

MESTO PIEŠŤANY

Materiál na rokovanie Mestského zastupiteľstva mesta Piešťany dňa 14.11.2024

Názov materiálu: Návrh Všeobecne záväzného nariadenia mesta Piešťany č. 9/2024, ktorým sa mení VZN č. 2/2024 o nakladaní s nájomnými bytmi na Čachtickej ul. v Piešťanoch

Materiál obsahuje: dôvodovú správu
Návrh Všeobecne záväzného nariadenia mesta Piešťany č. 9/2024, ktorým sa mení VZN č. 2/2024 o nakladaní s nájomnými bytmi na Čachtickej ul. v Piešťanoch
Príloha č.1) Všeobecne záväzné nariadenie mesta Piešťany č. 2/2024 o nakladaní s nájomnými bytmi na Čachtickej ul. v Piešťanoch

Návrh na uznesenie: Mestské zastupiteľstvo mesta Piešťany po prerokovaní Všeobecne záväzného nariadenia mesta Piešťany č. 9/2024, ktorým sa mení VZN č. 2/2024 o nakladaní s nájomnými bytmi na Čachtickej ul. v Piešťanoch

- **schvaľuje**
- **schvaľuje s pripomienkami poslancov**

Stanovisko Mestskej rady:
Uznesenie MsR č. 125/2024

Mestská rada mesta Piešťany po prerokovaní

A/ Odporúča

Návrh Všeobecne záväzného nariadenia mesta Piešťany č.9/2024, ktorým sa mení VZN č. 2/2024 o nakladaní s nájomným bytmi na Čachtickej ul. v Piešťanoch

schváliť

Prítomných : 5
Za : 5 (Ing. Babičová, Ing. Mgr. Bezák, MBA, M. Fiala, Mgr. Krupa, Ing. Nepel)

Stanoviská komisií:

Stanovisko Komisie pre zdravotníctvo, sociálne veci a bývanie:

Komisia po prerokovaní odporúča

Návrh Všeobecne záväzného nariadenia mesta Piešťany o nakladaní s nájomnými bytmi na Čachtickej ul. v Piešťanoch č. 9/2024

schváliť

Hlasovanie - za: 5 , zdržal sa: 0 , proti:0 , nehlasoval:0

Stanovisko Komisie pre legislatívu a právo:

Komisia po prerokovaní odporúča

Návrh Všeobecne záväzného nariadenia mesta Piešťany o nakladaní s nájomnými bytmi na Čachtickej ul. v Piešťanoch č. 9/2024

schváliť

Hlasovanie - za: 7 , proti: 0 , zdržal sa: 0, nehlasoval: 0

Stanovisko Komisie pre financie a podnikanie:

Komisia po prerokovaní odporúča

Návrh Všeobecne záväzného nariadenia mesta Piešťany o nakladaní s nájomnými bytmi na Čachtickej ul. v Piešťanoch č. 9/2024

schváliť

Hlasovanie - za: 5, proti: 0, zdržal sa: 0, nehlasoval: 4

Spracovala: Tatiana Kubová, referent OSS - RSS

.....

Predkladá: Mgr. Peter Jančovič, PhD., primátor mesta

.....

V Piešťanoch, 6.11. 2024

Dôvodová správa

Na rokovanie MsZ predkladáme návrh na zmenu VZN č. 2/2024 o nakladaní s nájomnými bytmi na Čachtickej ul. v Piešťanoch. Zmena sa týka v čl. 7 ods. 2 zvýšenia finančnej zábezpeky pri prvej zmluve o nájme bytu z 300 eur na sumu 400 eur a to z dôvodu zvyšovania nákladov na odstránenie prípadných škôd v byte, spôsobených nájomcom.

Finančná zábezpeka je preddavok na úhradu spôsobených škôd, nedoplatkov či pohľadávok počas trvania nájomného vzťahu. Vyplatí ju nájomca bytu prenajímateľovi, Bytovému podniku mesta Piešťany, s.r.o., ktorý má na tento účel vytvorený osobitný bankový účet. V prípade, že nájomca po skončení nájmu bytu, resp. odovzdá prenajímateľovi byt v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie, finančná zábezpeka sa mu vráti do 15 dní od skončenia nájmu bytu.

Navrhnutá výška finančnej zábezpeky v zmysle § 12 ods. 7 zákona č. 443/2010 Z.z. ustanoveného podľa osobitného predpisu § 11 ods. 1 a § 20 ods. 1, 2 zákona o cenách nepresahuje výšku maximálneho šesťmesačného nájomného.

V stanovenej lehote 11 dní na pripomienkovanie tohto Návrhu zo strany obyvateľov mesta neboli vznesené žiadne pripomienky.

NÁVRH

Všeobecne záväzné nariadenie mesta Piešťany, ktorým sa mení VZN mesta Piešťany č. 2/2024 o nakladaní s nájomnými bytmi na Čachtickej ul. v Piešťanoch

Číslo: VZN 9/2024

Piešťany, dňa

Mestské zastupiteľstvo mesta Piešťany podľa § 6 ods. 1 a § 11 ods. 4 písm. g) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a na základe § 14 zákona č. 260/2011 Z.z. v znení neskorších predpisov, ako aj v spojitosti s príslušnými ustanoveniami, najmä § 21, 22 zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v platnom znení, vydáva toto **Všeobecne záväzné nariadenie mesta Piešťany, ktorým sa mení a dopĺňa VZN č. 2/2024 o nakladaní s nájomnými bytmi na Čachtickej ul. v Piešťanoch.**

I.

V Čl. 7 ods. 2 sa mení a znie nasledovne : Nájomca je povinný pred uzavretím v poradí prvej zmluvy o nájme bytu uhradiť prenajímateľovi nájomných bytov finančnú zábezpeku vo výške **400,-- €**, ktorá bude po skončení nájmu v prípade nedoplatku nájomcu na nájomnom a úhradách za plnenia spojené s užívaním bytu započítaná do tohto nedoplatku, resp. v prípade poškodenia bytu nájomcom bude použitá na uvedenie bytu, alebo poškodených častí bytu do stavu obvyklého opotrebovania. V prípade, že nájomca po skončení nájmu bytu nebude mať nedoplatok na nájomnom a úhradách za plnenia spojené s užívaním bytu, resp. odovzdá prenajímateľovi byt v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie, finančná zábezpeka **400,-- €** sa mu vráti do 15 dní od skončenia nájmu bytu. Finančnú zábezpeku vedie prenajímateľ na osobitnom bankovom účte.

II.

Na tomto Všeobecne záväznom nariadení mesta Piešťany č./2024 sa uznieslo Mestské zastupiteľstvo mesta Piešťany a bolo schválené Uznesením MsZ č. zo dňa 14.11. 2024.

Toto Všeobecne záväzné nariadenie mesta Piešťany č./2024, ktorým sa mení VZN č. 2/2024 o nakladaní s nájomnými bytmi na Čachtickej ul. v Piešťanoch nadobúda účinnosť dňom 2024.

Mgr. Peter Jančovič, PhD,
primátor mesta

**Všeobecne záväzné nariadenie Mesta Piešťany
o nakladaní s nájomnými bytmi na Čachtickej ul. v Piešťanoch**

Číslo 2/2024

Piešťany, dňa 2.5. 2024

Mestské zastupiteľstvo mesta Piešťany podľa § 6 ods. 1 a § 11 ods. 4 písm. g) zákona o obecnom zriadení ako aj v spojitosti s § 5 ods. 1 písm. a) zákona č. 150/2013 o Štátnom fonde rozvoja bývania v platnom znení a § 21, 22 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v platnom znení, vydáva toto Všeobecne záväzné nariadenie mesta Piešťany, ktorým sa mení a dopĺňa VZN č. 15/2023 o nakladaní s nájomnými bytmi na Čachtickej ul. v Piešťanoch

**Čl. 1.
Úvodné ustanovenia**

1. Toto Všeobecne záväzné nariadenie mesta Piešťany (ďalej VZN) upravuje podmienky pridelenia bytov určených na nájomné bývanie (ďalej nájomné byty) obstaraných z verejných prostriedkov, postavených s podporou štátu, najmä prostredníctvom dotácií Ministerstva dopravy a výstavby SR, a úverov Štátneho fondu rozvoja bývania SR v znení neskorších predpisov (ďalej príslušné ministerstvo).
2. Toto VZN:
 - a) definuje sociálne bývanie
 - b) upravuje podmienky na pridelenie nájomných bytov
 - c) upravuje podávanie žiadostí, evidenciu žiadostí a posudzovanie žiadostí o nájomné byty
 - d) upravuje spôsob pridelenia nájomných bytov
 - e) upravuje podmienky tvorby a aktualizácie poradovníka na nájomné byty
 - f) upravuje obsah nájomnej zmluvy, zásady správy nájomných bytov a zánik nájmu nájomných bytov
 - g) určuje pravidlá pre zostavenie poradovníkov žiadateľov o pridelenie nájomných bytov (Príloha č. 1).
3. Nájomné byty sú byty vo vlastníctve Mesta Piešťany, obstarané z prostriedkov štátu, prostredníctvom príslušného ministerstva, a teda s osobitným režimom, ktorý určuje toto VZN.
U takto obstaraných bytov Mesto Piešťany zachová nájomný charakter po dobu najmenej 30 rokov^{1/}.
4. Správu nájomných bytov a prenajímanie nájomných bytov bude vykonávať obchodná spoločnosť Bytový podnik Piešťany, s.r.o. (ďalej prenajímateľ), na základe osobitnej zmluvy, pričom rozhodovanie o určení osoby nájomcu prislúcha výlučne Mestu Piešťany. Prenajímateľ zabezpečuje prenajímanie nájomných bytov a rieši všetky právne vzťahy, vyplývajúce z nájmu bytov, vrátane skončenia nájmu podľa tohto VZN a príslušných ustanovení osobitného právneho predpisu. Taktiež zabezpečuje výkon údržby bytov. Predbežnú finančnú kontrolu dokladov, týkajúcich sa údržby bytov vykonáva vlastník Mesto Piešťany.

^{1/} Zákon č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v platnom znení

5. Správu nájomných bytov a prenájímame nájomných bytov bude vykonávať obchodná spoločnosť Bytový podnik Piešťany, s.r.o. (ďalej prenajímateľ), na základe osobitnej zmluvy, pričom rozhodovanie o určení osoby nájomcu prislúcha výlučne Mestu Piešťany. Prenajímateľ zabezpečuje prenájímame nájomných bytov a rieši všetky právne vzťahy, vyplývajúce z nájmu bytov, vrátane skončenia nájmu podľa tohto VZN a príslušných ustanovení osobitného právneho predpisu. Taktiež zabezpečuje výkon údržby bytov. Predbežnú finančnú kontrolu dokladov, týkajúcich sa údržby bytov vykonáva vlastník Mesto Piešťany.

Časť I.

Čl. 2. Sociálne bývanie

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 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov. Sociálne bývanie je aj bývanie alebo ubytovanie financované s použitím verejných prostriedkov a poskytované v rámci starostlivosti podľa osobitných predpisov. Sociálne bývanie poskytované obcou alebo vyšším územným celkom je všeobecne prospešnou službou.
2. Za primerané a ľudsky dôstojné bývanie podľa ods. 1 sa považuje bývanie, ktoré napĺňa základné funkcie bývania.
3. Základné funkcie bývania sú funkcie zabezpečujúce potreby spánku, odpočinku, prípravy potravy, osobnej hygieny a úschovy osobných vecí.

Časť II.

Podmienky pre pridelenie nájomných bytov

Čl. 3 Podmienky poskytovania nájomných bytov

1. Mesto Piešťany, referát sociálnych služieb MsÚ, referent pre bytovú oblasť (ďalej „príslušný referent“) vedie evidenciu žiadostí o poskytnutie bývania v nájomných bytoch obstaraných z verejných prostriedkov.
2. Príslušný referent eviduje žiadosť v zozname žiadateľov ako opodstatnenú, ak žiadateľ je osobou staršou ako 18 rokov a spĺňa niektorú z nasledovných podmienok:
 - a) osoba, ktorej mesačný príjem spolu s mesačným príjmom ostatných osôb žijúcich v byte je najviac vo výške trojnásobku životného minima a nie je nižší ako jedenapolnásobok životného minima,
 - b) osoba, ktorej mesačný príjem spolu s mesačným príjmom ostatných osôb žijúcich v byte je najviac vo výške päťnásobku životného minima a nie je nižší ako jedenapolnásobok životného minima, ak
 - A) osoba žijúca v byte je osoba s ťažkým zdravotným postihnutím,
 - B) ide o osamelého rodiča s nezaopatreným dieťaťom,
 - C) 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 a nie je nižší ako jedenapolnásobok životného minima,
 - d) osoba, ktorá nepresiahla vek 30 rokov a
 - ktorej sa skončilo poskytovanie starostlivosti v zariadení na základe rozhodnutia súdu o neodkladnom opatrení, výchovnom opatrení alebo ústavnej starostlivosti,

- ktorej zanikla náhradná osobná starostlivosť, pestúnska starostlivosť alebo osobná starostlivosť poručníka podľa osobitného predpisu², alebo
- 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,
- osoba, ktorej sa poskytuje bytová náhrada za byt vydaný podľa osobitného predpisu³,
- osoba, ktorej sa poskytuje bývanie z dôvodov hodných osobitného zreteľa (napr. objektívna prechodná nemožnosť užívať inú nehnuteľnosť určenú na bývanie, v prospech osoby alebo jednej z osôb je vydaný zákaz priblíženia alebo obdobné opatrenie, alebo iné dôvody preukázateľné skutočnosťami zistenými zo sociálnej terénnej práce). Okruh oprávnených fyzických osôb je nasledovný : osoba/y neuvedená/é v písm. a) až e) článku 3 ods. 2 tohto VZN, ak žiadateľ je občan SR s trvalým pobytom v meste Piešťany. Takým fyzickým osobám možno prenajať mimo schváleného poradia najviac 20 % z počtu podporených nájomných bytov vo vlastníctve mesta. Za podporený nájomný byt sa považuje nájomný byt, na ktorého obstaranie bola poskytnutá dotácia podľa tohto zákona alebo podľa predpisov účinných do 31. decembra 2010.

3. Žiadateľ nie je vlastníkom alebo spoluvlastníkom alebo oprávneným z vecného bremena doživotného užívania bytu, bytového domu, resp. inej nehnuteľnosti určenej na bývanie. Spoluvlastník takej nehnuteľnosti môže byť evidovaný v zozname žiadateľov na účely tohto VZN, ak hodnoverne preukáže opodstatnenosť svojej žiadosti napr. tým, že nemá možnosť reálne užívať nehnuteľnosť z dôvodu, že je menšinovým podielovým spoluvlastníkom a nehnuteľnosť je užívaná iným spoluvlastníkom alebo je síce polovičným prípadne väčšinovým podielovým spoluvlastníkom, avšak skutočnému užívaniu nehnuteľnosti bráni právo inej osoby – napr. vecné bremeno doživotného užívania inou osobou ako žiadateľom, ktoré je ako vecné právo evidované v príslušnom katastri nehnuteľností.

4. Žiadateľ je občan SR, obyvateľ s trvalým pobytom v meste Piešťany aspoň 2 roky. U manželov, prípadne dvojice žijúcej ako druh a družka alebo ako partner/ka, sa táto podmienka považuje za splnenú, ak ju splňa aspoň jeden z nich.

5. V čase podania žiadosti žiadateľ musí preukázať, že nemá voči Mestu Piešťany, jeho správcovi alebo prenajímateľovi žiadne daňové ani iné nedoplatky.

6. Mesačný príjem oprávnenej fyzickej osoby a ostatných osôb žijúcich v byte podľa odseku 2 sa vypočíta z príjmu za kalendárny rok predchádzajúci roku, v ktorom vznikol nájom bytu, ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal.

7. Životné minimum sa vypočíta ako súčet súm životného minima pre plnoletú fyzickú osobu podľa osobitného predpisu za každú plnoletú fyzickú osobu, ktorá žije v byte a súm životného minima pre nezaopatrené dieťa podľa osobitného predpisu za každé zaopatrené nepľnoleté dieťa a nezaopatrené dieťa, ktoré žije v byte. Pri výpočte sa vychádza zo súm životného minima platných k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku, v ktorom vznikol nájom bytu.

8. Podmienky ustanovené v odseku 2 sa posudzujú pri uzavieraní nájomnej zmluvy a na zmeny podmienok počas platnosti nájomnej zmluvy sa neprihliada.

2/ Zákon č. 36/2005 Z. z. o rodine a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení

3/ Zákon č. 403/1990 Zb. o zmiernení následkov niektorých krívd v platnom znení

Čl. 4

Podávanie žiadostí, evidencia žiadostí a posudzovanie žiadostí o nájomné byty

1. Príslušný referent vedie evidenciu žiadostí o poskytnutie nájomného bytu a podáva informácie o podmienkach prideľovania nájomných bytov.
2. Žiadosť o pridelenie nájomného bytu musí mať písomnú formu na vzorovom tlačive, musí obsahovať všetky údaje podľa tohto VZN, musí byť odôvodnená, vlastnoručne podpísaná.
3. Príslušný referent skontroluje úplnosť a pravdivosť údajov uvedených v žiadosti a žiadosti, spĺňajúce podmienky zaradí do evidencie žiadateľov o nájomný byt.
4. Nesplnenie si niektorej z povinností, resp. uvedenie nepravdivých údajov v žiadosti má za následok vyradenie žiadosti z evidencie žiadateľov o nájomný byt.
5. Žiadateľ je povinný vyplniť žiadosť a k žiadosti o nájom bytu predložiť povinné prílohy:
 - a) popis súčasnej bytovej situácie,
 - b) príjem žiadateľa a osôb žijúcich v domácnosti žiadateľa za predchádzajúci kalendárny rok,
 - c) potvrdenie Úradu práce, sociálnych vecí a rodiny, Sociálnej poisťovne o poberaní štátnych sociálnych dávok za predchádzajúci kalendárny rok (rodičovský príspevok, materské, prídavok na dieťa, a iné...),
 - d) odporúčanie zamestnávateľa na prenájom bytu, ak je žiadateľ osobou zabezpečujúcou zdravotnícku starostlivosť, vzdelávanie, kultúru a ochranu pre obyvateľov mesta alebo zabezpečujúcou spoločenské a sociálne potreby mesta,
 - e) čestné vyhlásenie, že nie je nájomcom, vlastníkom bytu, rodinného domu alebo inej nehnuteľnosti určenej na bývanie na území mesta Piešťany, a nie je schopný sám riešiť svoju bytovú situáciu,
 - f) čestné vyhlásenie žiadateľa o úplnosti a pravdivosti údajov uvedených v žiadosti, ktoré je súčasťou žiadosti.
 - g) žiadateľ je povinný príslušnému referentovi predložiť k nahliadnutiu originály nasledovných listín – OP, rodné listy detí, sobášny list, právoplatné rozhodnutie o rozvode manželstva, právoplatné rozhodnutie o určení výživného na dieťa, preukaz fyzickej osoby s ťažkým zdravotným postihnutím, prípadne u dieťaťa do 3 rokov potvrdenie všeobecného lekára, dokladujúce zdravotné postihnutie.
6. Príslušný referent na základe kontroly úplnosti a pravdivosti údajov v žiadostiach vytvorí pre každý typ nájomného bytu podľa izbovitosti zoznam žiadateľov, ktorí spĺňajú podmienky stanovené týmto VZN.
7. Príslušný referent zostaví tiež osobitný zoznam žiadateľov na nájomné byty, ktorí spĺňajú podmienky podľa osobitného predpisu⁴ pre pridelenie bezbariérových bytov postavených z verejných prostriedkov.

4/ Vyhláška Ministerstva životného prostredia SR č. 532/2002 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie

8. Každú žiadosť o nájom bytu prerokuje Komisia pre zdravotníctvo, sociálne veci a bývanie (ďalej príslušná komisia), a ak žiadateľ splnil podmienky určené týmto VZN, zaradiť žiadateľa do zoznamu žiadateľov o nájomné byty spĺňajúcich podmienky. Žiadatelia, ktorí nespĺnili niektorú z podmienok, budú zaradení do zoznamu žiadateľov o nájomné byty, ktorí nespĺnili podmienky. Tieto zoznamy po podpísaní primátorom mesta budú zverejnené v úradných tabuliach a na webovej stránke mesta po dobu 15 dní.

Čl. 5

Podmienky vytvorenia poradovníka a aktualizácia poradovníka žiadateľov o nájomné byty

1. Podľa kritérií a spôsobom určeným v prílohe č. 1 tohto VZN zostaví príslušná komisia poradie žiadateľov do poradovníka.
2. Na základe zostaveného poradovníka žiadateľov o nájomné byty zostaveného príslušnou komisiou, príslušný referent pripraví poradovník primátorovi mesta na podpis. Na podpis primátorovi mesta pripraví i súhlas na uzatvorenie nájomnej zmluvy na voľný nájomný byt. Na základe tohto písomného súhlasu primátora mesta následne uzatvorí prenajímateľ nájomných bytov so žiadateľom nájomnú zmluvu.
3. Schválené znenie poradovníka žiadateľov o byty podľa izbovosti bude zverejnené na úradných tabuliach a na webovej stránke mesta Piešťany po dobu 15 dní.
4. Pred každým pridelovaním nájomných bytov príslušný referent preverí, či žiadateľ zaradený do poradovníka, ktorému má byť pridelený nájomný byt, spĺňa podmienky stanovené v tomto VZN

Čl. 6

Osobitné ustanovenie o pridelovaní nájomných bytov z kvóty určenej pre vymedzený okruh žiadateľov

1. Mesto Piešťany môže vyčleniť najviac 10 % nájomných bytov, ktoré prenajme fyzickej osobe žijúcej v domácnosti, v ktorej aspoň jeden z členov domácnosti zabezpečuje zdravotnícku starostlivosť, sociálne a všeobecne prospešné spoločenské služby, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu pre obyvateľov mesta.
2. Žiadateľ o pridelenie nájomného bytu z kvóty 10 % musí spĺňať príjmové limity v zmysle čl. 3, ods. 2, písm. b) tohto VZN a podmienky podľa VZN.
3. Žiadosť o pridelenie nájomného bytu z kvóty 10 % podáva žiadateľ písomne príslušnému referentovi, ktorý eviduje žiadosti podľa časového poradia podania žiadosti.
4. Pridelenie nájomného bytu z kvóty 10 % schvaľuje primátor mesta.

Časť III.

Čl. 7

Nájomná zmluva

1. Na práva a povinnosti, ktoré vzniknú na základe nájomnej zmluvy a nie sú upravené zákonom č. 443/2010 Z. z. v znení neskorších predpisov sa vzťahujú ustanovenia 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 úhrady za plnenia spojené s užívaním nájomného bytu alebo spôsob ich výpočtu
 - f) opis stavu nájomného bytu a opis príslušenstva nájomného bytu
 - g) podmienky na zachovanie pôvodného stavu a vybavenia nájomného bytu
 - h) skončenie nájmu
 - i) spôsob a lehotu vysporiadania finančnej zábezpeky, ak je súčasťou nájomnej zmluvy dohoda o finančnej zábezpeke
 - j) zoznam osôb žijúcich v byte spolu s nájomcom
 - k) predbežnú finančnú kontrolu, ktorú vykonáva prenajímateľ pri nájomných zmluvách
 - l) vyhlásenie nájomcu, že nájomný byt alebo jeho časť nie je oprávnený ponechať do podnájmu tretej osobe.
2. Nájomca je povinný pred uzavretím v poradí prvej zmluvy o nájme bytu uhradiť prenajímateľovi nájomných bytov finančnú zábezpeku vo výške 300,-- €, ktorá bude po skončení nájmu v prípade nedoplatku nájomcu na nájomnom a úhradách za plnenia spojené s užívaním bytu započítaná do tohto nedoplatku, resp. v prípade poškodenia bytu nájomcom bude použitá na uvedenie bytu, alebo poškodených častí bytu do stavu obvyklého opotrebovania. V prípade, že nájomca po skončení nájmu bytu nebude mať nedoplatok na nájomnom a úhradách za plnenia spojené s užívaním bytu, resp. odovzdá prenajímateľovi byt v stave a akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie, finančná zábezpeka 300,-- € sa mu vráti do 15 dní od skončenia nájmu bytu. Finančnú zábezpeku vedie prenajímateľ na osobitnom bankovom účte.
3. V nájomnej zmluve sa upraví právo nájomcu na opakované uzavretie zmluvy o nájme nájomného bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a v tomto VZN. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy žiadateľ informuje nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.
4. Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy podľa odseku 3 môže prenajímateľ uzavrieť nájomnú zmluvu aj s fyzickou osobou, ktorej mesačný príjem spolu s mesačným príjmom ostatných osôb žijúcich v byte k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku opakovaného prenájmu nájomného bytu
- nie je vyšší ako štvornásobok životného minima oprávnenej osoby podľa § 22 ods. 3 písm. a) zákona č. 443/2010 Z.z.,
 - nie je vyšší ako päťnásobok životného minima oprávnenej osoby podľa § 22 ods. 3 písm. b) a c) zákona č. 443/2010 Z.z.
- Ustanovenia odsekov 3 a 4 sa neuplatnia pri uzatváraní nájomnej zmluvy s oprávnenou fyzickou osobou podľa § 22 ods. 3 písm. f) zákona č. 443/2010 Z.z.
5. Prenajímateľ nájomných bytov je oprávnený jednostranne zmeniť výšku nájomného v prípade zmeny príslušných právnych predpisov. Nájomné a úhrady za plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním nájomných bytov je splatné za príslušný mesiac, a to vždy do 15. dňa príslušného mesiaca.
6. Práva a povinnosti nájomcu a prenajímateľa, ktoré nie sú určené týmto VZN, sa riadia príslušnými právnymi predpismi.
7. Neuhradenie nájomného a úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu za viac ako 3 mesiace je dôvodom na vypovedanie nájmu.

8. Doba nájmu dohodnutá v nájomnej zmluve môže byť najviac 3 roky a to okrem prípadu, ak:
- a) nájomcom je osoba so zdravotným postihnutím, podľa osobitného predpisu, ktorému sa prenajíma nájomný byt, spĺňajúci podmienky stanovené osobitným predpisom^{/5}, pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac 10 rokov,
 - b) ak nájomcom je osoba podľa čl. 3, ods. 2 písmeno d) tohto VZN, ktorej sa prenajíma nájomný byt, pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac 10 rokov.
9. Nájomná zmluva na nájomný byt, ktorý spĺňa podmienky podľa osobitného predpisu^{/1} bude uzatvorená len s občanom so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe osobitného predpisu^{/1}. Ak takýto občan nepožiadala o uzatvorenie nájomnej zmluvy, možno uzatvoriť nájomnú zmluvu s iným žiadateľom, ale len na dobu určitú, ktorá neprevyšuje jeden rok. Po jej uplynutí v prípade, že o byt stále nie je záujem osobou so zdravotným postihnutím, možno nájom predĺžiť vždy na dobu jedného roka, a to formou písomnej nájomnej zmluvy.
10. Pred uzavretím nájomnej zmluvy je prenajímateľ povinný umožniť budúcemu nájomcovi prehliadku nájomného bytu.
11. Ak žiadateľ odmietne pridelený byt, nemá nárok na pridelenie ďalšieho bytu a bude vyradený z poradovníka žiadateľov.
12. Počas lehoty 30 rokov, v ktorej zachová Mesto Piešťany nájomný charakter bytov postavených s podporou štátu, prenajímateľ aj nájomca je povinný umožniť po predchádzajúcom oznámení, na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytov zamestnancom príslušného ministerstva, zamestnancom Mesta Piešťany, zamestnancom prenajímateľa a iných kontrolných orgánov, s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu a táto povinnosť sa zakotví do nájomnej zmluvy.
13. Ak o uzavretie nájomnej zmluvy nepožiadala fyzická osoba uvedená v čl. 3 ods. 2 tohto VZN, môže prenajímateľ uzavrieť nájomnú zmluvu aj s inou fyzickou osobou a to najviac na jeden rok.
14. Opakované uzatvorenie zmluvy o nájme akéhokoľvek nájomného bytu podľa tohto VZN je možné vždy len na dobu určitú, neprevyšujúcu 1 rok pri súčasnom splnení podmienok uvedených v nájomnej zmluve, v tomto VZN a v príslušných zákonoch.
15. Vlastník nájomných bytov tvorí fond prevádzky, údržby a opráv, ročne vo výške 0,5 % nákladov na obstaranie nájomného bytu. Vlastník o tomto fonde i účtuje.

Časť IV.

Čl. 8

Zánik nájmu nájomných bytov

Nájom nájomného bytu zanikne:

- 1. Uplynutím doby nájmu, ak nebol schválený opakovaný nájom.
- 2. Písomnou dohodou medzi prenajímateľom nájomného bytu a nájomcom.
- 3. Písomnou výpoveďou nájomcu (z akéhokoľvek dôvodu a aj bez uvedenia dôvodu), pričom sa nájom bytu skončí uplynutím výpovednej lehoty v trvaní 3 mesiace, ktorá začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená prenajímateľovi.

4. Písomnou výpoveďou prenajímateľa nájomných bytov, ktorý nájom nájomných bytov môže vypovedať ak:
- a) nájomca alebo osoba, žijúca v byte spolu s nájomcom, hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov alebo vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
 - b) nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa, pričom podnájomom na účely tohto VZN nie sú návštevy kratšie ako 15 dní,
 - c) je potrebné z dôvodu verejného záujmu s bytom alebo s domom naložiť tak, že byt nemožno užívať, alebo ak byt alebo dom vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní nemožno byt alebo dom užívať,
 - d) nájomca prestal spĺňať predpoklady užívania nájomného bytu alebo predpoklady užívania bytu vyplývajúce z osobitného určenia domu,
 - e) nájomca prestal vykonávať prácu, na ktorú je nájom bytu viazaný z dôvodu zabezpečovania potreby mesta,
 - f) nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie.
5. Ak nájom nájomného bytu zanikne z akéhokoľvek dôvodu podľa ods. 4 tohto článku, ako aj v prípade, že nájomca neužíva nájomný byt bez vážnych dôvodov alebo bez súhlasu vlastníka v nájomnom byte ubytuje aj osobu, ktorá nie je uvedená v evidenčnom liste konkrétneho nájomného bytu, nemožno opakovane žiadať o nájom nájomného bytu. V prípade, že žiadateľ uviedol nepravdivý údaj do žiadosti o nájom nájomného bytu, nemožno žiadateľa zaradiť medzi uchádzačov o nájom nájomného bytu a ak nepravdivosť vyjde najavo až počas nájmu, nemožno žiadať o opakované uzavretie nájomnej zmluvy.

Čl. 9

Zásady správy nájomných bytov

1. Trvanie nájmu nájomného bytu je podmienené prihlásením sa nájomcu a všetkých osôb žijúcich v byte spolu s nájomcom na prechodný pobyt v meste Piešťany, a to na adrese konkrétneho nájomného bytu. Na Čachtickej ul. č. 6826/1,3, a 6732/5,7,9 sa nachádza 68 NB, na Vrbovskej ceste č. 2609/86 sa nachádzajú dva 1- izbové NB, na Vrbovskej ceste 4238/114 sa nachádza jeden 1- izbový NB, na Javorovej ul. č. 2891/34 sa nachádza jeden 1-izbový NB, na ul. A. Hlinku č. 59/83 sa nachádza jeden 4-izbový byt v Piešťanoch a na ul. A. Dubčeka 3539/1 sa nachádza jeden 2-izbový byt.
2. U týchto nájomných bytov nemožno uskutočniť prechod nájmu bytu v zmysle § 706 a nasl. Občianskeho zákonníka v platnom znení, čo je potrebné zakotviť do nájomnej zmluvy.
3. U týchto nájomných bytov sa môžu uskutočniť výmeny nájomných bytov medzi oprávnenými nájomcami len v rámci predmetného bytového domu nachádzajúceho sa na Čachtickej ul. č. 6826/1,3, 6732/5,7,9, na Vrbovskej ceste č. 2609/86, na Vrbovskej ceste č. 4238/114, na Javorovej ul. č. 2891/34, na ul. A. Hlinku č. 59/83 jeden 4- izbový byt v Piešťanoch a na ul. A. Dubčeka 3539/1 sa nachádza jeden 2-izbový byt.
4. Súhlas na výmenu nájomného bytu na základe odporúčenia príslušnej komisie a za splnenia podmienok podľa tohto VZN písomne udeľuje primátor mesta.

5. U týchto nájomných bytov nemožno uskutočňovať prevod vlastníckeho práva a vlastnícke právo patrí výlučne Mestu Piešťany.
6. Nájomca nájomného bytu po ukončení nájmu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady.
7. Posledným dňom skončenia nájmu nájomného bytu je nájomca povinný vystať sa z nájomného bytu a vypratáť ho odovzdať prenajímateľovi v stave primeranom dobe užívania a obvyklému opotrebovaniu, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody.

Časť V.

Čl. 10

Prechodné ustanovenia

1. Žiadatelia, ktorí sú zaradení v poradovníku schválenom pred nadobudnutím účinnosti tohto VZN sa po nadobudnutí účinnosti VZN naďalej považujú za oprávnených žiadateľov, s ktorými bude uzatvorená nájomná zmluva, ak spĺňajú podmienky podľa čl. 4, odsek 2 tohto VZN.

Čl. 11

Záverečné ustanovenia

1. Výnimku z tohto VZN môže schváliť mestské zastupiteľstvo, pričom na jej prijatie je potrebný súhlas trojpätinovej väčšiny prítomných poslancov.
2. Na tomto Všeobecne záväznom nariadení mesta Piešťany č.2/2024 sa uznieslo Mestské zastupiteľstvo mesta Piešťany a bolo schválené uznesením MsZ č.28/2024 zo dňa 25.4. 2024.
3. Nadobudnutím účinnosti tohto VZN č.2/2024 stráca účinnosť a platnosť VZN č. 15/2023.
4. Toto Všeobecne záväzné nariadenie mesta Piešťany č.2/2024 o nakladaní s nájomnými bytmi na Čachtickej ul. v Piešťanoch nadobúda účinnosť dňom
5. Súčasťou tohto VZN je príloha č. 1 Pravidlá pre zostavovanie poradovníkov žiadateľov o pridelenie nájomných bytov, určených na nájom pre obyvateľov mesta, obstaraných z verejných prostriedkov.

Mgr. Peter Jančovič, PhD.
primátor mesta Piešťany

Príloha č. 1 k VZN

Pravidlá pre zostavovanie poradovníkov žiadateľov o pridelenie nájomných bytov, určených na nájom pre obyvateľov mesta obstaraných z verejných prostriedkov

Pre zostavenie poradovníka použije Komisia tieto kritéria:

1. Kritérium:

- a) **príjem žiadateľa:** **20 bodov**
- žiadateľ je osoba žijúca v domácnosti s mesačným príjmom domácnosti najviac vo výške trojnásobku životného minima a nie nižším ako jedenapolnásobok životného minima pre domácnosť žiadateľa.
- b) **príjem žiadateľa pre vymedzený okruh žiadateľov** **20 bodov**
- žiadateľom je osoba s ťažkým zdravotným postihnutím, osamelý rodič s nezaopatreným dieťaťom, alebo osoba, ktorej aspoň jeden z členov zabezpečuje zdravotnícku starostlivosť, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu pre obyvateľov obce, s mesačným príjmom domácnosti najviac vo výške päťnásobku životného minima a nie nižším ako jedenapolnásobok životného minima, vypočítaného pre žiadateľa a osoby s ním žijúce v domácnosti. Mesačný príjem sa vypočítava z príjmu za predchádzajúci kalendárny rok ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberá.
- c) **žiadateľ je osobou v zmysle článku 3, ods. 2, písmeno c) a d)** **20 bodov**
- žiadateľom je osoba, ktorej zanikla ústavná starostlivosť, náhradná osobná starostlivosť, pestúnska starostlivosť alebo osobitná starostlivosť poručníka podľa osobitného predpisu³ ak táto osoba nepresiahla vek 30 rokov alebo žiadateľom je osoba žijúca v spoločnej domácnosti, ktorej sa poskytuje bytová náhrada za byt vydaný podľa osobitného predpisu⁴ sa pripisuje automaticky 20 bodov za príjem, nakoľko u týchto oprávnených osôb sa na výšku príjmu neprihliada.

2. Kritérium: žiadateľom je mladá rodina **20 bodov**

- mladá rodina s dvomi deťmi – plus 5 bodov
- mladá rodina s tromi a viac deťmi – plus 10 bodov
- za mladú rodinu sa považuje rodina bezdetná, alebo aspoň s jedným dieťaťom, v ktorej aspoň jeden z manželov ku dňu podpísania nájomnej zmluvy je mladší ako 35 rokov a spĺňa podmienku príjmu.

3. Kritérium: žiadateľ je osamelým rodičom **20 bodov**

- osamelý rodič s dvomi deťmi – plus 5 bodov
- osamelý rodič s tromi a viac deťmi – plus 5 bodov
- za takého žiadateľa sa považuje domácnosť osamelého rodiča s aspoň jedným nezaopatreným dieťaťom.

4. Kritérium: osoba so zdravotným postihnutím v domácnosti **20 bodov**

- za každú ďalšiu osobu so zdravotným postihnutím v domácnosti – plus 5 bodov
- žiadateľ alebo osoba žijúca v domácnosti, ktorá sa spoločne posudzuje, je osobou so zdravotným postihnutím, o čom k žiadosti predkladá kópiu preukazu fyzickej osoby s ťažkým zdravotným postihnutím, príp. u dieťaťa so zdravotným postihnutím do 3 rokov veku potvrdenie všeobecného lekára dokladujúce zdravotné postihnutie.

5. Kritérium: žiadateľ je osoba, ktorej zanikla ústavná starostlivosť 20 bodov

- žiadateľ je osoba, ktorej zanikla ústavná starostlivosť, náhradná osobná starostlivosť alebo osobitná starostlivosť poručníka podľa osobitného predpisu, ak táto osoba nepresiahla vek 30 rokov.

6. Kritérium: zabezpečovanie spoločenských a sociálnych potrieb mesta Piešťany 15 bodov

- žiadateľ alebo osoba žijúca v domácnosti žiadateľa je osobou zabezpečujúcou spoločenské a sociálne potreby Mesta Piešťany, o čom dokladá odporúčenie zamestnávateľa k žiadosti o prenájom bytu.

Kombinácia jednotlivých kritérií a ich bodových hodnotení je možná.