

Mestské zastupiteľstvo v Košiciach uznesením č. prijatým na svojom XXI. zasadnutí dňa 18. júna 2018 v súlade s § 10 ods. 3 písm. b) zákona SNR č. 401/1990 Zb. o meste Košice v znení neskorších predpisov, § 12 zákona č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a bytovými náhradami a § 4 ods. 2 Štatútu mesta Košice ustanovuje:

Všeobecne záväzné nariadenie mesta Košice

č.

Pravidlá prenajímania bytov pre osobitné sociálne skupiny obyvateľov mesta Košice (ďalej len „pravidlá prenajímania sociálnych bytov“)

PRVÁ ČASŤ ZÁKLADNÉ USTANOVENIA

§ 1

Predmet a účel

(1) Toto všeobecne záväzné nariadenie (ďalej len „nariadenie“) upravuje pravidlá prenajímania bytov vo vlastníctve mesta Košice vyčlenených pre osobitné sociálne skupiny obyvateľov mesta Košice (ďalej len „sociálne byty“) a podmienky zaradenia do zoznamu uchádzačov o nájom sociálnych bytov (ďalej len „zoznam uchádzačov“).

(2) Zoznam sociálnych bytov podľa účelového určenia je zverejňovaný na webovej stránke mesta.

§ 2

Vymedzenie pôsobnosti

(1) Toto nariadenie je záväzné pre uchádzačov o prenájom sociálnych bytov (ďalej len „uchádzač“) a všetky osoby zúčastnené na prenajímaní sociálnych bytov.

(2) Veci neupravené týmto nariadením sa riadia osobitnými predpismi¹⁾.

§ 3

Základné druhy a zoznamy uchádzačov

(1) Mesto vytvára zoznamy uchádzačov osobitne pre každú skupinu sociálnych bytov podľa účelového určenia bytov, do ktorých sú uchádzači zaradovaní.

¹⁾ Napr. zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov, 189/1992. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami v znení neskorších predpisov Zb., zákon č. 139/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov.

- (2) Sociálne byty podľa ich účelového určenia sú
- a) sociálne byty pre osamelé osoby vo veku najmenej 55 rokov a pre dôchodcov (ďalej len „byty pre dôchodcov“),
 - b) sociálne byty, pre rodiny s nízkym príjmom a s nezaopatrenými deťmi, alebo pre osoby v krízových životných situáciách s nízkym príjmom (ďalej len „kompenzačné byty“),
 - c) sociálne byty pre rodiny s trvalým príjmom a maloletými deťmi (ďalej len „štartovacie byty“),
 - d) sociálne bezbariérové byty pre osoby s ťažkým zdravotným postihnutím alebo domácnosti, ktorých členom je takáto osoba (ďalej len „bezbariérové byty“).

(3) Mesto môže vytvárať aj ďalšie skupiny sociálnych bytov, ak bude mať na to vytvorený bytový fond.

DRUHÁ ČASŤ

PODMIENKY ZARAĐOVANIA DO ZOZNAMOV UCHÁDZAČOV

Prvý oddiel

Všeobecné podmienky zaraďovania uchádzačov

§ 4

Žiadosť o prenájom sociálneho bytu

Uchádzač o zaradenie do zoznamu uchádzačov predloží písomnú žiadosť o pridelenie sociálneho bytu, v ktorej uvedie svoje základné identifikačné údaje, sociálne a rodinné pomery, prípadne ďalšie skutočnosti, ktoré odôvodňujú jeho žiadosť. K žiadosti priloží doklady preukazujúce skutočnosti, ktoré ho oprávňujú na zaradenie do príslušného zoznamu a ďalšie náležitosti požadované príslušným odborným útvarom mesta.

§ 5

Všeobecné podmienky pre zaradenie do zoznamu uchádzačov

- (1) Do zoznamov uchádzačov môže byť zaradený uchádzač, ktorý
- a) je plnoletou fyzickou osobou,
 - b) má trvalý pobyt na území mesta, ak toto nariadenie neurčuje inak,
 - c) nemá vlastné bývanie (nehnuteľnosť určená na bývanie v jeho vlastníctve alebo v nájme) a tento stav si nezavinil svojím, hoci nedbanlivostným konaním, ak toto nariadenie neurčuje inak,
 - d) nemá voči mestu žiadne nesplnené záväzky a nespôsobil mestu ani žiadnu ujmu,
 - e) je schopný plniť povinnosti nájomcu (najmä platiť nájomné a úhradu nákladov za služby spojené s užívaním bytu),
 - f) jeho mesačný príjem a príjem osôb, ktoré s ním tvoria spoločnú domácnosť zodpovedá výške určenej pre príslušnú skupinu; to neplatí ak v podmienkach určených osobitnými predpismi alebo pri poskytnutí štátnej dotácie alebo pri poskytnutí dotácie či daru inou fyzickou osobou alebo právnickou osobou (ďalej len „dotácia“) je určené inak,

- g) spĺňa podmienky pre zaradenie do niektorého zo zoznamov uchádzačov podľa tohto nariadenia,
- h) spĺňa aj ďalšie podmienky, ak sú určené osobitnými predpismi alebo sú určené pri poskytnutí dotácie.

(2) Do zoznamov uchádzačov nemôže byť zaradený uchádzač, ktorý je osamelou osobou odkázanou na poskytovanie sústavnej osobitnej starostlivosti.

Druhý oddiel

Osobitné podmienky zaradovania uchádzačov

§ 6

Byty pre dôchodcov

(1) Do zoznamu uchádzačov o byty pre dôchodcov môže byť zaradený uchádzač, ktorý spĺňa všeobecné podmienky a

- a) je osamelou osobou vo veku najmenej 55 rokov, ktorá má trvalý zdroj príjmu, alebo
- b) je dôchodcom poberajúcim dôchodok podľa osobitného predpisu²⁾.

(2) Spĺňanie podmienky podľa § 5 ods. 1 písm. c), sa zisťuje u tejto skupiny za obdobie posledných piatich rokov pred podaním žiadosti o nájom. Túto podmienku nemusí spĺňať uchádzač, ktorý prostredníctvom prevodu vlastníctva svojej nehnuteľnosti určenej na bývanie zabezpečí bývanie svojho plnoletého potomka, alebo inej blízkej osoby³⁾.

(3) Do zoznamu uchádzačov o byt pre dôchodcov nemôže byť zaradený uchádzač, ktorý sa stará o maloleté dieťa.

(4) Do zoznamu uchádzačov o byt pre dôchodcov, ktoré sú dvojizbovými bytmi môže byť zaradený len uchádzač, ktorého domácnosť tvoria aspoň dve plnoleté blízke osoby.

§ 7

Kompenzačné byty

(1) Kompenzačné byty sú zamerané na pomoc obyvateľom mesta, ktorí sa musia vyrovnávať s ťažkou životnou situáciou. Do zoznamu uchádzačov o kompenzačný byt môže byť zaradený uchádzač, ktorý spĺňa všeobecné podmienky a

- a) je osobou s nízkym príjmom starajúcou sa aspoň o jedno nezaopatrené dieťa, alebo je osobou s nízkym príjmom, ktorá sa ocitla v stave núdze (napr. v dôsledku živelnej pohromy, požiaru a pod.) alebo v krízovej životnej situácii v dôsledku náhlejšej sociálnej zmeny alebo zlých rodinných pomerov (napr. domáce násilie, prepustenie z detského domova po 18 roku veku, a pod.),
- b) jeho mesačný príjem a príjem osôb, ktoré s ním tvoria spoločnú domácnosť neprevyšuje trojnásobok sumy životného minima, určenej podľa osobitného predpisu⁴⁾.

²⁾ Napr. zákon č. 461/2003 Z. z. o sociálnom poistení v znení neskorších predpisov.

³⁾ § 116 Občianskeho zákonníka.

⁴⁾ Zákon č. 601/2003 Z. z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

(2) Spĺňanie podmienky podľa § 5 ods. 1 písm. c), sa zisťuje u tejto skupiny len v osobitných prípadoch, v ktorých je to vhodné vzhľadom na povahu sociálnej núdze (napr. osoba s nízkym príjmom starajúca sa aspoň o jedno nezaopatrené dieťa) alebo na povahu krízovej životnej situácie v dôsledku náhlej sociálnej zmeny alebo zlých rodinných pomerov uchádzača (napr. prepustenie z detského domova po 18 roku veku).

(3) U uchádzača o kompenzačný byt, u ktorého došlo k stavu núdze v dôsledku živeľnej pohromy, požiaru a pod. v nehnuteľnosti určenej na bývanie, ktorá je jeho vlastným bývaním sa neuplatňuje § 5 ods. 1 písm. c). V tomto prípade sa zisťuje, či postihnutá nehnuteľnosť je vlastným bývaním uchádzača a či je jedinou nehnuteľnosťou (vo vlastníctve alebo nájme) uchádzača alebo ostatných členov domácnosti, ktorou možno zabezpečiť bývanie jemu a členom jeho domácnosti.

§ 8

Štartovacie byty

(1) Do zoznamu uchádzačov o štartovací byt môže byť zaradený uchádzač, ktorý spĺňa všeobecné podmienky, má štandardný finančný príjem, ale dočasne nie je schopný zabezpečiť vlastné bývanie, a

- a) je rodičom, alebo osamelým rodičom starajúcim sa aspoň o jedno maloleté dieťa,
- b) jeho mesačný príjem a príjem osôb ktoré s ním tvoria spoločnú domácnosť neprevyšuje štyri a pol násobok sumy životného minima určenej podľa osobitného predpisu⁴⁾,
- c) aspoň jeden plnoletý člen domácnosti má zdroj trvalého príjmu zo zárobkovej činnosti.

(2) Podmienka trvalého pobytu na území mesta podľa § 5 ods. 1 písm. b) u tejto skupiny môže byť nahradená podmienkou, aby mal aspoň jeden člen domácnosti uzatvorený trvalý pracovný pomer s miestom výkonu práce na území mesta Košice, ktorý mu trvá najmenej sedem mesiacov pred podaním žiadosti o nájom bytu a nie je vo výpovednej dobe.

(3) Spĺňanie podmienky podľa § 5 ods. 1 písm. c) sa v tejto skupine zisťuje okrem uchádzača aj u osôb, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti.

§ 9

Bezbariérové byty

Do zoznamu uchádzačov o bezbariérový byt môže byť zaradený uchádzač, ktorý spĺňa všeobecné podmienky a

- a) je osobou s ťažkým zdravotným postihnutím, v dôsledku ktorého je jeho pohyb obmedzený (napr. odkázanosť na invalidný vozík, alebo používanie podporných zdravotných pomôcok, alebo pomoc inej osoby) alebo ak takáto osoba je členom jeho domácnosti,
- b) jeho mesačný príjem a príjem osôb, ktoré s ním tvoria spoločnú domácnosť neprevyšuje štyri a pol násobok sumy životného minima určenej podľa osobitného predpisu⁴⁾,
- c) aspoň jeden plnoletý člen domácnosti má zdroj trvalého príjmu.

Tretí oddiel **Vyhodnocovanie splňania podmienok**

§ 10 **Posudzovanie žiadostí uchádzačov**

(1) Príslušný odborný útvar zistí, či predložená žiadosť uchádzača obsahuje všetky údaje a doklady potrebné na preukázanie jej odôvodnenosti podľa tohto nariadenia. Ak je potrebné ich doplnenie, vyzve uchádzača na ich doručenie v lehote, ktorú určí, s upozornením, že na nepreukázané údaje sa neprihliada a ak nebudú preukázané, vo vybavovaní jeho žiadosti sa nebude pokračovať.

(2) Ak je to potrebné, príslušný odborný útvar môže vykonať šetrenie skutočného stavu sociálnych pomerov, v ktorých uchádzač žije.

(3) Ak je pre posúdenie vhodnosti pridelenia príslušného druhu sociálneho bytu potrebné aj posúdenie zdravotného stavu uchádzača, príslušný odborný útvar vyžiada písomné vyjadrenie posudkového lekára na základe predloženej zdravotnej dokumentácie a osobného pohovoru s uchádzačom.

§ 11 **Zarad'ovanie uchádzačov do príslušného zoznamu a určovanie poradia**

(1) Po prehodnotení predložených dokladov a vykonaných šetrení, ktoré preukazujú splnenie určených podmienok, príslušný odborný útvar mesta pripraví dokumentáciu s odporučeniami pre rozhodovanie o zaradení uchádzača do príslušného zoznamu uchádzačov.

(2) Splňanie podmienok uchádzačov a ich zaradenie do príslušného zoznamu uchádzačov posudzuje osobitná komisia, ak je primátorom zriadená.

(3) Uchádzač je zaradený do toho zoznamu uchádzačov, ktorý najviac zodpovedá jeho sociálnym pomerom a potrebám v poradí podľa dňa podania žiadosti v podateľni mesta. Zoznamy uchádzačov podľa účelového určenia bytov sú zverejňované na webovej stránke mesta.

(4)) Do zoznamu uchádzačov nie je zaradený žiadateľ, ktorý
a) nespĺňa podmienky pre žiaden druh sociálnych bytov,
b) nedoručil údaje alebo doklady potrebné na preukázanie odôvodnenosti svojej žiadosti.

(5) Uchádzačovi je oznámené, či bol zaradený do zoznamu uchádzačov a jeho poradie v príslušnom zozname uchádzačov.

§ 12 **Zmeny v zoznamoch uchádzačov**

(1) Ak dôjde k zmene alebo zániku skutočností, na základe ktorých bol uchádzač zaradený do určitého zoznamu uchádzačov, je uchádzač povinný bezodkladne to písomne oznámiť mestu.

(2) Ak u uchádzača zaradeného do určitého zoznamu uchádzačov dôjde k dodatočným zmenám v osobných pomeroch, môže byť na svoju žiadosť preradený do zoznamu uchádzačov na iný druh bytu, pre ktorý spĺňa podmienky.

(3) Zo zoznamu uchádzačov bude vyradený uchádzač, u ktorého došlo k zániku podmienok, na základe ktorých bol do zoznamu uchádzačov zaradený.

TRETIA ČASŤ PRENAJÍMANIE SOCIÁLNYCH BYTOV

§ 13

Výber nájomcov sociálnych bytov

(1) Nájomcovia voľných sociálnych bytov sa vyberú zo zoznamu uchádzačov, v ktorom sú zaradení, podľa poradia.

(2) Vo výnimočných odôvodnených prípadoch hodných osobitného zreteľa (napríklad stav núdze spôsobený živelnou udalosťou alebo náhlymi zdravotnými alebo sociálnymi zmenami a pod.) môže byť vybraný uchádzač mimo poradia.

(4) O pridelení bytu do nájmu rozhoduje primátor.

§ 14

Uzatváranie zmluvy o nájme bytu

(1) Zmluvu o nájme bytu s vybraným uchádzačom uzatvára mesto alebo v mene mesta písomne poverený správca domu, v ktorom sa byt nachádza.

(2) V zmluve o nájme bytu sa určia podmienky nájmu zohľadňujúce všetky aspekty, ktoré sa vzťahujú na príslušný druh bytu a domu, v ktorom sa byt nachádza a na účel bývania, ktorý zabezpečuje.

(3) Zmluva o nájme bytu sa uzatvára na určitú dobu, najviac na päť rokov. V nájomnej zmluve sa trvanie určitej doby určí primerane účelu, ktorý sa sleduje prenájmom bytu, s prihliadnutím na osobu uchádzača a na okolnosti, za ktorých sa byt prenajíma.

(4) Po uplynutí doby, na ktorú sa nájom dojednal je možné na žiadosť nájomcu zmluvu o nájme bytu uzatvoriť na ďalšiu určitú dobu, najviac na päť rokov, ak nájomca spĺňa podmienky, za ktorých mu bol byt prenajatý a počas doby nájmu si plnil povinnosti nájomcu bytu podľa všeobecne záväzných právnych predpisov, domového poriadku a zmluvy o nájme bytu.

ŠTVRTÁ ČASŤ PRECHODNÉ, ZRUŠOVACIE A ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

§ 15 Prechodné ustanovenia

(1) Žiadosti o nájom sociálneho bytu podané pred účinnosťou tohto nariadenia sa posudzujú podľa tohto nariadenia, ak je to pre žiadateľov výhodnejšie.

(2) Poradovníky na pridelenie sociálnych bytov zostavené podľa nariadení platných do účinnosti tohto nariadenia ostávajú v platnosti.

§ 16 Zrušovacie ustanovenia

Zrušujú sa:

1. všeobecne záväzné nariadenie mesta Košice č. 44/1999 Pravidlá prenajímania malometrážnych bytov pre dôchodcov na území mesta Košice (pravidlá prenajímania malometrážnych bytov) prijaté uznesením Mestského zastupiteľstva v Košiciach č. 126/1999 v znení zmien a doplnkov prijatých uznesením Mestského zastupiteľstva v Košiciach č. 248/1999, uznesením Mestského zastupiteľstva v Košiciach č. 613/2001, uznesením Mestského zastupiteľstva v Košiciach č. 190/2003, uznesením Mestského zastupiteľstva v Košiciach č. 55/2011, uznesením Mestského zastupiteľstva v Košiciach č. 206/2015 a týmto uznesením;
2. všeobecne záväzné nariadenie mesta Košice č. 61/2002 o Pravidlách určovania poradia uchádzačov o sociálne byty mesta Košice a pravidiel ich prenajímania (Pravidlá prenajímania sociálnych bytov) prijaté uznesením Mestského zastupiteľstva v Košiciach č. 926/2002 v znení zmien a doplnkov prijatých uznesením Mestského zastupiteľstva v Košiciach č. 985/2002, uznesením Mestského zastupiteľstva v Košiciach č. 694/2005, uznesením Mestského zastupiteľstva v Košiciach č. 1033/2006 a týmto uznesením.

§ 17 Účinnosť

Toto nariadenie nadobúda účinnosť 15. dňom od zverejnenia na úradnej tabuli.

JUDr. Martin Petruško
námestník primátora mesta Košice
(§ 13b ods. 4 zák. č. 369/1990 Zb.)

Zverejnené na pripomienkovanie: 29.05.2018
(podľa § 6 zákona č. 369/1990 Zb.)