



Spišská Nová Ves, 21. 11. 2024

MESTSKÉ ZASTUPITEĽSTVO
dňa 5. decembra 2024

PREDMET **Všeobecne záväzné nariadenie č. 4/2024 o podmienkach prenájmania mestských bytov na území mesta Spišská Nová Ves**

Predkladá: Ing. Pavol Bečarik, primátor mesta Spišská Nová Ves

Spracovala: JUDr. Lucia Duláková, vedúca právneho oddelenia MsÚ
 Ing. Júlia Jančurová, vedúca oddelenia sociálnych vecí MsÚ

Dôvod predloženia: V návrhu Všeobecne záväzného nariadenia č. 4/2024 o podmienkach prenájmania mestských bytov na území mesta Spišská Nová Ves sa dopĺňajú podmienky pre žiadateľov o pridelenie mestského nájomného bytu v bytovom dome Šport, ul. T. Vansovej č. 11 a zároveň sú upravené ďalšie podmienky pre žiadateľov.

Prizvaní:

Podpisy:

Návrh na uznesenie:

Mestské zastupiteľstvo v Spišskej Novej Vsi

1. prerokovalo

Všeobecne záväzné nariadenie č. 4/2024 o podmienkach prenájmania mestských bytov na území mesta Spišská Nová Ves

2. uznáva sa na

Všeobecne záväznom nariadení č. 4/2024 o podmienkach prenájmania mestských bytov na území mesta Spišská Nová Ves

3. žiada

a) vyvesiť vydané znenie Všeobecne záväzného nariadenia č. 4/2024 o podmienkach prenajímania mestských bytov na území mesta Spišská Nová Ves na úradnej tabuli.

Z: Ing. Júlia Jančurová, vedúca oddelenia sociálnych vecí MsÚ

T: 16. 12. 2024

b) zverejniť Všeobecne záväzné nariadenie č. 4/2024 o podmienkach prenajímania mestských bytov na území mesta Spišská Nová Ves na webovom sídle mesta.

Z: Ing. Júlia Jančurová, vedúca oddelenia sociálnych vecí MsÚ

T: do 16. 12. 2024

Dôvodová správa

V navrhovanom všeobecne záväznom nariadení č. 4/2024 (ďalej iba VZN) sú určené podmienky postupu pri prenajímaní bytov v bytových domoch, ktoré sú vo výlučnom vlastníctve Mesta Spišská Nová Ves. Ide o byty, ktoré sú postavené alebo nadobudnuté s podporou štátu formou dotácie Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR (ďalej len „MDVaRR“) a úveru Štátneho fondu rozvoja bývania SR (ďalej len „ŠFRB“). Je stanovený postup prenajímania mestských bytov, podmienky prijímania žiadostí, vedenia evidencie žiadateľov, určenia nájomcu mestského bytu a sú upravené niektoré pomery súvisiace s nájmom bytov a s bytovými náhradami.

Mesto Spišská Nová Ves k 31. 12. 2023 vlastnilo 408 nájomných bytov, primárne určených na nájomné bývanie pre ľudí v hmotnej núdzi a ľudí ohrozených sociálnym vylúčením, pre rodiny s deťmi a pre poberateľov starobného dôchodku a osoby zdravotne ťažko postihnuté.

Medzi nájomné byty podľa predchádzajúcej vety patria byty v bytovom dome:

- na Lesnej ul. č. 22 až 25, spolu 46 bytov a Lesná 1 -12 spolu 30 bytov,
- na ul. Potočná č. 1 – 8, 10, 11 – 15, spolu 56 bytov,
- Panorama na ul. Medza č. 6, spolu 82 bytových jednotiek,
- Šport na ul. T. Vansovej č. 11, spolu 24 bytových jednotiek,
- J. Fabiniho č. 24, spolu 18 bytov,
- J. Fabiniho č. 4 - 9, spolu 72 bytov,
- Levočská č. 16, spolu 84 bytov,
- 3 byty vo vlastníctve Mesta Spišská Nová Ves na ul. J. Wolкера č. 35, Trieda 1. mája č. 23 a Za Hornádom č. 2 v Spišskej Novej Vsi.

Byty v bytovom dome Panorama na Ul. Medza č. 6, v bytovom dome na J. Fabiniho ul. č. 24, na Lesnej a Potočnej ul. v Spišskej Novej Vsi sú určené na bývanie pre rodiny s deťmi.

Byty v bytovom dome na Levočskej ul. č. 16 a J. Fabiniho ul. č. 4 – 9 sú určené pre poberateľov starobného dôchodku, ktorí dovŕšili dôchodkový vek alebo pre držiteľov preukazu ŤZP. Na rozdiel od doterajšej situácie, pripravené VZN umožňuje bývanie v týchto bytových domoch aj pre rodinu s nezaopatreným dieťaťom.

Vo VZN sa mení výška finančného príspevku na údržbu bytového fondu, a to na 4.000 EUR pre žiadateľa, ktorý požiada o nájom bytu a v období posledných 5 rokov pred podaním žiadosti bol vlastníkom domu alebo bytu a ten predal, daroval, resp. previedol na inú fyzickú alebo právnickú osobu.

Vo VZN sú určené podmienky pre žiadateľov o nájom bytu **v novom bytovom dome Šport na ul. T. Vansovej č. 11** v Spišskej Novej Vsi. Tieto byty sú postavené s finančnou podporou zo štátneho rozpočtu formou dotácie na rozvoj bývania a zo Štátneho fondu rozvoja bývania.

Podmienky pre zaradenie žiadosti do evidencie žiadateľov o nájom bytu sú stanovené nasledovne:

1. žiadateľ je oprávnenou osobou v zmysle § 22 ods. 3 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov,
2. žiadateľ má trvalý pobyt v meste Spišská Nová Ves nepretržite minimálne 5 rokov pred podaním žiadosti,
3. žiadateľ nemá voči Mestu Spišská Nová Ves záväzky po lehote splatnosti a Mesto Spišská Nová Ves nevedie voči žiadateľovi žiadne správne alebo iné konanie,
4. žiadateľ preukáže príjem, z ktorého bude schopný platiť nájomné. Tento sa posudzuje podľa osobitného predpisu (zákon o životnom minime).

Písomná žiadosť sa zapíše do evidencie žiadateľov o nájom bytu, aj vtedy, ak žiadateľ nespĺňa podmienku uvedenú odseku 2, ale možno mu poskytnúť bývanie z dôvodov hodných osobitného zreteľa, ktorým je :

- výkon práce vo verejnom záujme, odborná spôsobilosť na výkon odborných pracovných činností, špecializovaných pracovných činností a certifikovaných pracovných činností v jednotlivých zdravotníckych povolaniach alebo reprezentácia mesta v oblasti kultúry, umenia a športu.

Oprávnenou fyzickou osobou podľa bodu 1 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 päťnásobku 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 zdravotnú starostlivosť, sociálne a ďalšie služby vo verejnom záujme, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu obyvateľov obce,
- 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 osobná starostlivosť, pestúnska starostlivosť alebo osobná starostlivosť poručníka podľa osobitného predpisu, alebo
 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,
- e) osoba, ktorej sa poskytuje bytová náhrada za byt vydaný podľa osobitného predpisu,
- f) osoba, ktorej sa poskytuje bývanie z dôvodov hodných osobitného zreteľa.

Vypracovali: JUDr. Lucia Duláková, vedúca právneho oddelenia
Ing. Júlia Jančurová, vedúca oddelenia sociálnych vecí

Všeobecne záväzné nariadenie č. 4/2024 o podmienkach prenajímania mestských bytov na území mesta Spišská Nová Ves

Mesto Spišská Nová Ves podľa § 6 ods. 1 zákona Slovenskej národnej rady č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov v spojení s § 4 ods. 1 a ods. 3 písm. a) zákona Slovenskej národnej rady č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov vydáva

Všeobecne záväzné nariadenie, o podmienkach prenajímania mestských bytov na území mesta Spišská Nová Ves

Úvodné ustanovenia

§1

Predmet a účel nariadenia

1. Toto všeobecne záväzné nariadenie (ďalej len „VZN“) určuje podmienky postupu pri prenajímaní bytov v bytových domoch, ktoré sú vo výlučnom vlastníctve Mesta Spišská Nová Ves.
2. Účelom tohto VZN je stanoviť postup prenajímania mestských bytov, podmienky prijímania žiadostí, vedenia evidencie žiadateľov, určenia nájomcu mestského bytu a upraviť niektoré pomery súvisiace s nájmom bytov a s bytovými náhradami.

§2

Všeobecné ustanovenia

1. Toto VZN sa vzťahuje na byty určené na nájomné bývanie (ďalej len „nájomné byty“), postavené, alebo nadobudnuté s podporou štátu formou dotácie Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR (ďalej len „MDVaRR“), úveru Štátneho fondu rozvoja bývania SR (ďalej len „ŠFRB“) a/alebo z rozpočtu Mesta Spišská Nová Ves.
2. Medzi nájomné byty podľa predchádzajúcej vety patria byty v bytovom dome:
 - a) na Lesnej ul. č. 22, 23, 24 a 25, spolu 46 bytových jednotiek,
 - b) Panorama na ul. Medza č. 6, spolu 82 bytových jednotiek,
 - c) Šport na ul. T. Vansovej č. 11, spolu 24 bytových jednotiek,
3. Toto VZN sa vzťahuje aj na byty nachádzajúce sa na Potočnej ul. a Lesnej ul. v Spišskej Novej Vsi a byty nachádzajúce sa v bytovom dome na ul. J. Fabiniho č. 24 v Spišskej Novej Vsi a 3 byty vo vlastníctve Mesta Spišská Nová Ves na ul. J. Wolкера č. 35, Trieda 1. mája č. 23 a Za Hornádom č. 2 v Spišskej Novej Vsi.
4. Toto VZN sa nevzťahuje na byty v správe rozpočtových a príspevkových organizácií Mesta Spišská Nová Ves.

Základné ustanovenia

§ 3

Správa mestských bytov

1. Mestský bytový fond tvoria byty vo vlastníctve Mesta Spišská Nová Ves, ktoré sú určené na užívanie fyzickým osobám na základe nájomnej zmluvy a spravované správcom bytového fondu Mesta Spišská Nová Ves.
2. Správca zabezpečuje správu mestských bytov na základe platnej Zmluvy o obstaraní vecí.
3. Správca bytového fondu zabezpečuje spravovanie nehnuteľností určených na prenájom. V zmysle zmluvy o obstaraní vecí je v súlade so zákonom č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, povinný vlastníčkovi písomne ohlásiť bez odkladu:
 - a) uvoľnenie bytu,
 - b) novozriadený byt vytvorený z iných než bytových priestorov,
 - c) byt, kde nájomca zomrie,
 - d) protiprávne obsadený byt,
 - e) byt, ktorý navrhuje vypratať z akéhokoľvek dôvodu (výpoveď z nájmu),
 - f) byt, kde bez súhlasu vlastníka bol nast'ahovaný podnájomník,
 - g) byt, ktorý sa nedá užívať (zlý technický stav),
 - h) byt, kde nájomca nepodpísal zápisnicu o prevzatí bytu a neuzavrel nájomnú zmluvu,
 - i) byt, kde správca navrhuje z dôvodu porušenia domového poriadku zrušenie nájomnej zmluvy,
 - j) formou kópií dokumentov ohlásiť splnenie rozhodnutia Mesta.

§ 4

Evidencia žiadateľov

1. Evidenciu žiadateľov o nájom bytu vedie Mestský úrad v Spišskej Novej Vsi – oddelenie sociálnych vecí, referát dostupného bývania.
2. Občan mesta Spišská Nová Ves, za účelom riešenia svojich bytových problémov môže požiadať o nájom mestského bytu, prostredníctvom oddelenia sociálnych vecí, referátu dostupného bývania Mestského úradu v Spišskej Novej Vsi.
3. Žiadosť o nájom bytu musí mať písomnú formu, predkladá sa na predpísanom tlačive, musí obsahovať všetky údaje uvedené v tlačive, musí byť odôvodnená, vlastnoručne podpísaná a odovzdaná oddeleniu sociálnych vecí, referátu dostupného bývania Mestského úradu v Spišskej Novej Vsi.
4. Žiadosť o nájom bytu obsahuje:
 - a) meno, priezvisko, dátum narodenia žiadateľa,
 - b) miesto jeho trvalého pobytu,
 - c) potvrdenie o príjme žiadateľa,

- d) počet členov domácnosti, ktorí sú do žiadosti zahrnutí a ich vzťah k žiadateľovi,
- e) bytové podmienky žiadateľa,
- f) dôvod podania žiadosti,
- g) čestné prehlásenie žiadateľa, že pred podpísaním nájomnej zmluvy zloží na účet Mesta Spišská Nová Ves zábezpeku, ktorú môže Mesto Spišská Nová Ves použiť po ukončení nájmu na plnenie úhrad za nájomcu v prípade, že si tento nebude plniť podmienky stanovené v zmluve o nájme bytu, a to vo výške:
 - 150,- EUR, ak ide o byt na Lesnej ul. alebo Potočnej ul. v Spišskej Novej Vsi alebo vo výške 6 mesačného nájomného za predpokladu, že výška 6 mesačného nájomného nepresiahne sumu 150,- EUR;
 - 300,- EUR, ak ide o byt v bytovom dome Panorama na Ul. Medza č. 6, v bytovom dome Šport na Ul. T. Vansovej č. 11, byt nachádzajúci sa na J. Fabiniho ul. č. 24 alebo byt vo vlastníctve Mesta Spišská Nová Ves na Ul. J Wolкера č. 35, Trieda 1. mája č. 23 a Za Hornádom č. 2 v Spišskej Novej Vsi.
5. Oddelenie sociálnych vecí, referát dostupného bývania mestského úradu skontroluje úplnosť údajov uvedených v žiadosti. V prípade, že žiadosť neobsahuje všetky náležitosti uvedené v ods. 4, príslušné oddelenie mestského úradu vyzve žiadateľa, aby v lehote do 30 dní od doručenia výzvy doplnil chýbajúce údaje. Ak žiadateľ svoju žiadosť ani na výzvu v stanovenej lehote nedoplní, nebude možné zaradiť ju do evidencie žiadateľov o nájom bytu. Novú žiadosť v takom prípade, môže žiadateľ predložiť po uplynutí lehoty 12 mesiacov odo dňa oznámenia o nezaradení do evidencie žiadateľov o nájom bytu.
6. Žiadosť žiadateľa, ktorý splnil podmienky podľa predchádzajúceho odseku sa po prerokovaní v Sociálno-zdravotnej komisii pri Mestskom zastupiteľstve v Spišskej Novej Vsi zaradí do evidencie žiadateľov o nájom bytu. O tejto skutočnosti bezodkladne žiadateľa písomne upovedomí oddelenie sociálnych vecí, referát dostupného bývania.
7. Oddelenie sociálnych vecí, referát dostupného bývania, nepredloží na prerokovanie do Sociálno-zdravotnej komisie pri Mestskom zastupiteľstve žiadosť žiadateľa, ktorý:
 - a) nespĺňa kritériá špecifikované v § 5 – § 7
 - b) bol nájomcom mestského bytu a prenajímateľ mu vypovedal nájom bytu podľa § 711 Občianskeho zákonníka,
 - c) protiprávne obsadil, alebo obsadzuje mestský byt.
8. Ak v minulosti bol žiadateľovi pridelený byt, a tento žiadateľ pridelený byt odmietol, novú žiadosť o nájom bytu môže žiadateľ predložiť až po uplynutí lehoty 12 mesiacov odo dňa, ktorý sa považuje za deň odmietnutia.
9. Žiadosť o nájom bytu odsúhlasená v Sociálno-zdravotnej komisii je zaradená v evidencii žiadateľov o nájom bytu počas doby dvoch rokov. Po uplynutí tejto doby môže žiadateľ, ktorého žiadosť je zaradená v evidencii žiadateľov o nájom bytu, žiadosť opätovne zaktualizovať, a to písomnou formou. Aktualizácia je prílohou

pôvodnej žiadosti o nájom bytu. V opačnom prípade sa žiadosť po uplynutí doby dvoch rokov z evidencie žiadateľov o nájom bytu vyradí.

10. Ak v priebehu dvojročnej lehoty podá žiadateľ o nájom bytu aktualizáciu žiadosti, táto je predložená na posúdenie Sociálno-zdravotnej komisii pri Mestskom zastupiteľstve. Dňom schválenia aktualizácie žiadosti o nájom bytu začne plynúť nová 2-ročná lehota. V prípade, ak žiadateľ o nájom bytu nespĺňa kritéria podľa § 4, bude žiadosť o nájom bytu vyradená z evidencie žiadateľov o nájom bytu.
11. Výnimku z podmienok pre zaradenie žiadosti do evidencie žiadateľov o nájom bytu môže udeliť primátor mesta, a to písomnou formou, po odporúčaní Sociálno-zdravotnej komisie pri Mestskom zastupiteľstve v Spišskej Novej Vsi.

§ 5

Evidencia žiadateľov o nájom bytu v bytovom dome Panorama na Ul. Medza č. 6, v bytovom dome na J. Fabiniho ul. č. 24, na Lesnej a Potočnej ul. v Spišskej Novej Vsi.
v Spišskej Novej Vsi

1. Byty v bytovom dome Panorama na Ul. Medza č. 6, v bytovom dome na J. Fabiniho ul. č. 24, na Lesnej a Potočnej ul. v Spišskej Novej Vsi sú určené na bývanie pre rodiny s deťmi.
2. Žiadosti žiadateľov o nájom bytu v týchto bytových domoch sú zaradené v osobitnej evidencii, ktorú vedie referát dostupného bývania Mestského úradu v Spišskej Novej Vsi.
3. Písomná žiadosť sa zapíše do evidencie žiadateľov o nájom bytu, ak:
 - a) žiadateľ je osobou staršou ako 18 rokov, žiadateľ má vlastnú rodinu v zmysle zákona o rodine (deti) alebo žiadateľom je osoba, ktorá nepresiahla vek 30 rokov a
 - i. ktorej sa skončilo poskytovanie starostlivosti v zariadení na základe rozhodnutia súdu o neodkladnom opatrení, výchovnom opatrení alebo ústavnej starostlivosti,
 - ii. ktorej zanikla náhradná osobná starostlivosť, pestúnska starostlivosť alebo osobná starostlivosť poručníka alebo
 - iii. 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,
 - b) žiadateľ má trvalý pobyt v meste Spišská Nová Ves nepretržite minimálne 5 rokov pred podaním žiadosti,
 - c) žiadateľ nemá voči Mestu Spišská Nová Ves záväzky po lehote splatnosti a Mesto Spišská Nová Ves nevedie voči žiadateľovi žiadne správne alebo iné konanie,
 - d) žiadateľ a osoby, ktoré s ním budú prenajatý byt užívať, preukážu príjem, z ktorého budú schopní platiť nájomné. Pri zisťovaní príjmov sa postupuje podľa

osobitného predpisu (zákon o životnom minime), pričom tento dosahuje minimálne 1,3 násobok životného minima a maximálne päťnásobok životného minima,

- e) žiadateľ nie je nájomcom iného mestského bytu.

§ 6

Evidencia žiadateľov o nájom bytu v bytovom dome

Šport na ul. T. Vansovej č. 11 v Spišskej Novej Vsi

a v bytoch vo vlastníctve Mesta Spišská Nová Ves na Ul. J. Wolкера č. 35, Trieda 1. mája č.

23 a Za Hornádom č. 2 v Spišskej Novej Vsi.

1. Byty v bytovom dome Šport na ul. T. Vansovej č. 11 v Spišskej Novej Vsi sú byty postavené s finančnou podporou zo štátneho rozpočtu formou dotácie na rozvoj bývania a zo Štátneho fondu rozvoja bývania.
2. Byty na Ul. J. Wolкера č. 35, Trieda 1. mája č. 23 a Za Hornádom č. 2 v Spišskej Novej Vsi sú byty obstarané s finančnou podporou poskytnutou zo štátneho rozpočtu formou dotácie z Ministerstva dopravy Slovenskej republiky.
3. Žiadosti žiadateľov o nájom bytu v tomto bytovom dome sú zaradené v osobitnej evidencii, ktorú vedie referát dostupného bývania Mestského úradu v Spišskej Novej Vsi.
4. Písomná žiadosť sa zapíše do evidencie žiadateľov o nájom bytu, ak:
 - a) žiadateľ je oprávnenou osobou v zmysle § 22 ods. 3 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov,
 - b) žiadateľ má trvalý pobyt v meste Spišská Nová Ves nepretržite minimálne 5 rokov pred podaním žiadosti,
 - c) žiadateľ nemá voči Mestu Spišská Nová Ves záväzky po lehote splatnosti a Mesto Spišská Nová Ves nevedie voči žiadateľovi žiadne správne alebo iné konanie,
 - d) žiadateľ preukáže príjem, z ktorého bude schopný platiť nájomné. Tento sa posudzuje podľa osobitného predpisu (zákon o životnom minime).
5. Písomná žiadosť sa zapíše do evidencie žiadateľov o nájom bytu, aj vtedy, ak žiadateľ nespĺňa podmienky uvedené v ods. 4 písm. b), ale možno mu poskytnúť bývanie z dôvodov hodných osobitného zreteľa, ktorým je :
 - výkon práce vo verejnom záujme, odborná spôsobilosť na výkon odborných pracovných činností, špecializovaných pracovných činností a certifikovaných pracovných činností v jednotlivých zdravotníckych povolaniach alebo reprezentácia mesta v oblasti kultúry, umenia a športu.

§ 7

Evidencia žiadateľov o nájom bytu v bytovom dome
na Levočskej ul. a J. Fabiniho ul. č. 4 - 9 v Spišskej Novej Vsi

1. Byty v bytovom dome na Levočskej ul. a J. Fabiniho ul. č. 4 – 9 sú určené na bývanie pre rodinu s nezaopatreným dieťaťom, poberateľov starobného dôchodku, ktorí dovŕšili dôchodkový vek alebo pre držiteľov preukazu ŤZP.
2. Žiadosti žiadateľov o nájom bytu v tomto bytovom dome sú zaradené v osobitnej evidencii, ktorú vedie referát dostupného bývania Mestského úradu v Spišskej Novej Vsi.
3. Písomná žiadosť sa zapíše do evidencie žiadateľov o nájom bytu, ak žiadateľ je osobou staršou ako 18 rokov a:
 - a) je držiteľom preukazu ŤZP, alebo
 - b) je rodič s nezaopatreným dieťaťom, alebo
 - c) dovŕšil dôchodkový vek a je poberateľom starobného dôchodku alebo
 - d) je osobou, ktorá nepresiahla vek 30 rokov a
 - iv. ktorej sa skončilo poskytovanie starostlivosti v zariadení na základe rozhodnutia súdu o neodkladnom opatrení, výchovnom opatrení alebo ústavnej starostlivosti, alebo
 - v. ktorej zanikla náhradná osobná starostlivosť, pestúnska starostlivosť alebo osobná starostlivosť poručníka alebo
 - vi. 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,
 - e) má trvalý pobyt v Meste Spišská Nová Ves nepretržite minimálne 5 rokov pred podaním žiadosti,
 - f) nemá voči Mestu Spišská Nová Ves záväzky po lehote splatnosti a Mesto Spišská Nová Ves nevedie voči žiadateľovi žiadne správne alebo iné konanie,
 - g) preukáže príjem, z ktorého bude schopný platiť nájomné. Tento sa posudzuje podľa osobitného predpisu (zákon o životnom minime).
4. Žiadateľ, ktorý požiada o nájom bytu a v období posledných 5 rokov pred podaním žiadosti bol vlastníkom domu alebo bytu a ten predal, daroval, resp. previedol na inú fyzickú alebo právnickú osobu, môže sa stať nájomcom bytu, po splnení podmienok v ods. 3, ak zároveň súhlasí, že v deň prevzatia oznámenia, ktorého obsahom je súhlas s nájmom bytu, uhradí jednorazový príspevok na základe písomnej dohody o poskytnutí finančného príspevku na údržbu bytového fondu vo výške 4.000 EUR.
5. Oddelenie sociálnych vecí, referát dostupného bývania Mestského úradu, vedie osobitnú evidenciu písomných dohôd o poskytnutí finančného príspevku na údržbu bytového fondu a výšku finančných príspevkov uvedených ods. 4.

§ 8

Určenie nájomcu bytu

1. Na základe kritérií stanovených týmto VZN, Sociálno-zdravotná komisia pri Mestskom zastupiteľstve navrhne primátorovi mesta žiadateľa, ktorého odporúča za nájomcu mestského bytu, a tiež jeho náhradníka.
2. Sociálno-zdravotná komisia pri Mestskom zastupiteľstve pri odporúčaní pridelenia bytu zohľadňuje predovšetkým tieto požiadavky:
 - a) naliehavosť bytovej potreby žiadateľa vzhľadom na jeho súčasné bytové, rodinné a sociálne pomery,
 - b) dátum podania žiadosti,
 - c) vážne zdravotné problémy člena domácnosti žiadateľa,
 - d) počet nezaopatrených detí v rodine žiadateľa,
 - e) povinnosť zabezpečenia bytovej náhrady,
 - f) povest' žiadateľov (doterajší spôsob života žiadateľa a členov jeho domácnosti v súlade so spoločenskými normami),
 - g) iné skutočnosti hodné osobitného zreteľa u žiadateľa.
3. Nájomcu mestského bytu určuje po odporúčaní príslušnej komisie pri Mestskom zastupiteľstve primátor mesta vydaním záväzného stanoviska k uzatvoreniu nájomnej zmluvy.
4. Na základe záväzného stanoviska k uzatvoreniu nájomnej zmluvy a po predložení potvrdenia o zložení zábezpeky v súlade s § 4 ods. 4 písm. h) tohto VZN, správca fyzicky odovzdá nájomný byt nájomcovi, spíše s ním zmluvu o nájme mestského bytu a zápisnicu o odovzdaní a prevzatí bytu.
5. Ak určený nájomca pri fyzickom preberaní bytu odmietne ponúkaný byt, resp. do 15 dní od doručenia oznámenia, ktorého obsahom je súhlas s nájmom bytu a výzva na zloženie zábezpeky v súlade s § 4 ods. 4 písm. g) tohto VZN, neuzatvorí nájomnú zmluvu s prenajímateľom, bude vyradený z evidencie žiadateľov o nájom bytu; v takom prípade sa použije § 4 ods. 8. Novým nájomcom sa v takomto prípade stane určený náhradník.

§ 9

Výmena bytov

1. Výmenu bytov medzi nájomcami navzájom je možné uskutočniť len po predchádzajúcom súhlase vlastníka bytov, t. j. Mesta Spišská Nová Ves
2. Žiadosť o súhlas s dohodou o výmene bytov v zmysle § 715 a nasl. Občianskeho zákonníka musí mať písomnú formu. Súčasťou žiadosti je písomná dohoda žiadateľov o výmene bytov.
3. Žiadosť o výmenu bytov musí obsahovať:
 - a) identifikačné údaje žiadateľov (mená, priezviská, dátumy narodenia, presné adresy trvalého pobytu),
 - b) identifikačné údaje bytov (platnú zmluvu o nájme mestského bytu),

- c) údaje o počte osôb bývajúcich v bytoch (ich dátumy narodenia a adresu trvalého pobytu),
 - d) vyjadrenie správcu bytového fondu (potvrdenie o úhradách za nájom bytu a za služby spojené s užívaním bytu),
 - e) vyjadrenie finančného oddelenia (zaplatené ostatné finančné záväzky voči Mestu).
4. Súhlas s výmenou bytov je možné odoprieť:
- a) ak sa k vymieňanému bytu viaže pohľadávka z dôvodu neplatenia nájomného a platieb za poskytované služby spojené s užívaním bytu,
 - b) ak správca zistí, že byt je nespôsobilý riadneho užívania z dôvodu zlého technického stavu, ktorý bol spôsobený nešetrným užívaním a zanedbávaním bežnej údržby nájomcom bytu,
 - c) ak ide o bezbariérový byt, ktorého nájomca s ŤZP chce vymeniť byt s občanom, ktorý nie je ŤZP,
 - d) z iných dôvodov.
5. Výmenu bytov schvaľuje primátor mesta po prerokovaní žiadosti a jej odsúhlasení v Sociálno-zdravotnej komisii pri Mestskom zastupiteľstve.
6. Pri výmenách bytov prenajímateľ nie je povinný žiadnemu z vymieňajúcich nájomcov zabezpečiť výmenu konštrukčných a zariadených prvkov bytu.

§ 10

Podnájom bytu

1. Nájomca bytu môže prenajať byt, alebo jeho časť, inému iba v odôvodnených prípadoch len s predchádzajúcim písomným súhlasom Mesta Spišská Nová Ves.
2. Žiadosť o podnájom a zmluva o podnájme, uzatvorená v zmysle § 719 Občianskeho zákonníka, musí mať písomnú formu.

§ 11

Zlučovanie a rozdelenie bytov

1. Byt alebo jeho časť možno rozdeliť, alebo zlúčiť so susedným bytom len s predchádzajúcim písomným súhlasom vlastníka bytu.
2. Pri stavebných úpravách súvisiacich s rozdelením alebo zlúčením bytov sa musia dodržiavať ustanovenia stavebného zákona.
3. Užívanie bytov na iné účely ako na bývanie je možné len s predchádzajúcim písomným súhlasom vlastníka bytov.
4. Rozdelenie alebo zlúčenie bytu schvaľuje primátor mesta po prerokovaní žiadosti a jej odsúhlasení v Sociálno-zdravotnej komisii pri Mestskom zastupiteľstve.

§ 12

Spoločný nájom bytu

1. Byt môže byť v spoločnom nájme viacerých osôb (deti užívateľa bytu, druh a družka). Spoloční nájomcovia majú rovnaké práva a povinnosti.
2. Spoločný nájom vzniká na základe písomnej dohody medzi doterajším nájomcom, žiadateľom a prenajímateľom.
3. Žiadosť o spoločný nájom musí mať písomnú formu. Zo žiadosti musí byť zrejmé kto je nájomcom bytu a kto žiada o spoločný nájom. V prípade, ak byt užívajú aj ďalšie dospelé osoby, ktoré nežiadajú o spoločný nájom, je potrebný ich písomný súhlas pre žiadateľa o spoločný nájom. Podpis musí byť úradne overený.
4. Pre spoločný nájom bytu primerane platia ustanovenia § 700 a nasl. Občianskeho zákonníka.
5. K uzatvoreniu dohody je potrebné záväzné stanovisko Mesta, a to o určení spoločného nájomcu na uzatvorenie zmluvy o nájme mestského bytu.

§ 13

Prechod nájom bytu

1. Ak nájomca zomrie, a ak nejde o byt v spoločnom nájme manželov, stávajú sa nájomcami (spoločnými nájomcami) jeho deti, vnuci, rodičia, súrodenci, zať a nevesta, ktorí s ním žili v deň jeho smrti v spoločnej domácnosti, nemajú vlastný byt, ale sú prihlásení k trvalému pobytu v predmetnom byte. Nájomcami (spoločnými nájomcami) sa stávajú aj tí, ktorí sa starali o spoločnú domácnosť zomretého nájomcu alebo na neho boli odkázaní výživou, ak s ním žili v spoločnej domácnosti aspoň tri roky pred jeho smrťou a nemajú vlastný byt.
2. Ak zomrie jeden z manželov, ktorí boli spoločnými nájomcami bytu, stane sa jediným nájomcom pozostalý manžel. Ak zomrie jeden zo spoločných nájomcov, prechádza jeho právo na ostatných spoločných nájomcov.
3. Predchádzajúce ustanovenia v bode 1 a 2 platia aj v prípade, ak nájomca opustí trvale spoločnú domácnosť. V tom prípade je potrebný jeho písomný súhlas pre žiadateľa o prechod nájmu bytu. Podpis musí byť úradne overený. Výnimku tvorí rozsudok súdu, alebo dlhodobý neznámy pobyt nájomcu.
4. Žiadosť o vydanie potvrdenia o prechode nájmu bytu musí mať písomnú formu. Žiadateľ k žiadosti je povinný predložiť doklady o počte bývajúcich osôb v byte a údaje dokazujúce oprávnenosť prechodu nájmu.
5. Záväzné stanovisko k prechodu nájmu bytu schvaľuje primátor mesta a následne je s nájomcom uzavretá nová zmluva o nájme mestského bytu.

§ 14

Zánik nájmu bytu a bytové náhrady

1. Nájom bytu zanikne:
 - a) písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom,
 - b) uplynutím času, ak bol nájom bytu dohodnutý na určitý čas,
 - c) písomnou výpoveďou, z dôvodov podľa § 711 Občianskeho zákonníka.
2. Ak bola daná písomná výpoveď, skončí sa nájom bytu uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď, ak nie je nájomnou zmluvou dohodnuté inak.
3. Na zabezpečenie bytovej náhrady sa primerane použijú ustanovenia § 712 a nasl. Občianskeho zákonníka.
4. Primátor mesta má právo na udelenie súhlasu na otvorenie bytu v prípade, ak nájomca zomrel a nešlo o byt v spoločnom nájme iných osôb, resp. nájomca dostal náhradný byt, ktorý prevzal a pôvodný byt nevrátil zápisnične vlastníkovi. Rovnaký súhlas na otvorenie bytu môže byť použitý pre prípad neoprávneného obsadenia bytu.

§ 15

Neoprávnené obsadenie bytu

1. Neoprávneným obsadením bytu je akékoľvek vniknutie a zotrvanie v byte iného bez právneho dôvodu. Protiprávnym užívaním bytu sa rozumie zotrvanie v byte iného bez právneho dôvodu.
2. Prenajímateľ pri vypratání bytu postupuje v súlade s príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a príslušných právnych predpisov.

Záverečné ustanovenia

§ 16

Zrušovacie ustanovenia

1. Ku dňu účinnosti tohto všeobecne záväzného nariadenia sa zrušuje doteraz platné všeobecne záväzné nariadenie Mesta Spišská Nová Ves č. 6/2015 o podmienkach prenajímania mestských bytov na území mesta Spišská Nová Ves.

§ 17

Záverečné ustanovenia

1. Návrh Všeobecne záväzného nariadenia č. 4/2024 bol zverejnený vyvesením na úradnej tabuli a na webovom sídle mesta Spišská Nová Ves od 19. 11. 2024.

2. Mestské zastupiteľstvo v Spišskej Novej Vsi sa uznieslo na tomto Všeobecne záväznom nariadení č. 4/2024 na zasadnutí dňa 5. 12. 2024, pod č./2024; Všeobecne záväzné nariadenie č. 4/2024 bolo vyhlásené vyvesením na úradnej tabuli dňa a nadobúda účinnosť dňom 1. 1. 2025.

Ing. Pavol Bečarik

primátor mesta