

MESTO LEVOČA

Predmet rokovania: DODATOK

Pre: Majetkovú komisiu – 09.09.2020

Predkladá: Mgr. Martin Drahomirecký



Spracovateľ: Mgr. Martin Drahomirecký
Mgr. Eva Matalíková
Vladimír Schwazbacher

Na vedomie: Primátor mesta
Zástupca primátora mesta
Prednosta mestského úradu
Hlavný kontrolór mesta
Právny útvar

V Levoči: 08.09.2020

VZN o pridelovaní mestských nájomných bytov:

1. Mesto Levoča pri **pridelovaní mestských nájomných bytov** postupuje podľa Všeobecne záväzného nariadenia č. 2/2014 v znení jeho zmien a doplnkov č. 14/2014 a 18/2015. Vzhľadom na schválené novely Zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní (č. 277/2015, č. 249/2017, č. 230/2019 a č. 90/2020) a z dôvodu požiadaviek, ktoré vyplynuli z praxe, je nutné uvedené VZN zosúladiť s právnym stavom a praxou. Pre lepšiu prehľadnosť navrhujeme pôvodné VZN zrušiť a nahradiť ho novým znením.

Navrhované podstatné zmeny:

- § 2, ods. 1, písm. b) ustanovuje podmienky na udelenie výnimky pre pridelenie bytu osobe bez trvalého pobytu na území mesta Levoča;
- § 2, ods. 1, písm. c, e, f, h, i, rozširujú podmienky, ktoré musí splniť žiadateľ o pridelenie nájomného bytu;
- § 4 ods. 3 ustanovuje novú podmienku na vyradenie žiadateľa z evidencii žiadateľov o nájomný byt;
- § 6 ods. 10 a 11 ustanovuje podmienky a povinnosti nájomcov pri ukončení nájmu bytu;
- § 7 ods. 4) ustanovuje podmienky, za ktorých mesto Levoča opakovane neuzavrie zmluvu o nájme sociálneho nájomného bytu;
- § 7 ods. 5 umožňuje pri opakovanom nájme bytu stanoviť novú dobu nájmu po posúdení doterajšieho plnenia povinností uvedených v nájomnej zmluve zo strany nájomcu;
- § 7 ods. 6 zosúladzuje výšku finančnej zábezpeky s ustanovením § 12 ods. 7 zákona č. 443/2010 Z. z. (novely č. 277/2015 Z. z.);
- § 8 ods. 1 písm. b) zmena – zvýšenie nájomného v bytoch Levočské Lúky č. 25, 26, 27 a 28 v percentuálnom vyjadrení z obstarávacej ceny bytov z 2,20 % na 3,00 % z dôvodu podstatného zhoršenia stavu vybavenia bytov (sporáky, kúpeľňové ohrievače vody) a spoločných častí domov;
- § 8 ods. 2, písm. a) a b) – úprava – zjednotenie tvorby Fondu prevádzky, údržby a opráv bytovej budovy na 0,50 % z obstarávacej ceny bytov podľa § 18 ods. 3 zák. 443/2010 Z. z. (novela č. 249/2017 Z. z.);
- § 10 ods. 1 a 2 – spresnené znenie pôvodného § 10 VZN;

Stanovisko **OM**: OM **súhlasí** s návrhom na uznesenie.

Stanovisko **MK**:

Stanovisko **MR**:

a) MZ berie na vedomie informáciu, že v zákonom stanovenej lehote neboli k návrhu Všeobecne záväzného nariadenia mesta Levoča č..../2020 o pridelovaní mestských nájomných bytov vo vlastníctve mesta Levoča, vznesené žiadne námietky a pripomienky.

T: ihneď

b) MZ schvaľuje Všeobecne záväzného nariadenie mesta Levoča č./2020 o pridelovaní mestských nájomných bytov vo vlastníctve mesta Levoča, podľa predloženého návrhu.

T: ihneď

Pridelenie bytu:

2. Mesto Levoča bude disponovať voľným 1-izbovým bytom č. 5, na adrese **Nám. M. Pavla 51**, Levoča.

- P. Mária Rišová, nar. 05.09.1962, trvale bytom Levoča požiadala mesto Levoča o pridelenie 1 – izbového bytu. V súčasnosti býva v útulku. V žiadosti uvádza, že je bez domova. Menovaná poberá invalidný dôchodok cca 165 eur. (žiadosť podaná dňa 02.09.2020)

- Pán Jozef Krzeminský, nar. 08.01.1957, trvale bytom Probstnerova cesta 6 (Humanitár) Levoča, požiadal mesto Levoča o pridelenie jednoizbového bytu. Vo svojej žiadosti uvádza, že v súčasnosti býva v sociálnom zariadení s viacerými osobami, takéto bývanie mu nevyhovuje a chce sa osamostatniť. Je poberateľom starobného dôchodku cca 588 eur.

(žiadosť podaná dňa 30.08.2019)

- Pán Miroslav Gilan, nar. 19.10.1958, trvale bytom Levoča, požiadal mesto Levoča o pridelenie jednoizbového bytu. Vo svojej žiadosti uvádza, že v súčasnosti býva v útulku na adrese Košická č. 2, chcel by bývať samostatne. Poberal dávku hmotnej núdze a od 15.5.2020 pracuje ako pomocný pracovník v záhradníctve príjem cca 540 eur.

(žiadosť podaná dňa 10.06.2020)

Stanovisko **OM**:

OM **súhlasí** s návrhom na uznesenie.

Stanovisko **MK**:

Primátor mesta **schvaľuje** pridelenie jednoizbového bytu č. 5, nachádzajúci sa na I. poschodí bytového domu, súp. č. 51 na adrese Námestie Majstra Pavla č. 51 v Levoči pre p., nar., trvale

bytom, na dobu určitú – 1 rok, s účinnosťou po uvoľnení bytu doterajším nájomcom a dodržania ustanovení nájomnej zmluvy.

V prípade nepodpísania nájomnej zmluvy a neprevzatia nájomného bytu bude byt pridelený ako druhému v poradí p., nar., trvale bytom, na dobu určitú - 1 rok, s účinnosťou po uvoľnení bytu doterajším nájomcom a dodržania ustanovení nájomnej zmluvy.

V prípade nepodpísania nájomnej zmluvy a neprevzatia nájomného bytu bude byt pridelený ako tretiemu v poradí p., nar., trvale bytom, na dobu určitú - 1 rok, s účinnosťou po uvoľnení bytu doterajším nájomcom a dodržania ustanovení nájomnej zmluvy.

T: 30.09.2020

Dodatok k nájomnej zmluve:

3. Spoločnosť **Helske, s. r. o.**, Kukuričná 1, 831 03 Bratislava, IČO 47211253 požiadala mesto Levoča o uzatvorenie dodatku č. 5 k Nájomnej zmluve č. 23009/OM/2017 zo dňa 12.07.2017. Predmetom dodatku má byť zmena predmetu nájmu, konkrétne zníženie rozsahu prenajímaných nebytových priestorov o sklad m. č. 101 o výmere 221 m² v sklade oceľových profilov s. č. 2857. Tento sklad nájomca užíval od 01.03.2018 a v súčasnosti ho už nepotrebuje na svoju činnosť.

Stanovisko **OM**: OM **súhlasí** s návrhom na uznesenie.

Stanovisko **MK**:

Stanovisko **MR**:

MZ **schvaľuje** uzavretie Dodatku č. 5 k Nájomnej zmluve č. 23009/OM/2017 uzavretej dňa 12.07.2017 medzi mestom Levoča ako prenajímateľom a spoločnosťou Helske, s. r. o., Kukuričná 1, 831 03 Bratislava, IČO 47211253 ako nájomcom, v zmysle ktorého:

Článok III. ods. 2 Zmluvy bude nahradený článkom v tomto znení:

2. Predmetom nájmu podľa tejto Zmluvy sú nebytové priestory nachádzajúce sa v nehnuteľnostiach uvedených v ods. 1 tohto článku v nasledovnom rozsahu:

- a) Vrátnica, s.č. 3358
- | | | |
|-------------------------------------|----------|----------------------|
| m.č. 1.01 - vstupná hala | o výmere | 1,52 m ² |
| m.č. 1.02 - kancelária | o výmere | 22,83 m ² |
| m.č. 1.03 - WC s kúpeľňou | o výmere | 2,54 m ² |
| o výmere spolu 26,89 m ² | | |
- b) Sklad oceľových profilov, s.č. 2857
- m.č. 1.03 - sklad o výmere 325 m²
- c) Trafostanica TR 1, s.č. 3359
- m.č. 1 - rozvádzače o výmere 12,48 m²
- m.č. 2 - transformátor č. 1 o výmere 6,24 m²
- m.č. 3 - transformátor č. 2 o výmere 6,24 m²
- o výmere spolu 24,96 m²
- (ďalej len „Predmet nájmu“)

Článok VI. ods. 1 a 2 Zmluvy budú nahradené článkom v tomto znení:

- 1. Nájomné je dohodou Zmluvných strán určené na sumu 7 588,56 € (slovom: sedemtisícpäťstoosemdesiatosem eur 56 centov) ročne. Nájomca je povinný platiť nájomné vo výške podľa tohto dodatku od 01.10.2020.*
- 2. Nájomca je povinný platiť Prenajímateľovi dohodnuté nájomné v pravidelných mesačných čiastkach v sume 632,38 eur (slovom: šesťstotridsaťdva eur a 38 centov) splatných vždy do 15-teho dňa príslušného kalendárneho mesiaca.*

Ostatné ustanovenia Nájomnej zmluvy č. 23009/OM/2017 zo dňa 12.07.2017 v znení jej Dodatku č. 1 zo dňa 12.12.2017, Dodatku č. 2 zo dňa 28.2.2018, Dodatku č. 3 zo dňa 29.6.2018 a Dodatku č. 4 zo dňa 7.10.2019 ostávajú nezmenené v platnosti. Účinnosť Dodatku č. 5 bude od 01.10.2020.

T: 30.09.2020

Dohody o splácaní dlhu

4. Spoločnosť **Helske s. r. o.**, Kukuričná 1, 831 03 Bratislava mestská časť Nové Mesto, IČO: 47211253 uzatvorila s mestom Levoča nájomnú zmluvu na prenájom pozemkov a nebytových priestorov, konkrétne:

- Nájomnú zmluvu č. **23059/2017/OM/249** zo dňa 12.7.2017 v znení jej dodatkov na **prenájom pozemkov** v areáli HPZ Levoča za účelom výstavby výrobných hál a administratívnej budovy,

- Nájomnú zmluvu č. **23009/OM/2017** zo dňa 12.7.2017 v znení jej dodatkov na **prenájom vrátnice, dvoch skladov a trafostanice** v areáli HPZ Levoča,
- Nájomnú zmluvu č. **23975//OM/2017** zo dňa 31.7.2017 v znení jej dodatkov na **prenájom administratívnych priestorov a skladu vo výrobnjej hale M4** HPZ Levoča.

Nájomca Helske, s. r. o. neuhradil mestu Levoča nájomné v týchto sumách:

- | | | |
|---------------------------|----------------------|----------------------------|
| - NZ 23059/2017/OM/249 | 3 591,84 eur, | obdobie 08-12/2020, |
| - NZ 23009/OM/2017 | 3 783,43 eur, | obdobie 03-06/2020, |
| - <u>NZ 23975/OM/2017</u> | <u>4 029,06 eur,</u> | <u>obdobie 04-06/2020,</u> |

Spolu: 11 404,33 eur

Nájomca požiadal mesto Levoča o schválenie a uzavretie troch samostatných dohôd o splácaní dlhu v troch splátkach (10-12/2020), pričom dôvod svojej platobnej neschopnosti nešpecifikoval. Z analýzy úhrad zrealizovaných spoločnosťou Helske, s. r. o. v prospech mesta Levoča možno konštatovať, že:

- v období 10/2019 – 01/2020 spoločnosť bola v omeškani s platbami 11-54 dní,
- v období 02-06/2020 spoločnosť prestala plniť svoje záväzky voči mestu Levoča a neplatila nájomné ani služby,
- v období 07-08/2020 spoločnosť začala uhrádzať nájomné za obdobie 07-08/2020 a splatila aj záväzky za obdobie 02-03/2020.

Prehľad úhrad po lehote splatnosti a stav pohľadávok k 31.08.2020 je uvedený v samostatnej prílohe.

Stanovisko **OM**: OM **nesúhlasí** s návrhom na uznesenie.

Stanovisko **MK**:

Stanovisko **MR**:

MZ schvaľuje:

a) uzatvorenie Dohody o splácaní dlhu vo výške 3 591,84 eur s dlžníkom Helske, s.r.o., IČO 47211253, ktorý dlžníkovi vznikol riadnym neuhradením nájomného za pozemky podľa Nájomnej zmluvy č. 23059/2017/OM/249 zo dňa 12.7.2017 v znení jej dodatkov. Dlžník sa zaviazal dlh splatiť v troch pravidelných splátkach po sebe idúcich do 31.12.2020.

b) uzatvorenie Dohody o splácaní dlhu vo výške 3 783,43 eur s dlžníkom Helske, s.r.o., IČO 47211253, ktorý dlžníkovi vznikol riadnym neuhradením nájomného za nebytové priestory podľa Nájomnej zmluvy č. 23009/OM/2017 zo dňa 12.7.2017 v znení jej dodatkov. Dlžník sa zaviazal dlh splatiť v troch pravidelných splátkach po sebe idúcich do 31.12.2020.

c) uzatvorenie Dohody o splácaní dlhu vo výške 4 029,06 eur s dlžníkom Helske, s.r.o., IČO 47211253, ktorý dlžníkovi vznikol riadnym neuhradením nájomného za nebytové priestory podľa Nájomnej zmluvy č. 23975/OM/2017 zo dňa 31.7.2017 v znení jej dodatkov. Dlžník sa zaviazal dlh splatiť v troch pravidelných splátkach po sebe idúcich do 31.12.2020.

T: 15.10.2020

NÁVRH

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, 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

vydáva pre územie mesta Levoča

VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE MESTA

č./2020

o pridelovaní 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 príslušné oddelenie na Mestskom úrade v Levoči (ďalej len „oddelenie“).
- (2) Všetky byty vo vlastníctve mesta sú nájomnými bytmi. Správcom bytového fondu je mesto Levoča.

§ 2

Podmienky podávania a posudzovania žiadostí o pridelenie nájomného bytu

- (1) Žiadateľom o pridelenie nájomného bytu môže byť len fyzická osoba, ktorá:
 - a) dovŕšila 18 rokov veku, alebo nadobudla spôsobilosť na právne úkony pred dovŕšením 18. roku veku uzatvorením manželstva v zmysle osobitných právnych predpisov (ďalej len „žiadateľ“),
 - b) ku dňu podania žiadosti má trvalý pobyt na území mesta Levoča, vo výnimočných prípadoch bez trvalého pobytu (napr. z dôvodu výkonu práce, umiestnenia dieťaťa v špeciálnom zariadení v meste Levoča) na území mesta Levoča môže dať súhlas k zaevidovaniu žiadosti o pridelenie nájomného bytu primátor mesta Levoča na základe odôvodnenej žiadosti o udelenie výnimky z trvalého pobytu,
 - ba) ak žiadajú o pridelenie nájomného bytu manželia, aspoň jeden z manželov musí spĺňať podmienku trvalého pobytu na území mesta Levoča,
 - bb) ak žiadajú o pridelenie nájomného bytu fyzické osoby, ktoré tvoria domácnosť (ďalej len „partneri“), aspoň jeden z partnerov musí spĺňať podmienku trvalého pobytu na území mesta.
 - c) nie je nájomcom ani spoločným nájomcom bytu, vlastníkom ani spoluvlastníkom bytu, rodinného domu, alebo iného objektu určeného na trvalé bývanie na území Slovenskej republiky 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,

- d) má ku dňu podania žiadosti o pridelenie mestského nájomného bytu uhradené záväzky voči mestu Levoča (najmä daň z nehnuteľnosti, poplatok za komunálne odpady a drobné stavebné odpady a iné) a nevedie sa proti nemu súdny spor ani exekučné konanie vo vyššie uvedených veciach,
 - e) nebola v minulosti nájomcom bytu, v ktorom zanechal dlh na nájomnom vrátane úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu a/alebo bol dlh odpísaný z evidencie nedoplatkov, na základe rozhodnutia súdu a súdneho exekútora,
 - f) neprenehala byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez súhlasu vlastníka,
 - g) nemá dlh voči mestským organizáciám, najmä Technickým službám mesta Levoča,
 - h) nebola v minulosti nájomcom bytu, ktorý znehodnotil, poškodil alebo hrubo porušoval dobré mravy v byte a v bytovom dome,
 - i) nemala v minulosti vypovedaný nájom bytu podľa § 711 ods. 1 písm. c), d), g) Občianskeho zákonníka,
 - j) preukáže schopnosť platiť nájomné a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu,
 - k) protiprávne neobsadil alebo protiprávne neužíval byt vo vlastníctve mesta,
 - l) bezdôvodne neodmietol pridelený byt,
 - m) bez vážnych dôvodov v lehote do 15 dní odo dňa doručenia oznámenia o pridelení bytu neuzavrela nájomnú zmluvu s prenajímateľom,
 - n) v žiadosti uvedie pravdivé a úplné údaje, ktoré majú rozhodujúci vplyv na posudzovanie žiadosti,
 - o) doručí do podateľne Mestského úradu v Levoči spolu so žiadosťou riadne vyplnený a potvrdený dotazník.
- (2) Podmienky uvedené v §2 ods. 1 písm. a) až m) platia aj pre osoby uvedené v žiadosti, ktoré budú so žiadateľom žiť v spoločnej domácnosti.
- (3) Žiadosť o pridelenie mestského nájomného bytu musí mať písomnú formu, musí byť doručená na predpísanom tlačive (žiadateľ si môže prevziať na Mestskom úrade v Levoči), musí byť odôvodnená, vlastnoručne podpísaná žiadateľom a zaevidovaná na Mestskom úrade v Levoči. Tlačivá (žiadosť + dotazník) sú taktiež zverejnené na oficiálnej stránke mesta Levoča – www.levoca.sk.
- (4) Prílohou žiadosti o pridelenie mestského nájomného bytu je „DOTAZNÍK k žiadosti o pridelenie mestského nájomného bytu“ (ďalej len „dotazník“).
- (5) K žiadosti o pridelenie mestského nájomného bytu je potrebné doložiť zo strany žiadateľa a spolu posudzovaných osôb nasledovné doklady:
- a) potvrdenie zamestnávateľa o pracovnom pomere a dobe na ktorú je uzavretá pracovná zmluva, alebo živnostenský list, alebo rozhodnutie Sociálnej poisťovne o priznaní dôchodku,
 - b) potvrdenie zamestnávateľa o čistom mesačnom príjme žiadateľa a osôb spoločne posudzovaných so žiadateľom za predchádzajúci kalendárny rok. V prípade dokladovania príjmov od zamestnávateľa v zahraničí, predložiť notárom overený preklad dokladu. Výnimku z overenia prekladu tvorí doklad z Českej republiky,
 - c) u samostatne zárobkovo činnnej osoby potvrdenie o podaní daňového priznania za predchádzajúci kalendárny rok,
 - d) u poberateľov dôchodkov, aktuálny výmer o výške dôchodku a potvrdenie príjmu z dávok dôchodkového zabezpečenia za predchádzajúci kalendárny rok pred podaním žiadosti,
 - e) potvrdenie o príjme za predchádzajúci kalendárny rok u poberateľov dávky v nezamestnanosti, sociálnych dávok a príspevkov k dávke, materského príspevku, rodičovského príspevku, prídavkov na deti, príspevok za opatrovanie a prípadne iných štátnych dávok,
 - f) u rozvedeného žiadateľa fotokópiu právoplatného rozsudku o rozvode, právoplatného rozsudku o určení výživného na nezaopatrené deti, príp. náhradné výživné a príspevok na výživu rozvedeného manžela/ky.
 - g) žiadateľ, ktorý nemá trvalý pobyt v meste Levoča doručí čestné prehlásenie o tom, že po uzavretí nájomnej zmluvy sa prihlási najneskôr do 30 dní odo dňa účinnosti nájomnej zmluvy na trvalý pobyt v meste Levoča,
- (6) Až po doručení riadne vyplneného a potvrdeného dotazníka a doložení dokladov zo strany žiadateľa, príslušné oddelenie zaradí žiadosť o pridelenie bytu do evidencie žiadateľov. Mesto prostredníctvom oddelenia a príslušnej komisie (ďalej len „komisia“) môže v jednotlivých prípadoch preveriť aktuálnosť a pravdivosť uvádzaných skutočností v žiadosti o pridelenie bytu.
- (7) §2 ods.1 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 za nájomné a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu a žiadateľ neporušil podmienky uvedené v dohode o splátkach.
- (8) Fyzická osoba, ktorá bola právoplatným rozhodnutím príslušného konkurzného súdu v súlade s ustanoveniami štvrtej časti zákona č. 7/2005 Z. z. o konkurze a reštrukturalizácii a o zmene a doplnení niektorých zákonov

(ďalej ako „ZKR“) oddlžená, je oprávnená podať žiadosť o pridelenie nájomného bytu až po uplynutí 24 mesiacov odo dňa nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia o oddlžení (uznesenia o vyhlásení konkurzu alebo uznesenia o určení splátkového kalendára), a to za predpokladu, že v priebehu 24 mesiacov plnila riadne a včas všetky svoje záväzky (iné ako tie, ktoré mohli byť uspokojené len v konkurze alebo splátkovým kalendárom v zmysle § 166a ZKR) voči mestu Levoča ako vlastníkovi nájomného bytu (vrátane všetkých osôb, ktoré žijú v spoločnej domácnosti so žiadateľom).

- (9) Mesto Levoča ako vlastník nájomného bytu nezarádi do evidencie žiadateľov žiadosť o pridelenie nájomného bytu žiadateľa (vrátane všetkých osôb, ktoré žijú v spoločnej domácnosti so žiadateľom), ktorý síce splnil podmienku platobnej schopnosti v priebehu 24 mesiacov odo dňa nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia o oddlžení v zmysle prechádzajúceho bodu, avšak po uplynutí týchto 24 mesiacov ďalej neplní svoje splatné záväzky (iné ako tie, ktoré mohli byť uspokojené len v konkurze alebo splátkovým kalendárom v zmysle § 166a ZKR) voči mestu Levoča ako vlastníkovi nájomného bytu (vrátane všetkých osôb, ktoré žijú v spoločnej domácnosti so žiadateľom).

§ 3

Zaradenie do evidencie žiadateľov a pridelenie mestského nájomného bytu a vyradenie žiadateľa z evidencie žiadateľov o pridelenie mestského nájomného bytu

- (1) O zaradení do evidencie žiadateľov o pridelenie mestského nájomného bytu príslušné oddelenie žiadateľa písomne informuje v lehote do 30 dní odo dňa doručenia písomnej, správne vyplnenej žiadosti o pridelenie mestského nájomného bytu so všetkými prílohami v zmysle § 2, bodu 4 a 5 tohto VZN.
- (2) Žiadateľ, ktorý žiadosť o pridelenie mestského nájomného bytu riadne nevyplnil, nedoplnil o požadované prílohy, uviedol nepravdivé alebo neúplné údaje, nebude zaradený do zoznamu žiadateľov o byt.
- (3) Žiadosť bude zaradená do evidencie žiadateľov o pridelenie mestského nájomného bytu po dobu dvoch rokov odo dňa podania písomnej a správne vyplnenej žiadosti.
- (4) Ak v lehote dvoch rokov od zaevidovania žiadosti nebola so žiadateľom uzavretá zmluva o nájme bytu a žiadateľ má o nájom bytu naďalej záujem, je povinný najneskôr do 30 dní pred uplynutím dvoch rokov od zaradenia žiadosti do evidencie, túto aktualizovať a predložiť príjmy domácnosti za predchádzajúci kalendárny rok (a iné zmeny týkajúce sa žiadateľa), v opačnom prípade bude žiadosť vyradená z evidencie.
- (5) Žiadateľ je povinný v žiadosti o pridelenie mestského nájomného bytu v čase jej podania a pri jej aktualizácii uvádzať pravdivé a úplné údaje týkajúce sa jeho sociálnej, majetkovej a bytovej situácie.
- (6) Žiadosť žiadateľa bude vyradená z evidencie žiadateľov o pridelenie mestského nájomného bytu, ak žiadateľ:
 - a) prestane spĺňať počas doby evidencie žiadosti jednu alebo viac z podmienok pre zaradenie žiadosti o pridelenie nájomného bytu v zmysle §2 ods. 1,
 - b) neoznámi zmeny súvisiace so žiadosťou do 30 kalendárnych dní od vzniku zmeny,
 - c) nepodá na predpísanom tlačive „Žiadosť o obnovenie žiadosti o pridelenie nájomného bytu“ v lehote uvedenej v §3 ods. 4,
 - d) uvedie nepravdivé a neúplné údaje, ktoré majú rozhodujúci vplyv na posudzovanie žiadosti,
 - e) odmietne ponúknutý nájom bytu.

§ 4

Pridelovanie bytov

- (1) O pridelení mestského nájomného bytu zaevidovanému žiadateľovi, ktorý spĺňa kritéria uvedené v tomto VZN, rozhoduje na návrh komisie, primátor mesta po prerokovaní v mestskej rade.
- (2) Primátor mesta môže rozhodnúť o pridelení mestského nájomného bytu na dobu určitú v prípade hodného osobitného zreteľa alebo pre zabezpečenie bývania osobe, ktorá sa významným spôsobom podieľa na rozvoji mesta v rozhodujúcich oblastiach života mesta na čas zhodný s výkonom práce, pre ktorú mu bol byt pridelený, bez nároku na bytovú náhradu.
- (3) Ak žiadateľ, ktorému bol pridelený mestský nájomný byt, pridelený byt odmietne aj napriek tomu, že zodpovedá jeho požiadavkám uvedeným v žiadosti o pridelenie nájomného bytu a neuzatvorí nájomnú zmluvu do 15 dní odo dňa doručenia oznámenia o pridelení nájomného bytu, jeho žiadosť bude vyradená z evidencie žiadateľov o nájomný byt.
- (4) Primátor mesta po prerokovaní v mestskej rade, na návrh príslušného 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 a ak,
 - c) nájomcovia, ktorí ku dňu podania žiadosti o výmenu bytu majú uhradené všetky záväzky voči mestu Levoča,
 - d) dohoda o výmene bytov musí mať písomnú formu, musí byť vlastnoručne podpísaná všetkými nájomcami (overené podpisy), ktorých sa výmena bytu dotýka a odôvodnená a musí byť doručená do podateľne Mestského úradu v Levoči.
- (5) Primátor mesta Levoča po prerokovaní v mestskej rade, na návrh príslušného 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 §5 ods. 1, 2 a 3 najmenej 30 rokov od kolaudácie týchto bytov.
- (5) Spôsob a podmienky pridel'ovania bytov s osobitným režimom sa riadia primerane ustanoveniami predchádzajúcich paragrafov, pokiaľ ustanovenia tohto a nasledujúcich paragrafov neurčujú inak.

§ 6 **Podmienky poskytovania sociálneho bývania v byte**

- (1) Primátor mesta po prerokovaní v mestskej rade môže rozhodnutím prideliť mestský 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, sociálne a všeobecne prospešné spoločenské služby, 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, ak táto osoba nepresiahla vek 30 rokov,

- d) osoba žijúca v domácnosti, ktorej sa poskytuje bytová náhrada za byt vydaný podľa osobitného predpisu (napr. 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 plnenia poskytované s užívaním bytu,
 - f) uchádzač o byt, ktorý splnil všetky stanovené ďalšie podmienky uvedené v § 2 tohto VZN.
- (2) Pri zisťovaní príjmu podľa §6 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 §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 prenajme najviac jeden nájomný byt.
 - (6) 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.
 - (7) 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.
 - (8) 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.
 - (9) Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy podľa § 7 bod 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.
 - (10) 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.
 - (11) 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.

§ 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) 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 prenajíma 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 prenajíma 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 bude prenajímateľ informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.
- (4) 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.
- (5) 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.
- (6) 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.
- (7) Finančná zábezpeka podľa ods. 6 slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a nepoškodzovania užívaného mestského nájomného bytu.
- (8) Finančnú zábezpeku za užívanie mestského nájomného bytu vedie mesto Levoča na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke.
- (9) 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.
- (10) 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 | 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 v percentuálnej výške nákladov na obstaranie nájomných bytov takto:
- | | | |
|----|---|--------|
| a) | nájomné byty Železničný riadok č. 23 | 0,50 % |
| b) | nájomné byty Levočské Lúky č. 25,26,27,28 | 0,50 % |
| 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 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.

Článok 4

Osobitné ustanovenia

§ 9

Náhrada za služobný byt

Mesto pridelí 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

- (1) V nájomných bytoch, ku ktorým mesto Levoča nadobudlo vlastnícke právo prechodom na základe § 2 ods. 2 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí je nájomné regulované Opatrením 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.
- (2) V mestských nájomných bytoch v objektoch súpisné číslo 50 a 51, na Námestí Majstra Pavla č. 50 a 51 v Levoči mestské zastupiteľstvo schvaľuje nájomné vo výške 62,50 % z maximálnej ceny nájmu bytu určenej Opatrením Ministerstva financií SR č. 01/R/2008 zo dňa 23.4.2008 v znení Opatrenia č. 02/R/2008 z 25.9.2008 a Opatrenia č. 01/R/2011 z 1.12.2011.

Článok 5

Spoločné a záverečné ustanovenia

- (1) Toto všeobecne záväzné nariadenie bolo schválené Uznesením Mestského zastupiteľstva v Levoči č.....zo dňa.....

- (2) Toto všeobecné záväzné nariadenie nadobúda platnosť dňom jeho vyvesenia na úradnej tabuli mesta a účinnosť od 01.11.2020.
- (3) Nadobudnutím účinnosti tohto všeobecne záväzného nariadenia stráca platnosť a účinnosť Všeobecné záväzné nariadenie mesta Levoča č. 2/2014 o pridelovaní mestských nájomných bytov, Všeobecne záväzné nariadenie č. 14/2014 a Všeobecne záväzné nariadenie č. 18/2015.

Ing. Miroslav Vilkovský, MBA
primátor mesta

Vyvesené dňa :

Zvesené dňa :

Dňom vyvesenia návrhu nariadenia začína plynúť desaťdňová lehota, počas ktorej môžu fyzické osoby a právnické osoby uplatniť pripomienku k návrhu nariadenia v písomnej forme, elektronicky alebo ústne do zápisnice na obecnom (mestskom) úrade. Pripomienkou možno v určenej lehote navrhnúť nový text alebo odporučiť úpravu textu, a to doplnenie, zmenu, vypustenie alebo spresnenie pôvodného textu. Z pripomienky musí byť zrejmé, kto ju predkladá. Na ostatné podnety nemusí navrhovateľ nariadenia prihliadať, a to najmä vtedy, ak nie sú zdôvodnené.

Adresa: Mesto Levoča,

Mestský úrad, Nám. M. Pavla č. 4, 054 01 Levoča; alebo martin.drahomirecky@levoca.sk