

VZN vyvesené na úradnej tabuli mesta Nemšová 28.6.2011

VZN zverejnené na internete 28.6.2011.

VZN nadobúda účinnosť 13.7.2011.

## **VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE Mesta Nemšová č. 8/2011**

### **o podmienkach prenajímania bytov vo vlastníctve mesta Nemšová**

Mesto Nemšová 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 a smernice Ministerstva Výstavby regionálneho rozvoja SR č. 1/2001, 4/2001, Výnosu MVRR SR č. 1/2003 o regulácii cien nájomných bytov, a Opatrenia MF SR z 26.01.2001 č. R-1/2001

vydáva

### **Všeobecné záväzné nariadenie mesta Nemšová č. 8/2011 o podmienkach prenajímania bytov vo vlastníctve mesta Nemšová**

#### **Článok I.**

##### **Základné ustanovenia**

- 1) Toto všeobecne záväzné nariadenie (ďalej len "VZN") sa vzťahuje na mestské nájomné byty, ktoré sú vo vlastníctve mesta Nemšová (ďalej len "mesto") v nájomných bytových domoch postavené s podporou štátu, a nájomné byty v obytnom dome na ul. Odbojárov č.7.
- 2) Mestské nájomné byty sú vo vlastníctve mesta Nemšová s osobitným režimom, ktorý vymedzuje toto VZN. **Mesto Nemšová nemôže takto získané byty previesť do osobného vlastníctva a zachová nájomný charakter bytov po dobu najmenej 30 rokov od vydania kolaudačného rozhodnutia.**
- 3) Účelom tohto VZN je stanovenie podmienok prenajímania mestských nájomných bytov a úprava niektorých pomerov súvisiacich s nájomom bytov.
- 4) Správcom mestských nájomných bytov (ďalej len „nájomné byty“) je VPS, m.p.o., so sídlom Mierové námestie č. 21, 914 41 Nemšová.

#### **Článok 2**

##### **Postup podávania žiadostí o byt , ich evidencia a pridelovanie**

1. Občan mesta za účelom riešenia svojej bytovej situácie má možnosť písomnou formou požiadať mesto prostredníctvom Mestského úradu v Nemšovej (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 on ani nikto s nim žijúci v spoločnej domácnosti nie je vlastníkom, spoluvlastníkom alebo nájomcom bytu, resp. rodinného domu a ani v minulosti nebol vlastníkom, spoluvlastníkom alebo nájomcom bytu, resp. rodinného domu.
  
3. VPS m.p.p. a MsÚ – oddelenie správne, soc. vecí, podnikania, život. prostredia a kultúry spoločne spolupracujú a:
  - a) vedú evidenciu žiadateľov o nájom všetkých typov bytov, uvedených v čl. 1 ods. 1 tohto VZN,
  - b) predkladajú v evidencii zapísané žiadosti o byt komisii sociálno -zdravotnej pri MsZ na prešetrovanie,
  - c) informujú komisiu o zamietnutých žiadostiach o byt, ktoré nespĺňali podmienky na ich zaradenie do evidencie uchádzačov o byt,
  - d) riešia žiadosti o výmenu bytov a o poskytovaní bytovej náhrady, prešetrujú žiadosti o byt v evidencii obyvateľov.
  
4. Bytovú situáciu každého zaevidovaného žiadateľa prešetrí komisia sociálno - zdravotná pri mestskom zastupiteľstve (ďalej len komisia), ktorá podľa výsledkov šetrenia pripraví poradie na uvoľnené byty resp. pridelené byty.
  
5. Zápisnice z rokovania komisie sociálno - zdravotnej v ktorej sa rozhoduje o pridelení, výmene alebo ukončení nájmu v nájomnom byte a taktiež o zaradení a vyradení z evidencie žiadateľov o byt , taktiež zápisnice výberovej komisia ak je menovaná MsZ pre tento účel, sú zverejňované na internetovej stránke mesta.
  
6. Bytovú situáciu každého žiadateľa novo skolaudovaných bytov prešetrí výberová komisia menovaná MsZ pre tento účel. Podľa výsledkov šetrenia pripraví poradie na pridelenie novo skolaudovaných bytov.

### **Článok 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 živelnnej pohromy prišla o byt alebo rodinný dom,
  - c) má preukázateľné zdravotné postihnutie,
  - d) v meste Nemšová zabezpečuje aspoň jeden člen domácnosti zdravotnícku starostlivosť, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu pre obyvateľov mesta. Z tohto dôvodu sa môže prideliť maximálne 10% z celkového počtu obstarávaných nájomných bytov.

- 2) Žiadateľ zároveň nemá voči mestu Nemšová, alebo prenajímateľovi mestských bytov žiadnu dlžobu.

#### **Článok 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 čl. 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),
  - e) v čase podania žiadosti a v čase pridelenia bytu je žiadateľ alebo jeden z manželov samostatne zárobkovo činný, alebo má príjem z pracovného pomeru.
- 3) Pri zisťovaní príjmov podľa odseku 2 tohto článku mesto postupuje podľa osobitného predpisu § 3 zákona č. 601/2003 Z.z. o životnom minime a o zmení neskorších predpisov. Mesačný príjem sa vypočíta z príjmu podľa zákona §4 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 tohto článku sa posudzujú pri uzavieraní zmluvy a na zmeny podmienok počas platnosti nájomnej zmluvy sa neprihliada.

#### **Článok 5**

##### **Uzatvorenie nájomnej zmluvy**

- 1) Nájomná zmluva na mestské byty, okrem bytov postavených z finančných prostriedkov MVR SR, sa uzatvára na dobu určitú, a to najviac na tri roky.
- 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 (táto je stanovená v evidenčnom liste, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou nájmu),
  - d) podmienky opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy,
  - e) výšku úhrady za plnenia spojené s užívaním nájomného bytu alebo spôsob ich výpočtu, (táto je stanovená v evidenčnom liste, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou nájmu),
  - 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. (táto je stanovená v evidenčnom liste, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou nájmu).
- 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 čl. 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 čl. 4 odsek 2 pís. a) tohto VZN
  - b) nie je vyšší ako štyriapolnásobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa čl. 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 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 čl. 4 odsek 2 tohto VZN najviac na jeden rok.
- 7) Ak o uzavretie nájomnej zmluvy nepožiadala fyzická osoba uvedená v čl. 4 odsek 2 tohto VZN, môže mesto uzavrieť prostredníctvom správcu mestských bytov nájomnú zmluvu aj s inou fyzickou osobou najviac na jeden rok.
- 8) Pred uzavretím nájomnej zmluvy je mesto povinné umožniť nájomcovi prehliadku nájomného bytu.
- 9) 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 a správcu, že nemá žiadnu dlžobu na nájomnom , resp. na úhrade za plnenia poskytované s užívaním bytu, Mestský úrad, Janka Palu 2/3, 914 41 Nemšová.
- 10) Súčasťou nájomnej zmluvy je notárska zápisnica, v ktorej žiadateľ vyjadrí súhlas s podmienkami (stanovenými týmto VZN) a určí sa miesto, na ktoré bude nájomca vypratáný v prípade ukončenia nájmu . Notárska zápisnica bude slúžiť ako podklad pre výkon rozhodnutia vypratáním bytu. Túto notársku zápisnicu si nájomca zabezpečí u notára na vlastné náklady.
  - 11) 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.
  - 12) 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 ochranej lehoty a podá žiadosť na znovupridelenie nájomného bytu, ktorý obýva, sa uzatvorí nájomná zmluva. **Toto ustanovenie sa nevzťahuje na byty postavené z finančných prostriedkov štátu, byty, kde nájom bytu je dohodnutý na určitý čas.**
  - 13) 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.
  - 14) Ustanovenia čl.6 ods.3,4,5,6,7,8,9 , 11 sa vzťahujú len na **nájomné byty postavené s podporou štátu.**
  - 15) Nájom ostatných bytov vo vlastníctve mesta Nemšová 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 správcu.

## Článok 6 Nájomné

- 1) Za užívanie bytu v obytnom dome s podporou štátu je nájomca povinný platiť nájomné a cenu služieb poskytnutých s užívaním bytu v lehotách a spôsobom dojednaným v nájomnej zmluve.
- 2) Pri výpočte nájomného za užívanie bytu v obytných domoch s podporou štátu je prenajímateľ povinný dodržiavať postup podľa opatrenia a vo Výnose MVRR SR č.. V-1/2003 o regulácii cien nájmov bytov v znení neskorších predpisov.

## Článok 7 Vzájomná výmena bytov medzi nájomcami

- 1) Výmena bytov sa uskutočňuje na základe písomnej dohody nájomcov a písomného súhlasu správcu.
- 2) Žiadosť o výmenu bytov sa podáva na MsÚ písomnou formou, v ktorej sa uvedú dôvody výmeny. K žiadosti obe strany priložia potvrdenie od správcu 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 správcu mestských bytov.

- 4) V súvislosti s výmenou bytu správca nie je povinný žiadnemu z nájomcov zabezpečovať opravy v byte, ak je inak byt vhodný na riadne užívanie.
- 5) 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 za tuhý komunálny odpad).

### **Článok 8**

#### **Podnájom bytu (časti bytu)**

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

### **Článok 9**

#### **Povinnosti prenajímateľa**

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

### **Článok 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 v zmysle splatnosti v nájomnej zmluve, 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, správca 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) Nájomca sa zaväzuje nevykonávať stavebné úpravy a iné podstatné zmeny v byte bez súhlasu prenajímateľa.
- 5) Pri zániku nájmu dohodnutého na určitý čas nemá nájomca právo na bytovú náhradu.

## **Článok 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 čl. 5 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.

## **Článok 12**

### **Protiprávne obsadenie bytu**

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

## **Článok 13**

### **Spoločné a záverečné ustanovenia**

- 1) Na tomto VZN sa uznieslo Mestské zastupiteľstvo v Nemšovej dňa 27. 06. 2011 uznesením č. 41.
- 2) Toto VZN nadobúda účinnosť 15-tym dňom odo dňa jeho vyvesenia na úradnej tabuli.
- 3) Dňom účinnosti tohto VZN sa **ruší VZN č. 2/2007** o podmienkach nájmu bytov v obytnom dome: Mierové námestie nadstavby A 11 b.j. + Mierové námestie bytový dom 19 b.j.. a **VZN č. 11/2009** o podmienkach nájmu bytov v NOVOSTAVBE NÁJOMÝCH BYTOV 8 b.j. na Ul. Mládežnícka a 16 b.j. na Ul. Športovcov.

Ing. František Bagin v.r.  
primátor mesta