



Materiál na rokovanie
29. zasadnutia
Mestského zastupiteľstva Šamorín

V Šamoríne, 10. 02. 2022

Návrh

všeobecne záväzného nariadenia mesta Šamorín č. 4/2022
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 02. 02. 2022 a odporúča na schválenie

Dôvodová správa:

Všeobecne záväzné nariadenie mesta sa predkladá na prerokovanie v súlade s dodatočnými požiadavkami 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. Súčasná zmena sa týka hlavne zosúladenia VZN s platnou právnou legislatívou ohľadom finančnej zábezpeky obsiahnutej v nájomnej zmluve medzi prenajímateľom bytov vo vlastníctve mesta a nájomcami.

Návrh uznesenia:

Mestské zastupiteľstvo v Šamoríne na svojom zasadnutí 10. 02. 2022 po prerokovaní návrhu všeobecne záväzného nariadenia mesta Šamorín č. 4/2022 o podmienkach prenajímania bytov vo vlastníctve mesta Šamorín

A/ Schvaľuje

všeobecne záväzného nariadenia mesta Šamorín č. 4/2022 o podmienkach prenajímania bytov vo vlastníctve mesta Šamorín v predloženom znení, resp. s týmito zmenami a doplnkami

Návrh

všeobecne záväzného nariadenia č. 4/2022 mesta Šamorín
o podmienkach prenajímania bytov vo vlastníctve mesta Šamorín

(ďalej len „VZN“)

Návrh VZN vyvesený na úradnej tabuli mesta dňa:	25.01.2022
Návrh VZN zverejnený na webovej stránke mesta dňa:	25.01.2022
Lehota na predloženie pripomienok k návrhu VZN do (vrátane):	08.02.2022

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. 4/2022

o podmienkach prenajímania bytov vo vlastníctve mesta Šamorín

§ 1

Úvodné ustanovenia

1. Toto všeobecne záväzné nariadenie (ďalej len "VZN") určuje podmienky postupu pri prenajímaní 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 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 vyprataním 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 vyprataním 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 alebo iné dlžoby voči mestu, 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 a sú splnené náležitosti podľa odseku 2, 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 10. 02. 2022 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. 11/2021 o podmienkach prenájmania bytov vo vlastníctve mesta Šamorín.

Csaba Orosz
primátor mesta

A községi önkormányzatokról szóló 369/1990. sz. SZNT-törvény 6. § és 11. § (4) bek. g) pontjában kapott felhatalmazás alapján a Polgári Törvénykönyvről szóló 40/1964. sz. törvény, a lakások bérbeadása és a bérlettel kapcsolatos térítések egyes feltételeinek szabályozásáról szóló 189/1992. sz. törvény, valamint a lakásfejlesztési támogatásokról és a szociális lakhatásról szóló 443/2010. sz. törvény (a továbbiakban 443/2010. sz. törvény) alapján Somorja Város Képviselő-testülete az alábbi önkormányzati rendeletet adja ki:

Somorja Város

4/2022. sz. önkormányzati rendelete

a Somorja Város tulajdonában lévő bérlakások bérbeadásának feltételeiről

1. §

Bevezető rendelkezések

1. Ez az önkormányzati rendelet (a továbbiakban „rendelet”) a Somorja Város (a továbbiakban „város”) kizárólagos tulajdonát képező lakások bérbeadásával kapcsolatos eljárás feltételeit szabályozza.
2. E rendelet megállapítja a bérlakás iránti kérelmek befogadási és elbírálási feltételeit, szabályozza a kérelmezők nyilvántartásának vezetését, valamint rögzíti a lakások bérbeadása és a bérlettel kapcsolatos térítések egyes feltételeit.
3. E rendelet hatálya alá az alábbi bérlakások tartoznak: város tulajdonát képező bérlakások, az Állami Lakásfejlesztési Alap eszközeiből felépített bérházakban lévő lakások, Somorján a Fő utca 64. sz. épületben található lakások, a Tejfalusi utca 22/A. szám alatt lévő kis alapterületű lakások, Tejfalu városrészben a Sámoti utca 27. sz. alatt található szükséglakások, az oktatásügy területén történő hatáskörátruházás következtében a város tulajdonába került szolgálati lakások és a Pomlé parkban lévő szabadtéri színpad épületében létesített szolgálati lakás (a továbbiakban: „bérlakások”).
4. Az e rendelet szerint külön rendszerbe tartozó, városi tulajdonú bérlakások a használatbavételi engedély kiadásától számítva legalább 30 évig nem kerülhetnek saját tulajdonba, és meg kell őrizni azok bérlakás jellegét.
5. A lakásokat Somorja Város nevében bérbeadja és a városi lakásokkal kapcsolatos lakáskezelői feladatokat ellátja: MPBH ŠAMORÍN, s.r.o., Veterná 23/D, 931 01 Šamorín.

2. §

Általános rendelkezések

1. A 18. életévét betöltött lakos (a továbbiakban „kérelmező”) lakáshelyzetének megoldása érdekében bérlakás bérlése iránti írásos kérelmet nyújthat be a városhoz a Somorjai Városi Hivatalon keresztül.
2. A bérlakás iránti kérelmet írásban, megfelelő indokolással és dátummal ellátva, az elérhetőségi adatokat feltüntetve, saját kezűleg aláírva kell benyújtani a Városi Hivatalhoz. A kérelemnek ezen kívül az alábbiakat kell tartalmaznia:
 - a) a kérelmező utóneve, családi neve, születési családi neve, családi állapota, születési ideje, állandó lakóhelye,
 - b) a vele közös elbírálás alá eső, egy háztartásban élő személyek utó- és családi neve, születési ideje,
 - c) a kérelmező jelenlegi lakáshelyzete,

- d) a kérelmező milyen lakóközvetben és hány szobás lakást igényel,
- e) a kérelmező anyagi helyzete - becsületbeli nyilatkozat arra vonatkozóan, hogy lakás, ill. családi ház nincs a tulajdonában.
3. A kérelem nyilvántartásba vételéhez szükséges alapvető feltételek:
- Szabad lakás bérlése iránt olyan természetes személyek nyújthatnak be kérelmet, akiknek a kérelem benyújtásának napján érvényes állapot szerint a legutóbbi 5 évben megszakítás nélkül Somorja város területén volt az állandó lakóhelye. A Városi Hivatal illetékes főosztályának kezdeményezésére olyan személy kérelme is nyilvántartásba vehető, akinek kevesebb mint 5 éve van állandó lakóhelye Somorja város területén azzal a feltétellel, hogy a kérelmezőnek régebben legalább 15 éven keresztül Somorján volt az állandó lakóhelye.
 - A kérelmező nem lehet lakás, családi ház, hétvégi ház vagy olyan félkész építmény tulajdonosa, amelynek legalább egy része önálló használatra alkalmas.
 - A kérelmezőnek és/vagy legalább egy, a kérelmezővel közös háztartásban élő, külön jogszabály szerint vele közös elbírálás alá eső személynek nem önálló tevékenységből származó jövedelemmel, esetleg más állandó jövedelemmel vagy nyugdíjjal kell rendelkeznie. A munkaviszony fennállását a szociális biztosítónak is igazolnia kell.
 - A kérelmező a külön jogszabály alapján közös elbírálás alá eső személyek jövedelméről szóló jövedelemigazolással igazolja, hogy képes fizetni a bérleti díjat és a lakáshasználattal összefüggő szolgáltatások díját.
 - A kérelmező a Városi Hivatal illetékes főosztálya utasításainak megfelelően felszólításra köteles pótolni azokat az iratokat, amelyek a kérelem elbírálásához szükségesek az e rendeletben rögzített kritériumok alapján, mégpedig a kérelem benyújtásától vagy aktualizálásától számított 30 napon belül, ellenkező esetben a kérelmét hiányosság miatt törlik a nyilvántartásból.
4. A kérelmet az alábbi okok miatt törlik a nyilvántartásból:
- Ha a kérelmező a kérelemben hamis adatokat ad meg, a változás bekövetkeztétől számított 30 napon belül nem jelenti be a személyét és a vele közös elbírálás alá eső személyeket érintő adatok változását, vagy a kérelem elbírálásához szükséges tényeket elhallgat, vagy a Városi Hivatal illetékes főosztálya írásbeli felszólításában megszabott határidőn belül a kérelemhez nem nyújtja be az aktuális jövedelemigazolást.
 - Ha a kérelmező a város tulajdonát képező lakást jogtalanul használ.
 - Ha a kérelmezőnek a kérelem benyújtásának napjával lejárt tartozása áll fenn a várossal és/vagy a városi szervezetekkel vagy a város fenntartásában álló jogi személyekkel, ill. olyan társaságokkal szemben, amelyekben a város részesedéssel rendelkezik.
 - Ha a kérelmező vagy a vele közös elbírálás alá eső személy a kérelem benyújtását megelőző 15 évben városi bérlakást használt, amelyből a kötelezettségei nem teljesítése miatt kilakoltatták, a kötelezettségeit nem teljesítette, esetleg a végrehajtási eljárást e személy ellen vagyonihiány miatt felfüggesztették.
 - Ha a kérelmező a számára felkínált bérlakást szubjektív okokból két alkalommal elutasította.
 - Ha a kijelölt kérelmező a számára felkínált lakást indokolás nélkül elutasítja, esetleg a bérleti szerződés megkötésére vonatkozó megbízás kézhezvételétől számított 30 napon belül nem köti meg a bérleti szerződést, elveszíti jogát a számára felkínált lakásra vonatkozó bérleti szerződés megkötésére, és egyben a kérelmét két év időtartamra törlik a nyilvántartásból.
5. A kérelmező köteles évente, adott év január 31-ig aktualizálni kérelmét, ellenkező esetben

törlik őt a lakáskérelmezők nyilvántartásából.

6. A Városi Hivatal illetékes főosztálya e rendelet szerint:
 - a) megvizsgálja a lakásbérlés iránti kérelmeket, és vezeti a kérelmezők nyilvántartását,
 - b) biztosítja a lakáscsere és az ideiglenes lakás kiutalása iránti kérelmek ügyintézését,
 - c) tájékoztatja az illetékes szakbizottságot a nyilvántartásba vett lakásbérlés iránti kérelmekről,
 - d) előkészíti a város polgármesterének megbízólevelét a bérleti szerződés megkötésére,
 - e) együttműködik a városi lakáskezelővel.

3. §

A lakások kiutalásának kritériumai

1. A lakáskérelmező olyan személy, aki teljesíti az e rendelet szerinti feltételeket és
 - a) tekintettel szociális és vagyoni helyzetére lakáshelyzetét nem képes lakásvásárlással megoldani, ugyanakkor a bérleti szerződésből eredő kötelezettségeit képes rendben teljesíteni,
 - b) lakását vagy családi házát természeti csapás következtében elvesztette,
 - c) igazolt egészségkárosodása van,
 - d) Somorja Város érdekében jelentős tevékenységet fejt ki, amellyel hozzájárul a város fejlődéséhez az oktatás, a kultúra, a sport, az egészségügy és/vagy a biztonság területén, esetleg más okból különös méltánylást érdemel.
2. A lakásbérlés iránti kérelem nyilvántartásba vételéhez szükséges feltételek teljesítése alól rendkívüli esetben, különös méltánylást érdemlő okból a polgármester adhat kivételt, mégpedig írásban az illetékes szakbizottság ajánlása alapján.
3. A nyilvántartásba vett kérelmek elbírálására az e rendeletben meghatározott külön feltételek alapján kerül sor. Az illetékes szakbizottság a kérelmezőnek történő lakaskiutalásra vonatkozóan elősorban az alábbi követelmények figyelembe vételével tesz ajánlást:
 - a) a kérelmező lakhatási problémájának sürgőssége, lakhatási, családi és szociális helyzetére tekintettel,
 - b) a hiánytalan kérelem nyilvántartásba vételének napja,
 - c) a kérelmező, ill. a vele közös háztartásban élő személy súlyos egészségügyi problémái,
 - d) a kérelmező családjában nevelt, tartásra szoruló gyermekek száma,
 - e) ideiglenes lakás biztosításának kötelezettsége,
 - f) a kérelmezők jó hírneve (a kérelmező és a vele közös háztartásban élők társadalmi normáknak megfelelő eddigi életvitele),
 - g) egyéb, különös méltánylást érdemlő tényezők.

4. §

A bérlakások kiutalásának feltételei

1. Annak a személynek, aki állami támogatással felépített lakóházakban található bérlakás iránt nyújt be kérelmet, az e rendelet 2. § és 3. § szerinti kritériumok teljesítése mellett a lakásfejlesztési támogatásokról és a szociális lakhatásról szóló 443/2010. sz. törvényben rögzített feltételeket is teljesítenie kell.
2. A lakásbérleti szerződés megkötésére az (1) bek. szerint az alábbi személyek jogosultak:
 - a) olyan személy, akinek havi jövedelme a vele közös lakásban élők jövedelmével együtt legfeljebb a létminimum háromszorosa,

- b) olyan személy, akinek havi jövedelme a vele közös lakásban élők jövedelmével együtt legfeljebb a létminimum négyszerese, ha
 - 1. e lakásban súlyos egészségkárosodásban szenvedő személy él,
 - 2. tartásra szoruló gyermekét gondozó egyedülálló szülőről van szó,
 - 3. a lakásban élő személyek közül legalább egy egészségügyi, szociális vagy más közérdekű szolgáltatást nyújtó intézmény, oktatási, kulturális vagy a város lakosainak védelmét biztosító intézmény dolgozója,
 - c) olyan személy, aki a lakásban egyedül lakik és akinek havi jövedelme legfeljebb a létminimum négyszerese,
 - d) olyan személy, aki még nem töltötte be 30. életévét és
 - 1. akinek bíróság által ideiglenes intézkedés, illetve nevelési intézkedés alapján elrendelt vagy gyermekvédelmi intézményben történő ellátása befejeződött,
 - 2. akinek külön jogszabály szerinti családhelyettesítő gondozása, nevelőszülő vagy gyám általi gondozása megszűnt (a 36/2005. sz. családjogi törvény 45-59. §§-ai alapján) vagy
 - 3. akit ideiglenes intézkedés alapján a szülő helyett más természetes személy gondoskodására bíztak, és akivel kapcsolatban nagykorúsága elérése előtt javaslatot tettek külön jogszabály szerinti családhelyettesítő gondozására, nevelőszülői vagy gyám általi gondozására (a 36/2005. sz. családjogi törvény 45-59. §§-ai alapján),
 - e) olyan személy, aki számára külön jogszabály (egyres vagyoni sérelmek következményeinek enyhítéséről szóló 403/1990. sz. törvény) szerint kiadott lakás helyett ideiglenes lakást utaltak ki,
 - f) olyan személy, akinek különös méltánylást érdemlő okból biztosítanak lakhatást.
3. A (2) bek. szerinti jövedelemvizsgálat során a város külön jogszabály, vagyis a létminimumról, valamint egyes törvények módosításáról és kiegészítéséről szóló 601/2003. sz. törvény 3. § szerint jár el.
4. A jogosult természetes személy és a vele közös lakásban lakó egyéb személyek havi jövedelmének (2) bek. szerinti kiszámítására a létminimumról és egyéb törvények módosításáról és kiegészítéséről szóló 601/2003. sz. törvény 4. §-a alapján a bérleti jogviszony létrejöttének évét megelőző naptári év jövedelme alapján kerül sor, mégpedig e jövedelem összegének és azon hónapok számának hányadaként, amely hónapokban az érintett e jövedelemre szert tett.
5. A (3) bek. szerinti létminimum a következő összegekből tevődik össze: a külön jogszabály (a 601/2003. sz. törvény 4. §-a) szerint az egy nagykorú személyre eső létminimum összege a lakásban lakó minden nagykorú személy után, valamint külön jogszabály (a 601/2003. sz. törvény 4. §-a) szerint a tartásra szoruló gyermekre eső létminimum összege a lakásban lakó minden kiskorú és tartásra szoruló gyermek után. A háztartásra eső létminimum összegének kiszámítására a bérleti jogviszony létrejöttének évét megelőző naptári év december 31-én érvényes létminimum összegei alapján kerül sor.
6. A (2) bekezdésben rögzített feltételeket a bérleti szerződés megkötése során vizsgálják, és a feltételek megváltozását a bérleti szerződés időtartama során nem veszik figyelembe.

5. §

Szolgálati lakások

1. Szolgálati lakásnak minősül - a lakások bérbeadása és a bérlettel kapcsolatos térítések egyes feltételeinek szabályozásáról szóló 189/1992. sz. törvény alapján - az a lakás,

amelynek bérlője a szolgálati lakás bérleti jogviszonyához kötött munkát végez.

2. Szolgálati lakás bérlője csak az a személy lehet, aki olyan munkát végez, amely munkavégzés a szolgálati lakás igénybevételének feltétele, és a munkavégzés helyén nem rendelkezik lakással, családi házzal vagy többlakásos lakóházzal mint tulajdonos, tulajdonostárs, bérlő vagy társbérlő.
3. A bérleti szerződés megkötéséhez annak a szervnek, természetes személynek vagy jogi személynek a beleegyezése szükséges, amely vagy aki számára a bérlő munkát végez, ha e szerv, természetes vagy jogi személy egyben nem a lakás bérbeadója.
4. A határozott időre megkötött bérleti szerződés lejártát követően a bérlőnek nem jár ideiglenes lakás, kivéve azt az esetet, ha a bérleti szerződés a megállapodás szerinti bérleti idő lejártá előtt abból az okból szűnik meg, hogy a lakás a bérlő önhibáján kívül használhatatlanná vált, amennyiben szolgálati lakásról vagy sajátos célú lakásról van szó, és a bérlő annak használatba vételét megelőzően más lakás használatát befejezte.
5. Az ideiglenes lakás kiutalását a Polgári Törvénykönyv rendelkezési értelmében az illetékes szakbizottság ajánlása alapján a polgármester hagyja jóvá.

6. §

A bérleti szerződés megkötése

1. A bérleti szerződést mindig meghatározott időre, azaz legfeljebb három évre kötik meg a (4) bek. szerinti kivételekkel.
2. A bérleti szerződésből eredő jogokra és köteleességekre a Polgári Törvénykönyv rendelkezései az irányadóak. Az írásos bérleti szerződést az alábbi adattartalommal kell megkötni:
 - a) a bérleti jogviszony kezdete,
 - b) a bérleti jogviszony időtartama,
 - c) a havi bérleti díj összege,
 - d) a bérleti szerződés megújításának feltételei,
 - e) a bérlemény használatával összefüggő költségek összege vagy kiszámításának módja,
 - f) a bérlakás állaga és tartozékai,
 - g) az a követelmény, hogy meg kell őrizni a lakás eredeti állapotát és felszerelését,
 - h) a bérleti jogviszony befejezése,
 - i) a pénzügyi biztosíték teljesítésének módja és határideje, ha a 443/2010. sz. törvény 12. § (7) bek. szerint a pénzügyi biztosítékról szóló megállapodás is a bérleti szerződés részét képezi,
 - j) a bérlővel közös háztartásban élő személyek listája,
 - k) a bérlő nyilatkozata arról, hogy sem a bérlakást, sem annak egy részét nem jogosult harmadik személy részére bérbe adni.
3. Ha olyan lakásról van szó, amelyet a bérlakások építésére és befejezésére fordítandó pénzüsszeggel a SZK Építésügyi és Régiófejlesztési Minisztériuma támogatott, a bérleti szerződésben legfeljebb három év bérleti jogviszony állapítható meg, kivéve az alábbi eseteket:
 - a) ha a bérlő a törvény 443/2010. sz. törvény 2. sz. mellékletében szereplő egészségkárosodással élő személy, aki olyan bérlakást bérel, amely megfelel a külön jogszabály (az 50/1976. sz. törvény 143. 0 d) pontja) által megszabott feltételeknek, ugyanakkor ebben az esetben a bérleti jogviszony legfeljebb tíz évig terjedhet, vagy
 - b) ha a bérlő, aki számára a bérlakást bérbe adják az e rendelet 4. § (2) bek. e) pontja

szerinti személy, ugyanakkor a bérleti jogviszony legfeljebb tíz évig terjedhet.

4. A bérleti szerződés szabályozza a bérlő azon jogát, hogy a bérleti szerződést a szerződésben és az e rendeletben foglalt feltételek mellett megújítsa (ismételten megkösse).
5. A városi bérlakások bérbeadója legalább három hónappal a bérleti jogviszony megállapodás szerinti lejáta előtt tájékoztatja a bérlőt a bérleti szerződés megújításának lehetőségéről.
6. A bérleti szerződés (4) bek. szerinti megújításakor a bérleti szerződés olyan személlyel is megköthető, akinek a lakásban lakó többi személlyel együtt számított havi jövedelme a bérlakás ismételt bérbeadásának évét megelőző naptári év december 31-ével nem haladja meg
 - a) a létminimum négyszeresét az e rendelet 4. § (2) bek. a) pontja szerinti jogosult esetében
 - b) a létminimum ötszörösét az e rendelet 4. § (2) bek. b) és c) pontja szerinti jogosult esetében.
7. Bérleti szerződés olyan bérlakásra vonatkozóan, amely megfelel a külön jogszabályban (50/1976. sz. törvény 143. § d) pont) rögzített feltételeknek, csak olyan természetes személlyel köthető, aki a lakásfejlesztési támogatásokról és a szociális lakhatásról 443/2010. sz. törvény 2. mellékletében feltüntetett egészségkárosodással élő személlyel él közös háztartásban. Ha ilyen személy kérelme nem szerepel a nyilvántartásban, az ilyen típusú bérlakásra vonatkozóan az e rendelet 4. § (2) bek. szerinti más természetes személlyel legfeljebb egy év időtartamra köthető bérleti szerződés.
8. Ha a bérleti szerződés megkötését nem az e rendelet 4. § (2) pontja szerinti természetes személy kéri, a város a városi bérlakások bérbeadóján keresztül a bérleti szerződést legfeljebb egy év időtartamra más természetes személlyel köti meg.
9. A bérleti szerződés továbbá tartalmazza a pénzügyi biztosítékról szóló megállapodást, amelynek összege nem haladhatja meg a külön jogszabály (a Szlovák Köztársaság Nemzeti Tanácsának 18/1996 T.t. számú az árakról szóló törvénye és későbbi módosításai 11. § 1. bek. és a 20. § 1. és 2. bek.) által meghatározott legtöbb hat havi bérleti díj összegét. A pénzügyi biztosítékot a bérleti szerződés aláírása előtt kell kötelezően elhelyezni a tulajdonos számlájára. Ha a bérleti szerződés megkötésére nem kerül sor, a város a lakáskérelmező kérelme alapján a már letett biztosítékot haladéktalanul visszaadja.
10. A pénzügyi biztosíték a megállapodás szerinti bérleti díj, a bérlakás használatával összefüggő költségek, valamint a bérlakás sérülésmentességének biztosítására szolgál. A bérlakás használatáért beszedett pénzügyi biztosítékot egy erre a célra megnyitott külön bankszámlán vezetik. A pénzügyi biztosíték elszámolására a bérleti jogviszony lejártát követően kerül sor.
11. A bérleti szerződés megkötése előtt a bérbeadó köteles lehetővé tenni a bérlő számára a lakás megtekintését.
12. A bérlő a bérleti szerződés megújítását a bérleti szerződés lejáta előtt írásban kérheti a várostól. A bérleti szerződés megújítása iránti kérelmet az alábbi dokumentumokkal együtt kell benyújtani: jövedelemigazolás, a hatályos jogszabályok és az e rendelet szerinti feltételek teljesítését igazoló iratok, valamint a bérbeadó igazolása arról, hogy a bérlő a bérleti jogviszonyból eredő kötelezettségeit annak időtartama alatt rendesen és időben teljesítette. A bérbeadó aktuális, a bérleti jogviszony leteltét megelőző 1 hónapnál nem régebbi igazolása arról, hogy a bérlőnek/kérelmezőnek nincs hátraléka sem a bérleti díj, sem pedig a lakáshasználattal összefüggő szolgáltatások díja tekintetében, és nem került késelelembe a havi átalánydíjak megfizetésével, valamint betartotta a bérleti szerződésben foglalt feltételeket.

13. A bérleti szerződés része a kérelmező azon nyilatkozatát tartalmazó közjegyzői okirat - tanúsítvány, amelyben tartozását elismeri, és mint kötelezett a 233/1995. sz. törvény (végrehajtási rendtartás) 45. § (2) bek. szerinti végrehajtáshoz hozzájárulását adja. A közjegyzői okirat alapul szolgál a lakás kiürítéséről szóló határozat végrehajtásához.
14. Ha a bérleti jogviszony megszűnik, ill. ha nem kerül sor a bérleti szerződés megújítására, és a bérlő a bérleti szerződés befejezésének időpontjáig nem költözik ki a bérelt lakásból, a lakáskezelő keresetet nyújt be a bérlő költségére történő kiürítésről szóló határozat végrehajtására.

7. §

Bérlők közötti lakáscsere

1. A lakások cseréjére a bérlők közötti írásbeli megállapodás alapján a város írásbeli hozzájárulásával kerülhet sor.
2. A lakáscsere iránti kérelmet a Városi Hivatalnál kell írásban benyújtani, a kérelemben fel kell tüntetni a csere okait. A kérelemhez mindkét félnek csatolnia kell a városi lakások bérbeadójának igazolását arról, hogy nincs semmilyen hátralékuk a bérleti díj és a lakáshasználattal kapcsolatos szolgáltatások díja tekintetében, vagy egyéb adósságuk a várossal szemben, a bérbeadó igazolását arról, hogy a bérleti szerződésben a bérlőre rótt kötelezettségeiket rendszeresen teljesítették és a háztartás tagjainak jövedelemigazolását az e rendelet 2. és 3. §-aiban foglalt feltételek teljesítéséről.
3. Ha a lakáscsere oka megalapozott, a város polgármestere hozzájárul a lakáscseréhez és teljesülnek a 2. bekezdésben foglaltak, amiről írásban értesíti a városi lakások bérbeadóját.
4. A bérbeadó miután kézhez kapta a polgármester hozzájárulását és megbízását, valamint a bérlők írásbeli megállapodását, megkötöti az új bérleti szerződéseket. A lakáscserével kapcsolatos minden költség a bérlőket terheli.
5. A bérbeadó a lakáscserével kapcsolatban egyik bérlő számára sem köteles biztosítani a lakás javításait, ha a lakás egyébként rendes használatra alkalmas állapotban van.
6. A lakás tulajdonosa a következő okokból tagadhatja meg a lakáscsere jóváhagyását:
 - a) ha a bérbeadónak a lakás utáni bérleti díj vagy a lakáshasználattal összefüggő szolgáltatások díja tekintetében hátralékból eredő követelése áll fenn,
 - b) ha a bérbeadó ellenőrzéssel megállapítja, hogy a lakás gondatlan használat és a szokásos karbantartás elhanyagolása következtében rossz műszaki állapotba került, emiatt rendes használatra nem alkalmas.
 - c) ha a kérelmezők a várossal szemben tartozást halmoztak fel (pl. nem fizették be az adót, ill. a hulladékdíjat)
 - d) ha a kérelmezők megsértették a házirendet vagy a bérleti szerződésből és a vonatkozó jogszabályokból eredő kötelezettségeiket.

8. §

A lakás (illetve a lakás egy részének) albérletbe adása

1. A város tulajdonát képező bérlakás vagy annak egy része nem adható ki albérletbe.
2. Ha a kiutalt lakásban ismételt és hosszútávon oda be nem jelentett személyek tartózkodnak, az a bérleti szerződés súlyos megsértésének minősül, és a bérlővel ilyen esetben a bérleti szerződés megújítására nem kerülhet sor.

9. §**A bérbeadó kötelességei**

1. A városi bérlakásokra vonatkozó bérleti szerződést a Polgári Törvénykönyv lakásbérlettel kapcsolatos külön rendelkezéseivel összhangban a polgármester megbízása alapján a bérbeadó köti meg a kérelmezőkkel.
2. A bérbeadó köteles a lakást rendes használatra alkalmas állapotban átadni a bérlőnek, és köteles biztosítani a bérlő számára a lakáshasználattal összefüggő jogok teljes és zavartalan érvényesítését.
3. A városi lakások bérbeadója köteles haladéktalanul írásban bejelenteni a városnak különösen:
 - a) a lakás megüresedését,
 - b) a bérleti jogviszony befejezését,
 - c) újonnan létrehozott, nem lakás céljára szolgáló helyiségekből kialakított lakást,
 - d) olyan lakást, amelynek bérlője elhalálozott,
 - e) jogtalanul elfoglalt lakást,
 - f) olyan lakást, amelyet bármilyen okból kiüríteni javasol (a bérlet felmondása),
 - g) olyan lakást, amelybe a tulajdonos beleegyezése nélkül albérlő költözött,
 - h) olyan lakást, amely nem használható (rossz műszaki állapot),
 - i) olyan lakást, amely esetében a bérlő nem írta alá a lakás átvételéről szóló jegyzőkönyvet és nem kötötte meg a bérleti szerződést,
 - j) olyan lakást, amelyet a bérlő ideiglenesen másnak szándékozik átadni,
 - k) olyan lakást, amely esetében a lakáskezelő a házirend megsértése miatt a bérleti szerződés felmondását javasolja,
 - l) tájékoztatást azokról, akik nem fizetik a bérleti díjat vagy a lakáshasználattal kapcsolatos szolgáltatások díját, ha a késedelem meghaladja a 2 hónapot.

10. §**A bérlő kötelességei**

1. A bérlő a Polgári Törvénykönyv lakásbérlettel kapcsolatos külön rendelkezései szerint köteles teljesíteni a bérleti jogviszonyból eredő minden kötelességét, így különösen bérleti díjat és a lakáshasználattal kapcsolatos szolgáltatási díjat köteles fizetni külön jogszabály szerint.
2. Ha a bérlő az esedékesség napját követő 5 napon belül nem fizeti meg a bérleti díjat vagy a lakáshasználattal kapcsolatos szolgáltatások díját, késedelmi kamatot köteles fizetni a bérbeadónak.
3. Ha a bérlő súlyosan megsérti a lakásbérletből eredő kötelezettségeit azzal, hogy több mint három hónapon keresztül nem fizeti a bérleti díjat vagy a lakáshasználattal kapcsolatos szolgáltatási díjakat, vagy azzal, hogy a lakást vagy annak egy részét a bérbeadó írásbeli beleegyezése nélkül más személy részére bérbe adja, a bérbeadó köteles a bérleti szerződést felmondani. Az ilyen lakás további használata jogalap nélküli használatnak minősül, ami megalapozza a bérbeadó azon jogát, hogy a lakás kiürítésére irányuló keresetet, valamint jogosulatlan és jogalap nélküli gazdagodás miatti követelést nyújtson be.
4. A határozott időre kötött bérlet megszűnése esetén a bérlő ideiglenes lakás kiutalására nem jogosult.
5. A bérlő köteles lehetővé tenni a bérbeadónak a lakásba való belépést annak ellenőrzése céljával, hogy a bérlő a lakást a megállapodás szerinti módon használja-e, erre azonban

kizárólag a bérlő jelenlétében, előre egyeztetett időpontban kerülhet sor.

11. §

A bérleti jogviszony létrejötte és megszűnése

1. A városi lakáshoz fűződő bérleti jogviszony a bérleti szerződés megkötésével keletkezik, amellyel a bérbeadó a bérlakást az e rendelet 6. § szerinti határozott időre a bérlőnek használatba adja.
2. A városi lakáshoz fűződő bérleti jogviszony a megállapodás szerinti időtartam lejártával szűnik meg. A városi bérlakáshoz fűződő bérleti jogviszony a megállapodás szerinti időtartam lejárta előtt a bérbeadó és a bérlő közötti írásbeli megállapodással vagy a szerződő felek általi felmondással szüntethető meg.

12. §

Jogellenes lakásfoglalás

Írásban megkötött bérleti szerződés hiányában történő lakásfoglalás (jogellenes lakásfoglalás) esetén a bérbeadó a tényállás megállapítását és ellenőrzését követően az érvényes jogszabályok szerint jár el, és a Polgári Törvénykönyv hatályos rendelkezései értelmében bírósági úton érvényesíti tulajdonjogát.

13. §

Záró és hatályon kívül helyező rendelkezések

1. E rendeletet Somorja Város Képviselő-testülete 2022. 02. 10-én szám alatt fogadta el.
2. E rendelet a hirdetőtáblán való kifüggesztésének napjától számított 15. napon lép hatályba.
3. A rendelet hatályba lépésével a Somorja Város tulajdonában lévő bérlakások bérbeadásának feltételeiről szóló 11/2021. sz. önkormányzati rendelet hatályát veszti.

Orosz Csaba
polgármester