

# VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE Č.2/2002

## 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 124/1996 Z. z. O štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších zmien a doplnkov a v zmysle úplného znenia Smernice Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR č. 8/1999, ktorou sa určujú pravidlá pre poskytovanie dotácií na výstavbu nájomných bytov, tak ako to vyplýva zo zmien a doplnení vykonaných Smernicami Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja č. 1/2001 a č. 4/2001 sa

### uznáša

na tomto Všeobecne záväznom nariadení **o nakladaní s nájomnými bytmi v meste Sered'**.

### Čl. 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.

### Čl. 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 budú zaradení žiadatelia, ktorí spĺňajú podmienky:

a) mesačný príjem žiadateľa a osôb s ním bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu <sup>1/</sup> neprevyšuje trojnásobok životného minima, <sup>2/</sup> vypočítaného pre žiadateľa a osoby, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne, pričom mesačný príjem sa vypočíta z príjmu <sup>3/</sup> za predchádzajúci kalendárny rok ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberá

b) žiadateľ je občanom SR a v meste Sered' má trvalý pobyt. U manželov prípadne dvojice žijúcej v druhovskom pomere sa táto podmienka považuje za splnenú, ak sú obaja občanmi SR a trvalý pobyt v meste Sered' má aspoň jeden z nich. V prípade nedostatočného záujmu zo strany občanov mesta Sered' je možné zaradiť do osobitného zoznamu žiadateľov i občana s trvalým pobytom mimo mesta Sered' a to na základe podanej žiadosti a splnenia podmienok tohto VZN.

c) žiadatelia nie sú vlastníckmi, spoluvlastníkmi, nájomcami, spoločnými nájomcami iného bytu, rodinného domu

d) žiadateľ sa zaviazne platiť nájomné stanovené v súlade s opatrením Ministerstva financií SR platným v čase uzavretia nájomnej zmluvy /nákladové nájomné/

e) žiadateľ alebo aspoň jeden z manželov alebo dvojice žijúcej v druhovskom pomere má minimálne 12 mesiacov pred podaním žiadosti vlastný pravidelný príjem z trvalého pracovného pomeru, podnikania, prípadne z dôchodkového zabezpečenia <sup>8/</sup> a toto platí i v čase jej podania

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

b) mesačný príjem žiadateľa a osôb s ním bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu <sup>1/</sup> neprevyšuje trojnásobok životného minima <sup>2/</sup> vypočítaného pre žiadateľa a osoby, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne, pričom mesačný príjem sa vypočíta z príjmu <sup>3/</sup> za predchádzajúci kalendárny rok ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberá

c) žiadateľ je občanom SR a má trvalý pobyt v meste Sered', u manželov prípadne dvojice žijúcej v druhovskom pomere sa považuje táto podmienka za splnenú, ak sa jedná o oboch občanov SR a len jeden z nich má trvalý pobyt v meste Sered'. V prípade nedostatočného záujmu zo strany občanov s trvalým pobytom v meste Sered' je možné zaradiť do osobitného zoznamu žiadateľov i občana s trvalým pobytom mimo mesta Sered' a to na základe podanej žiadosti a splnenia podmienok tohto VZN

d) žiadateľ a ani manžel /ka/ resp. druh /žka/ nie sú vlastníckmi, spoluvlastníkmi, nájomcami, spoločnými nájomcami iného bytu, rodinného domu

3. Žiadosť občana, ktorá nebude spĺňať podmienky v zmysle tohto článku ods. 1 resp. ods. 2, nebude zaradená do osobitného zoznamu žiadateľov

### **Čl. 3 Žiadosť o nájomný byt**

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

### **Čl. 4 Podmienky nájmu bytov a zásady prenájmania bytov**

1. Byty vo vlastníctve mesta Sereď postavené z prostriedkov Štátneho fondu rozvoja bývania budú nájomné po dobu 30 rokov od vydania kolaudačného rozhodnutia.

2. Nájomná zmluva <sup>5/</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>5/</sup> na užívanie bytu žiadateľa, ktorý spĺňa podmienky podľa osobitného predpisu, <sup>4/</sup> bude uzavretá iba so žiadateľom spĺňajúcim podmienky v zmysle čl.2 odsek 2 tohto VZN, ak takýto občan nepožiadala 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 čl. 2 ods. 1 tohto VZN.

4. V nájomnej zmluve bude upravené právo nájomcu na opakované uzavretie nájomnej zmluvy pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve, v osobitnom predpise <sup>6/</sup> a v tomto VZN.

5. Do nájomných bytov sa iba na prechodný pobyt na základe záväzku vyplývajúceho z nájomnej zmluvy prihlasujú iba ich nájomcovia a ich deti, ktoré s nimi žijú v spoločnej domácnosti a to na dobu trvania nájmu.

6. U nájomných bytov nie je možné realizovať podnájom bytu, výmeny bytov a prevod vlastníckych práv.

7. 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.

8. K termínu skončenia nájmu je nájomca povinný byt uvoľniť a odovzdať v primeranom stave správcovi, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody.

9. Súčasťou nájomnej zmluvy je notárska zápisnica (ktorú žiadateľ zabezpečí na vlastné náklady) a žiadateľ v nej vyjadří súhlas s podmienkami stanovenými týmto VZN a určí miesto, /po dohode s vlastníkom, príp. nájomcom nehnuteľnosti – súhlas vyjadrený podpisom/ na ktoré bude nájomca vypratáný v prípade skončenia nájmu a uplatnenia čl. 4 ods. 10 tohto VZN. Notárska zápisnica bude slúžiť ako podklad pre výkon rozhodnutia vypratáním bytu.

10. V prípade, že sa nájomca k termínu skončenia nájomnej zmluvy z prenajatého bytu neodšťahuje, správca zabezpečí podanie návrhu na výkon rozhodnutia vypratáním bytu na náklady nájomcu bytu na miesto určené v notárskej zápisnici /čl. 4 ods. 9/.

11. Z celkového počtu 23 nájomných bytov je z regulácie trojnásobku životného minima vyňatých 10 % dokončených nájomných bytov t. j. 2 byty, ktoré sa môžu prenajať aj osobe s vyšším príjmom, pokiaľ táto osoba zabezpečuje spoločenské, kultúrne, zdravotnícke, ekonomické a sociálne potreby mesta.

### **Čl. 5 Postup pred uzavretím nájomnej zmluvy**

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

### **Čl. 6 Opakované uzavretie nájomnej zmluvy**

1. Nájomca bytu, ak má záujem o opakované uzavretie nájomnej zmluvy v zmysle čl. 4 tohto VZN, je povinný 2 mesiace pred ukončením jej platnosti doručiť na Mestský úrad v Sereďi žiadosť o opakované uzavretie nájomnej zmluvy spolu s dokladmi preukazujúcimi splnenie podmienok určených týmto VZN.

2. Žiadosti o opakované uzavretie nájomnej zmluvy prerokováva bytová komisia MZ a doporučuje primátorovi mesta na schválenie.

3. Primátor mesta pri akceptácii doporučenia bytovej komisie MZ podpíše novú nájomnú zmluvu uzavretú opäť na dobu určitú avšak najviac na 3 roky.

## **Čl. 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 MZ 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.

## **Čl. 8 Záverečné ustanovenia**

1. O žiadateľoch nájomných bytov vedie mesto Sereď osobitný zoznam žiadateľov
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 bude vykonávať Mestský bytový podnik spol. s r.o. Sereď na základe dodatku k zmluve o výkone správy
4. Podmienky určené týmto Všeobecne záväzným nariadením sú súčasťou nájmovej zmluvy
5. Vlastníkom a prenajímateľom nájomných bytov je mesto Sereď
6. Na tomto VZN sa Mestské zastupiteľstvo uznieslo na svojom zasadnutí dňa: 7.5.2002
7. Toto Všeobecne záväzné nariadenie nadobúda účinnosť dňom 25.2.2002

**Mgr. Vladimír Vranovič**  
*primátor mesta*

---

<sup>1/</sup> § 3 zák. č. 125/1998 Z.z. o životnom minime a o ustanovení súm na účely štátnych sociálnych dávok

<sup>2/</sup> § 2 zák. č. 125/1998 Z.z. o životnom minime v znení platných Opatrení Ministerstva práce, sociálnych vecí a rodiny SR o úprave súm životného minima

<sup>3/</sup> § 4 zák. č. 125/1998 Z.z. o životnom minime a o ustanovení súm na účely štátnych sociálnych dávok

<sup>4/</sup> Vyhláška MŽP SR č. 192/1994 Z.z. o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu

<sup>5/</sup> § 685 Občianskeho zákonníka

<sup>6/</sup> § 711 Občianskeho zákonníka

<sup>7/</sup> Nariadenie vlády SR č. 137/2000 Z.z. o programoch rozvoja bývania

Zák. č. 124/1996 Z.z. o štátnom фонде rozvoja bývania v znení zmien a doplnkov

<sup>8/</sup> § 7 písm. a, zák. č. 100/1988 Zb. o sociálnom zabezpečení v znení neskorších predpisov