

- - - NÁVRH - - -

Mestské zastupiteľstvo v Šaštíne – Strážach sa na základe ustanovení § 6 ods. 1 a § 11 ods. 4 písm. g) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a v súlade so zákonom č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 443/2010 Z. z.“) uznieslo na tomto všeobecne záväznom nariadení Mesta Šaštín – Stráže:

Všeobecne záväzné nariadenie č. 6/2025 o podmienkach prideľovania a bývania v nájomných bytoch na území mesta Šaštín – Stráže

Čl. 1 Úvodné ustanovenia

1. Týmto všeobecne záväzným nariadením mesta Šaštín – Stráže sa upravuje spôsob a podmienky prideľovania nájomných bytov vo vlastníctve mesta Šaštín – Stráže, obstaraných s podporou štátu formou dotácií zo štátneho rozpočtu a úverov poskytnutých Štátnym fondom rozvoja bývania SR (ďalej len „nájomný byt“).
2. Mesto Šaštín – Stráže zabezpečuje prideľovanie bytov, prenájom bytov a všetky súvisiace právne vzťahy v súlade so zákonom č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov a Občianskeho zákonníka.
3. Mesto Šaštín - Stráže ako vlastník bytov hospodári s bytmi, prijíma žiadosti o pridelenie nájomného bytu, vedie evidenciu žiadateľov o pridelenie nájomného bytu, posudzuje splnenie podmienok na pridelenie nájomného bytu, uzatvára nájomne zmluvy a zabezpečuje výmeny nájomných bytov.
4. Správu nájomných bytov vykonáva správca bytového fondu na základe osobitných zmlúv uzatvorených s mestom Šaštín – Stráže.

Čl. 2 Podmienky poskytovania sociálneho bývania v nájomnom byte

1. Oprávnenou fyzickou osobou pre poskytnutie sociálneho bývania v nájomnom byte je:
 - a) osoba, ktorej mesačný príjem spolu s mesačným príjmom ostatných osôb žijúcich v byte je najviac vo výške trojnásobku životného minima,
 - b) osoba, ktorej mesačný príjem spolu s mesačným príjmom ostatných osôb žijúcich v byte je najviac vo výške päťnásobku životného minima, ak
 1. osoba žijúca v byte je osoba s ťažkým zdravotným postihnutím,
 2. ide o osamelého rodiča s nezaopatreným dieťaťom,

3. aspoň jedna z osôb žijúcich v byte zabezpečuje zdravotnú starostlivosť, sociálne a ďalšie služby vo verejnom záujme, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu obyvateľov obce,
 - c) osoba, ktorá žije v byte sama a ktorej mesačný príjem je najviac vo výške štvornásobku životného minima,
 - d) osoba, ktorá nepresiahla vek 30 rokov a
 1. ktorej sa skončilo poskytovanie starostlivosti v zariadení na základe rozhodnutia súdu o neodkladnom opatrení, výchovnom opatrení alebo ústavnej starostlivosti,
 2. ktorej zanikla náhradná osobná starostlivosť, pestúnska starostlivosť alebo osobná starostlivosť poručníka podľa osobitného predpisu, alebo
 3. ktorá bola zverená do starostlivosti inej fyzickej osoby ako rodiča na základe neodkladného opatrenia a pred dovŕšením jej plnoletosti bol podaný návrh na zverenie tejto osoby do náhradnej osobnej starostlivosti, pestúnskej starostlivosti alebo na ustanovenie poručníka tejto osobe podľa osobitného predpisu,
 - e) osoba, ktorej sa poskytuje bytová náhrada za byt vydaný podľa osobitného predpisu,
 - f) osoba, ktorej sa poskytuje bývanie z dôvodov hodných osobitného zreteľa.
2. Mesačný príjem oprávnenej fyzickej osoby a ostatných osôb žijúcich v byte podľa odseku 1 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.
3. Podmienky ustanovené v odseku 1 sa posudzujú pri uzavieraní nájomnej zmluvy a na zmeny podmienok počas platnosti nájomnej zmluvy sa neprihliada.
4. Žiadateľom ani ďalšími osobami žijúcimi v byte nesmú byť osoby, ktoré:
- a) sú vlastníkami bytu, rodinného domu alebo inej nehnuteľnosti určenej na bývanie s výnimkou prípadu hodného osobitného zreteľa,
 - b) sú nájomcami iného nájomného bytu vo vlastníctve mesta Šaštín – Stráže alebo iného vlastníka s výnimkou prípadu hodného osobitného zreteľa,
 - c) ku dňu podania žiadosti o pridelenie nájomného bytu nemajú uhradené záväzky voči mestu Šaštín - Stráže alebo mestu Šaštín – Stráže proti nim z tohto dôvodu vedie súdny spor alebo exekučné konanie,
 - d) boli v minulosti nájomcami nájomného bytu a mesto Šaštín – Stráže ich evidovalo ako neplatičov,
 - b) boli v minulosti nájomcami nájomného bytu a porušili § 711 Občianskeho zákonníka,
 - c) mali v čase ukončenia predchádzajúcej nájomnej zmluvy dlh na nájomnom alebo na úhradách za plnenia spojené s užívaním nájomného bytu.
5. Osobou, ktorej sa poskytuje bývanie z dôvodov hodných osobitného zreteľa je:
- a) osoba s ťažkým zdravotným postihnutím, ktorej mesačný príjem spolu s mesačným príjmom osôb žijúcich v domácnosti žiadateľa presahuje výšku podľa odseku 1 písm. b) najviac o 20 %,
 - b) osamelý rodič s nezaopatreným dieťaťom, ktorého mesačný príjem spolu s príjmom ostatných osôb žijúcich v domácnosti žiadateľa presahuje výšku podľa bodu 1 písm. b) najviac o 20 %,
 - c) osoba, ktorá zabezpečuje zdravotnú starostlivosť, sociálne a ďalšie služby vo verejnom záujme, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu obyvateľov mesta, ktorej

- mesačný príjem spolu s mesačným príjmom ostatných osôb žijúcich v domácnosti žiadateľa presahuje výšku podľa odseku 1 písm. b) najviac o 20 %,
- d) osoba, ktorá bez svojho zavinenia stratila bývanie v dôsledku havárie, živeľnej pohromy alebo inej neodvratiteľnej udalosti,
 - e) osamelá osoba, ktorej v dôsledku závažného ochorenia, trvajúceho viac ako 6 mesiacov klesol mesačný príjem o viac ako 50 %,
 - f) osoba, ktorá sa bez vlastného zavinenia ocitla v nepriaznivej rodinnej alebo sociálnej situácii, v dôsledku ktorej stratila bývanie,
 - g) ďalšie osoby, o ktorých mestské zastupiteľstvo rozhodne, že existujú dôvody hodné osobitného zreteľa pre poskytnutie sociálneho bývania.
6. Dôvodmi hodnými osobitného zreteľa podľa odseku 1 písm. f) sú najmä:
- a) sociálne, rodinné alebo zdravotné dôvody, ktoré majú negatívny vplyv na možnosť vykonávania zárobkovej činnosti, pričom tieto dôvody trvajú minimálne 6 mesiacov,
 - b) strata bývania v dôsledku havárie, živeľnej pohromy alebo inej neodvratiteľnej udalosti,
 - c) potreby vytvoriť podmienky pre osoby, ktoré pre obyvateľov mesta zabezpečujú zdravotnú starostlivosť, sociálne a ďalšie služby vo verejnom záujme, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu obyvateľov mesta,
 - d) ďalšie dôvody, o ktorých tak rozhodne mestské zastupiteľstvo.
7. V prípadoch podľa odseku 5 a 6 mesto Šaštín – Stráže môže rozhodnúť o poskytnutí nájomného bytu aj v prípade, ak nie sú splnené podmienky podľa odseku 1 a odseku 4 tohto všeobecne záväzného nariadenia.

Čl. 3

Podmienky podávania žiadostí o pridelenie nájomného bytu

1. O pridelenie nájomného bytu môže požiadať fyzická osoba staršia ako 18 rokov, ktorá spĺňa podmienky stanovené zákonom č. 443/2010 Z. z. alebo sú u nej dané dôvody hodné osobitného zreteľa, ak táto osoba má trvalý pobyt, prechodný pobyt alebo inú formu pobytu podľa osobitných predpisov na území Mesta Šaštín - Stráže alebo osoba, ktorá má pracovný pomer na dobu neurčitú so zamestnávateľom, ktorý má sídlo, miesto podnikania alebo prevádzku na území mesta Šaštín- Stráže.
2. Žiadosť o pridelenie nájomného bytu sa v písomnej forme podáva na Mestský úrad Šaštín – Stráže, musí byť odôvodnená s uvedením kontaktnej adresy, vlastnoručne podpísaná a musia k nej byť priložené prílohy podľa odseku 3.
3. K žiadosti o pridelenie nájomného bytu je žiadateľ povinný predložiť:
 - a) potvrdenie zamestnávateľa o výške priemerného mesačného zárobku, u samostatne zárobkovo činnnej osoby výpis z daňového priznania za posledný kalendárny rok; potvrdenie predkladá žiadateľ a všetky osoby žijúce v domácnosti žiadateľa, ktoré majú príjem,
 - b) potvrdenie o výške dôchodku za posledný kalendárny rok, potvrdenie predkladá žiadateľ a všetky osoby žijúce v domácnosti žiadateľa, ktoré sú poberateľmi dôchodku,

- c) potvrdenie úradu práce, sociálnych vecí a rodiny o poberaní štátnych sociálnych dávok za predchádzajúci kalendárny rok, potvrdenie predkladá žiadateľ a všetky osoby žijúce v domácnosti žiadateľa, ktoré sú poberateľmi štátnych sociálnych dávok,
 - d) dotazník (príloha č. 1 všeobecne záväzného nariadenia) s čestným vyhlásením, že žiadateľ ani žiadna osoba žijúca v domácnosti žiadateľa nie je nájomcom, väčšinovým vlastníkom bytu, rodinného domu alebo inej nehnuteľnosti určenej na bývanie a s čestným vyhlásením o úplnosti a pravdivosti údajov uvedených v dotazníku a žiadosti.
4. Mesto Šaštín – Stráže vedie evidenciu žiadostí o pridelenie nájomného bytu, zoradenú podľa dátumu prijatia žiadosti.
5. Z evidencie žiadostí o pridelenie nájomného bytu bude žiadosť vyradená, ak
- a) bude zistený nesúlad medzi skutočným stavom a údajmi uvedenými v žiadosti alebo prílohách k žiadosti,
 - b) bude zistené, že žiadateľ nespĺňa podmienky podľa čl. 2 tohto všeobecne záväzného nariadenia,
 - c) podaná žiadosť bude neúplná a žiadateľ ju nedoplní v poskytnutej lehote na odstránenie nedostatkov,
 - d) žiadateľ odmietne pridelený byt.

Čl. 4

Postup pri prideľovaní nájomných bytov

1. Sociálna a bytová komisia pri Mestskom zastupiteľstve v Šaštíne - Strážach skontroluje úplnosť a pravdivosť údajov uvedených v žiadosti a posúdi dôvody, uvedené v žiadosti.
2. V prípade, ak je žiadosť neúplná, mesto Šaštín – Stráže vyzve žiadateľa, aby doplnil chýbajúce údaje alebo prílohy v lehote do 15 dní odo dňa doručenia výzvy. Ak žiadateľ svoju žiadosť v stanovenej lehote nedoplní, žiadosť bude podľa čl. 3, odsek 5 tohto všeobecne záväzného nariadenia vyradená z evidencie.
3. Žiadateľ o nájomný byt vedený v evidencii je povinný:
 - a) oznámiť mestu Šaštín - Stráže každú zmenu osobných údajov, týkajúcich sa jeho osoby a osôb žijúcich v domácnosti žiadateľa do 30 dní odo dňa, kedy zmena nastala,
 - b) do 31. marca každého kalendárneho roka aktualizovať žiadosť a predložiť aktuálne doklady o príjmoch podľa čl. 3 odsek 3 písm. a) až c) tohto všeobecne záväzného nariadenia za predchádzajúci kalendárny rok,
 - c) oznámiť mestu Šaštín – Stráže bez zbytočného odkladu zmeny v majetkových pomeroch žiadateľa a osôb žijúcich so žiadateľom v domácnosti, ak takéto zmeny môžu mať vplyv na posudzovanie žiadosti.
4. Sociálna a bytová komisia pri Mestskom zastupiteľstve v Šaštíne - Strážach po posúdení žiadostí odporučí primátorovi mesta schválenie uzavretia nájomnej zmluvy.

Čl. 5

Nájomná zmluva

1. Nájomnú zmluvu uzatvára mesto Šaštín – Stráže, zastúpené primátorom mesta ako prenajímateľ na základe odporúčania Sociálnej a bytovej komisie pri Mestskom zastupiteľstve v Šaštíne - Strážach.
2. Nájomná zmluva musí byť písomná a musí obsahovať náležitosti podľa § 12 zákona č. 443/2010 Z. z.
3. Na práva a povinnosti, ktoré vzniknú na základe nájomnej zmluvy a nie sú upravené zákonom č. 443/2010 Z. z. sa vzťahujú ustanovenia Občianskeho zákonníka.
4. Prvá nájomná zmluva sa uzatvára maximálne na dobu jedného roka. Doba nájmu pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy môže byť najviac tri roky okrem prípadov uvedených v § 12 ods. 2 zákona č. 443/2010 Z. z.
5. Pred uzavretím nájomnej zmluvy je mesto Šaštín - Stráže povinné umožniť nájomcovi na požiadanie prehliadku nájomného bytu.
6. Nájomca ani osoby žijúce v domácnosti nájomcu nemôžu vykonávať v nájomnom byte podnikateľskú činnosť.
7. Nájomná zmluva sa zákonným spôsobom zverejní, pričom zverejnenie je podmienkou účinnosti nájomnej zmluvy.
8. Nájomca a osoby žijúce s nájomcom v domácnosti sú povinné do troch mesiacov odo dňa opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy predložiť mestu Šaštín – Stráže doklad o trvalom pobyte v meste Šaštín – Stráže, s výnimkou osôb (cudzincov), ktoré majú inú formu pobytu podľa osobitných predpisov.
9. Nájomca je povinný do troch mesiacov odo dňa opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy predložiť mestu Šaštín – Stráže notársku zápisnicu o uznaní dlhu a súhlase nájomcu s exekúciou podľa § 45 ods. 2 písm. c) zákona č. 233/1995 Z. z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti (Exekučný poriadok) v znení neskorších predpisov, v ktorej sa zaviazá na splnenie povinnosti odovzdať vyprataný byt po skončení nájmu a dá svoj súhlas s exekúciou podľa § 181 a nasl. Exekučného poriadku. Súhlas s exekúciou takto daný sa bude vzťahovať na predmet nájmu uvedený a opísaný v nájomnej zmluve, a to prípadne aj pri opakovanom uzatváraní nájomnej zmluvy po splnení podmienok v nej ustanovených, za predpokladu, že pôjde o totožný predmet nájmu a totožné zmluvné strany.
10. Nájomca je povinný umožniť vstup do nájomného bytu zamestnancom mesta Šaštín – Stráže, príslušného ministerstva, stavebného úradu, Najvyššieho kontrolného úradu SR a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu nájomného bytu.
11. Nájomca má právo na opakované uzavretie nájomnej zmluvy pri dodržaní podmienok uvedených v zákone č. 443/2010 Z. z., v nájomnej zmluve a v tomto všeobecne záväznom nariadení. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy mesto Šaštín

- Stráže informuje nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu v nájomnom byte. Pred opakovaným uzavretím nájomnej zmluvy sú nájomca a osoby žijúce v domácnosti nájomcu povinní predložiť príjmy za predchádzajúci kalendárny rok, oznámiť zmeny v majetkových pomeroch, preukázať trvalý pobyt a musia mať uhradené všetky splatné záväzky voči mestu Šaštín – Stráže.

12. V prípade, ak mesto Šaštín – Stráže pred opakovaným uzavretím nájomnej zmluvy zistí, že nájomca, s ktorým bola uzavretá predchádzajúca nájomná zmluva, v nájomnom byte nebýva a v byte sa dlhodobo zdržiavajú iné osoby, nebude s týmto nájomcom opakovane uzavretá nájomná zmluva.

Čl. 6

Finančná zábezpeka

1. Nájomca je povinný uhradiť na účet mesta Šaštín - Stráže finančnú zábezpeku vo výške šesťmesačného nájomného.
2. Finančná zábezpeka musí byť uhradená najneskôr v deň podpisu nájomnej zmluvy. Ak nedôjde k platnému a účinnému uzavretiu nájomnej zmluvy, je mesto Šaštín - Stráže povinné už zloženú finančnú zábezpeku bezodkladne vrátiť žiadateľovi.
3. Finančná zábezpeka slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a nepoškodzovania užívaného nájomného bytu.
4. Finančnú zábezpeku za užívanie nájomného bytu vedie mesto Šaštín – Stráže na osobitnom bankovom účte.
5. Finančná zábezpeka bude nájomcovi vrátená najneskôr do 30 dní odo dňa odovzdania nájomného bytu prenajímateľovi, znížená o prípadné nedoplatky na nájomnom a platbách za plnenia poskytované s užívaním nájomného bytu a o náhradu škody spôsobenej na nájomnom byte.

Čl. 7

Zánik nájmu bytu

1. Nájom bytu zanikne uplynutím doby nájmu, písomnou dohodou medzi mestom Šaštín – Stráže ako prenajímateľom a nájomcom alebo písomnou výpoveďou v zmysle § 711 a nasl. Občianskeho zákonníka.
2. Ku dňu skončenia nájmu je nájomca povinný nájomný byt uvoľniť a odovzdať ho prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na bežné opotrebenie, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody.
3. Nájomca nájomného bytu nemá pri skončení nájmu právo na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady.

Čl. 8

Zrušovacie ustanovenie

Týmto všeobecne záväzným nariadením sa ruší všeobecne záväzné nariadenie mesta Šaštín – Stráže č. 15/2017 o podmienkach prideľovania a bývania v bytoch určených na nájom pre obyvateľov obstaraných z verejných prostriedkov v znení dodatku č. 1 zo dňa 27.03.2019, dodatku č. 2 zo dňa 11.12.2019, dodatku č. 3 zo dňa 31.03.2021, dodatku č. 4 zo dňa 28.09.2022 a dodatku č. 5 zo dňa 19.02.2025.

Čl. 9

Záverečné ustanovenia

- 1) Mestské zastupiteľstvo v Šaštíne-Strážach sa uznieslo na tomto všeobecne záväznom nariadení dňa uznesením č.
- 2) Toto všeobecne záväzné nariadenie nadobúda účinnosť pätnástym dňom od vyvesenia na úradnej tabuli mesta Šaštín-Stráže.

V Šaštíne-Strážach, dňa

Ing. Radovan Prstek
primátor mesta

Pripomienky k Návrhu k Všeobecne záväznému nariadeniu Mesta Šaštín-Stráže č. 6/2025 o podmienkach prideľovania a bývania v nájomných bytoch na území mesta Šaštín – Stráže, môžu fyzické a právnické osoby uplatniť do 03. decembra 2025 písomne, alebo ústne na Mestskom úrade, Alej 549, 908 41 Šaštín-Stráže alebo elektronicky na mail: zuzana.kovanicova@mestosastinstraze.sk