



Mesto Levoča v súlade s ustanovením § 6 ods. 1 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov, § 12 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov v súlade s ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov

vydáva pre územie mesta Levoča
VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE MESTA
č. 2/2014

o prideľovaní mestských nájomných bytov vo vlastníctve mesta Levoča

Článok 1
Úvodné ustanovenia

- (1) Mesto Levoča je vlastníkom bytov na území mesta Levoča, ktoré nadobudlo účinnosťou zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, bytov nadobudnutých výstavbou, stavebnými úpravami alebo kúpou z vlastných finančných prostriedkov, z dotácie na obstaranie nájomných bytov poskytnutej zo štátneho rozpočtu a z podpory vo forme úveru a nenávratného príspevku z prostriedkov Štátneho fondu rozvoja bývania.
- (2) Mestské zastupiteľstvo v Levoči podľa § 11 ods. 4 písm. g) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov rozhodlo a uznieslo sa na tomto všeobecne záväznom nariadení (ďalej len „VZN“).

Článok 2
Vybavovanie žiadostí

§ 1
Evidencia mestských nájomných bytov

- (1) Evidenciu mestských nájomných bytov (ďalej len „bytov“) a evidenciu žiadateľov o pridelenie bytu vedie oddelenie majetkové na Mestskom úrade v Levoči (ďalej len „oddelenie“).
- (2) Všetky byty vo vlastníctve mesta sú nájomnými bytmi. Správcom bytového fondu je mesto Levoča.

§ 2
Postup pri evidovaní žiadateľa o byt

- (1) Žiadosť o pridelenie bytu môže podať každá plnoletá fyzická osoba s trvalým pobytom v meste Levoča písomnou formou (ďalej len „žiadateľ“). Žiadateľom vlastnoručne podpísaná písomná žiadosť o pridelenie bytu sa podáva do podateľne Mestského úradu v Levoči.
- (2) Prílohou žiadosti o pridelenie bytu je „DOTAZNÍK k žiadosti o pridelenie mestského nájomného bytu“ (ďalej len „dotazník“). Až po doručení riadne vyplneného a potvrdeného dotazníka oddelenie zaradí žiadosť o pridelenie bytu do evidencie žiadateľov. Mesto prostredníctvom oddelenia a bytovej a dislokačnej komisie (ďalej len „komisia“) môže v jednotlivých prípadoch preveriť aktuálnosť a pravdivosť uvádzaných skutočností v žiadosti o pridelenie bytu.
- (3) Byt je možné prideliť len žiadateľovi, ktorý v katastrálnom území mesta Levoča a Závada nevlastní sám, alebo jeho manžel/manželka byt, rodinný dom, alebo celoročne obývatelnú chatu, prípadne nie je spoluvlastníkom uvedených nehnuteľností, resp. ich stavebníkom. Danú skutočnosť žiadateľ potvrdí v dotazníku k žiadosti o pridelenie bytu čestným prehlásením.
- (4) Žiadateľ je povinný preukázať schopnosť platiť nájomné a služby spojené s užívaním bytu.

§ 3
Posudzovanie žiadostí

- (1) Žiadosť je evidovaná počas dvoch rokov od jej zaprotokolovania v evidencii pošty; žiadateľ je povinný bez vyzvania svoju žiadosť aktualizovať. V prípade, že oddelenie zistí, že tak žiadateľ neurobil, bude jeho žiadosť považovaná za neaktuálnu a bude vyradená z evidencie žiadateľov o pridelenie bytu.
- (2) Do evidencie žiadateľov o pridelenie bytu nebude zaradený žiadateľ príp. z nej bude po zaradení vyradený, ktorý
- a) protiprávne obsadil alebo protiprávne užíval byt vo vlastníctve mesta, alebo
 - b) bezdôvodne odmietol pridelený byt, alebo



- c) bez vážnych dôvodov v lehote do 15 dní od doručenia oznámenia o pridelení bytu neuzavrel nájomnú zmluvu s prenajímateľom, alebo
 - d) je prihlásený k trvalému pobytu v spoločnej domácnosti s občanom, ktorý si neplnil, príp. si neplní záväzky voči mestu Levoča podľa všeobecne záväzných predpisov. Túto povinnosť si žiadateľ alebo občan neplní, najmä ak v čase podania žiadosti, alebo v predchádzajúcom období bol neplatičom mestského bytu a nedoplatok na nájomnom a službách spojených s užívaním bytu nebol do dňa podania žiadosti o pridelenie bytu uhradený
 - e) nenahlási všetky zmeny údajov týkajúcich sa jeho osoby a jeho rodinných príslušníkov, bytových pomerov a sociálnej situácie v lehote do 30 dní odo dňa ich vzniku
 - f) v žiadosti o pridelenie bytu uvedie nepravdivé údaje,
 - g) ani po výzve oddelenia nedoručí do podateľne Mestského úradu v Levoči riadne vyplnený a potvrdený dotazník.
- (3) Bod 2 písm. d) tohto paragrafu sa nevťahuje na prípady, keď žiadateľovi bol byt pridelený na základe rozhodnutia súdu ako bytová náhrada, alebo so žiadateľom bola uzatvorená dohoda o splátkach na úhradu nedoplatku a žiadateľ neporušil podmienky uvedené v dohode o splátkach.

§ 4

Pridelovanie bytov

- (1) O pridelení bytu zaevidovanému žiadateľovi, ktorý spĺňa kritéria uvedené v tomto VZN, rozhoduje na návrh oddelenia, mestské zastupiteľstvo.
- (2) Mestské zastupiteľstvo na návrh oddelenia, môže rozhodnúť o pridelení bytu z dôvodu naliehavej potreby mesta, v prípade hodného osobitného zreteľa alebo pre zabezpečenie bývania osobe, ktorá sa významným spôsobom podieľa na rozvoji mesta v rozhodujúcich oblastiach života mesta. Nájomná zmluva sa v takomto prípade uzatvára so žiadateľom najviac na čas zhodný s výkonom práce, pre ktorú mu bol byt pridelený, bez nároku na bytovú náhradu.
- (3) Mestské zastupiteľstvo, na návrh oddelenia, môže prideliť byt (obytnú miestnosť) nespĺňajúci podmienky na riadne užívanie, na základe písomnej dohody s budúcim nájomcom, ktorý sa zaviazá, že na svoje náklady v plnej výške vykoná v pridelenom byte také úpravy a zmeny, na základe ktorých sa byt stane spôsobilým na riadne užívanie. Dohoda sa uzatvára medzi budúcim nájomcom a mestom Levoča. Za mesto Levoča ju podpisuje primátor mesta.
- (4) Mestské zastupiteľstvo, na návrh oddelenia, môže prideliť zaevidovanému žiadateľovi byt, ak tento prevezme dlh po neplatičovi, vyplatí nedoplatok správcovi bytového fondu a v prípade rozhodnutia súdu o zrušení práva užívať byt predošlému nájomcovi, ponechá pôvodného nájomcu bývať v spoločnej domácnosti na základe podnájomnej zmluvy minimálne šesť (6) mesiacov.
- (5) Mestské zastupiteľstvo, na návrh oddelenia, môže schváliť výmenu bytov medzi nájomcami ak :
 - a) výmena nebude v rozpore s obsahom účinných nájomných zmlúv a ak,
 - b) výmena bytov bude v súlade s dlhodobými zámermi mesta v oblasti usmerňovania sociálnej a demografickej štruktúry obyvateľstva v jednotlivých častiach mesta.
- (6) Mestské zastupiteľstvo, na návrh oddelenia rozhoduje o tom, či dá písomný súhlas na podnájom bytu vo vlastníctve mesta Levoča.

Článok 3

Nájomné byty na účel sociálneho bývania

§ 5

Vymedzenie sociálneho bývania

- (1) 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.
- (2) Mesto Levoča poskytuje sociálne bývanie v bytoch bežného štandardu v týchto bytových domoch:
 - a) s. č. 1417, Železničný riadok č. 23, Levoča (39 bytov)
 - b) s. č. 3314, Rozvoj č. 21A, 21B Levoča (20 bytov)
 - c) s. č. 3313, Francisciho č. 23A, 23B Levoča (20 bytov)
 - d) s. č. 3381, Potočná č. 38, Levoča (24 bytov)
- (3) Mesto Levoča poskytuje sociálne bývanie v bytoch nižšieho štandardu v týchto bytových domoch:
 - a) s. č. 3266, Levočské Lúky č. 25, Levoča (6 bytov)
 - b) s. č. 3267, Levočské Lúky č. 26, Levoča (14 bytov)
 - c) s. č. 3268, Levočské Lúky č. 27, Levoča (14 bytov)
 - d) s. č. 3269, Levočské Lúky č. 28, Levoča (6 bytov)



(4) Mesto Levoča je povinné zachovať nájomný charakter bytov uvedených v ods. 1, 2 a 3 najmenej 30 rokov od kolaudácie týchto bytov.

§ 6

Podmienky poskytovania sociálneho bývania v byte

(1) Mestské zastupiteľstvo môže uznesením prideliť nájomný byt na účel sociálneho bývania uchádzačovi o byt – oprávnenej fyzickej osobe, ktorá splnila nasledujúce podmienky a je:

a) osoba žijúca v domácnosti s mesačným príjmom domácnosti najviac vo výške trojnásobku životného minima,
b) osoba žijúca v domácnosti s mesačným príjmom domácnosti najviac vo výške štvornásobku životného minima, ak:

1. členom tejto domácnosti je osoba s ťažkým zdravotným postihnutím,

2. ide o domácnosť osamelého rodiča s nezaopatreným dieťaťom,

3. aspoň jeden z členov tejto domácnosti zabezpečuje zdravotnícku starostlivosť, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu pre obyvateľov mesta,

c) osoba, ktorej zanikla ústavná starostlivosť, náhradná osobná starostlivosť, pestúnska starostlivosť alebo osobitná starostlivosť poručníka podľa § 45 a 59 zákona č. 36/2005 Z. z. o rodine v znení neskorších predpisov,

d) osoba žijúca v domácnosti, ktorej sa poskytuje bytová náhrada za byt vydaný podľa zákona č. 403/1990 Zb. o zmiernení následkov niektorých majetkových krívd v znení neskorších predpisov,

e) uchádzač o byt, ktorý hodnoverne preukáže schopnosť platiť nájomné a úhrady za služby poskytované s užívaním bytu,

f) uchádzač o byt, ktorý splnil všetky stanovené ďalšie podmienky uvedené v predošlých ustanoveniach tohto VZN.

(2) Pri zisťovaní príjmu podľa ods. 1 sa postupuje podľa § 3 a 4 zákona č. 601/2003 Z. z. o životnom minime. Mesačný príjem sa vypočíta z príjmu za predchádzajúci rok, v ktorom vznikol nájom bytu, ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal.

(3) Životné minimum domácnosti sa vypočíta zo súm životného minima členov domácnosti platných k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku, v ktorom vznikol nájom.

(4) Podmienky ustanovené v 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 ods. 1 písm. b) tretieho bodu maximálne 10% z celkového počtu obstarávaných nájomných bytov, ak sa obstaráva menej ako desať nájomných bytov podmienka sa považuje za dodržanú, ak sa prenajme najviac jeden nájomný byt.

(6) Ak o uzavretie nájomnej zmluvy nepožiadala fyzická osoba uvedená v ods. 1, môže mestské zastupiteľstvo prideliť nájomný byt aj inej fyzickej osobe najviac na jeden rok.

(7) Nájomný byt, ktorý spĺňa podmienky ustanovené § 143 písm. d) zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov môže mestské zastupiteľstvo 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.

(8) Opakované uzavretie zmluvy o nájme nájomného bytu podľa § 8 tohto VZN nepodlieha schváleniu v mestskom zastupiteľstve, pretože toto právo nájomcu pri dodržaní podmienok v nájomnej zmluve je ustanovené v zákone č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov.

§ 7

Nájomná zmluva

(1) Na práva a povinnosti, ktoré vzniknú na základe nájomnej zmluvy a nie sú upravené týmto VZN, 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) zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu.



- (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 prenájíma 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. d) tohto VZN, ktorej sa prenájíma 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 v zmluve a v tomto VZN. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude prenajímateľ informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.
- (4) Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy podľa ods. 3 môže mesto Levoča uzavrieť nájomnú zmluvu aj s fyzickou osobou žijúcou v domácnosti s mesačným príjmom, ktorý k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku opakovaného prenájmu nájomného bytu
- a) nie je vyšší ako 3,5-násobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa § 6 ods. 1 písm. a) tohto VZN,
- b) nie je vyšší ako 4,5-násobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa § 6 ods. 1 písm. b) tohto VZN.
- (5) Nájomná zmluva ďalej obsahuje aj dohodu o finančnej zábezpeke vo výške šesťmesačného nájomného a dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu.
- (6) Finančná zábezpeka podľa ods. 5 slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a nepoškodzovania užívaného nájomného bytu.
- (7) Finančnú zábezpeku za užívanie nájomného bytu vedie mesto Levoča na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke.
- (8) Lehota na zloženie finančnej zábezpeky je päť dní pred podpísaním nájomnej zmluvy. Ak nedôjde k uzavretiu nájomnej zmluvy, je mesto Levoča povinné už zloženú zábezpeku bezodkladne vrátiť.
- (9) Nájomca sa v nájomnej zmluve zaviazuje, že počas celej doby trvania nájomného vzťahu umožní vstup do bytu zamestnancom mestského úradu, príslušnému úradu, zamestnancom ministerstva a iných kontrolných úradov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu.

§ 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 obstarávacej ceny bytov nasledovne:
- | | | |
|----|---|--------|
| a) | nájomné byty Železničný riadok č. 23 | 5,00 % |
| b) | nájomné byty Levočské Lúky č. 25,26,27,28 | 2,20 % |
| 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 | 3,75 % |
- (2) Mesto Levoča tvorí fond prevádzky, údržby a opráv ročne v percentuálnej výške nákladov na obstaranie nájomných bytov takto:
- | | | |
|----|---|--------|
| a) | nájomné byty Železničný riadok č. 23 | 1,50 % |
| b) | nájomné byty Levočské Lúky č. 25,26,27,28 | 1,90 % |
| c) | nájomné byty Rozvoj č. 21A,B | 0,50 % |
| d) | nájomné byty J. Francisciho č. 23A,B | 0,50 % |
| e) | nájomné byty Potočná ul. č. 38 | 0,50 % |
- (3) Pravidlá tvorby a použitia mimorozpočtového peňažného Fondu prevádzky, údržby a opráv nájomných bytov na účel sociálneho bývania ustanovuje Statút tohto Fondu, ktorý schvaľuje mestské zastupiteľstvo.
- (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.



Článok 4 Osobitné ustanovenia

§ 9

Náhrada za služobný byt

Mesto prideli nájomcovi služobného bytu náhradný byt (aj menšej podlahovej plochy, nižšej kategórie a pod.) pri skončení nájomného vzťahu ukončením pracovného pomeru nájomcu a prenajímateľa, ktorým je príspevková, rozpočtová organizácia mesta alebo mesto z dôvodu odchodu nájomcu na starobný, invalidný, resp. čiastočný invalidný dôchodok.

§ 10

Ak ide o pridelenie bytu podľa čl. 2 § 4 ods. 2, splnenie podmienky trvalého pobytu v meste Levoča sa nevyžaduje, ak sa nájomca v nájomnej zmluve zaviazal prihlásiť na trvalý pobyt v meste Levoča na čas zhodný s výkonom zamestnania.

§ 11

Ustanovenia odsekov 1 až 3 a 5 až 7 § 9a zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov sa nepoužijú pri prenechaní mestských bytov do nájmu na základe rozhodnutia mestského zastupiteľstva o prideľovaní mestského bytu.

§ 12

(1) V mestských nájomných bytoch na Námestí Majstra Pavla č. 50,51 v Levoči je výška nájomného stanovená podľa Opatrenia Ministerstva financií SR z 28.1.2003 č. R-1/2003.

(2) V ostatných mestských nájomných bytoch získaných do majetku mesta Levoča podľa § 2, ods. 2 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí prechodom z vlastníctva Slovenskej republiky je výška nájomného stanovená podľa platných cenových predpisov (Opatrenie MF SR z 23.4.2008 č. 01/R/2008, v znení Opatrenia MF SR z 25.9.2008 č. 02/R/2008 a Opatrenia MF SR z 1.12.2011 č. 01/R/2011).

Článok 5 Spoločné a záverečné ustanovenia

(1) Toto všeobecne záväzné nariadenie bolo schválené Uznesením Mestského zastupiteľstva v Levoči č. 53/16 zo dňa 20.02.2014.

(2) Toto všeobecné záväzné nariadenie nadobúda platnosť dňom jeho vyvesenia na úradnej tabuli mesta a účinnosť od 1.3.2014.

(3) Nadobudnutím účinnosti tohto všeobecne záväzného nariadenia stráca platnosť a účinnosť Všeobecné záväzné nariadenie mesta Levoča č. 15/2011 o prideľovaní mestských nájomných bytov a jeho Dodatok č. 5/2012.

Ing. Miroslav Vilkovský
primátor mesta

Vyvesené dňa : 21.02.2014
Zvesené dňa : 07.03.2014