



**Materiál na rokovanie**  
**8. zasadnutia**  
**Mestského zastupiteľstva Dunajská Streda**  
**v IX. volebnom období**  
**Dunaszerdahely Város Képviselő-testülete**  
**8. ülésének beterjesztett anyaga**  
**a IX. választási időszakban**

**Materiál č.: .. /2023/8**

**Návrh Všeobecne záväzného nariadenia mesta Dunajská Streda č. .../2023 zo dňa 26. septembra 2023 o hospodárení s bytovým fondom vo vlastníctve mesta Dunajská Streda**  
**Javaslat Dunaszerdahely Város 2023. évi ... sz., (2023. szeptember 26.) a Dunaszerdahely Város tulajdonában lévő lakásokkal való gazdálkodásról szóló általános érvényű rendeletére**

**Predkladá :** JUDr. Zoltán Hájos, primátor mesta  
**Beterjeszti:**

**Preverila:** Ing. Darina Nagyová, prednostka MsÚ  
**Ellenőrizte:**

**Zodpovedá:** Ing. Zoltán Pápay, vedúci Odboru FaSMM MsÚ  
**Felelős:**

**Návrh na uznesenie:** **Mestské zastupiteľstvo Dunajská Streda**  
**Határozati javaslat:** **Dunaszerdahely Képviselő-testülete**

**Mestské zastupiteľstvo Dunajská Streda**  
**Dunaszerdahely Képviselő-testülete**

**s a u z n i e s l o**

**h a t á r o z a t o t h o z o t t**

na Všeobecne záväznom nariadení mesta Dunajská Streda č. .../2023 zo dňa 26. septembra 2023 o hospodárení s bytovým fondom vo vlastníctve mesta Dunajská Streda v predloženom znení

Dunaszerdahely Város 2023. évi ... sz., (2023. szeptember 26.) a Dunaszerdahely Város tulajdonában lévő lakásokkal való gazdálkodásról szóló általános érvényű rendeletére az előterjesztett terjedelemben.

**September 2023**  
**2023. szeptember**

## Dôvodová správa

Mesto Dunajská Streda aktuálne má vo vlastníctve 233 bytových jednotiek, ktoré môžeme rozdeliť do niekoľkých kategórií: bývalé tzv. štátne byty, ktoré prešli do vlastníctva mesta podľa zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov (8 b.j.), byty postavené formou štátnych dotácií (135 b.j.) a tzv. sociálne byty nižšieho štandardu na Kračanskej ceste (90 b.j.).

Toho času je hospodárenie s bytovým fondom mesta upravené v troch predpisoch, ktoré v niektorých prípadoch upravujú vzťahy duplicitne a niektoré ich ustanovenia si aj vzájomne odporujú, protirečia:

1. Všeobecne záväzné nariadenie Mesta Dunajská Streda č. 9/2009 o stanovení zásad a pravidiel hospodárenia a nakladania s bytovým fondom mesta Dunajská Streda
2. Všeobecne záväzné nariadenie Mesta Dunajská Streda č. 7/2011 o určení výšky ceny nájmu bytov vo vlastníctve Mesta Dunajská Streda, ktoré bolo dvakrát novelizované: Všeobecne záväzným nariadením Mesta Dunajská Streda Mesta Dunajská Streda č. 27/2011, ktorým sa mení a dopĺňa Všeobecne záväzné nariadenie Mesta Dunajská Streda Mesta Dunajská Streda č. 7/2011 o určení výšky ceny nájmu bytov vo vlastníctve Mesta Dunajská Streda a Všeobecne záväzným nariadením Mesta Dunajská Streda Mesta Dunajská Streda č. 17/2012 zo dňa 27. septembra 2012, ktorým sa mení a dopĺňa Všeobecne záväzné nariadenie Mesta Dunajská Streda Mesta Dunajská Streda č. 7/2011 o určení výšky ceny nájmu bytov vo vlastníctve Mesta Dunajská Streda.
3. Zásady poskytovania bývania v nájomnom byte vo vlastníctve mesta Dunajská Streda, schválené Mestským zastupiteľstvom Dunajská Streda dňa 28. apríla 2015 v znení Dodatku č.1 schváleného dňa 28.6.2016, Dodatku č.2 schváleného dňa 17.4.2018. Dodatku č.3 schváleného dňa 19. februára 2019, Dodatku č.4 schváleného dňa 26. novembra 2019, Dodatku č.5 schváleného dňa 19. mája 2020.

Vzhľadom na vyššie uvedené, je v záujme prehľadnosti a odstránenia vyššie uvedených nedostatkov potrebné upraviť hospodárenie s bytovým fondom vo vlastníctve mesta Dunajská Streda v jednom všeobecne záväznom nariadení a zároveň aj vzhľadom na to, že podľa § 22 ods.7 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov vlastníkom je oprávnený prenajať byt aj z dôvodov hodných osobitného zreteľa v nájomnom byte najviac 20 % z počtu podporených nájomných bytov vo svojom vlastníctve. Okruh oprávnených osôb vlastníkom ustanoví všeobecne záväzným nariadením (§ 5 predkladaného nariadenia). Za podporený nájomný byt sa považuje nájomný byt, na ktorého obstaranie bola poskytnutá dotácia podľa cit. zákona č. 443/2010 alebo podľa predpisov účinných do 31. decembra 2010.

Okrem doteraz upravených vzťahov bola do návrhu nariadenia zapracovaná aj úprava predaja bytov a nebytových priestorov v bytovom dome v súlade s legislatívou a doterajšou praxou (ČASŤ ŠTVRTÁ).

Na nakladanie s bytmi, ktoré prešli z majetku Slovenskej republiky do vlastníctva mesta podľa zákona SNR č. 138/1990 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov sa vzťahuje len tretia časť tohto nariadenia, inak na nakladanie s týmito bytmi sa vzťahuje postup podľa uznesenia Mestského zastupiteľstva Dunajská Streda č. 305/2020/16 zo dňa 29.9.2020, ktoré tvorí podkladový materiál k tomuto návrhu. Jedná sa o 8 bytových jednotiek.

Čo sa týka ceny nájmu bytov, navrhuje sa nová cenová úprava v rámci jednotlivých kategórií bytov v súlade s platnou právnou úpravou. Podotýkame, že cena bytov v bytovom dome Nová Ves 5555 a Nová Ves 2441 je už teraz určená ako maximálna regulovaná cena. V nájomných bytoch na Kukučínovej ulici sa navrhuje zvýšenie na maximálnu regulovanú cenu.

V ostatných bytoch sa navrhuje mierne zvýšenie, aby cena nájmu pokryla aj príspevok mesta ako vlastníka bytov do fondu prevádzky, údržby a opráv (FPÚaO). Totiž všeobecne záväzným právnym predpisom je určená maximálna cena nájmu, z ktorého vlastník bytu (nie nájomca) musí prispievať správcovi bytového domu do FPÚaO.

Rozdielnosť ceny nájmu za 1 m<sup>2</sup> v jednotlivých bytových domoch vyplýva z toho, že v jednotlivých bytových domoch správca vyberá rôznu sadzbu príspevku do FPÚaO ako aj rôznu sadzbu správcovského poplatku.

Cena nájmu nájomných bytov obstaraných z prostriedkov štátneho rozpočtu a rozpočtu mesta po 1.2.2001: je navrhnutá v súlade s Opatrením Ministerstva Financí SR z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov v znení opatrenia z 25. septembra 2008 č. 02/R/2008: podľa podlahovej plochy obytných miestností, vedľajších miestností základného prevádzkového zariadenia, ostatného zariadenia a vybavenia bytu.

Cena nájmu bytov obstaraných pred 1.2.2001: v súlade s § 2 s Opatrenia Ministerstva Financí SR z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov:

„§2

(1) Maximálne ceny ročného nájmu bytov obstaraných z prostriedkov štátneho rozpočtu, štátnych fondov, rozpočtov obcí a rozpočtov vyšších územných celkov po 1. februári 2001 a bytov obstaraných výstavbou, prestavbou alebo dostavbou bytov a skolaudovaných po 1. februári 2001, sa určujú vo výške 5 % z obstarávacej ceny bytu.“

Cena nájmu nájomných bytov nižšieho štandardu na Kračanskej ceste: vzhľadom na charakter týchto bytov je nevyhnutná osobitná úprava

V záujme zamedzenia neporiadku v bytových domoch s bytmi vo vlastníctve mesta sa navrhuje zakázať držanie psa okrem psa so špeciálnym výcvikom pre fyzické osoby s ťažkým zdravotným postihnutím. Podľa § 25 zákona č. 447/2008 Z.z. o peňažných príspevkoch na kompenzáciu ťažkého zdravotného postihnutia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov **pes so špeciálnym výcvikom je vodiaci pes, asistenčný pes a signálny pes. Vodiaci pes** zabezpečuje fyzickej osobe s ťažkým zdravotným postihnutím, **ktorá má zrakové postihnutie alebo iné ťažké zdravotné postihnutie**, pomoc pri každodenných činnostiach, najmä pri samostatnom pohybe, podávaní predmetov a bezpečnom zvládnutí prekážok v priestore. **Asistenčný pes** zabezpečuje fyzickej osobe s ťažkým zdravotným postihnutím, **ktorá má telesné postihnutie alebo iné ťažké zdravotné postihnutie, pomoc pri každodenných činnostiach**, najmä pri prinesení určených predmetov, prezliekaní oblečenia, polohovaní, otváraní a zatváraní dverí a pri privolaní nevyhnutnej pomoci v prípade nebezpečenstva. **Signálny pes** pomáha fyzickej osobe s ťažkým zdravotným postihnutím, ktorá má **sluchové postihnutie alebo iné ťažké zdravotné postihnutie, rozlišovať zvukové signály**, ktorými sú najmä signalizácia pri dverách, telefón, fax, plač dieťaťa, ľudské hlasy, budík, upozornenie v nebezpečenstve a volanie mena sluchovo postihnutého.

Legislatíva:

zákon SNR č.369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov

zákon NR SR č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov

zákon SNR č.138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov

zákon NR SR č. 601/2003 o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

zákon NR SR č. 595/2003 o dani z príjmov v znení neskorších predpisov

zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov

zákon č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami v znení neskorších predpisov

zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

Opatrenie Ministerstva Financíí SR z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov v znení opatrenia z 25. septembra 2008 č. 02/R/2008

Návrh prerokovala:

1. Komisia MsZ pre financie a odporúča schváliť zmenu § 1 ods. 7 VZN nasledovne: „V nájomných bytoch je zakázané držať psa, okrem psa so špeciálnym výcvikom pre fyzické osoby s ťažkým zdravotným postihnutím.“
2. Komisia MsZ pre sociálnu starostlivosť a zdravotníctvo a odporúča schváliť zmenu § 5 ods. 1 písm. c) návrhu VZN nasledovne: „c) zamestnanci škôl a školských zariadení, zdravotnícky personál, zamestnanci zariadení sociálnych služieb, ktorým je z dôvodu potreby zabezpečenia efektívneho plnenia pracovných úloh zamestnávateľa so sídlom v Dunajskej Strede nevyhnutné zabezpečiť bývanie.“
3. Mestská rada a odporúča schváliť predložené VZN s odporúčanými zmenami komisií MsZ.

**Zmeny odporúčené komisiou MsZ pre financie, Komisiou MsZ pre sociálnu starostlivosť a zdravotníctvo už boli zapracované do predkladaného návrhu VZN.**

Materiál vypracovala:

Mgr. Priska Czúfalová, referát právny ÚP MsÚ za účinnosti Ing. Alžbety Kromkovej z referátu evidencie majetku mesta MsÚ