



Materiál na rokovanie
28. zasadnutia
Mestského zastupiteľstva Šamorín

V Šamoríne, 09.12.2021

Návrh

všeobecne záväzného nariadenia mesta Šamorín č. 11/2021
o podmienkach prenajímania bytov vo vlastníctve mesta Šamorín
(ďalej len "VZN")

Predkladá: Csaba Orosz, primátor mesta

Spravodajca: Ing. Edit Bauer, predsedníčka komisie sociálnej, bytovej a zdravotnej pri MsZ

Vypracoval: Referát sociálnej a bytovej agendy

Prerokovali:

- komisia sociálna, bytová a zdravotná pri MsZ na svojom zasadnutí 10. 11. 2021 a 29. 11. 2021 a odporúča na schválenie

Dôvodová správa:

Všeobecne záväzné nariadenie mesta sa aktualizuje v súlade so závermi kontroly vykonanej Okresným úradom Trnava v období od 22. 03. 2021 do 13. 10. 2021 na Mestskom úrade Šamorín, ktorej predmetom boli vybrané podmienky dohodnuté v zmluve o dotácii a vybrané ustanovenia podľa zákona č. 443/2010Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov. V zmysle 1. bodu záveru z vykonanej kontroly bolo potrebné zosúladiť ustanovenia VZN, týkajúce sa bytov vo vlastníctve mesta Šamorín, ktoré boli postavené s podporou štátu s novelou zákona č. 443/2010 Z.z. platnou od 01. 01. 2021.

Návrh uznesenia:

Mestské zastupiteľstvo v Šamoríne na svojom zasadnutí 09. 12. 2021 po prerokovaní návrhu všeobecne záväzného nariadenia mesta Šamorín č. 11/2021 o podmienkach prenajímania bytov vo vlastníctve mesta Šamorín

A/ Schvaľuje

všeobecne záväzné nariadenia mesta Šamorín č. 11/2021 o podmienkach prenajímania bytov vo vlastníctve mesta Šamorín v predloženom znení, resp. s týmito zmenami a doplnkami

Návrh

všeobecne záväzného nariadenia č. 11/2021 mesta Šamorín
o podmienkach prenájmania bytov vo vlastníctve mesta Šamorín

(ďalej len „VZN“)

Návrh VZN vyvesený na úradnej tabuli mesta dňa:	24.11.2021
Návrh VZN zverejnený na webovej stránke mesta dňa:	24.11.2021
Lehota na predloženie pripomienok k návrhu VZN do (vrátane):	03.12.2021

Mestské zastupiteľstvo v Šamoríne v zmysle ustanovenia § 6 a § 11 ods. 4 písm. g) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení, zákona č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami v znení neskorších predpisov, zákona č.443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov (ďalej len „Zákon č. 443/2010“), vydáva toto

Všeobecne záväzné nariadenie mesta Šamorín

č. 11/2021

o podmienkach prenájmania bytov vo vlastníctve mesta Šamorín

§ 1

Úvodné ustanovenia

1. Toto všeobecne záväzné nariadenie (ďalej len "VZN") určuje podmienky postupu pri prenájmaní bytov, ktoré sú vo výlučnom vlastníctve mesta Šamorín (ďalej len "mesto").
2. Účelom tohto VZN je stanovenie podmienok prijímania a posudzovania žiadostí o nájomný byt, vedenia evidencie žiadateľov a úprava niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a poskytovaním bytových náhrad.
3. Toto VZN sa vzťahuje na byty vo vlastníctve mesta určené na nájomné bývanie, byty v nájomných bytových domoch postavené s podporou prostriedkov Štátneho fondu rozvoja bývania (ďalej len „ŠFRB“), byty v budove na Hlavnej ul. č. 64 v Šamoríne, malometrážne byty zriadené na Mliečnanskej ul. č. 22/A v Šamoríne, byty v azylovom dome v mestskej časti Mliečno, ul. Šámot 27, služobné byty, ktoré prešli prechodom kompetencií na úseku školstva do vlastníctva mesta a služobný byt zriadený v amfiteátri v parku POMLE (ďalej len „nájomné byty“).
4. Nájomné byty vo vlastníctve mesta s osobitným režimom, ktorý vymedzuje toto VZN nemôže mesto previesť do osobného vlastníctva a zachová nájomný charakter bytov po dobu najmenej 30 rokov od vydania kolaudačného rozhodnutia.
5. Prenajímateľom zastupujúcim mesto Šamorín a správcom mestských bytov je MPBH ŠAMORÍN, s.r.o., Veterná 23/D, 931 01 Šamorín.

§ 2

Všeobecné ustanovenia

1. Občan mesta, ktorý dovŕšil 18 rokov veku (ďalej len „žiadateľ“) má možnosť za účelom riešenia svojej bytovej situácie písomnou formou požiadať mesto o nájom bytu prostredníctvom Mestského úradu v Šamoríne (ďalej len „MsÚ“).
2. Žiadosť o nájom bytu musí mať písomnú formu, musí byť odôvodnená, datovaná s uvedením kontaktnej adresy, vlastnoručne podpísaná a doručená na MsÚ. Žiadosť okrem toho 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) lokalitu bývania a izbovitosť bytu, o ktorý má záujem,
 - e) majetkové pomery žiadateľa - čestné vyhlásenie o tom, že nie je vlastníkom bytu resp. rodinného domu.
3. Základné podmienky pre zaevidovanie žiadosti do príslušnej evidencie:
 - a) O nájom voľného bytu môže požiadať fyzická osoba s trvalým pobytom v meste Šamorín minimálne posledných 5 rokov bez prerušenia ku dňu podania žiadosti o nájom bytu. Do zoznamu môže byť na podnet príslušného odboru MsÚ zaradená žiadosť fyzickej osoby, ktorá má pobyt v meste Šamorín menej ako posledných 5 rokov za predpokladu, že žiadateľ mal v minulosti trvalý pobyt v Šamoríne minimálne 15 rokov.
 - b) Žiadateľ nesmie byť vlastníkom bytu, rodinného domu, stavby na individuálnu rekreáciu alebo rozostavanej stavby, ktorej aspoň časť je spôsobilá na samostatné užívanie.
 - c) Žiadateľ a/alebo aspoň jeden člen domácnosti žiadateľa, ktorý sa posudzuje spoločne podľa osobitného predpisu, musí mať pravidelný príjem zo závislej činnosti, prípadne iný trvalý príjem alebo dôchodok. Pracovný pomer musí byť potvrdený aj sociálnou poisťovňou.
 - d) Žiadateľ je povinný preukázať schopnosť platiť nájomné a služby spojené s užívaním bytu formou potvrdenia o príjme všetkých spoločne posudzovaných osôb v zmysle osobitného predpisu.
 - e) Žiadateľ je povinný na vyzvanie doložiť všetky doklady potrebné pre posúdenie žiadosti podľa stanovených kritérií v zmysle tohto nariadenia, podľa pokynov príslušného odboru MsÚ najneskôr do 30 dní od podania žiadosti resp. aktualizácie žiadosti, inak je žiadosť vyradená ako nekompletná.
4. Žiadosť sa vyraduje z evidencie :
 - a) Ak žiadateľ uvedie v žiadosti nepravdivé údaje, nenahlási zmeny údajov týkajúcich sa jeho osoby a spoločne posudzovaných osôb, ktoré sú rozhodujúce pre posúdenie žiadosti, do 30 dní odo dňa, kedy zmena nastala, alebo zamlčí podstatné skutočnosti potrebné pre posúdenie žiadosti, alebo nepredloží aktuálne príjmy k žiadosti v termíne určenom v písomnej výzve príslušného odboru MsÚ.
 - b) Ak žiadateľ protiprávne užíva byt vo vlastníctve mesta.
 - c) Ak ku dňu podania žiadosti nemá žiadateľ uhradené záväzky po splatnosti voči mestu a/alebo mestským organizáciám alebo právnickým osobám, ktorých zriaďovateľom je mesto resp. spoločnostiam s majetkovou účasťou mesta.
 - d) Ak žiadateľ alebo spoločne posudzovaná osoba 15 rokov spätne od podania žiadosti

- užívala mestský nájomný byt a z dôvodu neplnenia si povinností bola vyst'ahovaná, svoje záväzky si nesplnila, prípadne exekučné konanie bolo voči tejto osobe zastavené z dôvodu jej nemajetnosti.
- e) Ak žiadateľ zo subjektívnych dôvodov dvakrát odmietol ponuku na prenájom nájomného bytu.
 - f) Ak určený žiadateľ bezdôvodne odmietne ponúkaný byt, prípadne do 30 dní od obdržania poverenia na uzatvorenie nájomnej zmluvy neuzavrie nájomnú zmluvu, žiadateľ stráca právo na uzatvorenie nájomnej zmluvy na ponúknutý byt a zároveň bude vyradený z evidencie žiadateľov na obdobie dvoch rokov.
5. 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.
6. Príslušný odbor MsÚ podľa tohto VZN:
- a) prešetruje žiadosti o nájomný byt a vedie evidenciu žiadateľov,
 - b) rieši žiadosti o výmenu bytov a o poskytnutie bytovej náhrady,
 - c) informuje príslušnú komisiu o zaevidovaných žiadostiach o byt,
 - d) pripravuje písomné poverenie primátora mesta na uzatvorenie nájomnej zmluvy,
 - e) spolupracuje so správcom mestských bytov.

§ 3

Kritériá pre pridelenie bytov

1. Žiadateľ o pridelenie bytu je osoba, ktorá spĺňa podmienky stanovené v tomto VZN, a
 - 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 sa významným spôsobom a v záujme mesta podieľa na jeho rozvoji v oblasti vzdelávania, kultúry, športu, zdravotníctva a/alebo bezpečnosti, prípadne z iného dôvodu hodného osobitného zreteľa.
2. Udeliť výnimku z podmienok pre zaradenie žiadosti do evidencie žiadateľov o nájom bytu môže primátor mesta len v mimoriadnom prípade z dôvodu hodného osobitného zreteľa a to písomnou formou, po odporúčaní príslušnej komisie.
3. Zaevidované žiadosti sú posúdené v zmysle osobitných podmienok stanovených v tomto VZN. Pri odporúčaní príslušnej komisie o pridelenie bytu žiadateľovi sa zohľadňujú predovšetkým tieto požiadavky:
 - a) naliehavosť bytovej potreby žiadateľa vzhľadom na jeho súčasné bytové, rodinné a sociálne pomery,
 - b) dátum zaevidovania kompletnej žiadosti,
 - c) vážne zdravotné problémy žiadateľa resp. člena domácnosti žiadateľa,
 - d) počet nezaopatrených detí v rodine žiadateľa,
 - e) povinnosť zabezpečenia bytovej náhrady,
 - f) povosť žiadateľov (doterajší spôsob života žiadateľa a členov jeho domácnosti v súlade so spoločenskými normami),
 - g) iné skutočnosti hodné osobitného zreteľa.

§ 4

Podmienky pridelenia nájomných bytov

1. Žiadateľ o nájomný byt v bytových domoch postavených s podporou štátu, okrem splnenia kritérií podľa § 2 a §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, 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 štvornásobku 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 zdravotnícku starostlivosť, sociálne a ďalšie služby vo verejnom záujme, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu obyvateľov mesta,
 - 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 (§ 45 až 59 zák. č. 36/2005 Z.z. o rodine a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov) 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 (§ 45 až 59 zák. č. 36/2005 Z.z. o rodine a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov),
 - e) osoba, 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),
 - f) osoba, ktorej sa poskytuje bývanie z dôvodov hodných osobitného zreteľa.
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.
4. Mesačný príjem oprávnenej fyzickej osoby a ostatných osôb žijúcich v byte podľa odseku 2 sa vypočíta z príjmu v zmysle § 4 zákona č. 601/2003 Z.z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov za kalendárny rok predchádzajúci roku, v ktorom vznikol nájom bytu, ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal.
5. Životné minimum podľa odseku 3 sa vypočíta ako súčet súm životného minima pre plnoletú fyzickú osobu podľa osobitného predpisu (§ 4 zákona

č. 601/2003 Z.z. v znení neskorších predpisov) za každú plnoletú fyzickú osobu, ktorá žije v byte a súm životného minima pre nezaopatrené dieťa podľa osobitného predpisu (§ 4 zákona č. 601/2003 Z.z. v znení neskorších predpisov) za každé zaopatrené nepĺnoleté dieťa a nezaopatrené dieťa, ktoré žije v byte. Pri výpočte sa vychádza zo súm životného minima platných k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku, v ktorom vznikol nájom bytu.

6. Podmienky ustanovené v odseku 2 sa posudzujú pri uzavieraní zmluvy a na zmeny podmienok počas platnosti nájomnej zmluvy sa neprihliada.

§ 5

Služobné byty

1. Služobným bytom v zmysle zákona č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami, v znení neskorších predpisov, je byt, ktorého nájomca vykonáva prácu, na ktorú je nájom služobného bytu viazaný.
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.
3. Na uzavretie nájomnej zmluvy je potrebný súhlas orgánu alebo fyzickej alebo právnickej osoby, pre ktorú nájomca vykonáva prácu, ak tento orgán alebo fyzická alebo právnická osoba nie je zároveň prenajímateľom.
4. Pri zániku nájmu dohodnutého na dobu určitú nájomca nemá právo na bytovú náhradu, okrem prípadu, ak nájom bytu skončil pred uplynutím dohodnutej doby z dôvodu, že byt bez zavinenia nájomcu nie je možné ďalej užívať alebo ak ide o služobný byt alebo o byt osobitného určenia a nájomca pred jeho užívaním ukončil užívanie iného bytu.
5. Poskytovanie bytových náhrad podľa ustanovení Občianskeho zákonníka na základe odporúčania komisie schvaľuje primátor mesta.

§ 6

Uzatvorenie nájomnej zmluvy

1. Nájomná zmluva na mestské byty sa uzatvára na dobu určitú, a to najviac na tri roky okrem prípadov, ktoré ustanovuje ods. 4.
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) spôsob a lehotu vysporiadania finančnej zábezpeky, ak je súčasťou nájomnej zmluvy dohoda o finančnej zábezpeke podľa § 12 ods. 7 zákona č. 443/2010 Z.z.,
 - j) zoznam osôb tvoriacich domácnosť,

- k) vyhlásenie nájomcu, že nájomný byt alebo jeho časť nie je oprávnený prenechať do podnájmu tretej osobe.
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. e) 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.
 5. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude prenajímateľ mestských bytov informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.
 6. Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy podľa odseku 4 je možné uzavrieť nájomnú zmluvu aj s fyzickou osobou ktorej mesačný príjem spolu s mesačným príjmom ostatných osôb žijúcich v byte k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku opakovaného prenájmu nájomného bytu
 - a) nie je vyšší ako štvornásobok životného minima oprávnenej osoby podľa § 4 odsek 2 písm a) tohto VZN
 - b) nie je vyšší ako päťnásobok životného minima oprávnenej osoby podľa § 4 odsek 2 písm. b) a c) tohto VZN.
 7. 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.
 8. 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.
 9. Nájomná zmluva ďalej obsahuje dohodu o finančnej zábezpeke, ktorá sa určuje minimálne vo výške trojmesačného predpisu aktuálneho ku dňu prvého podpísania zmluvy, ktorá nesmie presiahnuť výšku maximálneho šesťmesačného nájomného ustanoveného podľa osobitného predpisu (§ 11 ods. 1 a § 20 ods. 1 a 2 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 18/1996 Z.z. o cenách v znení neskorších predpisov). Finančná zábezpeka musí byť zložená na účet vlastníka pred podpísaním nájomnej zmluvy. Ak nedôjde k uzavretiu nájomnej zmluvy, mesto na základe žiadosti žiadateľa o nájomný byt už zloženú finančnú zábezpeku bezodkladne vráti.
 10. 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 mesto na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke. Finančná zábezpeka bude zúčtovaná po ukončení nájmu.

11. Pred uzavretím nájomnej zmluvy je prenajímateľ povinný umožniť nájomcovi prehliadku nájomného bytu.
12. O opakované uzavretie zmluvy o nájme bytu je nájomca oprávnený písomne požiadať mesto pred ukončením jej platnosti. Žiadosť o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy treba predložiť spolu s potvrdením o príjme resp. dokladmi preukazujúcimi splnenie podmienok určených platnými právnymi predpismi a týmto VZN a potvrdením od prenajímateľa, že si nájomca počas trvania nájomného vzťahu riadne a včas plnil svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu. Potvrdenie od prenajímateľa o tom že nájomca/žiadateľ nemá žiadnu dlžobu na nájomnom, resp. na úhrade za plnenia poskytované s užívaním bytu, a že nebol v omeškaní s mesačnými zálohovými platbami, dodržiaval podmienky stanovené v nájomnej musí byť aktuálne a nesmie byť staršie ako 1 mesiac pred uplynutím doby nájmu.
13. Súčasťou nájomnej zmluvy je notárska zápisnica - osvedčenie, v ktorom žiadateľ o byt vyhlási uznanie svojho záväzku a súhlas povinnej osoby s exekúciou podľa § 45 ods. 2 zákona č. 233/1995 Z.z. (Exekučného poriadku). Notárska zápisnica bude slúžiť ako podklad pre výkon rozhodnutia vypratáním bytu.
14. V prípade, ak dôjde k končeniu nájmu resp. ak nájomná zmluva nebude opakovane uzatvorená a nájomca sa k termínu skončenia nájomnej zmluvy z prenajatého bytu neodst'ahuje, správca zabezpečí podanie návrhu na výkon rozhodnutia vypratáním bytu na náklady nájomcu.

§ 7

Vzájomná výmena bytov medzi nájomcami

1. Výmena bytov sa uskutočňuje na základe písomnej dohody nájomcov a písomného súhlasu mesta.
2. Žiadosť o výmenu bytov sa podáva na MsÚ písomnou formou, v ktorej sa uvedú dôvody výmeny. K žiadosti obe strany priložia aktuálne potvrdenie od prenajímateľa mestských bytov, že nemajú žiadnu dlžobu na nájomnom, resp. na úhrade za plnenia poskytované s užívaním bytu, potvrdenie od prenajímateľa o tom, že si plnili riadne povinnosti nájomcu vyplývajúce z nájomnej zmluvy a potvrdenie o príjme domácnosti preukazujúce splnenie podmienok stanovených v § 2 a 3 tohto VZN.
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. Všetky poplatky súvisiace s výmenou bytu znášajú nájomcovia v plnej výške.
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 sa 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)
 - d) ak žiadatelia porušovali domový poriadok alebo iné povinnosti nájomcu vyplývajúce

z nájomnej zmluvy a súvisiacich právnych predpisov.

§ 8

Podnájom bytu (časti bytu)

1. Prenajatý byt, alebo jeho časť vo vlastníctve mesta nie je možné inému prenechať do podnájmu.
2. Opakované dlhodobé zdržiavanie sa neprihlásených osôb v pridelenom byte sa bude považovať za hrubé porušenie nájomnej zmluvy a s nájomcom už nebude v takomto prípade opätovne uzatvorená nájomná zmluva.

§ 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 písomne ohlásiť mestu bezodkladne najmä:
 - a) uvoľnenie bytu,
 - b) skončenie nájmu bytu,
 - c) novozriadený byt, vytvorený z iných než bytových priestorov,
 - d) byt, kde nájomca zomrel,
 - e) protiprávne obsadený byt,
 - f) byt, ktorý navrhuje vypratať z akéhokoľvek dôvodu (výpoveď nájmu),
 - g) byt, kde bez súhlasu vlastníka bol nast'ahovaný podnájomník,
 - h) byt, ktorý sa nedá užívať (zlý technický stav),
 - i) byt, kde nájomca nepodpísal zápisnicu o prevzatí bytu a neuzavrel nájomnú zmluvu,
 - j) byt, ktorý chce nájomca dočasne ponechať inému,
 - k) byt, kde správca navrhuje z dôvodu porušovania domového poriadku vypovedanie nájomnej zmluvy,
 - l) informácie o neplatičoch nájomného a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu, ak sú v omeškaní viac ako 2 mesiace.

§ 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 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.
5. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi vstup do bytu za účelom vykonania kontroly, či ho nájomca užíva dohodnutým spôsobom, výlučne však za prítomnosti nájomcu vo vopred dohodnutom termíne.

§ 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), prenajímateľ po zistení a overení skutočnosti bude postupovať v súlade platnými predpismi a uplatní vlastnícke právo súdnou cestou v zmysle Občianskeho zákonníka v platnom znení.

§ 13

Záverečné a zrušovacie ustanovenia

1. Na tomto VZN sa uznieslo Mestské zastupiteľstvo v Šamoríne dňa 09. 12. 2021 pod č.
2. Toto VZN nadobúda účinnosť 15-tym dňom odo dňa jeho vyvesenia na úradnej tabuli.
3. Dňom účinnosti tohto VZN sa zrušuje VZN mesta Šamorín č. 5/2018 o podmienkach prenájmania bytov vo vlastníctve mesta Šamorín.

Csaba Orosz
primátor mesta