

# Mesto Hurbanovo

ul. Komárňanská č. 91, 947 01 Hurbanovo

---

Mesto Hurbanovo v zmysle § 6 ods. 2 zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení jeho zmien a doplnení a ustanoveniami §2, § 7 ods. 4 ,5 a 6, § 8 ods. 2 a 4, § 12 ods. 2 a 3, § 16 ods. 2 a 3, § 17 ods. 2, 3, 4 a 7, § 98, § 98b ods. 5, § 99e ods. 9 a § 103 ods. 5 zákona NR SR č. 582/2004 Z. z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady v znení neskorších predpisov **vydáva:**

Všeobecne záväzné nariadenie mesta

č. 113

**o prenájaní bytov vo vlastníctve mesta Hurbanovo**

**Schválené** všeobecne záväzné nariadenie

Na rokovaní MsZ mesta dňa:	<b>18.06.2015</b>
Vyhlásené vyvesením na úradnej tabuli mesta dňa:	<b>15.07.2015</b>
VZN nadobúda účinnosť dňom:	<b>31.07.2015</b>

## **VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE MESTA HURBANOVO Č. 113 o prenájaní bytov vo vlastníctve mesta Hurbanovo**

Mesto Hurbanovo v súlade s ustanovením § 6 ods. 1 zákona NR SR č. 369/1990 Z.z. O obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, § 10 ods. 2 bod b) zákona NR SR č. 607/2003 Z.z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov a Výnosu Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR číslo V-1/2007 o poskytovaní dotácií na rozvoj bývania **vydáva**

### **VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE MESTA Č. 113 O PRENÁJIMANÍ BYTOV VO VLASTNÍCTVE MESTA HURBANOVO**

#### **§ 1**

#### **Úvodné ustanovenia**

1. Toto všeobecne záväzné nariadenie (ďalej len „VZN“) upravuje podmienky nájmu bytov v nájomných bytových domoch v meste Hurbanovo (ďalej len „nájomné byty“) a nájomných bytov postavených s podporou štátu – príspevkami Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky a úvermi Štátneho fondu rozvoja bývania Slovenskej republiky (ďalej len „podpora“).
2. Nájomné byty postavené s podporou štátu sa budú využívať na nájom a nemôžu sa previesť do vlastníctva najmenej 30 rokov od nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia (§5, ods. 1, písm. i/ Výnosu Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR č. V-1/2007 o poskytovaní dotácií na rozvoj bývania).
3. Nájomné byty sú vo vlastníctve Mesta Hurbanovo (ďalej len „vlastník“).
4. Správu nájomných bytov vykonávaná správcovská spoločnosť na základe osobitných zmlúv uzatvorených s vlastníkom.
5. Mesto Hurbanovo vyčleňuje 10% nájomných bytov, minimálne jeden byt, pre potreby mesta, t.j. pre fyzické osoby, ktoré nespĺňajú podmienky stanovené výnosom Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR č. V-1/2007 o poskytovaní dotácií na rozvoj bývania, ak takéto osoby zabezpečujú spoločenské, kultúrne, zdravotnícke, ekonomické a sociálne potreby mesta. Súhlas na uzatvorenie nájomnej zmluvy k týmto bytom udeľuje primátor mesta.

#### **§ 2**

#### **Postup pri zaevidovaní žiadateľov o nájomný byt**

1. Fyzická osoba (ďalej len žiadateľ), ktorá dovŕši 18 rokov veku, má možnosť podať žiadosť o prenájom nájomného bytu (ďalej len žiadosť) podľa § 1, ods. 1 tohto nariadenia na Mestskom úrade v Hurbanove (ďalej MsÚ).
2. Mesto vedie samostatnú evidenciu žiadateľov podľa bytov uvedených v § 1, odseku 1 tohto nariadenia.
3. Žiadosť musí mať písomnú formu, musí byť odôvodnená, datovaná, s uvedením kontaktnej adresy, vlastnoručne podpísaná a doručená na MsÚ.
4. Príslušné oddelenie MsÚ do 15 dní od obdržania žiadosti predvolá žiadateľa a osobne ho oboznámi s ďalším postupom a podmienkami pri posudzovaní žiadosti v zmysle tohto nariadenia.
5. Základné podmienky pre zaevidovanie žiadosti o prenájom nájomného bytu do príslušnej evidencie:

- a. 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 na predpísanom tlačive, ktoré mu vydá príslušné oddelenie MsÚ,
  - b. žiadateľ je povinný na vyzvanie doložiť všetky doklady potrebné na posúdenie žiadosti podľa stanovených kritérií v zmysle tohto nariadenia, podľa pokynov príslušného oddelenia MsÚ najneskôr do 30 dní od podania žiadosti, inak je žiadosť vyradená ako nekompletná,
  - c. príslušné oddelenie MsÚ na základe preskúmanej úplnosti dokladov priložených k žiadosti a posúdenia plnenia podmienok v zmysle tohto nariadenia zaradí žiadosť do príslušnej evidencie uchádzačov o nájomné byty podľa § 1, odseku 1. podľa dátumu skompletizovania žiadosti zo strany žiadateľa. V prípade nesplnenia stanovených podmienok príslušné oddelenie MsÚ zašle žiadateľovi písomné vyrozumienie.
  - d. Žiadosť sa vyraduje z evidencie:
    - 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 nepredloží aktuálne príjmy k žiadosti v termíne určenom v písomnej výzve príslušného oddelenia MsÚ,
    - ak do dvoch rokov od podania žiadosti neprejavuje žiadateľ záujem informovať sa o riešení jeho bytovej situácie alebo nepredloží potrebné doklady podľa § 2 odseku 5 tohto nariadenia,
    - trvale, ak žiadateľ protiprávne užíva byt vo vlastníctve Mesta Hurbanovo,
    - ak ku dňu podania žiadosti nemá žiadateľ uhradené záväzky po splatnosti voči Mestu alebo obchodným spoločnostiam, ktorých zriaďovateľom je Mesto, resp. spoločnostiam s majetkovou účasťou Mesta v týchto obchodných spoločnostiach, až do úhrady tohto záväzku v plnom rozsahu,
    - ak žiadateľ alebo spoluposudzovaná osoba 10 rokov spätne od podania žiadosti užíval nájomný byt uvedený v § 1 odseku 1 tohto nariadenia a z dôvodu neplnenia si povinností bol vysťahovaný, svoje záväzky si nesplnil, prípadne exekučné konanie bolo voči tejto osobe zastavené z dôvodu jej nemajetnosti,
    - ak žiadateľ zo subjektívnych dôvodov dvakrát odmietol ponuku na prenájom nájomného bytu, o ktorý v žiadosti prejavil záujem.
6. Mesto Hurbanovo eviduje žiadosti o výmeny bytov v § 1, odseku 1 tohto nariadenia. Žiadosti sú zoradené podľa dátumu ich doručenia na príslušné oddelenie MsÚ. Pri uvoľnení nájomného bytu je prioritne riešená žiadosť o prenájom tohto bytu zaevidovaná v zozname uchádzačov skôr ako dátum podania žiadosti o výmenu bytu tejto kategórie.
7. Pri riešení žiadosti o výmenu bytov podľa § 1 ods. 1 sa postupuje podľa poradia v evidencii žiadateľov o výmeny bytov. Uprednostnenie žiadosti je možné z nasledovných dôvodov:
- z dôvodu zlého technického stavu nájomného bytu, na základe ktorého bola nájomcovi uznaná úľava na nájme bytu,
  - z dôvodu vzájomnej dohody nájomcov,
  - z dôvodu priestorových potrieb rodiny s nezaopatreným dieťaťom/deťmi.

### §3

#### Podmienky pre vytvorenie poradovníka žiadateľov

1. Zo zoznamu žiadateľov predložených MsÚ sa zostavia návrhy dvoch poradovníkov na nájomné byty. Jeden poradovník bude zostavený na byty prvej kategórie a druhý na byty druhej kategórie – pre nájomné byty nižšieho štandardu.
2. Zostavením návrhov poradovníkov je poverená komisia sociálna, bytová a zdravotná zriadená pri MsZ v Hurbanove. Pri zostavení návrhov poradovníkov sa berie ohľad na časové poradie evidovaných žiadostí.
3. Poradovníky žiadateľov o byty schvaľuje Mestské zastupiteľstvo v Hurbanove na návrh sociálnej, bytovej a zdravotnej komisie.
4. Schválené znenie poradovníkov žiadateľov o nájomné byty sa zverejní na úradnej tabuli a webovom sídle Mesta Hurbanovo.

### §4

#### Nájomný vzťah

1. Nájomná zmluva sa uzatvára so žiadateľom na dobu určitú, vždy na jeden kalendárny rok, aj v tom prípade, keď žiadateľom o uzatvorenie nájomnej zmluvy je občan so zdravotným postihnutím.
2. V nájomnej zmluve sa upraví právo nájomcu na opakované uzatvorenie nájmu bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve.
3. Správca bytov uzatvorí nájomnú zmluvu pre žiadateľa o mestský nájomný byt v zmysle schváleného poradovníka žiadateľov.
4. Mesto Hurbanovo uzatvorí nájomnú zmluvu so žiadateľom o prenájom nájomného bytu mimo poradia v prípadoch hodných osobitného zreteľa, ak žiadateľ spĺňa všetky podmienky v zmysle tohto nariadenia. Prípadoch osobitného zreteľa v zmysle tohto nariadenia môže byť:
  - a. nepriaznivá sociálno-bytová situácia žiadateľa vyžadujúca okamžité riešenie,
  - b. podpora osamostatnenia sa mladého dospelého v zmysle § 75 zákona č. 05/2005 Z.z. o sociálnoprávnej ochrane detí a o sociálnej kuratele v znení neskorších predpisov za predpokladu, že mladý dospelý mal trvalý pobyt v čase umiestnenia do náhradnej starostlivosti v meste Hurbanovo alebo vyrastal viac ako 5 rokov v náhradnej rodine v Hurbanove a podal si žiadosť o prenájom nájomného bytu do dvoch rokov od ukončenia náhradnej starostlivosti. Žiadateľ musí zároveň spĺňať podmienky tohto nariadenia.
5. Uzatvorenie nájomnej zmluvy podľa bodu 4 tohto článku sa môže uzatvoriť za predpokladu, že žiadateľ nie je na území mesta Hurbanovo vlastníkom, nájomcom alebo stavebníkom bytu, rodinného domu, stavby na individuálnu rekreáciu alebo rozostavanej stavby, ktorej aspoň časť je spôsobilá na samostatné užívanie.
6. Vlastník bytu uzavrie s nájomcom nájomnú zmluvu a správca príslušného bytu fyzicky odovzdá nájomcovi nájomný byt. Pred uzatvorením nájomnej zmluvy na byty uvedené v § 1, ods. 1 tohto nariadenia uzatvorí vlastník bytu s budúcim nájomcom zmluvu o poskytnutí kaucie, vo výške trojmesačného nájomného za užívanie bytov uvedených v § 1, ods. 1 tohto nariadenia. Kaucia slúži na zabezpečenie prípadných pohľadávok Mesta Hurbanovo voči nájomcovi z dôvodu neplatenia nájomného alebo úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu a príslušenstva, z dôvodu spôsobenej škody na byte alebo jeho zariadení alebo v súvislosti s inými pohľadávkami súvisiacimi s užívaním bytu.

7. Nájomná zmluva má písomnú formu a uzatvára sa na dobu určitú na 1 kalendárny rok. Povinnou prílohou nájomnej zmluvy je notárska zápisnica o vypratání (ako exekučný titul o vypratání).
8. Ak určený žiadateľ bezdôvodne odmietne ponúkaný byt, prípadne do 30 dní od obdržania súhlasného stanoviska vlastníka neuzavrie nájomnú zmluvu s vlastníkom, žiadateľ stráca právo na uzavretie nájomnej zmluvy na ponúknutý byt, taktiež stráca právo na ďalší byt a zároveň bude vyradený z evidencie žiadateľov na obdobie dvoch rokov.

## § 5 Zánik nájmu

Nájomný vzťah zaniká:

1. Uplynutím doby nájmu.
2. Písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom.
3. Písomnou výpoveďou nájomcu alebo správcu bytu s trojmesačnou výpovednou lehotou tak aby lehota uplynula v posledný deň kalendárneho mesiaca. Táto lehota začne plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po mesiaci, v ktorom výpoveď došla druhému účastníkovi.
4. Po predložení návrhu písomnej výpovede správcem, ak nájomca:
  - a. hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil včas nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 2 mesiace,
  - b. alebo ten, kto s ním býva, napriek písomnej výstrahe hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v dome,
  - c. využíva prenajatý byt bez súhlasu vlastníka na iné účely ako na bývanie, alebo ak
  - d. nájomca alebo ten kto s ním býva, sústavne porušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť a porušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov,
  - e. ohrozuje bezpečnosť a porušuje dobré mravy v dome,
  - f. minimálne 3 mesiace neužíva byt bez vážnych dôvodov,
  - g. bez súhlasu vlastníka resp. správcu v predmetnom byte ubytuje osoby, ktoré nie sú uvedené na evidenčnom liste k tomuto bytu (do tohto sa nezarátajú návštevy kratšie ako 15 dní).
5. Pri zániku nájmu dohodnutého na určitý čas nemá nájomca nárok na bytovú náhradu.
6. V dôsledku zániku nájomného vzťahu k predmetnému bytu nájomca je povinný odovzdať byt prenajímateľovi (správcovi) do troch dní po skončení nájmu.

**NÁJOMNÉ BYTY NIŽŠIEHO ŠTANDARDU****§ 6****Podmienky pre zaradenie žiadateľov do zoznamu**

1. Tieto byty sú určené pre ľudí zo sociálne slabších vrstiev, ktorí si nevedia zabezpečiť bývanie z dôvodu nízkeho príjmu alebo sociálneho vylúčenia.
2. Podmienky pre zaradenie žiadateľov do zoznamu uchádzačov o byty nižšieho štandardu:
  - a. žiadateľ má v meste Hurbanovo trvalý pobyt nepretržite minimálne 2 rokov v čase od podania žiadosti.
  - b. minimálny mesačný príjem žiadateľa a osôb s ním bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu, dosahuje ku dňu podania žiadosti úroveň 75 % platného životného minima, pričom mesačný príjem sa vypočíta z príjmu za ostatných 6 mesiacov späť od podania žiadosti o pridelenie nájomného bytu nižšieho štandardu.
  - c. maximálny mesačný príjem žiadateľa a osôb s ním bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu, je v súlade s § 22 Zákona č. 443/2010.
  - d. žiadateľ nie je vlastníkom, nájomcom, spoločným nájomcom iného bytu, rodinného domu, stavby na individuálnu rekreáciu alebo rozostavanej stavby, ktorej aspoň časť je spôsobilá na samostatné užívanie. Žiadateľom, ktorí si odkúpili byt v zmysle zákona č. 182/1993 o prevode vlastníctva bytov a nebytových priestorov a tento previedli na inú osobu, nebude žiadosť o prenájom bytu zaradená do zoznamu po dobu 5 rokov od prevodu vlastníctva na tretiu osobu.
3. Posudzovanie a výber nájomcov bytov nižšieho štandardu:
  - a. Žiadosti o byty nižšieho štandardu posudzuje a eviduje príslušné oddelenie MsÚ.
  - b. Do zoznamu žiadateľov o byt nižšieho štandardu budú zaradení žiadatelia, ktorí spĺňajú podmienky uvedené tohto nariadenia.
  - c. Pri obsadzovaní novopostavených nájomných bytov nižšieho štandardu bude zoznam žiadateľov podľa odseku 3, písm. b) tohto paragrafu predložený komisii MsZ, kde môžu byť prizvaní aj zástupcovia združení zastupujúcich komunity občanov zo sociálne slabších vrstiev. Komisia odporučí budúcich nájomcov nových bytov podľa dátumu kompletizácie žiadosti.
  - d. Pri priebežnom obsadzovaní uvoľneného nájomného bytu bude tento obsadený žiadateľom zo zoznamu uchádzačov o predmetné nájomné byty podľa poradia ako boli kompletizované zo strany žiadateľa a po opätovnom posúdení plnenia podmienok stanovených týmto nariadením.
  - e. V prípade, že oslovený žiadateľ odmietne ponúknutý nájomný byt alebo sa do 10 dní nevyjadrí k ponuke, osloví sa nasledujúci žiadateľ v poradí zo zoznamu, ktorého žiadosť spĺňa podmienky a kritéria na uzatvorenie nájomnej zmluvy.
  - f. Mesto vydá na základe podkladov podľa odseku 3, písm. c) alebo d) tohto článku pokyn správcovi bytu na prípravu nájomnej zmluvy, ktorá bude uzatvorená s budúcim nájomcom a zároveň informuje správcu bytu nižšieho štandardu o osobách, ktoré ako spolubývajúce osoby môžu užívať predmetný byt.
  - g. Evidencia žiadostí o byty nižšieho štandardu sa zahájí po verejnej výzve Mesta na podávanie žiadostí o tento typ bývania.

## § 7

### Podmienky nájmu bytu nižšieho štandardu

1. Podmienky nájmu bytu nižšieho štandardu:
  - a. Byty nižšieho štandardu budú majú nájomný charakter.
  - b. Nájomná zmluva bude uzatváraná na dobu určitú, na 1 kalendárny rok.
  - c. Ak žiadateľ neuzatvorí nájomnú zmluvu do 15 dní od doručenia písomného súhlasu na uzatvorenie nájomnej zmluvy bude vyradený zo zoznamu žiadateľov o byt. Byt bude pridelený žiadateľovi v poradí.
  - d. V nájomnej zmluve bude upravené právo nájomcu na opakované uzatvorenie nájmu bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve.
  - e. V prípade záujmu nájomcu o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy, je tento povinný najmenej 1 mesiac pred ukončením jej platnosti písomne požiadať Mesto Hurbanovo o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy a predložiť doklady osvedčujúce skutočnosti na preverenie podmienok zakladajúcich nové uzatvorenie nájomnej zmluvy.
  - f. Do bytov nižšieho štandardu sa môžu prihlásiť na trvalý alebo prechodný pobyt iba osoby, ktoré boli v žiadosti o nájomný byt nižšieho štandardu posudzované spoločne a ktoré sú uvedené v nájomnej zmluve a v evidenčnom liste pre výpočet úhrady za užívanie bytu.
  - g. Nájomca nesmie dať byt nižšieho štandardu do podnájmu inej osobe.
  - h. Opakované dlhodobé zdržiavanie sa neprihlásených osôb v pridelenom byte sa bude považovať za hrubé porušovanie nájomnej zmluvy a s nájomcom už nebude v takomto prípade opätovne uzatvorená nájomná zmluva a bude trvalo vyradený zo zoznamu žiadateľov o byty uvedené v § 1 tohto nariadenia.
  - i. Nájomca bytu nižšieho štandardu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady pri skončení nájmu uplynutím doby nájmu.
  - j. Prenajímateľ bytu nižšieho štandardu pri porušovaní nájomnej zmluvy zo strany nájomcu neuzatvorí s nájomcom novú nájomnú zmluvu na dobu určitú.
  - k. Po uplynutí doby nájmu je nájomca povinný byt vypratať a odovzdať prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na bežné opotrebenie. V prípade, že nájomca spôsobil škody v predmetnom bytu, nesie hmotnú zodpovednosť za vzniknuté škody.

## § 8

### Spravovanie bytov vo vlastníctve Mesta Hurbanovo

1. Mesto Hurbanovo ako vlastníč bytov zveruje byty do správy správcovským spoločnostiam na základe uzatvorených zmlúv (ďalej správca).
2. Vlastník bytov prostredníctvom správcu zabezpečuje:
  - a. prenájom bytov,
  - b. výpoveď z nájmu ,
  - c. súhlas k dohode o výmene bytov,
  - d. vydanie potvrdenia o prechode nájmu,
  - e. súhlas k podnájmu bytu,
  - f. súhlas k spoločnému nájmu bytu,
  - g. rozhodnutie o zlúčení a rozdelení bytu,
  - h. súhlas k dočasnému používaniu bytu na iné ako bytové účely a súhlas na užívanie nebytových priestorov na iný účel ako boli určené v nájomnom dome.

3. Správca zabezpečuje užívateľské a s tým súvisiace úkony podľa uzatvorených zmlúv. Správca je povinný vlastníčkovi hlásiť bez odkladu najmä:
- a. uvoľnenie bytu,
  - b. novozriadený byt vytvorený z iných než bytových priestorov,
  - c. byt, ktorý sa neužíva z akéhokoľvek dôvodu po dobu dlhšiu ako 3 mesiace,
  - d. byt, kde zomrel nájomca,
  - e. protiprávne obsadený byt,
  - f. byt, v ktorom bez súhlasu vlastníka bol nast'ahovaný podnájomník,
  - g. byt, ktorý navrhuje vypratať z akéhokoľvek dôvodu (výpoveď z nájmu),
  - h. byt, ktorý sa nedá užívať,
  - i. byt, kde nájomca neuzavrel dohodu o prevzatí bytu,
  - j. byt, ktorý chce nájomca ponechať inému, dočasne,
  - k. byt, kde správca navrhuje z dôvodu porušovania domového poriadku vypovedanie nájmovej zmluvy,
  - l. neplatenie nájmu nájomcom za obdobie viac ako 2 mesiace

### § 9

#### **Záverečné ustanovenie**

1. Toto Všeobecne záväzné nariadenie mesta bolo schválené uznesením Mestského zastupiteľstva v Hurbanove č. 88/2015 – MZ zo dňa 18.06.2015.
2. Všeobecne záväzné nariadenie mesta nadobúda účinnosť 15 dňom po zverejnení na úradnej tabuli Mesta Hurbanovo.

### § 10

#### **Zrušujúce ustanovenia**

Dňom nadobudnutia účinnosti tohto všeobecne záväzného nariadenia sa ruší Všeobecne záväzné nariadenie mesta Hurbanovo č. 85 o prenajatí bytov vo vlastníctve mesta Hurbanovo.

Mgr. Ildikó Basternáková  
primátorka mesta