

	Všeobecné záväzné nariadenie	Číslo: VZN – 11/2023
	MESTO BREZNO	Výtlačok číslo: 1

Podľa ustanovení § 6 ods.1 zákona SNR č.369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, § 12 zákona SNR č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich a nájmom bytov a s bytovými náhradami, a § 22 ods.7 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov v y d á v a

VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE

o hospodárení s bytmi a obytnými miestnosťami v zariadeniach určených k trvalému bývaniu, vo vlastníctve mesta

Návrh tohto všeobecne záväzného nariadenia (VZN) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov

Vyvesený na úradnej tabuli mesta dňa:	02.06.2023
Zverejnený na elektronickej úradnej tabuli dňa:	02.06.2023
Zverejnený na webovom sídle mesta dňa :	02.06.2023
Dátum začiatku lehoty na pripomienkové konanie:	02.06.2023
Dátum ukončenia lehoty pripomienkového konania:	12.06.2023
Pripomienky zasielať - písomne na adresu: Mesto Brezno, Nám. gen. M. R. Štefánika 1, 977 01 Brezno - elektronicky na adresu: lucia.lickova@brezno.sk - faxom na číslo: 048 6306 229	
Vyhodnotenie pripomienok k návrhu VZN uskutočnené dňa:	13.06.2023

Schválené všeobecne záväzné nariadenie

Na rokovaní MsZ mesta dňa:	21.06.2023
Uznesením MsZ číslo:	126/2023
Vyhlásené vyvesením na úradnej tabuli mesta dňa:	23.06.2023
VZN nadobúda účinnosť dňom:	09.07.2023

JUDr. Tomáš Abel, PhD., v.r.
primátor mesta

Mestské zastupiteľstvo mesta Brezno sa v súlade s § 11 ods. 4 písm. g) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov uznieslo na tomto všeobecne záväznom nariadení:

I. ČASŤ

Úvodné ustanovenia

§ 1

Účel všeobecne záväzného nariadenia

Účelom tohto všeobecne záväzného nariadenia (ďalej len nariadenie) je upraviť postupy žiadateľov o pridelenie nájomných bytov, sociálnych bytov služobných bytov, bytov osobitného určenia (ďalej len „bytov“), a obytných miestností v zariadeniach určených k trvalému bývaniu (ďalej len „obytných miestností“) vo vlastníctve Mesta Brezno, určiť kritériá ich pridelenia a stanoviť postupy Mesta Brezno pri výbere žiadateľov o pridelenie nájomných bytov, pri schvaľovaní vybraných žiadateľov a pri uzatváraní nájomných zmlúv a ich úpravách.

§ 2

Základné ustanovenia

- 1) Nájomnými bytmi sa na účely tohto nariadenia považujú byty, ktoré sú vo vlastníctve Mesta Brezno (ďalej len „mesto“) a sú určené na trvalé bývanie. Neprihliada sa pritom či sa nachádzajú v katastrálnom území mesta, alebo v katastrálnom území inej obce, ani na to, v ktorej časti mesta sa nachádzajú.
- 2) Sociálnymi bytmi sa na účely tohto nariadenia považuje sociálne bývanie obstarané s použitím verejných prostriedkov určených 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.
- 3) Služobnými bytmi sa na účely tohto nariadenia považujú byty vo vlastníctve mesta, ktorého nájomcovia vykonávajú prácu, na ktorú je nájom služobného bytu viazaný.¹
- 4) Bytom osobitného určenia sa na účely tohto nariadenia považuje byt vo vlastníctve mesta, ktorý stavebným usporiadaním, umiestnením, vybavením alebo spôsobom užívania je určený na bývanie pre vymedzený okruh osôb.²
- 5) Pre určenie charakteru bytu nie je rozhodujúce, či sa nachádza v obytnom, alebo rodinnom dome, či ich správu vykonáva mesto priamo, prostredníctvom poverených správcovských organizácií, alebo prostredníctvom samospráv, v ktorých má mesto členstvo a ktoré boli zriadené pre tento účel podľa osobitného predpisu³.
- 6) O zaradení, resp. preradení určitého bytu vo vlastníctve mesta do kategórie nájomného bytu, sociálneho bytu, služobného bytu, alebo bytu osobitného určenia rozhoduje primátor mesta, a to

¹ Zákon č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami

² Zákon č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami

³ Zák. č. 182/1993 Zb. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

na základe podnetu organizačného útvaru Mestského úradu v Brezne, ktorý podľa Organizačného poriadku Mesta Brezno vykonáva správu bytového fondu vo vlastníctve mesta. O svojom rozhodnutí informuje príslušnú komisiu Mestského zastupiteľstva Mesta Brezno (ďalej len komisia).

- 7) Ustanovenia tohto nariadenia sa nevzťahujú na postupy a spôsoby pridelovania obytných buniek v ubytovniach určených k prechodnému, resp. dočasnému ubytovaniu, ako ani na postupy pridelovania ubytovacích miest v zariadeniach sociálnych služieb.
- 8) Zoznam bytov a obytných miestností, s uvedením ich druhu a umiestnenia, tvorí prílohu tohto nariadenia.

§ 3

Vymedzenie kompetencií

Mesto pri hospodárení s nájomnými bytmi, služobnými bytmi, bytmi osobitného určenia a obytnými miestnosťami vykonáva svoje kompetencie prostredníctvom organizačných útvarov Mestského úradu v Brezne (ďalej len príslušná organizačná zložka MsÚ), ktoré sú k výkonu týchto kompetencií príslušné podľa Organizačného poriadku Mesta Brezno.

II. ČASŤ Nájomné byty

§ 4

Žiadosti o pridelenie nájomného bytu I. kategórie

- 1) Oprávnenou fyzickou osobou o pridelenie nájomného bytu je osoba, ktorá žije, pracuje alebo plánuje žiť a pracovať v meste za predpokladu, že tieto osoby nevlastnia byt, rodinný dom, nie sú spoluvlastníkom bytu, rodinného domu, alebo bytového domu.
- 2) V prípade, ak žiadosť podáva jeden z manželov má sa za to, že žiadosť podávajú obaja manželia spoločne, pričom platí, že obaja manželia musia spĺňať podmienky uvedené v ods.1.
- 3) Informácie o podávaní žiadostí a podmienkach pridelovania nájomných bytov podáva príslušná organizačná zložka MsÚ. Príslušná organizačná zložka MsÚ vydáva žiadateľom aj tlačivá žiadostí o pridelenie nájomného bytu, kontroluje úplnosť ich vyplnenia a úplnosť dokladov potrebných na podanie žiadosti.
- 4) Žiadosť o pridelenie nájomného bytu musí byť podaná na predpísanom tlačive a musí obsahovať
 - a) meno, priezvisko, dátum narodenia, rodinný stav, adresu trvalého bydliska, adresu prechodného bydliska, prípadne korešpondenčnú adresu a vlastnoručný podpis žiadateľa,
 - b) popis súčasnej bytovej situácie s uvedením menovitého zoznamu osôb žijúcich so žiadateľom v spoločnej domácnosti ku dňu podania žiadosti, ako aj označenie príbuzenského vzťahu týchto osôb k žiadateľovi,
 - c) údaj o počte maloletých osôb žijúcich so žiadateľom v spoločnej domácnosti ku dňu podania žiadosti,
 - d) odôvodnenie naliehavosti riešenia bytovej situácie, údaj o počte dospelých a maloletých osôb, ktoré budú žiť so žiadateľom v spoločnej domácnosti,

- e) označenie ďalších okolností tvoriacich sociálne pomery žiadateľa, ktoré môžu mať význam pri posudzovaní naliehavosti riešenia bytovej situácie žiadateľa,
- f) údaj o veľkosti požadovaného bytu s uvedením počtu obytných izieb s odôvodnením
- g) doklad o výške príjmu žiadateľa a všetkých osôb, ktoré s ním budú žiť v spoločnej domácnosti, prípadne iný doklad preukazujúci schopnosť žiadateľa riadne a včas uhrádzať predpísané nájomné a cenu služieb spojených s užívaním nájomného bytu,
- h) čestné prehlásenie žiadateľa, že nemá voči mestu žiadne finančné záväzky po lehote ich splatnosti, prípadne iné nesplnené záväzky,
- i) čestné prehlásenie žiadateľa, že ku dňu podania žiadosti na území mesta nevlastní on, alebo osoby, ktoré s ním budú žiť v spoločnej domácnosti byt, rodinný dom, nie je spoluvlastníkom bytu, prípadne rodinného, alebo iného obytného domu,
- j) súhlas so spracovaním osobných údajov v zmysle zákona č. 18/2018 Z.z. o ochrane osobných údajov pre spracovanie a vyhotovenie nájomnej zmluvy v rozsahu žiadosti,
- k) u žiadateľov o bezbariérový nájomný byt doklad o rozsahu zdravotného postihnutia,

5) V prípade, že žiadateľ ku dňu podania žiadosti žije v manželskom zväzku, je povinný žiadosť primerane doplniť podľa ods. 4 aj za svojho manžela, resp. manželku.

6) Žiadateľ môže podať len jednu žiadosť. To platí aj v prípade, že ide o žiadosť podanú manželmi v zmysle § 4, ods.2 tohto nariadenia. V prípade ak žiadateľ podá žiadosť o sociálny byt ale nebude spĺňať podmienky, bude zaradená táto žiadosť do poradovníka o nájomný byt.

7) Žiadosť o pridelenie nájomného bytu spolu s požadovanými dokladmi môže žiadateľ podať osobne v podateľni Mestského úradu v Brezne, elektronickou formou alebo poštou na adresu mesta.

§ 5

Zaradenie žiadateľa do evidencie žiadateľov

- 1) Žiadateľ bude zaradený do evidencie žiadateľov ak
 - a) podá riadne a úplne vyplnenú žiadosť o pridelenie nájomného bytu,
 - b) mesačný príjem žiadateľa, prípadne spoločný mesačný príjem žiadateľa a osôb, ktoré s ním budú žiť v spoločnej domácnosti nie je nižší ako 1,5 násobok životného minima,
 - c) si nepriaznivú bytovú situáciu nezapríčinil vlastnou vinou,
 - d) nevlastní on, alebo osoby, ktoré s ním budú žiť v spoločnej domácnosti byt, rodinný dom, nie je spoluvlastníkom bytu, prípadne rodinného, alebo iného obytného domu,
 - e) žiadateľ, ani osoby, ktoré s ním budú žiť v spoločnej domácnosti nemajú voči mestu žiadne finančné záväzky po lehote ich splatnosti, prípadne iné nesplnené záväzky,
 - f) žiadateľ súhlasí so spracovaním osobných údajov v zmysle zákona č. 428/2002 Z.z. o ochrane osobných údajov pre spracovanie a vyhotovenie nájomnej zmluvy v rozsahu jeho žiadosti.
- 2) Riadne a úplne vyplnená žiadosť o pridelenie nájomného bytu sa zaraďuje do evidencie žiadateľov podľa dátumu jej doručenia.
- 3) Riadne a úplne vyplnenou žiadosťou sa rozumie žiadosť, ktorá obsahuje všetky náležitosti podľa § 4 ods.4 a 5 tohto nariadenia.
- 4) Pokiaľ bola doručená žiadosť neúplná, vyzve príslušná organizačná zložka MsÚ písomne, elektronickou poštou, prípadne telefonicky žiadateľa na jej doplnenie, pričom ho vo výzve poučí

v akom smere a o aké údaje má žiadosť doplniť a určí mu lehotu na doplnenie žiadosti. V takomto prípade bude žiadosť zaradená do evidencie žiadateľov s dátumom doručenia doplňujúcich údajov.

5) O zaradení do evidencie žiadateľov príslušná organizačná zložka MsÚ písomne informuje žiadateľa, pričom v tomto oznámení uvedie dátum zaradenia do evidencie.

6) Žiadateľ je povinný bezodkladne, najneskôr však do 15 dní od ich vzniku, nahlásiť písomne, elektronickou poštou, prípadne telefonicky všetky zmeny údajov týkajúcich sa jeho osoby, posudzovaných osôb, ako aj všetky zmeny, ktoré môžu mať vplyv na posúdenie jeho bytovej potreby, a to v rozsahu podanej žiadosti.

§ 6

Nezaradenie žiadateľa do evidencie žiadateľov

1) Žiadateľ nebude zaradený do evidencie ak

- a) nesplní podmienky pre zaradenie žiadosti do evidencie podľa písmena a) až f) odseku 1 paragrafu 5 tohto nariadenia,
- b) uvedie vo svojej žiadosti nepresné údaje, prípadne podá neúplnú žiadosť a chyby podanej žiadosti neodstráni v lehote stanovenej mestom na ich odstránenie,
- c) zámerne uvedie vo svojej žiadosti nepravdivé údaje,
- d) ak podá viac žiadostí v rozpore s ustanovením § 4 ods.6 tohto nariadenia.

2) Príslušná organizačná zložka MsÚ písomne informuje žiadateľa o skutočnosti, že nebol zaradený do evidencie žiadateľov o pridelenie bytu/poskytnutie ubytovania v obytnej miestnosti, pričom v tomto oznámení uvedie dôvody nezaradenia žiadosti do evidencie.

§ 7

Vyradenie žiadosti z evidencie žiadateľov

1) Z evidencie žiadateľov možno vyradiť len žiadosť, ktorá už bola do evidencie žiadateľov o pridelenie bytu/obytnéj miestnosti zaradená a môže už byť súčasťou poradovníka žiadateľov podľa § 9 ods. 3.

2) Žiadateľ sa vyradí z evidencie žiadateľov dňom vydania súhlasu k uzatvoreniu nájomnej zmluvy o prenájme nájomného bytu podľa príslušných ustanovení tohto nariadenia.

3) Žiadateľ sa ďalej vyradí z evidencie žiadateľov ak

- a) sa dodatočne zistí, že vo svojej žiadosti vedome uviedol nepravdivé údaje,
- b) ak v lehote stanovenej v § 5 ods.6 neinformuje mesto o zmenách údajov týkajúcich sa jeho osoby, posudzovaných osôb, prípadne o zmenách, ktoré môžu mať vplyv na posúdenie jeho bytovej potreby,
- c) ak sa u neho, alebo u osôb, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti v čase od zaradenia žiadosti do evidencie žiadateľov do dňa vydania súhlasu s uzatvorením nájomnej zmluvy natolko zmenia pomery, že prestal spĺňať kritériá na zaradenie do evidencie žiadateľov v zmysle § 5 tohto nariadenia,
- d) ak dôjde k jeho úmrtiu a nedošlo k spoločnému podaniu žiadosti manželmi v zmysle § 4 ods. 2 tohto nariadenia,
- e) ak odmietne ponúknutý byt, neuzatvorí v stanovenej lehote nájomnú zmluvu, alebo odmietne riadne pridelený byt v zmysle § 17 ods.3 tohto nariadenia,
- f) ak o vyradenie písomne požiada žiadateľ.

4) O vyradení žiadateľa z evidencie žiadateľov rozhoduje primátor mesta.

- 5) O vyradení z evidencie žiadateľov príslušná organizačná zložka MsÚ žiadateľa písomne informuje, pričom v tomto oznámení uvedie dôvody jeho vyradenia.
- 6) Evidenciu žiadateľov vedie príslušná organizačná zložka MsÚ. Do evidencie žiadateľov je oprávnený nahliadnuť každý žiadateľ, ktorý je v tejto evidencii zaradený.

§ 8

Poradovník žiadateľov

- 1) Zo žiadateľov zaradených v evidencii žiadateľov spracuje MsÚ poradovník žiadateľov.
- 2) Komisia pre sociálnu a zdravotnú starostlivosť o občanov (ďalej len komisia) prehodnocuje poradovníka a rozhoduje o možných zmenách v poradí žiadateľov na základe dôvodov podľa ďalších ustanovení tohto nariadenia. Pri prehodnocovaní žiadateľov poradovníka prihliada najmä na:
- sociálne pomery jednotlivých žiadateľov,
 - naliehavosť riešenia ich bytovej otázky,
 - potrebu uspokojovania bytových potrieb tých žiadateľov, ktorých činnosť, či výkon služby sú nevyhnutné pre riadne fungovanie mesta,
 - potrebu uspokojiť bytové potreby tých žiadateľov, ktorí sa na svoje náklady zaviazajú vykonať v byte, alebo inom priestore v majetku mesta také zmeny, ktorými sa byt, alebo iný priestor stane spôsobilým na bývanie,
 - schopnosť žiadateľa a osôb, ktoré s ním budú žiť v spoločnej domácnosti, plniť si povinnosti nájomcu riadne a včas platiť nájomné a neporušovať dobré mravy a majetok v dome, v ktorom sa nájomný byt nachádza,
 - skutočnosť, či žiadateľ nie je schopný sám riešiť si svoju bytovú situáciu,
 - iné závažné a odôvodnené skutočnosti, ktoré môžu mať vplyv na stanovenie poradia žiadateľov.
- 3) Komisia pri zostavovaní poradovníka žiadateľov ďalej prihliada na
- skutočnosť do akej miery naliehavosť riešenia bytovej otázky bola spôsobená z dôvodov na strane samotného žiadateľa,
 - porušovanie povinností voči mestu vyplývajúcich pre žiadateľa zo všeobecne záväzných právnych predpisov, prípadne iných všeobecne záväzných nariadení mesta,
 - iné závažné a odôvodnené skutočnosti, ktoré môžu mať negatívny vplyv na stanovenie poradia žiadateľov.
- 4) Hodnotiace kritériá uvedené v ods.3 sú kritériá, ktoré majú záporný dopad na stanovenie poradia žiadateľa.
- 5) V prípade rovnosti kritérií podľa ods.2 a 3 u viacerých žiadateľov rozhoduje o určení ich poradia dátum zaradenia úplnej žiadosti do evidencie žiadateľov v zmysle § 5 ods.2 tohto nariadenia.

§ 9

Aktualizácia poradovníka žiadateľov

- 1) Komisia aktualizuje poradovník žiadateľov najmenej raz za kalendárny polrok. V prípade potreby je však oprávnená aktualizovať poradovník podľa potreby aj častejšie.

2) Zmena pomerov u žiadateľa, ktoré majú vplyv na dosiahnuté poradie v poradovníku žiadateľov sú dôvodom na prehodnotenie jeho umiestnenia v poradovníku žiadateľov v zmysle hodnotiacich kritérií uvedených v § 8 ods.2 a 3.

3) Poradovník žiadateľov zostavený komisiou schvaľuje Mestské zastupiteľstvo Mesta Brezno (ďalej len „zastupiteľstvo“). V prípade, že prvým v poradovníku bude žiadateľ alebo osoby, ktoré s ním budú žiť v spoločnej domácnosti sú osobami uvedenými v § 9a ods. 6 písm. a) až g) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v platnom znení, mestské zastupiteľstvo schvaľuje uzatvorenie nájomnej zmluvy ako prípad hodný osobitného zreteľa v súlade s § 9a ods. 9 písm. c) v spojení s § 16 ods.5 tohto nariadenia.

4) Schválený poradovník žiadateľov je uložený u príslušnej organizačnej zložky MsÚ a každý žiadateľ, ktorý je zaradený v evidencii žiadateľov je oprávnený do neho nahliadnuť.

§ 10

Kontrolná činnosť komisie

Komisia je oprávnená vykonávať aj kontrolnú činnosť vo vzťahu k plneniu povinností vyplývajúcich pre príslušnú organizačnú zložku MsÚ z jednotlivých ustanovení platných všeobecne záväzných právnych predpisov a jednotlivých ustanovení tohto nariadenia.

§ 11

Žiadosti o pridelenie nájomného bytu II., III., a IV. kategórie

1) Nájomným bytom II., III., a IV. kategórie je byt upravený osobitným predpisom⁴

2) Pokiaľ nie je v ďalších ustanoveniach tohto nariadenia uvedené inak, na pridelovanie bytov osobitného určenia sa primerane použijú ustanovenia § 4 až 9 tohto nariadenia, s výnimkou ustanovenia § 5 ods. 1 písm. b), c)

III. ČASŤ

Sociálne byty

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 splňajú podmienky podľa tohto zákona. Sociálne bývanie poskytované obcou alebo vyšším územným celkom je všeobecne prospešnou službou.

2) Obdobne sa použijú v článku III. ustanovenia tohto nariadenia z článku II, §4, až §10 tohto nariadenia, s výnimkou § 4 ods. 1 a ods. 4 písm. i)

3) Sociálne bývanie v byte je bývanie poskytované oprávnenej fyzickej osobe v byte, ktorého podlahová plocha neprevyšuje 80 m² pre byt bežného štandardu alebo 60 m² pre byt nižšieho štandardu.⁵

⁴ Oznámenie Ministerstva financií Slovenskej republiky č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov

⁵ §22 zák. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývavania a os sociálnom bývaní

- 4) Oprávnenou fyzickou osobou na poskytnutie sociálneho bytu podľa odseku 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,⁶ 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,⁷
 - e) osoba, ktorej sa poskytuje bytová náhrada za byt vydaný podľa osobitného predpisu,
 - f) osoba, ktorej sa poskytuje bývanie z dôvodov hodných osobitného zreteľa.⁸
- 5) Mesačný príjem oprávnenej fyzickej osoby a ostatných osôb žijúcich v byte podľa odseku 3 sa vypočíta z príjmu⁹ za kalendárny rok predchádzajúci roku, v ktorom podali žiadosť o nájom bytu, ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal.¹⁰
- 6) Pri výstavbe nového bytového domu je spôsob zaradovania a pridelovania nájomných bytov chronologicky z poradovníka.¹¹

⁶ § 45 až 59 zákona č. 36/2005 Z. z. o rodine a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

⁷ § 45 až 59 zákona č. 36/2005 Z. z. o rodine a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

⁸ §22 zák. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývavania a os sociálnom bývaní

⁹ § 4 zákona č. 601/2003 Z. z. v znení neskorších predpisov.

¹⁰ §22 zák. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývavania a os sociálnom bývaní

¹¹ Bližšie pozri zákon č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývavania a os sociálnom bývaní

IV. ČASŤ Služobné byty

§ 12

1) Služobným bytom je

- a) byt postavený v prevádzkovej verejnej alebo verejnoprospešnej stavbe trvale určený na bývanie zamestnanca povereného strážením, údržbou, obsluhou alebo inou obdobnou činnosťou prevádzkového charakteru, bez ktorej nie je prevádzka možná, najmä byt, ktorý je súčasťou školy alebo školského zariadenia, zdravotníckeho zariadenia, zariadenia sociálnej starostlivosti, hájovne a vodného hospodárstva, pokiaľ je takáto stavba vo vlastníctve mesta,
- b) byt v obytnom dome, ktorý je vo výlučnom vlastníctve mesta a je trvale určený na bývanie zamestnanca, ktorý je poverený údržbou domu alebo výkonom niektorých služieb pre nájomcov bytov v tomto dome (domovnícky byt),
- c) byt ktorý je vo vlastníctve mesta, stavebne súvisí s nebytovými priestormi vo vlastníctve mesta určenými na výkon obchodnej, výrobnjej alebo inej podnikateľskej alebo prevádzkovej činnosti a je trvale určený na bývanie zamestnanca, ktorý vykonáva v týchto nebytových priestoroch uvedenú činnosť.¹²

2) Nájomcom služobného bytu môže byť iba ten, kto vykonáva prácu, na ktorú je nájom služobného bytu viazaný a v mieste výkonu práce nie je vlastníkom, spoluvlastníkom, nájomcom, alebo spoločným nájomcom iného bytu, rodinného domu, alebo bytového domu.¹³

3) Trvanie nájmu služobného bytu je viazané na dobu trvania výkonu práce, pre ktorú je podľa ods.1 určený. Nájomca služobného bytu je po skončení výkonu takejto práce povinný byt bezodkladne vypratať a vrátiť ho mestu, pričom mu nevzniká právo na pridelenie náhradného bytu.¹⁴

4) Pokiaľ nie je v ďalších ustanoveniach tohto nariadenia uvedené inak, na pridelovanie služobných bytov sa primerane použijú ustanovenia § 4 až 9 tohto nariadenia.

IV. ČASŤ Byty osobitného určenia

§ 13

1) Bytom osobitného určenia je

- a) byt vo vlastníctve mesta stavebne určený na trvalé bývanie ťažko telesne postihnutej osoby, najmä bezbariérový byt,
- b) byt vo vlastníctve mesta trvale určený na bývanie osoby, ktorej na základe zákona alebo iného právneho predpisu patrí počas výkonu verejnej funkcie právo bývať v zariadenom byte (naturálny byt),
- c) byt vo vlastníctve mesta určený na bývanie pestúnov a detí zverených do pestúnskej starostlivosti.

¹² Zákon č. 189/1992 Z.z. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami

¹³ Zákon č. 189/1992 Z.z. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami

¹⁴ Zákon č. 189/1992 Z.z. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami

2) Byt nestráca povahu bytu osobitného určenia, keď jeho nájomca prestal spĺňať predpoklady osobitného určenia bytu podľa ods.1.

3) Ak sú pochybnosti o tom, či byt je bytom osobitného určenia, podľa ods.1, písm. a), rozhodne o charaktere bytu stavebný úrad po vyjadrení príslušnej organizačnej zložky MsÚ. V ostatných prípadoch rozhoduje primátor mesta.

§ 14

1) Nájomcom bytu osobitného určenia môže byť iba ten, kto spĺňa predpoklady osobitného určenia bytu podľa § 13, ods.1 tohto nariadenia.

2) V prípade, že nájomca počas trvania nájmu prestane spĺňať predpoklady osobitného určenia bytu podľa § 13, ods.1, písm. b), je povinný bezodkladne byt vypratať a vrátiť ho mestu, pričom mu nevzniká právo na pridelenie náhradného bytu. Pokiaľ byt užíva osoba, ktorej právo na užívanie bytu osobitného určenia je založené na skutočnostiach uvedených v § 13, ods.1, písm. a) a c), je povinná sa z bytu vystáhnovať až po pridelení primeraného náhradného bytu.

3) Pokiaľ nie je v ďalších ustanoveniach tohto nariadenia uvedené inak, na pridelenie bytov osobitného určenia sa primerane použijú ustanovenia § 4 až 9 tohto nariadenia.

V. ČASŤ

Obytné miestnosti v zariadeniach určených k trvalému bývaniu

§ 15

1) Na pridelenie obytných miestností v zariadeniach určených na trvalé bývanie, a to najmä slobodárne, sa primerane použijú ustanovenia § 4 až 9 tohto nariadenia, s výnimkou ustanovenia § 5 ods. 1 písm. b). Mesačný príjem žiadateľa o pridelenie obytnej miestnosti, prípadne spoločný mesačný príjem žiadateľa a osôb, ktoré s ním budú žiť v spoločnej domácnosti nesmie byť nižší ako životné minimum posudzovaných osôb.

2) Nájomná zmluva o nájme obytných miestností v zariadeniach určených k trvalému bývaniu musí mať písomnú formu a musí obsahovať všetky náležitosti stanovené osobitným predpisom¹⁵ pre nájomnú zmluvu o nájme bytu.

3) Pri stanovení výšky nájomného, úhrad za plnenia spojených s užívaním obytných miestností v zariadeniach určených k trvalému bývaniu, spôsobu ich platenia, ako aj pri stanovení prípadov, v ktorých je mesto ako prenajímateľ týchto miestností oprávnené jednostranne upraviť nájomné, úhrady za plnenia spojené s ich užívaním a podmienky nájomnej zmluvy sa primerane použijú príslušné ustanovenia osobitného predpisu¹⁶ o nájme bytu.

4) Pri skončení nájmu miestností v zariadeniach určených k trvalému bývaniu nevzniká nájomcovi nárok na pridelenie náhradného bytu ani na poskytnutie prístrešku, ak z nájomnej zmluvy nevyplýva niečo iné.

¹⁵ § 686 Občianskeho zákonníka

¹⁶ § 696 Občianskeho zákonníka

5) Pred uplynutím dojednanej doby nájmu môže mesto ako prenajímateľ, ako aj nájomca nájom obytných miestností v zariadeniach určených k trvalému bývaniu ukončiť aj dohodou, prípadne výpoveďou.

VI. ČASŤ Osobitné ustanovenia

§ 16

1) Nájomné byty vo vlastníctve mesta, ako aj obytné miestnosti v zariadeniach určených k trvalému bývaniu, ktoré sú vo vlastníctve mesta, je nadobudnutím účinnosti tohto nariadenia možné dať do prenájmu výlučne na dobu určitú, pričom nájom obytných miestností v zariadeniach určených k trvalému bývaniu možno dojednať len na dobu určitú v trvaní najviac v dĺžke troch rokov.

2) Služobné byty je možné prenajať výlučne na dobu určitú, ktorej dĺžka je viazaná na dobu trvania výkonu práce pre ktorú sú podľa § 12, ods.1 určené.

3) Doba trvania nájmu bytov osobitného určenia sa riadi podmienkami stanovenými v § 14 ods.2 tohto nariadenia.

4) V prípade, že predmetom nájmu sú byty postavené s podporou Štátneho fondu rozvoja bývania je mesto povinné pri ich prenájme okrem ustanovení tohto nariadenia dodržať aj podmienky stanovené pre takéto byty osobitným predpisom¹⁷.

5) V odôvodnených prípadoch, hodných osobitného zreteľa, môže výnimku z ustanovení tohto nariadenia udeliť zastupiteľstvo a to na základe riadne odôvodnenej, písomnej žiadosti. Pri svojom rozhodovaní postupuje v súlade s príslušnými ustanoveniami osobitného predpisu¹⁸ Za prípady hodné osobitného zreteľa sa považuje najmä:

- a) zabezpečovanie zdravotnej starostlivosti, sociálnych a ďalších služieb vo verejnom záujme, zabezpečovanie vzdelávania, kultúry, športu, rozvoja priemyslu alebo ochrany pre obyvateľov mesta
- b) zamestnanci Mesta Brezna (vrátane príslušníkov MsP v Brezne, opatrovateliek), zamestnanci mestských rozpočtových organizácií mesta Brezno, ktorým je z dôvodu potreby zabezpečenia efektívneho plnenia pracovných úloh zamestnancov pre mesto Brezno alebo pre ním zriadené subjekty v sídle zamestnávateľa nevyhnutné zabezpečiť bývanie,
- c) riešenie mimoriadnej rodinnej situácie žiadateľa (nepriaznivá sociálne situácia, vyžadujúca okamžité riešenie) alebo (živelná pohroma, havarijný stav bez zavinenia žiadateľa)
- d) osoby na ktorých je preukázateľne páchané násilie
- e) riešenie mimoriadnej situácie na území mesta
- f) osoby s potenciálom podporiť strategický zámer v meste Brezno, ktorým sa poskytuje nájomné bývanie s cieľom podporiť príchod a zotrvanie vysoko kvalifikovaných a kvalifikovaných zamestnancov v meste Brezno,
- g) iné závažné dôvody, o ktorých rozhodne mestské zastupiteľstvo trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov

¹⁷Zák. č. 443/2010 Z.z o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní

¹⁸ § 9a zák. č.138/1991 Zb. o majetku obcí, v znení neskorších predpisov.

- 6) Ustanovenia tohto nariadenia o hospodárení s bytmi a obytnými miestnosťami v zariadeniach určených k trvalému bývaní vo vlastníctve mesta sa nepoužijú v prípadoch poskytovania bytových náhrad nájomcom.
- 7) V každej z bytových domov vo vlastníctve prenajímateľa, určených na bývanie sa vymedzuje max. 20% z celkového počtu bytov pre prípady osobitného zreteľa.
- 8) Nájomná zmluva na užívanie bytov a obytných miestností podľa tohto VZN nadobúda platnosť dňom podpísania zmluvy obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom doloženia potvrdenia o prihlásení na trvalý pobyt žiadateľa vrátane spolubývajúcich v meste Brezno na príslušný odbor MsÚ. V prípade nedodržania mesačnej lehoty na prihlásenie na trvalý pobyt v meste Brezno si vyhradzuje primátor mesta na odstúpenie od uzavretej nájomnej zmluvy.
- 9) Podmienkou trvania nájomného vzťahu je, aby trvalý pobyt žiadateľa existoval počas platnosti nájomnej zmluvy v opačnom prípade si mesto vyhradzuje právo na výpoveď zmluvy v trojmesačnej výpovednej lehote.

VII. ČASŤ

Spoločné ustanovenia

§ 17

Rozhodovanie o pridelení bytov a obytných miestností v zariadeniach určených na trvalé bývanie.

- 1) Pred predložením návrhu na pridelenie bytu, alebo poskytnutia ubytovania v obytných miestnostiach v zariadeniach určených na trvalé bývanie na rozhodnutie v zmysle ods. 1 je príslušná organizačná zložka MsÚ povinná opätovne preveriť, či nedošlo u vybraného žiadateľa k takým zmenám, ktoré by bránili prideleniu bytu, resp. obytnej miestnosti v zariadeniach určených na trvalé bývanie.
- 2) O pridelení nájomných bytov, služobných bytov, bytov osobitného určenia a obytných miestností v zariadeniach určených na trvalé bývanie podľa poradovníka schváleného spôsobom podľa § 9, ods.3 rozhoduje primátor mesta vydaním písomného súhlasu k uzatvoreniu nájomnej zmluvy.
- 3) O pridelení nájomných bytov, služobných bytov, bytov osobitného určenia a obytných miestností v zariadeniach určených na trvalé bývanie mimo schváleného poradovníka rozhoduje zastupiteľstvo prijatím príslušného uznesenia, ktorého súčasťou je aj stanovenie výšky nájmu a doba trvania nájmu. Pri svojom rozhodovaní postupuje v súlade s príslušnými ustanoveniami osobitného predpisu¹⁹.
- 4) V prípade, že predmetom nájmu sú byty postavené s podporou Štátneho fondu rozvoja bývania je príslušná organizačná zložka MsÚ povinná preveriť aj dodržanie podmienok stanovených pre takéto byty osobitným predpisom.
- 5) Súhlas k uzatvoreniu nájomnej zmluvy vydaný podľa ods.1, prípadne oznámenie o prijatí rozhodnutia zastupiteľstva podľa ods.2 doručí príslušná organizačná zložka MsÚ vybranému žiadateľovi spolu s písomnou výzvou k uzatvoreniu nájomnej zmluvy. Vybraný žiadateľ je povinný

¹⁹ § 9a zák. č.138/1991 Zb. o majetku obcí, v znení neskorších predpisov.

do 14 dní od doručenia výzvy dostaviť sa na príslušnú organizačnú zložku MsÚ k uzatvoreniu nájomnej zmluvy.

6) O predĺžení nájmu nájomného bytu, služobného bytu, bytu osobitného určenia, prípadne obytnej miestnosti v zariadeniach určených na trvalé bývanie uzatvoreného na dobu určitú rozhoduje primátor mesta. Dobu trvania nájmu u jedného nájomcu je primátor mesta oprávnený predĺžiť aj opakovane.

7) Návrh na predĺženie nájmu predkladá primátorovi mesta na základe písomnej žiadosti nájomcu príslušná organizačná zložka MsÚ, ktorá je povinná pred podaním návrhu preveriť, či žiadateľ v čase podania žiadosti nemá voči mestu žiadne záväzky na nájomnom a na plneniach spojených s užívaním bytu, resp. obytnej miestnosti v zariadeniach určených na trvalé bývanie, iné podlžnosti voči mestu, po dobe ich splatnosti, a to najmä nedoplatky na miestnych daniach a poplatkoch, prípadne, či sú tieto záväzky zabezpečené v zmysle osobitného predpisu²⁰ a či nájomca spĺňa § 9a ods. 6 písm. a) až g) zákona SNR č. 138/1991 Zb a taktiež, či počas trvania nájomného vzťahu žiadateľ dodržiaval nájomnú zmluvu a domový poriadok obytného domu, prípadne zariadenia určeného na trvalé bývanie. Príslušná organizačná zložka MsÚ je tiež povinná preveriť, či žiadateľ alebo osoby, ktoré s ním budú žiť v spoločnej domácnosti nevlastnia byt, rodinný dom, nie sú spoluvlastníkom bytu, prípadne rodinného, alebo iného obytného domu.

8) V prípade, že predmetom predĺženia nájmu sú byty postavené s podporou Štátneho fondu rozvoja bývania je príslušná organizačná zložka MsÚ povinná preveriť aj dodržanie podmienok stanovených pre takéto byty osobitným predpisom.

§ 18

Uzatváranie nájomných zmlúv

1) Zmluvu o nájme bytu a o nájme obytných miestností v zariadeniach určených na trvalé bývanie vo vlastníctve mesta možno uzatvoriť len so žiadateľom, ktorému boli príslušný byt, prípadne obytná miestnosť v zariadení určenom na trvalé bývanie pridelené vydaním súhlasu primátora mesta k uzatvoreniu nájomnej zmluvy, alebo rozhodnutím zastupiteľstva.

2) Žiadateľovi, s ktorým bola uzatvorená nájomná zmluva, následne príslušná organizačná zložka MsÚ byt, prípadne obytnú miestnosť v zariadení určenom na trvalé bývanie protokolárne odovzdá.

3) V prípade, ak sa žiadateľ bez riadneho odôvodnenia v lehote stanovenej podľa § 17, ods.5 tohto nariadenia k uzatvoreniu nájomnej zmluvy nedostaví, prípadne ak pridelený byt alebo obytnú miestnosť v zariadení určenom k trvalému bývaniu odmietne aj napriek tomu, že zodpovedá jeho požiadavkám uvedeným v žiadosti o pridelenie bytu, alebo obytnej miestnosti v zariadení určenom k trvalému bývaniu, stráca právo na pridelenie ďalšieho bytu, resp. obytnej miestnosti a zároveň sa takýto žiadateľ vyraduje z evidencie žiadateľov.

4) Žiadateľ, ktorý bol vyradený z evidencie žiadateľov podľa ods. 3) tohto paragrafu, stráca nárok na podanie si novej žiadosti o pridelenie bytu, prípadne poskytnutie ubytovania v obytnej miestnosti na dobu 12 mesiacov.

§ 19

Výmena bytu

²⁰ § 558 Občianskeho zákonníka

- 1) So súhlasom primátora mesta sa môžu nájomcovia navzájom dohodnúť o výmene bytu. Súhlas aj dohoda o výmene bytu musia mať písomnú formu.
- 2) Ak primátor mesta odoprie bez závažných dôvodov súhlas s výmenou bytu, môže súd na návrh nájomcov rozhodnutím nahradiť prejav vôle mesta.
- 3) Nájomca bytu môže požiadať o pridelenie iného nájomného bytu vo vlastníctve mesta. Nájomca bytu musí splňať podmienky pre zaradenie do evidencie žiadateľov v zmysle § 5 tohto nariadenia. Následne bude zaradený do poradovníka žiadateľov v zmysle § 8 tohto nariadenia.
- 4) Ustanovenia ods.1 a 2 sa nevzťahujú na obytné miestnosti v zariadeniach určených na trvalé bývanie.

§ 20 Podnájom bytu

- 1) Prenajatý byt alebo jeho časť môže nájomca prenechať inému do podnájmu na dobu určenú v zmluve o podnájme, alebo bez časového určenia len s písomným súhlasom primátora mesta. Podmienky ako aj postup pri prenechávaní bytu alebo jeho časti do podnájmu upravuje osobitný predpis²¹.
- 2) Ustanovenie ods.1 sa nevzťahuje na obytné miestnosti v zariadeniach určených na trvalé bývanie.

§ 21 Používanie bytu na iné účely

- 1) Byt alebo jeho časť možno dočasne používať na iné účely ako na bývanie len s predchádzajúcim písomným súhlasom primátora mesta.
- 2) Na iné účely ako na bývanie môže prenajatý byt, prípadne jeho časť, dočasne používať len nájomca alebo členovia jeho domácnosti.
- 3) Ustanovenia ods.1 a 2 sa nevzťahujú na obytné miestnosti v zariadeniach určených na trvalé bývanie.

VIII. ČASŤ Prechodné a záverečné ustanovenia

§ 22 Prechodné ustanovenia

- 1) Pokiaľ ďalej nie je uvedené inak, spravujú sa ustanoveniami tohto nariadenia aj právne vzťahy týkajúce sa pridelenia bytov vo vlastníctve mesta do nájmu vzniknuté pred účinnosťou tohto nariadenia; vznik týchto vzťahov, ako aj nároky z nich vzniknuté pred účinnosťou tohto nariadenia sa však posudzujú podľa doterajšieho Všeobecne záväzného nariadenia Mesta Brezno č. VZN – 04/2012 v znení dodatkov a VZN 05/2018 v znení neskorších dodatkov.

²¹ § 719 Občianskeho zákonníka

- 2) Žiadatelia o prenájom bytu vo vlastníctve mesta, ktorí boli zaevidovaní do zoznamu žiadateľov pred účinnosťou tohto nariadenia, sa považujú za žiadateľov o prenájom bytu podľa tohto nariadenia.
- 3) Poradovník žiadateľov o pridelenie bytu vo vlastníctve mesta schválený ku dňu účinnosti tohto nariadenia sa považuje za poradovník žiadateľov schválený podľa ustanovení tohto nariadenia. Pri jeho aktualizácii sa dňom účinnosti tohto nariadenia postupuje v súlade s týmto nariadením.
- 4) Súhlas k uzatvoreniu nájomnej zmluvy, ktorý bol vydaný pred dňom účinnosti tohto nariadenia ostáva v prípade, ak ešte nedošlo k uzatvoreniu nájomnej zmluvy a k odovzdaniu bytu, v platnosti bez zmien. Pri uzatváraní nájomnej zmluvy sa však postupuje podľa príslušných ustanovení tohto nariadenia.
- 5) Ustanovenia ods.1 až 4 sa primerane vzťahujú aj na žiadateľov o pridelenie obytných miestností v zariadeniach určených na trvalé bývanie.

§ 23 **Záverečné ustanovenia**

- 1) Nadobudnutím účinnosti tohto nariadenia sa rušia Všeobecne záväzné nariadenia Mesta Brezno
- č. VZN – 04/2012 o hospodárení s bytmi a obytnými miestnosťami v zariadeniach určených k trvalému bývaniu, vo vlastníctve mesta
 - č. VZN – 01/2016 ktorým sa mení a dopĺňa všeobecné záväzné nariadenie mesta Brezno číslo VZN 04/2012 o hospodárení s bytmi a obytnými miestnosťami v zariadeniach určených k trvalému bývaniu vo vlastníctve mesta
 - č. VZN – 05/2018 o prideľovaní nájomných bytov v bytovom dome s.č. 1230 nachádzajúceho sa na Ul. Štvrť Ladislava Novomestského v Brezne
 - č. VZN – 17/2020 ktorým sa mení a dopĺňa všeobecné záväzné nariadenie mesta Brezno č. 05/2018 o prideľovaní nájomných bytov v bytovom dome s.č.1230 nachádzajúceho sa na Ul. Štvrť Ladislava Novomestského v Brezne v platnom znení
 - č. VZN – 18/2020 ktorým sa mení a dopĺňa všeobecné záväzné nariadenie mesta Brezno číslo VZN 04/2012 o hospodárení s bytmi a obytnými miestnosťami v zariadeniach určených k trvalému bývaniu vo vlastníctve mesta
 - č. VZN – 14/2022 ktorým sa mení a dopĺňa všeobecné záväzné nariadenie mesta Brezno číslo VZN 04/2012 o hospodárení s bytmi a obytnými miestnosťami v zariadeniach určených k trvalému bývaniu vo vlastníctve mesta v znení VZN 01/2016 a VZN 18/2020
- 3) Toto Všeobecne záväzné nariadenie nadobúda účinnosť 15 – tým dňom od vyhlásenia.
- 4) Súčasťou tohto nariadenia sú aj prílohy, ktoré tvoria neoddeliteľnú súčasť tohto VZN

ZOZNAM BYTOV - MESTO BREZNO		
	Počet	
OBYTNÉ MIESTNOSTI		
Fučíkova č. 1	24	24 – obytných miestností
BYTY podľa Zákona 443/2010 o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní		
MPČL 2	23	1-izbové byty 3 , 2-izbové 15 bytov, 3-izbové 5 bytov
Nálepková č. 11	39	1 Bezbariérový byt, 1-izbové byty 33, 2-izbové byty 5
ŠLN 1230/8,8A	24	1-izbové 12 bytov, 2-izbové 12 bytov
NÁJOMNÉ BYTY		
Hlavina	18	1-izbové 18 bytov
SLUŽOBNÉ BYTY		
Fraňa Kráľka č. 1 - služobný	1	3 izbový 1 byt
Švermova č. 7 - služobný	1	2-izbový 1 byt
Pionierska č. 2 - služobný	2	2 -izbové 2byty