu $\frac{1}{2}$ a viac, nenadobudla, alebo nepreviedla na inú právnickú alebo fyzickú osobu takúto nehnuteľnosť za posledných 12 mesiacov predchádzajúcich ku dňu podania žiadosti,

(2) V Článku 3 v § 5 bod 1 sa mení takto:

Sociálne bývanie je bývanie obstarané s použitím verejných prostriedkov určené na primerané a ľudsky dôstojné bývanie fyzických osôb, ktoré si nemôžu obstarat' bývanie vlastným pričinením a spĺňajú podmienky podľa tohto VZN a zákona č. 443/2010 Z. z. v znení neskorších predpisov. Sociálne bývanie poskytované obcou alebo vyšším územným celkom je všeobecne prospešnou službou.

(3) V Článku 3 § 6 sa mení takto:

§ 6

Podmienky poskytovania sociálneho bývania v byte

(1) Primátor mesta po prerokovaní v mestskej rade môže rozhodnutím pridelit' mestský nájomný byt na účel sociálneho bývania uchádzačovi o byt – oprávnenej fyzickej osobe, ktorá splnila nasledujúce podmienky a je:

- 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:
 - 1. osoba žijúca v byte je osoba s ťažkým zdravotným postihnutím,
 - 2. ide o osamelého rodiča s nezaopatreným dieťaťom,
 - 3. aspoň jedna z osôb žijúcich v byte zabezpečuje zdravotnícku starostlivosť, sociálne a ďalšie služby vo verejnom záujme, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu pre obyvateľov mesta,
 - c) osoba, ktorá žije v byte sama a ktorej mesačný príjem je najviac vo výške štvornásobku životného minima,
 - d) osoba, ktorá nepresiahla vek 30 rokov a
 - 1. ktorej sa skončilo poskytovanie starostlivosti v zariadení na základe rozhodnutia súdu o neodkladnom opatrení, výchovnom opatrení alebo ústavnej starostlivosti,
 - 2. ktorej zanikla náhradná starostlivosť, pestúnska starostlivosť alebo osobná starostlivosť poručníka podľa osobitného predpisu (zákon č. 36/2005 Z. z. o rodine a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov),
 - 3. ktorá bola zverená do starostlivosti inej fyzickej osoby ako rodiča na základe neodkladného opatrenia a pred dovŕšením jej plnoletosti bol podaný návrh na zverenie tejto osoby do náhradnej osobnej starostlivosti, pestúnskej starostlivosti alebo na ustanovenie poručníka tejto osobe podľa osobitného predpisu (zákon č. 36/2005 Z. z. o rodine a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov),
 - e) osoba, ktorej sa poskytuje bytová náhrada za byt vydaný podľa osobitného predpisu (zákon č. 403/1990 Zb. o zmiernení následkov niektorých majetkových krívd v znení neskorších predpisov),
 - f) osoba, ktorej sa poskytuje bývanie z dôvodov hodných osobitného zreteľa. Dôvodmi hodnými osobitného zreteľa pre účely tohto VZN sú:
 - 1. zabezpečenie bývania fyzickej osoby pri vzniku mimoriadnej havarijnej situácie (v dôsledku požiaru, záplavy, víchrice a pod.) spôsobenej nezávisle od jej konania na dobu určitú, ktorá je nevyhnutná na odstránenie dôsledkov vzniknutej havarijnej situácie,
 - 2. zabezpečenie bývania fyzickej osoby v nepriaznivej životnej situácii na dobu určitú, ktorá je nevyhnutná na preklopenie nepriaznivej životnej situácie,
 - 3. zabezpečenie bývania fyzickej osobe z dôvodu výkonu profesie potrebnej na území mesta Levoča,
 - 4. zabezpečenie bývania fyzickej osobe z dôvodu umiestenia dieťaťa v špeciálnom zariadení v meste Levoča,
 - 5. zabezpečenie bývania fyzickej osobe, ktorá užíva byt vo vlastníctve mesta Levoča, ktorý je potrebné z dôvodu verejného záujmu s bytom alebo domom naložiť tak, že byt nemožno užívať, alebo ak byt alebo dom vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní nemožno byt alebo dom užívať (napr. vzniknutý havarijný stav a pod.),
 - g) uchádzač o byt, ktorý hodnoverne preukáže schopnosť platiť nájomné a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu,
 - h) uchádzač o byt, ktorý splnil všetky stanovené ďalšie podmienky uvedené v § 2 tohto VZN.
- (2) Mesačný príjem oprávnenej fyzickej osoby a ostatných osôb žijúcich v byte podľa odseku 1 sa vypočíta z príjmu (zákon č. 601/2003 Z. z. v znení neskorších predpisov) za kalendárny rok predchádzajúci roku, v ktorom vznikol nájom bytu, ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal.
- (3) Životné minimum podľa odseku 1 sa vypočíta ako súčet súm životného minima pre plnoletú fyzickú osobu podľa osobitného predpisu (zákon č. 601/2003 Z. z. v znení neskorších predpisov) za každú plnoletú fyzickú osobu, ktorá žije v byte a súm životného minima pre

- nezaopatrené dieťa podľa osobitného predpisu za každé zaopatrené nepľnoleté dieťa a nezaopatrené dieťa, ktoré žije v byte. Pri výpočte sa vychádza zo súm životného minima platných k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku, v ktorom vznikol nájom.
- (4) Podmienky ustanovené v §6 ods. 1 sa posudzujú pri uzavieraní nájomnej zmluvy a na zmeny podmienok počas platnosti nájomnej zmluvy sa neprihliada.
 - (5) Mesto Levoča je oprávnené prenajať fyzickým osobám podľa §6 ods. 1 písm. b), bod 3 maximálne 10% z celkového počtu obstarávaných nájomných bytov, ak sa obstaráva menej ako desať nájomných bytov podmienka sa považuje za dodržanú, ak sa prenájme najviac jeden nájomný byt.
 - (6) Mesto Levoča so súhlasom mestského zastupiteľstva je oprávnené prenajať fyzickým osobám podľa §6 ods. 1, písm. f) najviac 20% z počtu podporených nájomných bytov vo svojom vlastníctve najdlhšie na dobu tri roky. Za podporený nájomný byt sa považuje nájomný byt, na ktorého obstaranie bola poskytnutá dotácia podľa zákona č. 443/2010 Z. z. alebo podľa predpisov účinných do 31.decembra 2010.
 - (7) Ak o uzavretie nájomnej zmluvy nepožiadala fyzická osoba uvedená v §6 ods.1, môže primátor mesta po prerokovaní v mestskej rade prideliť nájomný byt aj inej fyzickej osobe najviac na jeden rok.
 - (8) Nájomný byt, ktorý spĺňa podmienky ustanovené § 143 písm. d) zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov môže primátor mesta po prerokovaní v mestskej rade prideliť len fyzickej osobe, ktorá žije v domácnosti, ktorej členom je osoba so zdravotným postihnutím uvedených v prílohe č. 2 zákona č. 443/2010 Z. z.. Ak mesto Levoča nemá žiadosť o uzavretie nájomnej zmluvy od takejto fyzickej osoby, môže uzavrieť nájomnú zmluvu na takýto nájomný byt aj s inou fyzickou osobou uvedenou v § 6 ods. 1 tohto VZN najviac na jeden rok.
 - (9) Opakované uzavretie zmluvy o nájme nájomného bytu podľa § 7 tohto VZN nepodlieha schváleniu v orgánoch mesta, pretože toto právo nájomcu pri dodržaní podmienok v nájomnej zmluve, v tomto VZN a v zákone č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov je stanovené v uvedenom zákone.
 - (10) Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy podľa § 7 bod 3 môže mesto Levoča 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 prenájmu nájomného bytu
 - a) nie je vyšší ako štvornásobok životného minima oprávnenej osoby podľa § 6 ods. 1 písm. a) tohto VZN,
 - b) nie je vyšší ako päťnásobok životného minima oprávnenej osoby podľa § 6 ods. 1 písm. b) tohto VZN.
 - (11) K termínu ukončenia nájmu, pokiaľ nebola nájomná zmluva opakovane uzavretá, je nájomca povinný byt uvoľniť a odovzdať ho v stave primeranom dobe užívania, vykonať v ňom hygienický náter, pričom nesie zodpovednosť za vzniknuté škody.
 - (12) Najneskôr 30 dní od ukončenia nájomnej zmluvy je nájomca povinný odhlásiť sa z trvalého pobytu z bytu, ktorý užíval. V prípade nesplnenia si tejto podmienky, mu bude tento trvalý pobyt zrušený a následne bude mať trvalý pobyt iba na území mesta Levoča.

(4) V Článku 3 § 7 sa mení takto:

§ 7

Nájomná zmluva o nájme sociálneho nájomného bytu

- (1) Na práva a povinnosti, ktoré vzniknú na základe nájomnej zmluvy a nie sú upravené týmto VZN a zákonom č. 443/2010 Z. z., sa vzťahuje ustanovenie Občianskeho zákonníka. 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 úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu alebo spôsob ich výpočtu,
 - f) opis stavu nájomného bytu a opis stavu príslušenstva nájomného bytu,
 - g) podmienky na zachovanie pôvodného stavu a vybavenia nájmu bytu,
 - h) skončenie nájmu,
 - i) spôsob a lehotu vysporiadania finančnej zábezpeky, ak je súčasťou nájomnej zmluvy dohoda o finančnej zábezpeke podľa odseku 6,
 - j) zoznam osôb žijúcich v byte spolu s nájomcom,
 - k) vyhlásenie nájomcu, že nájomný byt alebo jeho časť nie je oprávnený prenechať do podnájmu tretej osobe.
- (2) Doba nájmu dohodnutá v nájomnej zmluve môže byť najviac na tri roky okrem prípadov,
 - a) ak nájomca je osoba so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 2 zákona č. 443/2010 Z. z., ktorému sa prenájma nájomný byt spĺňajúci podmienky ustanovené § 143 písm. d) zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov; pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac desať rokov alebo
 - b) ak nájomca je osoba podľa § 6 ods. 1 písm. e) tohto VZN, ktorej sa prenájma nájomný byt, pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac desať rokov.
- (3) V nájomnej zmluve sa upraví právo nájomcu na opakované uzavretie zmluvy o nájme nájomného bytu pri dodržaní podmienok stanovených v nájomnej zmluve, v tomto VZN a v zákone č. 443/2010 Z. z.. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy žiadateľ informuje nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.
- (4) Ustanovenia ods. 3, §2 ods. 1 písm. b) a c) tohto VZN sa neuplatnia pri uzatváraní nájomnej zmluvy s oprávnenou fyzickou osobou uvedenou v §6 ods. 1, písm. f).
- (5) Mesto Levoča opakovane neuzavrie zmluvu o nájme sociálneho nájomného bytu s nájomcami, ktorí:
 - a) nepožiadali o opätovné uzavretie nájomnej zmluvy,
 - b) požiadali o opätovné uzavretie nájomnej zmluvy, no nepredložili doklady preukazujúce splnenie podmienok uvedených v § 6 ods. 1 písm. e) a v § 6 ods. 9 tohto VZN,
 - c) spĺňajú podmienky na vypovedanie nájmu bytu uvedené v § 711 ods. 1, písm. c) d) a g) Občianskeho zákonníka,
 - d) prenajatý byt neužívajú bez vážnych dôvodov po dobu šesť a viac mesiacov,
 - e) sa v lehote zmysle §2 ods. 5 písm. g) neprihlásil na trvalý pobyt v meste Levoča.
- (6) Pri opakovanom uzavretí zmluvy o nájme mestského nájomného bytu mesto stanoví novú dobu nájmu bytu po posúdení doterajšieho plnenia povinností uvedených v nájomnej zmluve zo strany nájomcu.
- (7) Nájomná zmluva ďalej obsahuje aj dohodu o finančnej zábezpeke, ktorá nesmie presiahnuť výšku maximálneho päťmesačného nájomného ustanoveného podľa zákona o cenách, Opatrenia Ministerstva financií SR č. 01/R/2008 z 23.4.2008 v znení Opatrenia č. 02/R/2008 z 25.9.2008 a Opatrenia č. 01/R/2011 z 1.12.2011.
- (8) Finančná zábezpeka podľa ods. 6 slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a nepoškodzovania užívaného mestského nájomného bytu.

- (9) Finančnú zábezpeku za užívanie mestského nájomného bytu vedie mesto Levoča na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke.
- (10) Lehota na zloženie finančnej zábezpeky je 30 dní pred podpísaním nájomnej zmluvy. Ak nedôjde k uzavretiu nájomnej zmluvy, je mesto Levoča povinné už zloženú zábezpeku bezodkladne vrátiť.
- (11) Nájomca sa v nájomnej zmluve zaviazuje, že počas celej doby trvania nájomného vzťahu na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere umožní on a osoby, ktoré nájomný byt užívajú, vstup do bytu zamestnancom mestského úradu, príslušnému úradu, zamestnancom ministerstva a iných kontrolných úradov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu.

(5) V Článku 3 § 8 sa mení takto:

§ 8

Výška nájomného, použitie prostriedkov z nájmu

- (1) Výška ročného nájomného je určená v súlade so zákonom č. 18/1996 Zb. o cenách v znení neskorších predpisov a § 2 opatrenia MF SR č. 01/R 2008 z 23.4.2008 o regulácii cien nájmu bytov v percentuálnom vyjadrení z obstarávacích nákladov na obstaranie nájomných bytov:

a)	nájomné byty Železničný riadok č. 23	5,00 %
b)	nájomné byty Levočské Lúky č. 25,26,27,28	3,00 %
c)	nájomné byty Rozvoj č. 21A,B	3,75 %
d)	nájomné byty J. Francisciho č. 23A,B	3,75 %
e)	nájomné byty Potočná ul. č. 38	3,00 %
- (2) Mesto Levoča tvorí Fond prevádzky, údržby a opráv bytovej budovy ročne vo výške 0,5 % obstarávacích nákladov na obstaranie nájomných bytov.
- (3) Pravidlá tvorby a použitia mimorozpočtového peňažného Fondu prevádzky, údržby a opráv bytovej budovy ustanovuje Smernica tohto Fondu, ktorú vydá primátor mesta.
- (4) Mesto Levoča používa príjmy z nájmu nájomných bytov na splácanie úveru poskytnutého Štátnym fondom rozvoja bývania na obstaranie bytov a ďalej na úhradu výdavkov súvisiacich so správou nájomných bytov na účel sociálneho bývania.

Čl. II

- (1) Uznesením č. na svojom zasadnutí konanom dňa Mestské zastupiteľstvo v Levoči schválilo tento dodatok Všeobecne záväzného nariadenia č./2021.
- (2) Toto Všeobecne záväzné nariadenie nadobúda platnosť dňom jeho vyvesenia na úradnej tabuli mesta a účinnosť dňom 01.03.2021.

Ing. Miroslav Vilkovský, MBA
primátor mesta

Vyvesené dňa: 10.02.2021