

Mestské zastupiteľstvo v Šamoríne podľa § 6 a § 11 ods. 4 písm. g) zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, § 8 ods. 4 písm. b) zákona č. 607/2003 Z.z. o štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších zmien a doplnkov v súlade so zákonom NR SR č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní s použitím Občianskeho zákonníka č. 40/1964 Zb. v platnom znení sa uznieslo na tomto

Všeobecne záväznom nariadení mesta Šamorín č. 1/2011 o podmienkach prenajímania bytov vo vlastníctve mesta Šamorín

§ 1

Základné ustanovenia

- 1) Toto všeobecne záväzné nariadenie (ďalej len "VZN") sa vzťahuje na byty, ktoré sú vo vlastníctve mesta Šamorín (ďalej len "mesto") na základe zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, služobné byty, ktoré prešli prechodom kompetencií na úseku školstva do vlastníctva mesta, byty v nájomných bytových domoch („ďalej len „NB“), postavené s podporou štátu, byty vo vlastníctve mesta, zriadené v budove Všeobecnej úverovej banky na Hlavnej ul. č. 64 v Šamoríne, malometrážne byty zriadené v kotolni K3 pre mladé rodiny na Mliečňanskej ul. č. 22/A v Šamoríne, byty v azylovom dome v časti mesta Mliečno, ul. Šámot 27 a služobný byt zriadený v parku POMLE (v AMFITEÁTRI).
- 2) NB sú vo vlastníctve mesta Šamorín s osobitným režimom, ktorý vymedzuje toto VZN. **Mesto Šamorín nemôže takto získané byty previesť do osobného vlastníctva a zachová nájomný charakter bytov po dobu najmenej 30 rokov¹ od vydania kolaudačného rozhodnutia.**
- 3) Účelom tohto VZN je stanovenie podmienok prenajímania mestských bytov a úprava niektorých pomerov súvisiacich s nájomom bytov a poskytovaním bytových náhrad.
- 4) Prenajímateľom a správcom mestských bytov je MPBH s.r.o. Šamorín, so sídlom Školská ul. č. 37, 931 01 Šamorín.

§ 2

Postup podávania žiadostí o byt a ich evidencia

- 1) Občan mesta za účelom riešenia svojej bytovej situácie má možnosť písomnou formou požiadať mesto prostredníctvom Mestského úradu v Šamoríne (ďalej len „MsÚ“) o nájom bytu, výmenu bytu a o poskytnutie bytovej náhrady.
- 2) Žiadosť o nájom bytu obsahuje:
 - a) meno, priezvisko, rodné priezvisko, rodinný stav, dátum narodenia žiadateľa, miesto trvalého pobytu,
 - b) mená, priezviská a dátumy narodenia všetkých spoločne posudzovaných osôb v domácnosti,
 - c) súčasné podmienky bývania žiadateľa,

- d) majetkové pomery žiadateľa - čestné vyhlásenie o tom, že nie je vlastníkom, spoluvlastníkom alebo nájomcom bytu, resp. rodinného domu a ani v minulosti nebol vlastníkom, spoluvlastníkom alebo nájomcom bytu, resp. rodinného domu
- 3) Povinnosťou žiadateľa o nájom bytu je každoročne aktualizovať svoju žiadosť, a to do 31. januára príslušného roka, v opačnom prípade sa vyradí z evidencie žiadateľov o nájom bytu.
- 4) MsÚ - odbor podnikateľskej a legislatívnej činnosti, bytových vecí a miestnych daní:
 - a) vedie evidenciu žiadateľov o nájom všetkých typov bytov, uvedených v § 1 ods. 1 tohto VZN,
 - b) predkladá v evidencii zapísané žiadosti o byt komisii bytovej, sociálnej a zdravotníckej pri MsZ na prešetrovanie,
 - c) informuje komisiu o zamietnutých žiadostiach o byt, ktoré nespĺňali podmienky na ich zaradenie do evidencie uchádzačov o byt,
 - d) rieši žiadosti o výmenu bytov a o poskytovaní bytovej náhrady, prešetruje žiadosti o byt v evidencii obyvateľov,
 - e) pripravuje písomné poverenie primátora mesta na uzatvorenie zmluvy o nájme bytu so žiadateľom ,
 - f) spolupracuje so správcom mestských bytov.
- 5) Bytovú situáciu každého zaevidovaného žiadateľa prešetrí komisia bytová, sociálna a zdravotnícka pri mestskom zastupiteľstve (ďalej len komisia), ktorá podľa výsledkov šetrenia pripraví poradie na uvoľnené byty.

§ 3

Kritériá pre pridelenie bytov

- 1) Žiadateľ o pridelenie bytu je osoba, ktorá
 - a) vzhľadom na celkovú sociálnu situáciu a majetkové pomery nie je schopná riešiť svoju bytovú situáciu zakúpením bytu, ale zároveň spĺňa podmienky pre riadne plnenie si povinností vyplývajúcich z nájomnej zmluvy,
 - b) v dôsledku živeľnej pohromy prišla o byt alebo rodinný dom,
 - c) má preukázateľné zdravotné postihnutie,
 - d) v meste Šamorín zabezpečuje spoločenské, ekonomické a sociálne potreby mesta, najmä školské, kultúrne, zdravotnícke a bezpečnostné.
- 2) Žiadateľ zároveň musí mať trvalý pobyt na území mesta Šamorín, ktorý:
 - a) nie je a ani v minulosti nebol vlastníkom alebo spoluvlastníkom rodinného domu alebo bytu,
 - b) nemá voči mestu Šamorín alebo prenajímateľovi mestských bytov žiadnu dlžobu.

§ 4

Podmienky pridelenia nájomných bytov postavených z prostriedkov Štátneho fondu rozvoja bývania

- 1) Žiadateľ o nájomný byt v bytových domoch postavených s podporou štátu, okrem splnenia kritérií podľa § 3 tohto VZN, musí spĺňať podmienky ustanovené zákonom NR SR č. 443/2010 o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.
- 2) Oprávnenou osobou na uzavretie zmluvy o nájme bytu podľa odseku 1 je
 - a) osoba žijúca v domácnosti s mesačným príjmom domácnosti najviac vo výške trojnásobku životného minima,

- b) osoba žijúca v domácnosti s mesačným príjmom domácnosti najviac vo výške štvornásobku životného minima, ak
 - 1. členom tejto domácnosti je osoba s ťažkým zdravotným postihnutím,
 - 2. ide o domácnosť osamelého rodiča s nezaopatreným dieťaťom,
 - 3. aspoň jeden z členov tejto domácnosti zabezpečuje zdravotnícku starostlivosť, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu pre obyvateľov mesta,
 - c) osoba, ktorej zanikla ústavná starostlivosť, náhradná osobná starostlivosť, pestúnska starostlivosť alebo osobitná starostlivosť poručníka podľa osobitného predpisu (§ 45 až 59 zák. č. 36/2005 Z.z. o rodine a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov), ak táto osoba nepresiahla vek 30 rokov,
 - d) osoba žijúca v domácnosti, ktorej sa poskytuje bytová náhrada za byt vydaný podľa osobitného predpisu (zák. č. 403/1990 Zb. o zmiernení následkov niektorých majetkových krívd v znení neskorších predpisov),
- 3) Pri zisťovaní príjmov podľa odseku 2 mesto postupuje podľa osobitného predpisu § 3 zákona č. 601/2003 Z.z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov. Mesačný príjem sa vypočíta z príjmu podľa zákona č. 601/2003 Z.z. v platnom znení za kalendárny rok predchádzajúceho roku, v ktorom vznikol nájom bytu, ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal.
- 4) Životné minimum domácnosti sa vypočíta zo súm životného minima členov domácnosti platných k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku, v ktorom vznikol nájom bytu.
- 5) Podmienky ustanovené v odseku 2 sa posudzujú pri uzavieraní zmluvy a na zmeny podmienok počas platnosti nájomnej zmluvy sa neprihliada.

§ 5

Bytové náhrady

Poskytovanie bytových náhrad podľa § 712, § 712a a 712c Občianskeho zákonníka na základe odporúčania komisie schvaľuje primátor mesta.

§ 6

Uzatvorenie nájomnej zmluvy

- 1) Nájomná zmluva na mestské byty, okrem bytov postavených z finančných prostriedkov MVRR SR, sa uzatvára na dobu určitú, a to najviac na päť rokov.
- 2) Na práva a povinnosti, ktoré vzniknú na základe nájomnej zmluvy 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 vybavenie nájomného bytu,
 - h) skončenie nájmu,
 - i) zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu.

- 3) Ak ide o byt, postavený z finančných prostriedkov MVRR SR na výstavbu a dostavbu rozostavaných nájomných bytov, doba nájmu dohodnutá v nájomnej zmluve môže byť najviac tri roky okrem prípadov
 - a) ak nájomcom je osoba so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 2 zák. č. 443/2010 Z.z., ktorému sa prenajíma nájomný byt spĺňajúci podmienky ustanovené osobitným predpisom (§ 143 písm. d) zák. č. 50/1976 Z.z.), pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac desať rokov alebo
 - b) ak nájomcom je osoba podľa § 4 ods. 2 písm. d) tohto VZN, ktorej sa prenajíma nájomný byt, pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac desať rokov.
- 4) 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 bude prenajímateľ mestských bytov informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.
- 5) Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy podľa odseku 4 je možné uzavrieť nájomnú zmluvu aj s fyzickou osobou žijúcou v domácnosti s mesačným príjmom, ktorý k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku opakovaného prenájmu nájomného bytu
 - a)) nie je vyšší ako triapolnásobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa § 4 odsek 2 pís. a) tohto VZN
 - b) nie je vyšší ako štyriapolnásobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa § 4 odsek 2 pís. b) tohto VZN
- 6) Nájomnú zmluvu na užívanie nájomného bytu, ktorý spĺňa podmienky ustanovené osobitným právnym predpisom (§ 143 písm. d) zák. č. 50/1976) je možné uzavrieť len s fyzickou osobou žijúcou v domácnosti, ktorej členom je osoba so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 2 zákona SNR č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní, a ak mesto nemá žiadosť o uzavretie nájomnej zmluvy od takejto fyzickej osoby, je možné uzavrieť nájomnú zmluvu na takýto nájomný byt aj s inou fyzickou osobou uvedenou v § 4 odsek 2 tohto VZN najviac na jeden rok.
- 7) Ak o uzavretie nájomnej zmluvy nepožiadala fyzická osoba uvedená v § 4 odsek 2 tohto VZN, môže mesto uzavrieť prostredníctvom prenajímateľa mestských bytov nájomnú zmluvu aj s inou fyzickou osobou najviac na jeden rok.
- 8) Nájomná zmluva ďalej obsahuje dohodu o finančnej zábezpeke, ktorá sa určuje vo výške trojmesačného nájomného. Lehota na zloženie zábezpeky nájomcom je 15 dní pred podpísaním nájomnej zmluvy. Ak nedôjde k uzavretiu nájomnej zmluvy, mesto prostredníctvom prenajímateľa mestských bytov už zloženú finančnú zábezpeku bezodkladne vráti.
- 9) Finančná zábezpeka bude slúžiť na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a nepoškodzovania užívaného nájomného bytu. Finančnú zábezpeku za užívanie nájomného bytu vedie prenajímateľ mestských bytov na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke. Finančná zábezpeka bude zúčtovaná po ukončení nájmu.
- 10) Pred uzavretím nájomnej zmluvy je mesto povinné umožniť nájomcovi prehliadku nájomného bytu.
- 11) O opakované uzavretie zmluvy o nájme bytu je nájomca povinný dva mesiace pred ukončením jej platnosti písomne požiadať mesto. Žiadosť spolu s dokladmi preukazujúcimi splnenie podmienok určených platnými právnymi predpismi a potvrdením od prenajímateľa, že nemá žiadnu dlžobu na nájomnom, resp. na úhrade za plnenia poskytované s užívaním bytu, sa zasiela na Mestský úrad, Hlavná 37, 931 01 Šamorín.

- 12) Súčasťou nájomnej zmluvy je notárska zápisnica, v ktorej žiadateľ vyjadří súhlas s podmienkami (stanovenými týmto VZN) a určí sa miesto, na ktoré bude nájomca vyprataný v prípade ukončenia nájmu . Notárska zápisnica bude slúžiť ako podklad pre výkon rozhodnutia vypratáním bytu.
- 13) V prípade, že sa nájomca k termínu skončenia nájomnej zmluvy z prenajatého bytu neodst'ahuje, správca zabezpečí podanie návrhu na výkon rozhodnutia vypratáním bytu na náklady nájomcu bytu na miesto určené v notárskej zápisnici.
- 14) S neplatičom, ktorý zaplatil celý nedoplatok na nájomnom a na úhrade za plnenia poskytované s užívaním bytu a poplatok z omeškania po uplynutí výpovednej lehoty alebo ochrannnej lehoty a podá žiadosť na odkúpenie nájomného bytu, ktorý obýva, sa uzatvorí nájomná zmluva a následne sa uzatvorí zmluva o prevode vlastníctva bytu. **Toto ustanovenie sa nevzťahuje na byty postavené z finančných prostriedkov štátu, byty, kde nájom bytu je dohodnutý na určitý čas, byty zriadené v budove VÚB a na služobné byty.**
- 15) Ak žiadateľ bez závažných dôvodov nepristúpi k uzavretiu nájomnej zmluvy do jedného mesiaca, bude sa jeho žiadosť považovať za vybavenú a vyškrtne sa z poradovníka a zo zoznamu žiadateľov o nájom bytu.
- 16) Ustanovenia § 6 ods. 3,4,5,6,7,8,9 , 11 sa vzťahujú len na **nájomné byty postavené s podporou štátu.**
- 17) Nájom ostatných bytov vo vlastníctve mesta Šamorín je možné obnoviť na ďalšie obdobie na základe písomnej žiadosti nájomcu, ak nájomca počas trvania nájomného vzťahu riadne a včas plnil svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, o čom mestu predloží potvrdenie od prenajímateľa.

§ 7

Vzájomná výmena bytov medzi nájomcami

- 1) Výmena bytov sa uskutočňuje na základe písomnej dohody nájomcov a písomného súhlasu prenajímateľa a vlastníka bytu.
- 2) Žiadosť o výmenu bytov sa podáva na MsÚ písomnou formou, v ktorej sa uvedú dôvody výmeny. K žiadosti obe strany priložia potvrdenie od prenajímateľa mestských bytov, že nemajú žiadnu dlžobu na nájomnom , resp. na úhrade za plnenia poskytované s užívaním bytu .
- 3) Ak dôvody výmeny bytov sú opodstatnené, primátor mesta vydá súhlas žiadateľom na vzájomnú výmenu bytov, o čom písomne upovedomí prenajímateľa mestských bytov.
- 4) Prenajímateľ po prijatí písomného súhlasu a poverenia primátora mesta ako aj písomnej dohody nájomcov uzatvorí nové nájomné zmluvy.
- 5) V súvislosti s výmenou bytu prenajímateľ nie je povinný žiadnemu z nájomcov zabezpečovať opravy v byte, ak je inak byt vhodný na riadne užívanie.
- 6) Vlastník bytu môže odoprieť súhlas na výmenu bytu z nasledovných dôvodov:
 - a) ak na byt viazne pohľadávka prenajímateľa bytu z dôvodu neplatenia nájomného a služieb s ním spojených,
 - b) ak prenajímateľ na základe zistenia určí, že byt je nespôsobilý na riadne užívanie z dôvodov zlého technického stavu, ktorý bol spôsobený nešetrným užívaním nájmu a zanedbávaním bežnej údržby.
 - c) ak žiadatelia majú voči mestu dlh (napr. nezaplatili daň, resp. poplatok z odvoz odpadu).

§ 8

Podnájom bytu (časti bytu)

Prenajatý byt, alebo jeho časť vo vlastníctve mesta nie je možné inému prenechať do podnájmu.

§ 9

Povinnosti prenajímateľa

- 1) Zmluvu o nájme mestského bytu uzatvára so žiadateľmi prenajímateľ mestských bytov na základe poverenia primátora mesta v súlade s osobitnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka o nájme bytu.
- 2) Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.
- 3) Prenajímateľ mestských bytov je povinný v mesačných intervaloch informovať primátora mesta o stave voľných bytov, skončení nájmu mestského bytu, o neplatičoch nájomného a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu.

§ 10

Povinnosti nájomcu

- 1) Nájomca je povinný dodržiavať všetky povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu podľa osobitného ustanovenia Občianskeho zákonníka o nájme bytu v platnom znení, najmä je povinný platiť nájomné, úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu podľa osobitného predpisu.
- 2) Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu do 5 dní po jej splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania.
- 3) Ak 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 súhlasu primátora mesta, alebo využíva byt na iné účely ako na bývanie, prenajímateľ je povinný vypovedať nájom bytu. Ďalšie užívanie takéhoto bytu sa bude kvalifikovať ako užívanie bez právneho titulu, pričom takýto stav zakladá prenajímateľovi bytu podať žalobu o vypratanie bytu, ako aj právo domáhať sa neoprávneného, bezdôvodného obohatenia.
- 4) Pri zániku nájmu dohodnutého na určitý čas nemá nájomca právo na bytovú náhradu.

§ 11

Vznik a zánik nájmu bytu

- 1) Nájom mestského bytu vzniká nájomnou zmluvou, ktorou prenajímateľ prenecháva nájomcovi za nájomné byt do užívania na dobu určitú v súlade s § 6 tohto VZN.
- 2) Nájom mestského bytu zaniká uplynutím dohodnutého času nájmu. Nájom mestského bytu môže skončiť pred uplynutím dohodnutého času nájmu písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom alebo písomnou výpoveďou zmluvných strán.

§ 12

Protiprávne obsadenie bytu

V prípade obsadenia bytu bez písomne uzatvorenej nájomnej zmluvy (protiprávne obsadený byt), vlastník mestských bytov po zistení a overení skutočností bude postupovať v súlade so zákonom o priestupkoch alebo uplatní vlastnícke právo súdnou cestou v zmysle Občianskeho zákonníka v platnom znení.

§ 13

Spoločné a záverečné ustanovenia

- 1) Režim služobných bytov ako aj otázka bytových náhrad je upravená v zákone č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a bytovými náhradami v znení neskorších predpisov.
- 2) Na tomto VZN sa uznieslo Mestské zastupiteľstvo v Šamoríne dňa 17. 03. 2011.
- 3) Toto VZN nadobúda účinnosť 15-tym dňom odo dňa jeho vyvesenia na úradnej tabuli, t.j. dňa 05. 04. 2011.
- 4) Dňom účinnosti tohto VZN sa zrušuje VZN č. 5/2006 o podmienkach prenajímania bytov vo vlastníctve mesta Šamorín.

Gabriel Bárdos
primátor mesta

Vyvesené: 21. 03. 2011