

# Mesto Sered'



## **VZN č. 1/2008** **o nakladaní s nájomnými bytmi v meste** **Sered'**

**Schválené MsZ**

v Seredi, dňa 15. a 22.04.2008

**Účinnosť od**

08.05.2008

# **Všeobecne záväzné nariadenie o nakladaní s nájomnými bytmi v meste Sered'**

Mestské zastupiteľstvo v Seredi v zmysle zákona č. 369/1990 Zb. O obecnom zriadení v znení neskorších zmien a doplnkov a na základe zákona 607/2003 Z. z. O štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších zmien a doplnkov a v zmysle Výnosu V-1/2006 o poskytovaní dotácií na rozvoj bývania v platnom znení Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR, ktorým sa určujú pravidlá pre poskytovanie dotácií na výstavbu nájomných bytov sa **u z n á š a** na tomto

Všeobecne záväznom nariadení **o n a k l a d a n í s n á j o m n ý m i b y t m i**  
v **m e s t e S e r e d'.**

## **§ 1**

### **Predmet úpravy**

Toto Všeobecne záväzné nariadenie upravuje program rozvoja sociálneho bývania, ktorým je prioritné riešenie problematiky v oblasti programu nájomných bytov a programu pre občanov s ťažkým zdravotným postihnutím. Nájomné byty sú bytmi vo vlastníctve mesta Sered' s osobitným režimom, ktorý vymedzuje toto Všeobecne záväzné nariadenie (ďalej VZN).

## **§ 2**

### **Zaradenie žiadateľov do osobitného zoznamu**

1. Do osobitného zoznamu žiadateľov o prenájom nájomného bytu v majetku mesta Sered' postaveného z prostriedkov Štátneho fondu rozvoja bývania<sup>6)</sup> budú zaradení žiadatelia, ktorí spĺňajú podmienky:
  - a) dodržanie príslušných platných právnych predpisov Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR<sup>1)</sup>

- b) trvalého pobytu v meste Sereď a občianstva SR. U manželov prípadne dvojice žijúcej v druhovskom pomere sa táto podmienka považuje za splnenú, ak sú obaja občanmi SR a trvalý pobyt v meste Sereď má aspoň jeden z nich. V prípade nedostatočného záujmu zo strany občanov mesta Sereď je možné zaradiť do osobitného zoznamu žiadateľov i občana s trvalým pobytom mimo mesta Sereď a to na základe podanej žiadosti a splnenia podmienok tohto VZN.
  - c) nie sú vlastníkmi, spoluvlastníkmi, nájomcami, spoločnými nájomcami iného bytu, rodinného domu
  - d) zaviazania sa platiť nájomné stanovené v súlade s opatrením Ministerstva financií SR platným v čase uzavretia nájomnej zmluvy /nákladové nájomné/
  - e) minimálne 12 mesiacov pred podaním žiadosti je preukázaný vlastný pravidelný príjem z trvalého pracovného pomeru, podnikania, prípadne z dôchodkového poistenia<sup>7)</sup> a toto platí i v čase jej podania. Podmienka sa považuje za splnenú ak ju spĺňa aspoň jeden z manželov alebo dvojice žijúcej v druhovskom pomere
2. Do osobitného zoznamu žiadateľov o nájomný byt pre občana s ťažkým zdravotným postihnutím bude zaradený žiadateľ, ktorý preukáže splnenie nasledovných podmienok:
- a) zdravotný stav žiadateľa zodpovedá ťažkému zdravotnému postihnutiu uvedenému v prílohe č.1 tohto VZN<sup>10)</sup>
  - b) dodržanie platných právnych predpisov Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR<sup>1)</sup>
  - c) trvalého pobytu v meste Sereď a občianstva SR. U manželov prípadne dvojice žijúcej v druhovskom pomere sa táto podmienka považuje za splnenú, ak sú obaja občanmi SR a trvalý pobyt v meste Sereď má aspoň jeden z nich. V prípade nedostatočného záujmu zo strany občanov mesta Sereď je možné zaradiť do osobitného zoznamu žiadateľov i občana s trvalým pobytom mimo mesta Sereď a to na základe podanej žiadosti a splnenia podmienok tohto VZN.
  - d) nie sú vlastníkmi, spoluvlastníkmi, nájomcami, spoločnými nájomcami iného bytu, rodinného domu
3. Žiadosť občana, ktorá nebude spĺňať podmienky v zmysle § 2 ods. 1 resp. ods. 2, nebude zaradená do osobitného zoznamu žiadateľov.

4. Ustanovenie ods. 1 písm. a) sa nepoužije, ak:

- a) fyzická osoba zabezpečuje spoločenské, ekonomické a sociálne potreby mesta, najmä školské, kultúrne, zdravotnícke a bezpečnostné alebo sa jedná o fyzickú osobu užívajúcu nájomný byt vrátený oprávnenej osobe podľa osobitných predpisov<sup>8)</sup>, pričom však podiel takto prenajatých bytov nesmie presiahnuť podiel stanovený platnými právnymi predpismi Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR<sup>1)</sup>.
- b) ak sa byt prenajme fyzickej osobe, ktorej ubytovanie súvisí s vytváraním nových pracovných miest v území a obstaranie bytov súvisí s realizáciou významnej investície<sup>9)</sup>, pričom podiel takto prenajatých bytov nemôže presiahnuť podiel stanoveným platnými právnymi predpismi Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR<sup>1)</sup>.

### § 3

## Žiadosť o nájomný byt

1. Žiadosť o nájomný byt musí obsahovať doklady preukazujúce splnenie podmienok vyplývajúcich z § 2 tohto VZN.

### § 4

## Podmienky nájmu bytov a zásady prenajímania bytov

1. Byty vo vlastníctve mesta Sered' postavené z prostriedkov Štátneho fondu rozvoja bývania budú mať zachovaný nájomný charakter po dobu najmenej 30 rokov<sup>1)</sup>.
2. Nájomná zmluva<sup>4)</sup> bude uzavretá na dobu určitú, ktorá neprevýši 3 roky, s výnimkou, ak je nájomcom občan so zdravotným postihnutím kedy sa uzatvorí nájomná zmluva na dobu určitú, ktorá neprevýši 10 rokov.
3. Nájomná zmluva<sup>4)</sup> na užívanie bytu žiadateľa, ktorý spĺňa podmienky podľa osobitného predpisu<sup>3)</sup>, bude uzavretá iba so žiadateľom spĺňajúcim podmienky v zmysle § 2 odsek 2 tohto VZN, ak takýto občan nepožiadaval o uzavretie nájomnej zmluvy, je možné uzavrieť nájomnú zmluvu s iným žiadateľom na dobu určitú, ktorá neprevýši 1 rok za predpokladu, že tento splnil podmienky § 2 ods. 1 tohto VZN.
4. Nájomná zmluva bude uzavretá so žiadateľom, ktorého príjem s osobami spoločne posudzovanými<sup>2)</sup> nie je nižší ako 1,5 násobok životného minima platného k 31. decembru predchádzajúceho kalendárneho roka.

5. V nájomnej zmluve bude upravené právo nájomcu na opakované uzavretie nájomnej zmluvy pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve, v osobitnom predpise <sup>1)</sup> a v tomto VZN.
6. V nájomnej zmluve budú zakotvené i povinnosti nájomcu vyplývajúce z platných právnych predpisov Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR <sup>1)</sup>.
7. Nájomcovia a osoby, ktoré s nimi žijú v spoločnej domácnosti sa do nájomných bytov prihlasujú iba na prechodný pobyt a to na dobu trvania nájmu.
8. U nájomných bytov nie je možné realizovať podnájom bytu, výmeny bytov a prevod vlastníckych práv.
9. Nájomca nájomného bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu ani inej bytovej náhrady pri skončení nájmu uplynutím doby nájmu ani pri skončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu.
10. K termínu skončenia nájmu je nájomca povinný byt uvoľniť a odovzdať v primeranom stave správcovi, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody.
11. Súčasťou nájomnej zmluvy je notárska zápisnica (ktorú žiadateľ zabezpečí na vlastné náklady) a žiadateľ v nej vyjadrí súhlas s podmienkami stanovenými týmto VZN a určí miesto, (po dohode s vlastníkom, príp. nájomcom nehnuteľnosti – súhlas vyjadrený overeným podpisom), na ktoré bude nájomca vyprataný v prípade skončenia nájmu <sup>5)</sup> a uplatnenia § 4 ods. 12 tohto VZN. Notárska zápisnica bude slúžiť ako podklad pre výkon rozhodnutia vyprataním bytu.
12. V prípade, že sa nájomca k termínu skončenia nájomnej zmluvy z prenajatého bytu neodstáhuje, správca zabezpečí podanie návrhu na výkon rozhodnutia vyprataním bytu na náklady nájomcu bytu na miesto určené v notárskej zápisnici (§ 4 ods. 11).

## **§ 5**

### **Postup pred uzavretím nájomnej zmluvy**

1. Žiadosti občanov spĺňajúcich podmienky na uzavretie nájomnej zmluvy prerokováva bytová komisia MsZ. Na základe jej odporúčenia rozhoduje o uzavretí nájomnej zmluvy primátor mesta.

## § 6

### **Opakované uzavretie nájomnej zmluvy**

1. Nájomca bytu, ak má záujem o opakované uzavretie nájomnej zmluvy v zmysle § 4 tohto VZN, je povinný 2 mesiace pred ukončením jej platnosti doručiť na Mestský úrad v Seredi žiadosť o opakované uzavretie nájomnej zmluvy spolu s dokladmi preukazujúcimi splnenie podmienok určených platnými právnymi predpismi.
2. Žiadosti občanov splňujúcich podmienky na opakované uzavretie nájomnej zmluvy prerokováva bytová komisia MsZ a na základe jej odporúčenia rozhoduje o opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy primátor mesta.

## § 7

### **Zánik nájmu**

#### Nájom bytu zaniká:

1. Uplynutím doby nájmu
2. Písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom
3. Písomnou výpoveďou nájomcu i bez uvedenia dôvodu. Výpovedná lehota je jedno mesačná, pričom sa nájom bytu skončí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená prenajímateľovi.
4. Po prerokovaní v bytovej komisii MsZ a so súhlasom primátora mesta písomnou výpoveďou nájmu prenajímateľom, ak nájomca:
  - a) hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil včas nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované v súvislosti s užívaním bytu za čas dlhší ako 3 mesiace
  - b) nájomca alebo ten, kto s nájomcom býva, napriek písomnej výstrahe hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome
  - c) nájomca alebo ten, kto s nájomcom býva využíva prenajatý byt bez súhlasu vlastníka na iné účely ako na bývanie alebo sústavne porušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome
  - d) neužíva byt bez vážnych dôvodov
5. Nájom bytu sa skončí posledným dňom mesiaca, ktorý nasleduje po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená nájomcovi.

## § 8

### Záverečné ustanovenia

1. O žiadateľoch nájomných bytov vedie mesto Sereď osobitný zoznam žiadateľov. V prípade, že v nasledujúcom roku ako bol žiadateľ zaevidovaný do osobitného zoznamu nepredloží príjem preukazujúci splnenie podmienok platných právnych predpisov, bude z osobitného zoznamu vyradený.
2. Žiadatelia zaradení do zoznamu uchádzačov o prenájom obecného bytu nemajú právny nárok bez podania novej žiadosti v zmysle tohto VZN na zaradenie do osobitného zoznamu žiadateľov o prenájom nájomného bytu.
3. Výkon správy nájomných bytov vykonáva Mestský bytový podnik spol. s r.o. Sereď na základe Dodatku k zmluve o výkone správy.
4. Vlastníkom a prenajímateľom nájomných bytov je mesto Sereď.
5. Na tomto VZN sa Mestské zastupiteľstvo uznieslo na svojom zasadnutí dňa: 15.04.2008.
6. Toto Všeobecne záväzné nariadenie nadobúda účinnosť dňom 08.05.2008 a ruší sa VZN č. 2/2002 o nakladaní s nájomnými bytmi v meste Sereď.

**Mgr. Vladimír Vranovič v. r.**  
**primátor mesta**

- 
- 1) Výnos V-1/2006 o poskytovaní dotácií na rozvoj bývania v znení Výnosu Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR č. V-1/2007
  - 2) § 2,3,4 zák. č. 601/2003 Z.z. o životnom minime v znení platných Opatrení Ministerstva práce, sociálnych vecí a rodiny SR o úprave súm životného minima
  - 3) Vyhláška MŽP SR č. 532/2002 Z. z. ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie
  - 4) § 685 zák. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení
  - 5) § 710, § 711 zák. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonník v platnom znení
  - 6) Zák. č. 607/2003 Z. z. O štátnom fonde rozvoja bývania v platnom znení
  - 7) Zák.461/2003 Z. z. o sociálnom poistení v platnom znení
  - 8) napr. zákon 403/1990 Zb. o zmiernení následkov niektorých majetkových krívd v znení neskorších predpisov
  - 9) zákon 175/1999 Z. z. o niektorých opatreniach týkajúcich sa prípravy významných investícií a o doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
  - 10) Príloha č. 1 k Výnosu č. V- 1/2006 o poskytovaní dotácií na rozvoj bývania v znení Výnosu Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR č. V-1/2007