

## Mesto Sabinov

Mestský úrad, Námestie slobody 57, 083 01 Sabinov

M a t e r i á l  
na zasadnutie mestského zastupiteľstva  
dňa 6. februára 2020

K bodu:

**Návrh VZN mesta Sabinov č. 1/2020, ktorým sa ustanovujú podmienky prenechávania nájomných bytov vo vlastníctve mesta do užívania fyzickým osobám**

Predkladá:

Mgr. Lukáš Janiga  
poverený vedením OPaSM

Návrh na uznesenie:

Mestské zastupiteľstvo predložený materiál prerokovalo a podľa § 6 ods. 1 a § 11 ods. 4 písm. g) zákona č. 369/1990 Zb., o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov

**s c h v a ľ u j e**

Všeobecne záväzné nariadenie mesta Sabinov č. 1/2020, ktorým sa ustanovujú podmienky prenechávania nájomných bytov vo vlastníctve mesta do nájmu fyzickým osobám

Vypracoval:

Mgr. Lukáš Janiga  
poverený vedením OPaSM

## Dôvodová správa

Predkladaný návrh VZN, ktorý ustanovuje podmienky prenechávania nájomných bytov vo vlastníctve mesta do užívania fyzickým osobám vychádza z konceptu doteraz platného VZN mesta Sabinov č. 6/2011 a ako taký reflektuje na legislatívne zmeny, protest prokurátora, v jednotlivých častiach odstraňuje duplicitu so zákonom a hlavne ním dochádza k úprave nájomného, pričom sa pre každý bytový dom navyšuje nájomné o 0,5 % z obstarávacej ceny a pri bytoch s nižším štandardom sa výška mesačného nájmu za jednotlivé nájomné byty určuje v rovnakej sume 47 € za byt.

### Stanovisko Komisia finančná a správy majetku

Komisia finančná a správy majetku na svojom zasadnutí dňa 27.1.2020 prerokovala predložený materiál a návrh Všeobecne záväzného nariadenia mesta Sabinov č. 1/2020, ktorým sa ustanovujú podmienky prenechávania nájomných bytov vo vlastníctve mesta do užívania fyzickým osobám **odporúča** mestskému zastupiteľstvu schváliť predmetný návrh VZN, **v ktorom bude určené nájomné nasledovne:**

- byty nižšieho štandardu	47€/byt/mesiac
- byty na ulici Mlynskej	23,82 €/m2/rok
- byty na ulici Prešovskej	23,73 €/m2/rok
- byty na ulici Matice slovenskej a na Námestí slobody	25,05 €/m2/rok
- byty na ulici P. Gojdiča (I. a II. etapa)	24,55 €/m2/rok
- byty na ulici P. Gojdiča (III. a IV. etapa)	26,08 €/m2/rok

### Komisia sociálna a bytová

Komisia sociálna a bytová na svojom zasadnutí dňa 20.1.2020 prerokovala predložený materiál a návrh Všeobecne záväzného nariadenia mesta Sabinov č. 1/2020, ktorým sa ustanovujú podmienky prenechávania nájomných bytov vo vlastníctve mesta do užívania fyzickým osobám **odporúča na jeho schválenie.**

### Stanovisko Mestskej rady :

Mestská rada uvedený návrh prerokovala na svojom zasadnutí dňa 29. januára 2020 a **odporúča** ho predložiť mestskému zastupiteľstvu na schválenie **so zohľadnením návrhu komisie finančnej a správy majetku** z 27.1.2020.

### Dopad na mestský rozpočet :

Schválenie navrhovanej zmeny VZN bude mať pozitívny vplyv na rozpočet mesta.

# „NÁVRH“

## VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE

mesta Sabinov

č. 1/2020,

ktorým sa ustanovujú podmienky prenechávania nájomných bytov vo vlastníctve mesta do nájmu fyzickým osobám

Mestské zastupiteľstvo v Sabinove podľa ustanovenia § 6 ods. 1 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a ustanovenia § 12 zákona č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami a v súlade so zákonom č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní sa na svojom zasadnutí dňa 06. februára 2020 uznieslo na tomto všeobecne záväznom nariadení:

### Článok 1

#### Predmet úpravy

- 1) Toto všeobecne záväzné nariadenie (ďalej len „VZN“) ustanovuje podmienky a postup prenechávania nájomných bytov (ďalej len „byt“) vo vlastníctve mesta obstaraných s použitím verejných prostriedkov do užívania fyzickým osobám a určuje výšku nájomného za užívanie týchto bytov.

## NÁJOMNÉ BYTY BEŽNÉHO ŠTANDARDU

### Článok 2

#### Spôsob využívania bytov

- 1) Byty možno využívať len na odplatné prenechanie do užívania (ďalej len „nájom bytu“) fyzickým osobám za podmienok ustanovených osobitnými predpismi<sup>1</sup> a týmto VZN.
- 2) Byty v bytovom dome sa po dobu stanovenú osobitnými predpismi<sup>2</sup> nemôžu previesť do osobného vlastníctva.

### Článok 3

#### Podmienky prenechania bytu do nájmu

- 1) O nájom bytu môže požiadať len fyzická osoba, ktorá dovŕšila 18 rokov veku a má spôsobilosť na právne úkony (ďalej len žiadateľ).
- 2) Mesačný príjem žiadateľa a osôb žijúcich v jeho domácnosti, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne, nesmie prevýšiť trojnásobok sumy životného minima podľa osobitného predpisu<sup>3</sup>, ak ďalej nie je ustanovené inak. Takýto mesačný príjem sa vypočíta z príjmu za kalendárny rok predchádzajúceho roku, v ktorom vznikol nájom bytu, ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal.

<sup>1</sup> Napr. Zákon č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov, Zákon č. 150/2013 Z. z. o štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov

<sup>2</sup> Napr. § 11 ods. 1 písm. a) bod 4 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov, § 10 ods. 12 písm. c) bod 1 zákona č. 150/2013 Z. z. o štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov

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

- 3) Podmienky mesačného príjmu žiadateľa v osobitných prípadoch upravuje osobitný predpis<sup>4</sup>.
- 4) V čase prenechania bytu do nájmu musí mať žiadateľ alebo jeho manželka (manžel) príjem z pracovného pomeru, samostatnej zárobkovej činnosti, byť poberateľom dôchodku alebo mať iný zdokladovateľný príjem.

#### Článok 4 **Žiadosť o nájom bytu**

- 1) Žiadosť o nájom bytu podáva žiadateľ mestu písomne (aj v elektronickej forme) prostredníctvom mestského úradu (ďalej len „MsÚ“), prípadne sa osobne zapíše do adresára žiadateľov u povereného zamestnanca MsÚ.
- 2) Mesto vedie adresár žiadateľov a prijíma žiadosti celoročne, avšak v tom roku, v ktorom je plánovaná kolaudácia novopostaveného bytového domu, budú sa na účely nájmu bytov v tomto dome posudzovať iba žiadosti doručené v lehote do 31. marca. Žiadosti doručené po uplynutí tejto lehoty budú posudzované iba v prípade, ak bude nedostatočný počet žiadostí spĺňajúcich podmienky v zmysle tohto VZN doručených v určenej lehote.
- 3) Po uplynutí tejto lehoty zamestnanec MsÚ zašle najneskôr do 30. apríla všetkým žiadateľom jednotný formulár žiadosti spolu s písomnými informáciami ohľadom nájmu bytu.
- 4) Žiadateľ v lehote určenej zamestnancom MsÚ, ktorá nesmie byť kratšia ako 14 kalendárnych dní, vyplní údaje potrebné na posúdenie splnenia podmienok na nájom bytu a doloží potrebné doklady za všetky posudzované osoby a osobne ich doručí zamestnancovi MsÚ.
- 5) V prípade neúplnosti dokladov zamestnanec MsÚ vyzve žiadateľa na doplnenie potrebných dokladov v určenej lehote, ktorá nemôže byť kratšia ako 10 kalendárnych dní.
- 6) Ak žiadateľ v určenej lehote nedoplní chýbajúce údaje alebo doklady, žiadosť nebude ďalej posudzovaná. Žiadateľ bude o tom písomne informovaný po prehodnotení všetkých žiadostí.
- 7) Zamestnanec MsÚ najneskôr v deň nasledujúci po doručení úplnej žiadosti s potrebnými dokladmi zrealizuje zaevidovanie žiadosti v centrálnom registri MsÚ.

#### Článok 5 **Posudzovanie žiadosti**

- 1) Zamestnanec MsÚ prehodnotí posúdi príjem žiadateľa v zmysle článku 3, ods. 2 a 3 tohto VZN a predloží kompletné žiadosti o nájom bytu na zasadnutie komisie.
- 2) Komisia pri posudzovaní žiadosti prihliada najmä na
  - a. schopnosť budúceho nájomcu pravidelne uhrádzať nájomné
  - b. súčasné bytové a rodinné pomery
  - c. vážne zdravotné problémy člena domácnosti
  - d. zabezpečovanie zdravotníckej starostlivosti, vzdelávania, kultúry, ochrany pre obyvateľov mesta a iné významné aktivity pre mesto
  - e. mimoriadnu udalosť – (živelné pohromy, havarijné situácie a pod.)
  - f. dátum podania žiadosti
  - g. iné zreteľa hodné skutočnosti.
- 3) Komisia po posúdení žiadostí zostaví definitívny abecedný zoznam žiadateľov, ktorí spĺňajú podmienky na nájom bytu. K zoznamu pripojí svoje odporúčanie na uzatvorenie nájomných zmlúv a spolu so

---

<sup>4</sup> § 22 ods. 3 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov

zápisnicou zo zasadnutia ich predloží na rozhodnutie primátorovi mesta, a to v termíne najneskôr do 10 dní od zasadnutia komisie.

- 4) Komisia môže navrhnúť primátorovi mesta žrebovanie budúcich nájomcov za prítomnosti členov komisie a žiadateľov, ktorí spĺňajú podmienky na nájom bytu.
- 5) Ak po odovzdaní bytov do užívania nie je možné obsadiť všetky byty žiadateľmi, ktorí podali žiadosť o nájom podľa článku 4 ods. 3, zamestnanec MsÚ posúdi aj žiadosti doručené po uplynutí určenej lehoty.

#### Článok 6

##### **Uzatvorenie nájomnej zmluvy**

- 1) Obligatórne náležitosti nájomnej zmluvy a maximálnu dobu nájmu určuje osobitný predpis<sup>5</sup>.
- 2) Na uzatvorenie nájomnej zmluvy nie je právny nárok, rozhoduje o nej primátor mesta, ktorý pri výbere nájomcov prihliada na odporúčanie komisie a na oprávnené záujmy mesta a na jeho rozhodovanie sa nevzťahujú všeobecné predpisy o správnom konaní<sup>6</sup>. Podpisuje súhlas, resp. nesúhlas k uzatvoreniu nájomnej zmluvy, proti ktorému sa nemožno odvolať.
- 3) Súhlas, resp. nesúhlas k uzatvoreniu nájomnej zmluvy doručí zamestnanec MsÚ žiadateľovi písomne do 30 dní od rozhodnutia primátora.
- 4) Nájomnú zmluvu na byt v novopostavenom bytovom dome možno uzavrieť najskôr po nadobudnutí právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na bytový dom.
- 5) Nájomca bytu po ukončení nájmu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady.

#### Článok 7

##### **Opakovaný nájom**

- 1) V nájomnej zmluve sa dohodne právo nájomcu na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy (ďalej len „opakovaný nájom“) pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve, v osobitnom predpise<sup>7</sup> a osobitnom všeobecne záväznom nariadení mesta<sup>8</sup>.
- 2) O opakovanom nájme po splnení podmienok uvedených v ods. 1 tohto článku rozhoduje primátor mesta na základe vyjadrenia správcu bytového domu a zamestnanca MsÚ, prípadne odporúčania komisie.
- 3) O možnosti opakovaného nájmu bude nájomca písomne informovaný zamestnancom MsÚ najmenej tri mesiace pred dohodnutým termínom ukončenia nájmu.
- 4) Nájomca, ktorý má záujem o opakovaný nájom, je povinný v lehote stanovenej v písomnom oznámení podľa ods. 3) tohto článku, ktorá nesmie byť kratšia ako 14 kalendárnych dní, doložiť doklady v súlade s článkom 4 tohto VZN.

#### Článok 8

##### **Nájomné**

- 1) Na určenie výšky nájomného sa vzťahuje osobitný predpis<sup>9</sup>. Výška ročného nájomného za jednotlivé nájomné byty sa určuje pre jednotlivé bytové domy v nasledovnej výške:

---

<sup>5</sup> § 12 ods. 1 a 2 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov, Zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov

<sup>6</sup> Zákon č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov

<sup>7</sup> § 12 ods. 4 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov

<sup>8</sup> Všeobecne záväzné nariadenie mesta Sabinov č. 9/2004, ktorým sa určujú niektoré podmienky užívania bytových domov na území mesta v znení neskorších predpisov

<sup>9</sup> Opatrenie Ministerstva financií Slovenskej republiky z 1. decembra 2011 č. 01/R/2011, ktorým sa mení a dopĺňa opatrenie Ministerstva financií Slovenskej republiky z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov v znení opatrenia z 25. septembra 2008 č. 02/R/2008

- a) 4,5 % z obstarávacej ceny bytu pre Bytový dom Ul. Prešovská 10 (22 bytov) so zaokrúhlením na celé euro smerom nahor,
- b) 3,5 % z obstarávacej ceny bytu pre Bytový dom Ul. Matice slovenskej č. 23 až č. 25 (32 bytov) so zaokrúhlením na celé euro smerom nahor,
- c) 3,3 % z obstarávacej ceny bytu pre Bytový dom Ul. Pavla Gojdiča 1 (16 bytov) so zaokrúhlením na celé euro smerom nahor,
- d) 3,1 % z obstarávacej ceny bytu pre Bytový dom Ul. Pavla Gojdiča 2 (16 bytov) so zaokrúhlením na celé euro smerom nahor,
- e) 3,1 % z obstarávacej ceny bytu pre Bytový dom Ul. Pavla Gojdiča 3 (20 bytov) so zaokrúhlením na celé euro smerom nahor,
- f) 3,2 % z obstarávacej ceny bytu pre Bytový dom Ul. Pavla Gojdiča 4 (20 bytov) so zaokrúhlením na celé euro smerom nahor,
- g) 2,9 % z obstarávacej ceny bytu pre Polyfunkčný dom Námestie slobody č. 22, č. 24 a č. 26 (15 bytov) so zaokrúhlením na celé euro smerom nahor,
- h) 3,8 % z obstarávacej ceny bytu pre Bytový dom Ul. Mlynská 2 (16 bytov) so zaokrúhlením na celé euro smerom nahor,
- i) 3,5 % z obstarávacej ceny bytu pre Bytový dom Ul. Mlynská 3 (16 bytov) so zaokrúhlením na celé euro smerom nahor,
- j) 3,1 % z obstarávacej ceny bytu pre Bytový dom Ul. Mlynská 4 (16 bytov) so zaokrúhlením na celé euro smerom nahor.

## NÁJOMNÉ BYTY S NIŽŠÍM ŠTANDARDOM

### Článok 9

#### Podmienky prenechania bytu do nájmu

- 1) Byt môže byť prenechaný do nájmu žiadateľovi - fyzickej osobe, ktorá dovŕšila 18 rokov a má spôsobilosť na právne úkony.
- 2) Mesačný príjem žiadateľa a osôb žijúcich v jeho domácnosti, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne, nesmie prevýšiť trojnásobok sumy životného minima podľa osobitného predpisu<sup>10</sup>, ak ďalej nie je ustanovené inak. Takýto mesačný príjem sa vypočíta z príjmu za kalendárny rok predchádzajúceho roku, v ktorom vznikol nájom bytu, ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal.
- 3) Podmienky mesačného príjmu žiadateľa v osobitných prípadoch upravuje osobitný predpis.<sup>11</sup>
- 4) Žiadateľ predloží zamestnancovi MsÚ v ním určenej lehote potvrdenie o príjmoch na účely preukázania splnenia podmienok podľa ods. 2), príp. 3) tohto článku.

<sup>10</sup> Zákon č. 601/2003 Z. z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

<sup>11</sup> § 22 ods. 3 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov

<sup>12</sup> Opatrenie Ministerstva financií Slovenskej republiky z 1. decembra 2011 č. 01/R/2011, ktorým sa mení a dopĺňa opatrenie Ministerstva financií Slovenskej republiky z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov v znení opatrenia z 25. septembra 2008 č. 02/R/2008

- 5) Pre podanie a posúdenie žiadosti, uzatvorenie nájomnej zmluvy a opakovaný nájom sa primerane uplatnia ustanovenia článkov 4, 5, 6 a 7 tohto VZN.

#### Článok 10 Nájomné

- 1) Na určenie výšky nájmu sa vzťahuje osobitný predpis.<sup>12</sup>
- 2) Výška mesačného nájmu za jednotlivé nájomné byty sa určuje pre jednotlivé bytové domy v rovnakej sume 47 € (slovom štyridsaťsedem eur) za byt.

#### Článok 11 Záverečné ustanovenia

- 1) Na tomto VZN sa uznieslo mestské zastupiteľstvo uznesením číslo **XX** dňa 06. februára 2020.
- 2) Všeobecne záväzné nariadenie nadobúda účinnosť **1.3.2020**.
- 3) Prijatím tohto Všeobecne záväzného nariadenia sa rušia tieto všeobecne záväzné nariadenia:
- a) VZN mesta Sabinov č. 6/2011, VZN ktorým sa ustanovujú podmienky prenechávania nájomných bytov vo vlastníctve mesta do užívania fyzickým osobám
  - b) VZN mesta Sabinov č. 7/2012, ktorým sa mení a dopĺňa VZN č. 6/2011, ktorým sa ustanovujú podmienky ponechávania nájomných bytov vo vlastníctve mesta do užívania fyzickým osobám
  - c) VZN mesta Sabinov č. 10/2013, ktorým sa mení a dopĺňa VZN mesta Sabinov č. 6/2011, ktorým sa ustanovujú podmienky prenechávania nájomných bytov v znení VZN mesta Sabinov č. 7/2012
  - d) VZN mesta Sabinov č. 11/2013, ktorým sa mení a dopĺňa VZN mesta Sabinov č. 6/2011, ktorým sa ustanovujú podmienky prenechávania nájomných bytov vo vlastníctve mesta do užívania fyzickým osobám v znení VZN mesta Sabinov č. 7/2012 a č. 10/2013
  - e) VZN mesta Sabinov č. 5/2016, ktorým sa mení a dopĺňa VZN mesta Sabinov č. 6/2011, ktorým sa ustanovujú podmienky prenechávania nájomných bytov vo vlastníctve mesta do užívania fyzickým osobám v znení VZN mesta Sabinov č. 7/2012, 10/2013 a 11/2013
  - f) VZN mesta Sabinov č. 5/2017, ktorým sa mení a dopĺňa VZN mesta Sabinov č. 6/2011, ktorým sa ustanovujú podmienky prenechávania nájomných bytov vo vlastníctve mesta do užívania fyzickým osobám v znení VZN mesta Sabinov č. 7/2012, 10/2013, 11/2013 a 5/2016
  - g) VZN mesta Sabinov č. 7/2018, ktorým sa mení a dopĺňa VZN mesta Sabinov č. 6/2011, ktorým sa ustanovujú podmienky prenechávania nájomných bytov vo vlastníctve mesta do užívania fyzickým osobám v znení VZN mesta Sabinov č. 7/2012, 10/2013, 11/2013, 5/2016 a 5/2017
  - h) VZN mesta Sabinov č. 11/2019, ktorým sa mení a dopĺňa VZN mesta Sabinov č. 6/2011, ktorým sa ustanovujú podmienky prenechávania nájomných bytov vo vlastníctve mesta do užívania fyzickým osobám v znení VZN mesta Sabinov č. 7/2012, 10/2013, 11/2013, 5/2016, 5/2017 a 7/2018.

.....  
Ing. Michal Repaský  
primátor mesta

Schválené Mestským zastupiteľstvom v Sabinove dňa

06.02.2020 uznesením MsZ č. ...

Návrh VZN vyvesený na úradnej tabuli mesta Sabinov dňa

17.1.2020

Návrh VZN zverejnený na webovom sídle mesta Sabinov dňa

17.1.2020

VZN vyvesené na úradnej tabuli mesta Sabinov dňa

DD.2.2020

VZN zverejnené na webovom sídle mesta Sabinov dňa

DD.2.2020

VZN nadobúda účinnosť dňa

DD.MM.2020