

Mestské zastupiteľstvo v Pezinku

Dňa: 26.05.2022

číslo: 04.

04. Návrh Všeobecne záväzného nariadenia o nakladaní s bytmi vo vlastníctve mesta Pezinok

PREDKLADÁ: Mgr. et Mgr. Martin Chrapčiak, prednosta MsÚ Pezinok

SPRACOVALA: Ing. Silvia Ruppertová, vedúca majetkového oddelenia MsÚ Pezinok
JUDr. Jana Sivul'ková, referent právnik právneho referátu MsÚ Pezinok
Mgr. Adriana Záhradníková, vedúca oddelenia sociálnej starostlivosti MsÚ Pezinok

Stanovisko ekonomickej komisie, ekonomiky a podnikania: bude prezentované ústne na zasadnutí MsZ

Stanovisko Komisie sociálnej starostlivosti a zdravotníctva:

Stanovisko Mestskej rady v Pezinku: bude prezentované ústne na zasadnutí MsZ

UZNESENIE MsZ č. 1-/2022

Mestské zastupiteľstvo v Pezinku
v zmysle §11 ods. 4 písm. a) a g), § 6 ods. 1 zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o obecnom zriadení“) a § 12 ods. 1 zákona SNR č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami v znení neskorších predpisov

a) schvaľuje

Všeobecne záväzné nariadenie č. X/2022
o nakladaní s bytmi vo vlastníctva mesta Pezinok

b) schvaľuje

Štatút bytov so sociálnou podporou

- a) bez pripomienok
- b) s týmito pripomienkami

Dôvodová správa

a) Všeobecne záväzné nariadenie

A. Všeobecná časť

Vzhľadom k tomu, že prokurátor Okresnej prokuratúry Pezinok podal proti Všeobecne záväznému nariadeniu mesta Pezinok č. 1/2019 o zásadách hospodárenia s majetkom mesta Pezinok protest a toto navrhol v celom rozsahu zrušiť ako nezákonné, pričom súčasťou týchto zásad bola aj úprava podmienok a postupu pri pridelení mestských nájomných bytov, bolo potrebné vypracovať nový návrh všeobecne záväzného nariadenia o nakladaní s bytmi vo vlastníctve mesta Pezinok (ďalej len „VZN“ alebo aj „nariadenie“).

Predkladaný návrh všeobecne záväzného nariadenia vychádza z podstaty doposiaľ platnej a účinnej úpravy. Došlo však k jednoznačnému rozdeleniu mestských nájomných bytov na dve skupiny, a sice byty so sociálnou podporou a ostatné nájomné byty. Účelom takého rozdelenia bolo jednak stanovenie ďalších podmienok pre pridelenie takého bytu (získovanie príjmu žiadateľa a spoločne posudzovaných osôb), ako aj ďalších povinností pre nájomcu vyplývajúcich z nájomného vzťahu k takémuto bytu, ktorých účelom je umožnenie väčšej ingerencie oddelenia sociálnej starostlivosti Mestského radu v Pezinku do života nájomcov týchto bytov s cieľom poskytnúť im podporu, pomoc a motiváciu svoju sociálnu situáciu stabilizovať a postupne aj zlepšovať.

Podľa § 12 ods. 1, ods. 2 zákona č. 189/1992 Zb. obec, ktorá má viac ako 5 000 obyvateľov alebo je sídlom obvodného úradu, môže ustanoviť všeobecne záväzným nariadením, že zmluvu o nájme bytu vo vlastníctve obce alebo vo vlastníctve inej právnickej osoby s prevažnou majetkovou účasťou obce možno uzavrieť predovšetkým s uchádzačom o byt podľa poradia určeného obcou. Obec ustanoví najmä pravidlá, podľa ktorých sa zostaví poradie uchádzačov o byt. Pritom zohľadní naliehavosť bytovej potreby uchádzača o byt, jeho sociálne pomery, potrebu uspokojenia bytových potrieb tých, ktorí vykonávajú práce alebo služby nevyhnutné pre obec alebo ktorí sa zaviazali na svoje náklady vykonať v byte alebo v inom priestore také zmeny, ktorými sa byt alebo iný priestor stane spôsobilým na bývanie.

Návrh tohto nariadenia bol riadne zverejnený na úradnej tabuli a webovej stránke mesta.

B. Osobitná časť

K § 1

Ustanovenie ustanovuje predmet úpravy tohto nariadenia a výkon správy k mestským nájomným bytom, ktorý VZN zveruje Mestskému podniku služieb, príspevkovej organizácie a to v rozsahu uvedenom v odseku 2 tohto nariadenia.

K § 2

Nariadenie v tomto ustanovení určuje základné podmienky, ktoré musí žiadateľ o pridelenie mestského nájomného bytu spĺňať. Tieto podmienky v zásade vychádzajú z tých, ktoré obsahovala doterajšia právna úprava, je doplnená iba o podmienku spôsobilosti na právne úkony u žiadateľa, ktorá sa v plnom rozsahu nadobúda dovŕšením 18.roku veku fyzickej osoby, prípadne uzavretím manželstva podľa Občianskeho zákonníka. Z doterajšej právnej úpravy bola prevzatá aj osobitná kategória žiadateľov o mestský byt v podobe osôb, ktoré vykonávajú práce a služby pre mesto alebo v prospech obyvateľov mesta, prípadne také, ktorých výkon je viazaný na mesto Pezinok. Nariadenie zavádza dve kategórie bytov – byty so sociálnou podporou a ostatné nájomné byty. Pre žiadateľov o byty so sociálnou podporou sú v ustanovení § 4 ods. 5 a 6 nariadenia uvedené aj ďalšie podmienky súvisiace s výškou jeho príjmu a príjmu spoločne posudzovaných osôb. Byty so sociálnou podporou majú poskytovať podporu vybraným sociálne ohrozeným skupinám, ktoré sa nachádzajú v sociálnej a bytovej núdzi.

K § 3

Toto ustanovenie precizuje obligatórne obsahové náležitosti žiadosti o pridelenie mestského bytu do nájmu a doklady, ktoré je potrebné priložiť k žiadosti a tiež upravuje postup mesta pri odstraňovaní formálnych nedostatkov žiadostí.

K § 4

Nariadenie v tomto ustanovení definuje byty so sociálnou podporou a súčasne ich vyčleňuje zo skladby všetkých nájomných mestských bytov, a to v bytových domoch na Zumberskej ulici č. 1 a Silvánovej ulici č. 9 v Pezinku. Spôsob určenia výberu nájomcov ako aj ďalšie podmienky súvisiace s nájmom bytov s sociálnou podporou sú ponechané na úpravu v Štatúte vypracovanom oddelením sociálnej starostlivosti Mestského úradu v Pezinku a predloženom na schválenie Mestskému zastupiteľstvu v Pezinku.

K § 5

Ustanovenie upravuje kritériá pre pridelovanie bytov, ktoré sú odlišné pre byty so sociálnou podporou a pre ostatné nájomné byty.

K § 6

Toto ustanovenie precizuje postup pri pridelovaní mestských bytov, pričom v prípade bytu so sociálnou podporou predkladá svoje stanovisko Komisia sociálnej starostlivosti a zdravotníctva mestského zastupiteľstva v Pezinku. Pred pridelením akéhoto bytu sa tiež vyžaduje prešetrenie sociálneho a rodinného prostredia priamo v domácnosti žiadateľa. O pridelení bytu so sociálnou podporou ako aj ostatného nájomného bytu vždy rozhoduje mestské zastupiteľstvo v Pezinku. Na základe tohto rozhodnutia sa vyhotoví nájomná zmluva, ktorá môže byť uzavretá iba na dobu určitú, a to vždy najviac na 1 rok. Nariadenie zavádza obmedzenie pre celkovú dobu nájmu a to na tri roky pri bytoch so sociálnou podporou a dva roky pre ostatné nájomné byty. Účelom ustanovenia maximálnej doby nájmu je motivovanie všetkých nájomcov k snahe riešiť si svoju bytovú otázku vlastnými silami a možnosťami. Vo výnimočných situáciách je možné trvanie nájomnej zmluvy predĺžiť na 5 rokov, týka sa to však iba bytov so sociálnou podporou a iba z dôvodov definovaných v nariadení.

K § 7

Ustanovenie upravuje pôsobnosť tohto nariadenia aj na postup pri predĺžení trvania nájomnej zmluvy uzavretej za účinnosti doterajších právnych noriem.

K § 8

Účinnosť navrhovaného nariadenia sa navrhuje v súlade s ustanovením § 6 ods. 8 zákona o obecnom zriadení.

Návrh nariadenia bol prerokovaný Komisiou sociálnej starostlivosti a zdravotníctva, ktorá odporučila VZN prijať, avšak súčasne odporučila nasledovné zmeny:

- v § 3 doplniť ods. 10 doplniť povinnosť pre žiadateľa raz ročne aktualizovať žiadosť, pričom v prípade nesplnenia tejto podmienky, by bol žiadateľ zo zoznamu žiadateľov o byt vyradený,
- v § 4 ods. 6 doplniť pre žiadateľa o byt so sociálnou podporou aj podmienku príjmu vo výške najmenej 1,2 násobku sumy životného minima spoločne posudzovaných osôb, ktorý zároveň nepresahuje 3-násobok sumy životného minima³ spoločne posudzovaných osôb.
- v § 6 ods. 12 písm. b) a v § 7 ods. 2 písm. b) predĺžiť maximálnu dobu nájmu pri ostatných nájomných bytoch na 3 roky.

Zmenu doby maximálnej dĺžky nájmu pri ostatných nájomných bytoch odôvodňuje komisia tým, že v týchto bytoch bývajú taktiež rodiny s rôznym príjmom a možnosťami riešenia svojej bytovej otázky, pričom sú to aj byty pre zamestnancov mesta Pezinok /Mestského úradu Pezinok/ alebo organizácie v zriaďovateľskej pôsobnosti Mesta Pezinok, čo je uvádzané ako zamestnanecký benefit/výhoda.

b) Štatút bytov so sociálnou podporou

Mesto Pezinok je vlastníkom 96 nájomných bytov. Momentálne je 31 bytov prenajatých na dobu neurčitú, 62 bytov na dobu určitú a 3 byty sú voľné. 8 bytov slúži ako bytová náhrada v zmysle zákona č. 260/2011. V 16 nájomných bytoch sú ubytovaní občania, ktorí vykonávajú práce alebo služby potrebné pre mesto a obyvateľov mesta, najmä v oblasti zdravotníctva, školstva alebo bezpečnosti, alebo vykonáva významné povolanie, ktorého výkon je viazaný na mesto Pezinok.

Zvyšných 51 bytov slúži ako bežné nájomné byty pre občanov Pezinka, ktorí o takýto byt požiadajú. Predovšetkým sa jedná o občanov s nízkym príjmom (osamelí rodičia s maloletými deťmi, invalidní alebo starobní dôchodcovia, jednotlivci s nízkym stupňom vzdelania, dysfunkčné rodiny), ktorí nie sú schopní riešiť ich bývanie. V mnohých prípadoch sú ohrození stratou bývania a sociálnym vylúčením, nakoľko na súkromnom trhu ich obmedzuje ich nedostatočný príjem. Ďalšie varianty získania bývania ako sú ubytovne alebo krízové služby nie je možné považovať za riešenie ich bytovej situácie.

Na základe našej praxe sme dospeli k záveru, že je potrebné vyčleniť určitý počet bytových jednotiek, ktorých nájom bude podmienený spolupracou so sociálnym pracovníkom. Jedná sa o 36 bytov v bytovom dome na Zumberskej 1 a 6 bytov v bytovom dome na Silvánovej 9.

Sociálna podpora nájomcom by bola poskytovaná sociálnym pracovníkom mesta Pezinok a prípadne ďalšej spolupracujúcej organizácie, ktorá má s takouto formou práce skúsenosti. Vykonávaná bude na základe kontraktu uzatvoreného medzi sociálnym pracovníkom a nájomcom. Dodržiavanie dohodnutých krokov kontraktu bude jednou z podmienok zotrvania v nájme a jeho ďalšieho predĺženia. Celková doba nájmu pri bytoch so sociálnou podporou nebude môcť presiahnuť 3 roky, v odôvodnených prípadoch 5 rokov. Ohraničenie doby nájmu bude slúžiť ako motivácia zvyšovať svoje sociálne kompetencie pre zabezpečenie inej formy bývania. Cieľom spolupráce medzi sociálnym pracovníkom a nájomcom bude aktivizácia jednotlivcov a rodín, zmierňovanie negatívnych dôsledkov a rizík životných situácií, v ktorých sa nachádzajú.

Súčasťou kontraktu bude individuálny plán ako komplexný, flexibilný a koordinovaný nástroj na aktívnu spoluprácu. Proces individuálneho plánovania bude zahŕňať identifikáciu individuálnych potrieb, voľbu cieľov a metód individuálneho plánu, plán činností a aktivít a hodnotenie individuálneho plánu.

Predpokladáme, že pravidelná a dlhodobá sociálna podpora nájomcov zníži výskyt sociálno-patologických javov v danej lokalite, zlepši kvalitu ich života a taktiež vzťahy v rámci susedskej komunity. Z dlhodobého hľadiska bude mať pozitívny vplyv na vnímanie danej lokality občanmi mesta Pezinok.

Prílohy:

Návrh VZN o nakladaní s bytmi vo vlastníctve mesta Pezinok
Návrh Štatútu bytov so sociálnou podporou



Mesto Pezinok

Všeobecne záväzné nariadenie č. X/2022 o nakladaní s bytmi vo vlastníctve mesta Pezinok

Mestské zastupiteľstvo v Pezinku,
v zmysle ustanovenia § 6 ods. 1 a § 11 ods. 4 písm. a) a g)
zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a ustanovenia
§ 12 ods. 1 zákona SNR č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom
bytov a s bytovými náhradami v znení neskorších predpisov sa dňa **xx.xx.2022** uznieslo
na tomto všeobecne záväznom nariadení (ďalej len „nariadenie“)

§ 1 Predmet úpravy

- (1) Toto nariadenie upravuje postup orgánov mesta Pezinok (ďalej len „mesto“) pri nakladaní s bytmi vo vlastníctve mesta (ďalej len „mestský byt“), podmienky a kritériá pridelenia mestských bytov do dočasného užívania žiadateľom, postup pri uzatváraní nájomných zmlúv k mestským bytom.
- (2) Výkon správy mestských bytov zabezpečuje Mestský podnik služieb, príspevková organizácia, ktorý uzatvára nájomné zmluvy so žiadateľmi, ktorým bol byt pridelený, vyhotovuje protokol o odovzdaní a prevzatí bytu a vykonáva ďalšie činnosti súvisiace s výkonom správy. Mesto vo vzťahu k nájomcom vystupuje ako prenajímateľ.

§ 2 Podmienky pridelenia mestského bytu

- (1) Mestský byt je možné prideliť žiadateľovi, ktorý je fyzickou osobou a ktorý bol na základe písomnej žiadosti o pridelenie mestského bytu do nájmu (ďalej len „žiadost“) zaradený do zoznamu žiadateľov o pridelenie mestského bytu formou nájomnej zmluvy.
- (2) Zoznam žiadateľov o pridelenie mestského bytu (ďalej len „zoznam žiadateľov“) zostavuje a vedie vecne príslušné oddelenie mestského úradu osobitne pre:
 - a) byty so sociálnou podporou
 - b) ostatné nájomné byty
- (3) Mesto zaradí žiadateľa do zoznamu žiadateľov, ktorým je fyzická osoba, ak tento súčasne preukáže, že
 - a) dovŕšil vek 18 rokov alebo nadobudol spôsobilosť na právne úkony pred dovŕšením 18. roku veku uzatvorením manželstva v zmysle osobitných predpisov¹

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

- b) má trvalý pobyt v Pezinku najmenej päť rokov pred podaním žiadosti o pridelenie mestského bytu; ak žiadosť podávajú manželia, túto podmienku musí spĺňať aspoň jeden z manželov, resp. pri spoločnej domácnosti aspoň jeden zo žiadateľov,
 - c) nemá žiadne záväzky voči mestu a jeho organizáciám a
 - d) nemá kde bývať z dôvodu, že:
 - nie je vlastníkom bytu alebo rodinného domu, alebo
 - je vlastníkom bytu alebo rodinného domu, ale z objektívnych dôvodov v ňom nemôže bývať.
- (4) Za objektívne dôvody podľa odseku 3 písm. d) druhá odrážka, sa považujú tieto skutočnosti:
- a) v byte alebo dome bývajú ďalší spoluvlastníci,
 - b) byt alebo dom je zaťažovaný právom tretej osoby užívať ho,
 - c) byt alebo dom nie je spôsobilý na bývanie,
 - d) byt alebo dom alebo právo byt alebo dom užívať je predmetom súdneho konania, pričom tento stav nevznikol zavinením žiadateľa.
- (5) Do zoznamu žiadateľov možno zaradiť aj žiadateľa, ktorý nespĺňa podmienky podľa odseku 3 písm. b) alebo d) tohto nariadenia, avšak vykonáva práce alebo služby pre mesto potrebné, vykonáva práce alebo služby v prospech obyvateľov mesta, najmä v oblasti zdravotníctva, školstva alebo bezpečnosti, alebo vykonáva spoločensky významné povolanie, ktorého výkon je viazaný na mesto Pezinok.
- (6) Na pridelenie mestského bytu nemá žiadateľ právny nárok.
- (7) Ak sa na nájom bytu vzťahujú osobitné všeobecne záväzné právne predpisy², musí nájomca spĺňať podmienky ustanovené týmito predpismi.

§ 3

Žiadosť o pridelenie mestského bytu do nájmu

- (1) Žiadosť o pridelenie mestského bytu do nájmu musí byť písomná a musí obsahovať:
- a) meno, priezvisko a podpis žiadateľa
 - b) miesto trvalého pobytu, resp. miesto prechodného pobytu žiadateľa,
 - c) dôvod podania žiadosti,
 - d) rodinný stav žiadateľa,
 - e) počet členov domácnosti, ktorí sú do žiadosti zahrnutí, a ich vzťah ku žiadateľovi,
 - f) bytové pomery žiadateľa,
 - g) aktuálne kontaktné údaje žiadateľa,
 - h) iné osobitné okolnosti súvisiace so žiadosťou.
- (2) Ak žiadateľom je fyzická osoba, ktorá je vlastníkom bytu alebo domu, ale z objektívnych dôvodov v ňom nemôže bývať, je povinný k žiadosti o pridelenie mestského bytu do nájmu pripojiť doklady preukazujúce skutočnosti uvedené v ustanovení § 2 odsek 4 tohto nariadenia.
- (3) Ak žiadateľom je fyzická osoba podľa § 2 odsek 5 tohto nariadenia, prílohou k žiadosti musí byť pracovná zmluva alebo iný doklad preukazujúci vykonávanie práce alebo služby pre mesto potrebnej, práce alebo služby v prospech obyvateľov mesta, najmä v oblasti zdravotníctva, školstva alebo bezpečnosti, alebo spoločensky významného povolania, ktorého výkon je viazaný na mesto Pezinok.
- (4) Mesto po doručení žiadosti podľa odseku 1 preverí jej úplnosť a splnenie podmienok pre pridelenie mestského bytu uvedené v tomto nariadení.

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

- (5) Ak je žiadosť úplná a žiadateľ spĺňa všetky podmienky, mesto ho zaradií do zoznamu žiadateľov.
- (6) Ak je žiadosť neúplná, mesto písomne vyzve žiadateľa na doplnenie žiadosti a určí mu lehotu na jej doplnenie, ktorá nesmie byť kratšia ako 10 dní odo dňa jej doručenia žiadateľovi. Ak žiadateľ nespĺňa čo i len jednu podmienku na pridelenie mestského bytu, alebo ak žiadateľ v určenej lehote nedoplní žiadosť o chýbajúce alebo nesprávne údaje v súlade s písomnou výzvou mesta, mesto žiadosť do zoznamu žiadateľov nezaradí.
- (7) Mesto žiadateľovi písomne oznámi, či bol alebo nebol zaradený do zoznamu žiadateľov alebo skutočnosť, že bol zo zoznamu žiadateľov vyradený.
- (8) Mesto žiadateľa zo zoznamu žiadateľov vyradí, ak sa preukáže, že žiadateľ podmienky na pridelenie mestského bytu podľa tohto nariadenia nespĺňa, alebo prestal spĺňať.
- (9) Žiadateľ zaradený do zoznamu žiadateľov je povinný písomne oznamovať mestu každú zmenu v údajoch uvedených v žiadosti, ako aj skutočnosti ovplyvňujúce splnenie podmienok pre pridelenie mestského bytu do nájmu.

§ 4

Byty so sociálnou podporou

- (1) Byty so sociálnou podporou sú mestské byty vyčlenené na riešenie problémov bývania vybraných cieľových skupín obyvateľov mesta, určených v osobitnom štatúte schválenom mestským zastupiteľstvom v Pezinku.
- (2) Štatút obsahuje spôsob určenia výberu nájomcov a ďalšie podmienky súvisiace s nájmom bytu so sociálnou podporou.
- (3) Byty podľa ods. 1 sú umiestnené v bytových domoch:
 - a) Zumberská 1, Pezinok
 - b) Silvánová 9, Pezinok
- (4) Za byty so sociálnou podporou sa nepovažujú byty pridelené v zmysle § 11 ods. 1, písm. a, bod 2 zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov a byty v zmysle zákona č. 260/2011 Z.z. o ukončení a spôsobe usporiadania niektorých nájomných vzťahov k bytom a o doplnení zákona NR SR č. 18/1996 Z.z. o cenách v znení neskorších predpisov
- (5) Žiadosť o pridelenie bytu so sociálnou podporou musí okrem údajov uvedených v § 3 ods. 1 tohto nariadenia obsahovať aj výšku mesačného príjmu žiadateľa a spoločne posudzovaných osôb za posledných 6 kalendárnych mesiacov pred podaním žiadosti.
- (6) Žiadateľ o byt so sociálnou podporou musí spĺňať okrem podmienok uvedených v § 2 ods. 3 tohto nariadenia aj podmienku príjmu vo výške najmenej 1,2 násobku sumy životného minima, ktorý zároveň nepresahuje 3-násobok sumy životného minima³.

§ 5

Kritériá pre pridelenie mestského bytu do nájmu

- (1) Pri pridelení bytu so sociálnou podporou sa postupuje podľa osobitného štatútu.
- (2) Pri pridelení ostatných nájomných bytov sa postupuje podľa poradia v zozname žiadateľov, ktoré je určené dátumom zaradenia do zoznamu žiadateľov. Pri žiadateľoch s rovnakým poradím rozhodne losovanie.
- (3) Podľa ods. 2 je možné byt prideliť aj žiadateľovi mimo poradia, ak ide o žiadateľa podľa § 2 ods. 5 tohto nariadenia.

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

- (4) Pri pridelovaní bytu sa vždy skúmajú aj predpoklady možnosti pravidelnej úhrady nájomného a ďalších platieb súvisiacich s nájmom bytu.

§ 6

Postup pri pridelovaní mestského bytu do nájmu

- (1) V prípade uvoľnenia bytu so sociálnou podporou, ako aj v prípade podania žiadosti o predĺženie nájomnej zmluvy, vecne príslušné oddelenie predloží návrhy na pridelenie takéhoto bytu do nájmu konkrétnemu žiadateľovi zo zoznamu žiadateľov aj s podrobným odôvodnením Komisii sociálnej starostlivosti a zdravotníctva Mestského zastupiteľstva v Pezinku (ďalej len „komisia“).
- (2) Komisia predložený návrh na pridelenie bytu so sociálnou podporou posúdi na svojom zasadnutí a prijme k predloženému návrhu na pridelenie bytu stanovisko, ktoré musí obsahovať aj relevantné podmienky nájmu, najmä dobu trvania nájmu a výšku nájomného.
- (3) Súčasťou posudzovania žiadostí o pridelenie bytu so sociálnou podporou je overenie hodnovernosti údajov uvedených v žiadosti. Z toho dôvodu pre urýchlenie spracovania žiadosti zodpovedný referent vecne príslušného oddelenia pri spracovaní žiadosti:
- vykoná vopred ohlásenú návštevu v rodinnom prostredí žiadateľa, v ktorom sa zdržiava za účelom prešetrenia sociálneho prostredia, v ktorom žiadateľ žije. Návšteva v rodinnom prostredí môže byť vykonaná v súčinnosti s inými oddeleniami, ako aj členmi komisie;
 - overuje miesto a dĺžku trvalého alebo prechodného pobytu;
 - overuje vlastníctvo bytu, rodinného domu žiadateľa v katastri nehnuteľností;
 - overuje vysporiadanie záväzkov žiadateľa voči mestu a jeho organizáciám.
- (4) Stanovisko komisie má odporúčací charakter.
- (5) O pridelení bytu so sociálnou podporou do nájmu konkrétnemu žiadateľovi alebo o predĺžení nájomnej zmluvy rozhoduje na základe stanoviska komisie Mestské zastupiteľstvo v Pezinku.
- (6) V prípade uvoľnenia ostatných nájomných bytov, ako aj v prípade podania žiadosti o predĺženie nájomnej zmluvy k takýmto bytom, vecne príslušné oddelenie predloží v súlade s ustanovením § 5 ods. 2 a 3 tohto nariadenia návrh na schválenie pridelenia nájomného bytu alebo predĺženia nájomnej zmluvy Mestskému zastupiteľstvu. Pri posudzovaní žiadosti sa postupuje podľa ods. 3 písm. b) až d) tohto ustanovenia.
- (7) Na základe rozhodnutia Mestského zastupiteľstva správca majetku mesta vyhotoví nájomnú zmluvu.
- (8) Nájomná zmluva musí mať písomnú formu.
- (9) Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú, bez možnosti zmeny doby nájmu na dobu neurčitú.
- (10) Pri prvom pridelení mestského bytu je možné uzatvoriť nájomnú zmluvu v trvaní najviac na 1 rok.
- (11) Dobu trvania nájmu možno predĺžiť vždy len o 1 rok, pri dodržaní celkovej doby nájmu podľa odseku 12.
- (12) Celková doba nájmu, vrátane dodatkov týkajúcich sa doby nájmu nemôže presiahnuť:
- pri bytoch so sociálnou podporou 3 roky; a vo výnimočných prípadoch odôvodnených skutočnosťami, ktoré u nájomcu nastali počas trvania nájomnej zmluvy 5 rokov,
 - pri ostatných nájomných bytoch 2 roky.
- (13) Podmienky určené týmto nariadením podľa § 2 ods. 3 alebo ods. 5 musí žiadateľ (nájomca) splňať aj pri predĺžení nájomnej zmluvy.

- (14) Pri bytoch pridelených ako bytová náhrada podľa osobitného predpisu⁴ sa uzatvára nájomná zmluva na dobu neurčitú.

§ 7

Prechodné ustanovenia

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

§ 8

Záverečné a zrušovacie ustanovenia

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

Ing. arch. Igor Hianik
primátor mesta Pezinok

⁴ § 13 ods. 1 zákona č. 260/2011 Z.z. o ukončení a spôsobe usporiadania niektorých nájomných vzťahov k bytom a o doplnení zákona NR SR č. 18/1996 Z.z. o cenách v znení neskorších predpisov



Štatút

bytov so sociálnou podporou

Čl. I

Základné ustanovenia

1. Byty so sociálnou podporou sú vyčlenené podľa § 4 Všeobecne záväzného nariadenia č. X/2022 o nakladaní s bytmi vo vlastníctve mesta Pezinok (ďalej len „mesto“).
2. Byty so sociálnou podporou poskytujú bývanie a sociálnu podporu vybraným sociálne ohrozeným skupinám, ktoré sa nachádzajú v sociálnej a bytovej núdzi, a ktorých momentálna sociálna situácia vyžaduje sociálnu podporu.
3. Sociálnou podporou sa rozumie pravidelná a dlhodobá podpora sociálneho pracovníka.
4. Pod osobou, ktorá patrí do vybranej sociálne ohrozenej skupiny sa rozumie osoba, ktorá spĺňa podmienky uvedené v čl. II ods. 1. písm. a) tohto štatútu.
5. Byty so sociálnou podporou sú vyčlenené v bytových domoch na adresách:
 - c) Zumberská 1, Pezinok
 - d) Silvánová 9, Pezinok
6. Výkon správy mestských bytov vykonáva Mestský podnik služieb, príspevková organizácia, ktorý uzatvára nájomné zmluvy so žiadateľmi, ktorým bol byt pridelený a vyhotovuje protokol o odovzdaní a prevzatí bytu a vykonáva ďalšie činnosti súvisiace s výkonom správy. Mesto vo vzťahu k nájomcom vystupuje ako prenajímateľ.

Čl. II

Podmienky pridelovania bytu so sociálnou podporou do nájmu

1. Pre zaradenie žiadateľa je nutné splnenie nasledovných podmienok:
 - a) byť jednotlivec, jednotlivec s dieťaťom, bezdetný pár alebo pár s deťmi, ktorí sa nachádzajú v situácii bytovej a sociálnej núdze;
 - b) mať trvalý pobyt v Pezinku najmenej päť rokov pred podaním žiadosti o pridelenie bytu so sociálnou podporou; ak žiadosť podávajú manželia, túto podmienku musí spĺňať aspoň jeden z manželov, resp. pri spoločnej domácnosti aspoň jeden zo žiadateľov;
 - c) nemať žiadne záväzky voči mestu a jeho organizáciám;
 - d) nemať kde bývať z dôvodu, že nie je vlastníkom bytu alebo rodinného domu, alebo je vlastníkom bytu alebo rodinného domu, ale z objektívnych dôvodov v ňom nemôže bývať; pričom za objektívne dôvody sa považujú tieto skutočnosti:
 - v byte alebo dome bývajú ďalší spoluvlastníci,

- byt alebo dom je zaťažený právom tretej osoby užívať ho,
 - byt alebo dom nie je spôsobilý na bývanie,
 - byt alebo dom alebo právo byt alebo dom užívať je predmetom súdneho konania, pričom tento stav nevznikol zavinením žiadateľa.
- e) absolvovať vopred ohlásené sociálne šetrenie definované v čl. III tohto štatútu za účelom preskúmania bytovej a sociálnej situácie a identifikovania potreby sociálnej podpory. Sociálne šetrenie zabezpečuje oddelenie sociálnej starostlivosti;
- f) spĺňať podmienku mesačného príjmu vo výške najmenej 1,2 násobku sumy životného minima, ktorý zároveň nepresahuje 3 - násobok sumy životného minima⁵;

Čl. III **Sociálne šetrenie**

1. Sociálne šetrenie vykonáva a následne prikladá k žiadosti oddelenie sociálnej starostlivosti alebo spolupracujúca organizácia.
2. Sociálne šetrenie obsahuje:
 - a) osobný, rodinný, pracovný a zdravotný rozmer relevantný k posúdeniu žiadosti z hľadiska potrebnosti a zraniteľnosti;
 - b) základný popis doterajšej bytovej situácie žiadateľa;
3. Sociálne šetrenie vykonávajú najmenej dve osoby, pričom jednou z nich je sociálny pracovník oddelenia sociálnej starostlivosti. Druhou osobou môže byť pracovník iného vecne príslušného oddelenia, člen komisie sociálnej starostlivosti a zdravotníctva Mestského zastupiteľstva v Pezinku (ďalej len „komisia“) alebo zamestnanec spolupracujúcej organizácie.

Čl. IV **Sociálna podpora**

1. Uzatvorením nájomnej zmluvy sa žiadateľ zaväzuje k spolupráci so sociálnym pracovníkom oddelenia sociálnej starostlivosti alebo spolupracujúcou organizáciou.
2. Sociálnu podporu zabezpečuje oddelenie sociálnej starostlivosti alebo spolupracujúca organizácia vybraná na základe jej skúseností s prácou s danou cieľovou skupinou.
3. Nájomca bytu so sociálnou podporou uzavrie sociálny kontrakt s oddelením sociálnej starostlivosti alebo spolupracujúcou organizáciou. Sociálny kontrakt obsahuje vzájomné deklarovanie ochoty spolupracovať na vytýčených cieľoch v oblasti sociálnej zmeny a procesoch vedúcich k tejto zmene.
4. Nájomca deklaruje ochotu spolupracovať na vytýčených cieľoch v oblasti sociálnej zmeny a procesoch vedúcich k tejto zmene aj prostredníctvom sporenia v dohodnutej výške. Výška sumy mesačného vkladu na sporenie je stanovená a zohľadnená individuálnymi možnosťami žiadateľa, predovšetkým jeho príjmami a nevyhnutnými výdavkami; minimálne však vo výške 20 Eur mesačne. Sporenie môže mať nasledovné formy:
 - a) sporiaci účet;
 - b) termínovaný vklad;
 - c) investičné sporenie;

⁵ zákon č. 601/2003 Z.z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov

- d) stavebné sporenie;
 - e) príp. iné po schválení pracovníkom oddelenia sociálnej starostlivosti vykonávajúcim sociálne šetrenie.
- Sporenie si zakladá nájomca najneskôr do 5 pracovných dní od podpísania nájomnej zmluvy.
- 5. Spolupráca nájomcu a členov domácnosti so sociálnym pracovníkom oddelenia sociálnej starostlivosti alebo spolupracujúcou organizáciou prebieha pravidelne, pričom frekvencia poradenských stretnutí je prispôsobená potrebám nájomcu a členov domácnosti.
 - 6. Spolupráca začína najneskôr dňom podpísania nájomnej zmluvy a končí najskôr dňom jej skončenia.
 - 7. Odmietanie spolupráce, prerušenie spolupráce alebo nedostatočná spolupráca so sociálnym pracovníkom oddelenia sociálnej starostlivosti alebo spolupracujúcou organizáciou sú v tomto prípade chápané ako porušenie podmienky pridelenia bytu so sociálnou podporou.

Čl. V

Žiadosť o nájom a jej náležitosti

- 1. Každý žiadateľ o pridelenie bytu so sociálnou podporou do nájmu je povinný podať písomnú žiadosť o pridelenie bytu so sociálnou podporou.
- 2. Žiadosť o pridelenie bytu so sociálnou podporou obsahuje:
 - a) meno, priezvisko, dátum narodenia a podpis žiadateľa;
 - b) miesto trvalého pobytu, miesto prechodného pobytu žiadateľa;
 - c) bytové pomery žiadateľa v mieste trvalého a prechodného bydliska;
 - d) rodinný stav žiadateľa;
 - e) meno, priezvisko, dátum narodenia členov domácnosti, ktorí sú do žiadosti zahrnutí, a ich vzťah ku žiadateľovi;
 - f) dôvod podania žiadosti;
 - g) iné osobitné okolnosti súvisiace so žiadosťou;
 - h) kópiu občianskeho preukazu;
 - i) potvrdenie o výške príjmu za obdobie 6 mesiacov pred podaním žiadosti (vyplatení mzdy, poberaných štátnych sociálnych dávok, dôchodkoch a pod.);
 - j) čestné prehlásenie o tom, že nie je vlastníkom bytu alebo rodinného domu, alebo je vlastníkom bytu alebo rodinného domu, ale z objektívnych dôvodov v ňom nemôže bývať.
- 3. Mesto po obdržaní žiadosti o pridelenie bytu so sociálnou podporou preverí jej úplnosť a splnenie podmienok pre zaradenie. Ak žiadateľ spĺňa podmienky podľa čl. II ods. 1, mesto ho zaradí do osobitného zoznamu žiadateľov o nájom bytu so sociálnou podporou. Ak žiadosť nie je úplná podľa ods. 2 tohto článku, mesto písomne vyzve žiadateľa na doplnenie žiadosti a určí mu lehotu na jej doplnenie, ktorá nesmie byť kratšia ako 10 dní odo dňa jej doručenia žiadateľovi.
- 4. Ak žiadateľ nespĺňa čo i len jednu podmienku na pridelenie bytu so sociálnou podporou, alebo ak žiadateľ v určenej lehote nedoplní žiadosť o chýbajúce údaje v súlade s písomnou výzvou mesta, mesto žiadosť do zoznamu žiadateľov nezarádi.
- 5. Mesto žiadateľovi písomne oznámi, či bol alebo nebol zaradený do zoznamu žiadateľov alebo skutočnosť, že bol zo zoznamu žiadateľov vyradený. Súčasne s oznámením o

zaradení žiadateľa do osobitného zoznamu žiadateľov zašle mesto žiadateľovi platné znenie tohto štatútu.

6. Žiadateľ zaradený do zoznamu žiadateľov je povinný písomne oznámiť mestu každú zmenu v údajoch uvedených v žiadosti ako aj skutočnosti ovplyvňujúce splnenie podmienok pre pridelenie bytu so sociálnou podporou do nájmu.
7. Žiadateľ zaradený do zoznamu žiadateľov je povinný svoju žiadosť jedenkrát ročne písomne aktualizovať a to najneskôr do 31.1. za predchádzajúci kalendárny rok. Aktualizácia žiadosti obsahuje náležitosti podľa ods. 2 tohto článku.
8. Mesto žiadateľa zo zoznamu žiadateľov vyradí, ak sa preukáže, že žiadateľ podmienky na pridelenie bytu so sociálnou podporou podľa tohto nariadenia nespĺňa, alebo prestal spĺňať.
9. V prípade záujmu o predĺženie nájomnej zmluvy je žiadateľ povinný najmenej štyri mesiace pred uplynutím doby nájmu podať písomnú žiadosť o predĺženie nájomnej zmluvy, ktorá obsahuje náležitosti podľa ods. 2 tohto článku.

Čl. VI

Pridelovanie bytov so sociálnou podporou

1. Mesto vedie osobitný zoznam žiadateľov.
2. Proces pridelovania bytov so sociálnou podporou sa riadi nasledujúcimi postupom:
 - a) mesto po doručení žiadosti podľa čl. V ods. 1 preverí jej úplnosť a splnenie podmienok pre pridelenie bytu so sociálnou podporou; v prípade neúplnosti žiadosti vyzve žiadateľa k dodaniu chýbajúcich podkladov podľa čl. V ods. 3 ;
 - b) u všetkých žiadateľov spĺňajúcich podmienky bude v prípade voľných bytových kapacít následne vykonané sociálne šetrenie podľa čl. III, ktoré bude priložené k žiadosti ako jej príloha;
 - c) žiadosti spolu s posudkom zo sociálneho šetrenia budú postúpené komisii sociálnej starostlivosti a zdravotníctva Mestského zastupiteľstva v Pezinku, ktorá vybraných žiadateľov odporučí k nájmu podľa kritérií potrebnosti a zraniteľnosti. Komisia predložený návrh posúdi na svojom zasadnutí a prijme k predloženému návrhu na pridelenie bytu stanovisko;
 - d) o pridelení bytu so sociálnou podporou do nájmu konkrétnemu žiadateľovi rozhoduje na základe stanoviska komisie Mestské zastupiteľstvo v Pezinku.

Čl. VII

Doba nájmu

1. Pri prvom pridelení bytu so sociálnou podporou je možné uzatvoriť nájomnú zmluvu v trvaní najviac na 1 rok.
2. Dobu trvania nájmu možno predĺžiť vždy len o 1 rok, pri dodržaní celkovej doby nájmu.
3. V bytoch so sociálnou podporou sa poskytuje bývanie na základe nájomnej zmluvy na dobu určitú a to pri celkovej dobe nájmu 3 roky, maximálne však 5 rokov, a to vo výnimočných a odôvodnených prípadoch, ktoré vznikli počas trvania nájomnej zmluvy.
4. Najmenej štyri mesiace pred uplynutím doby nájmu si nájomca môže podať písomnú žiadosť o predĺženie nájomnej zmluvy, pokiaľ má záujem pokračovať v nájomnom

vzťahu. Na základe tejto žiadosti podľa čl. V ods. 9 o predĺženie nájmu oddelenie sociálnej starostlivosti vypracuje posudok na nájomníka z hľadiska posúdenia osobitných okolností, dodržiavania nájomnej zmluvy, kontraktu s oddelením sociálnej starostlivosti alebo spolupracujúcou organizáciou a domového poriadku. Posudok bude predložený spolu so žiadosťou o ďalšie predĺženie nájomnej zmluvy ako podklad pre rozhodnutie komisie. Komisia predložený návrh posúdi na svojom zasadnutí a prijme k predloženému návrhu na pridelenie bytu stanovisko, ktoré musí obsahovať aj relevantné podmienky nájmu, najmä však dobu trvania ďalšieho nájmu. O ďalšom predĺžení nájomnej zmluvy rozhoduje na základe stanoviska komisie Mestské zastupiteľstvo v Pezinku.

Čl. VIII **Nájomná zmluva**

- (1) Na základe rozhodnutia Mestského zastupiteľstva vyhotoví Mestský podnik služieb nájomnú zmluvu.
- (2) Nájomná zmluva musí mať písomnú formu.
- (3) Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú, bez možnosti zmeny doby nájmu na dobu neurčitú.
- (4) Tento štatút je neoddeliteľnou súčasťou každej zmluvy o nájme bytu so sociálnou podporou.

Čl. IX **Záverečné ustanovenia**

1. Zánik nájmu sa riadi ustanoveniami nájomnej zmluvy a zákonom č. 40/1964 Zb. (Občiansky zákonník).
2. Tento štatút nadobúda účinnosť dňa XX.XX.2022.