



Mesto Vrbové



Mestský úrad, ul. Gen. M. R. Štefánika č. 15/4, 922 03 Vrbové

VZN bolo vyvesené na úradnej tabuli v meste Vrbové dňa: 10.02.2015

VZN bolo prerokované a schválené v MsZ dňa: 26.02.2015

VZN nadobúda účinnosť pätnástym dňom od jeho zverejnenia, t.j.: 16.03.2015

Všeobecne záväzné nariadenie mesta Vrbové č. 6/2015

**o nakladaní s nájomnými bytmi pre občanov
v bytovom dome na ul. J. Zigmundíka č. 295/4
a Sídl. 9. mája č. 322/25 vo Vrbovom
a ostatnými nájomnými bytmi v meste VRBOVÉ**

**Dott. Mgr. Ema Maggiová
primátorka mesta**

Mesto Vrbové v zmysle ustanovenia § 6 ods. 1 a ustanovenia § 4 ods. 1 a 3 písm. a) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v platnom znení, v zmysle **ustanovenia zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní** v platnom znení a v zmysle článku 68 Ústavy Slovenskej republiky vydáva toto všeobecne záväzné nariadenie (ďalej len VZN):

Všeobecne záväzné nariadenie č. 6/2015

o nakladaní s nájomnými bytmi pre občanov v bytovom dome na ul. J. Zigmundíka č. 295/4 a Sídl. 9. Mája č. 322/25 vo Vrbovom a ostatnými nájomnými bytmi v meste VRBOVÉ

Úvodné ustanovenie § 1

Účelom tohto všeobecne záväzného nariadenia /ďalej len VZN/ je stanovenie postupu vybavenia žiadosti o nájomný byt, splnenie podmienok pre pridelenie nájomného bytu, postup pri výbere nájomníkov nájomných bytov /ďalej len NB/ na ul. J. Zigmundíka č. 295/4, Sídl. 9. mája č. 322/25 a ostatných nájomných bytoch v meste VRBOVÉ a určiť pravidlá, spôsob pri nakladaní s bytmi.

- 1) Pre účely tohto VZN sa NB rozumejú **všetky NB vo vlastníctve mesta Vrbové a zvlášť tie**, ktoré sa nachádzajúce sa na ul. J. Zigmundíka č. 295/4 a na Sídl. 9. mája č. 322/25 vo Vrbovom.
- 2) Tieto NB sú určené najmä pre žiadateľov :
 - a) ktorí sú občanmi Slovenskej republiky a minimálne 1 rok pred podaním žiadosti aspoň **jeden zo žiadateľov má trvalý pobyt v meste Vrbové**,
 - b) z ktorých aspoň jeden zo žiadateľov je samostatne zárobkovo činnou osobou alebo je v pracovnom pomere a to platí aj v čase podania žiadosti,
 - c) ktorí nie sú vlastníkami, nájomcami, spoločnými nájomcami iného bytu alebo rodinného domu. Ak je žiadateľ nájomcom, zaviazá sa, že ku dňu pridelenia NB ukončí nájom,
 - d) ktorí nemajú žiadne finančné záväzky voči mestu Vrbové, hlavne s ohľadom na miestne dane a poplatky,
 - e) ktorých príjem nie je vyšší ako triapolnásobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby v zmysle § 12 ods. 4 písm. a) zák. č. 443/2010 Z.z. alebo ktorých príjem nie je vyšší ako štyriapolnásobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby v zmysle § 12 ods. 4 písm. b) zák. č. 443/2010 Z.z.,
 - f) ktorých priemerný mesačný príjem a taktiež osôb spoločne posudzovaných, musí byť vyšší ako súčet súm za nájomné a služby spojené s užívaním bytu a životného minima pre danú rodinu. Musí dokladovať príjem **za predchádzajúci kalendárny rok**. V prípade, ak žiadateľ a osoba spoločne posudzovaná nedosahujú požadovanú výšku príjmu musia mať ručiteľa /ručiteľov/. **Títo ručiteľia budú súhlasiť so spísaním „Dohody o ručení v zmysle § 546 Občianskeho zákonníka“, predmetom ktorého bude ručenie a uznanie záväzkov zo zmluvy o nájme bytu.**

Žiadosť o pridelenie NB, náležitosti a jej posúdenie

§ 2

1) **Žiadosť musí obsahovať:**

- a) meno a priezvisko, rodné meno žiadateľa/-ky, dátum a miesto narodenia, rodné číslo, trvalý pobyt žiadateľa, rodinný stav, tieto údaje tiež o jeho manželovi/-ke, priateľovi/-ke, druhovi/družke, ich deťoch,
- b) odôvodnenie žiadosti,
- c) dotazník žiadateľa o riešenie bytovej otázky,
- d) čestné vyhlásenie, že žiadateľ (ani jeho manžel/-ka, druh, družka) nie je väčšinovým vlastníkom bytu, bytového domu, alebo rodinného domu, ak také vyhlásenie nemôže doložiť, a je väčšinovým vlastníkom, je povinný uviesť dôvody, prečo nemôže nehnuteľnosť užívať.

2) V dotazníku žiadateľ uvedie pravdivé skutočnosti obsiahnuté v § 1 ods. 2 a v § 2 ods. 2 tohto VZN. Žiadosť musí obsahovať dôvody podania žiadosti a musí byť datovaná a podpísaná žiadateľom. Súčasťou žiadosti sú aj prílohy – doklady: potvrdenie zamestnávateľa o výške priemerného mesačného platu za **predchádzajúci kalendárny rok**, v prípade dôchodcu sa preukáže výška dôchodku rozhodnutím Sociálnej poisťovne, čestné vyhlásenie, že nie je vlastníkom bytu, alebo rodinného domu, resp. iné potvrdenia preukazujúce pravdivosť skutočností uvedených v žiadosti a dotazníku, okrem tých ktoré sú Mestskému úradu známe z jeho činnosti.

4) Náležitosti žiadosti a dotazníku **bytový referent** v rámci svojich možností preverí, skompletizuje a predloží na posúdenie do **Komisie pre otázku sociálne, zdravotné a bytové /ďalej len komisia/**.

5) Komisia posúdi žiadosť a rozhodne o zaradení alebo nezaradení do poradovníka. Žiadatelia sú evidovaní v poradovníku, ktorý začína číslom 1 a žiadatelia sú v ňom zoradení vzostupne podľa dátumu podania žiadosti na mestský úrad.

6) Komisia v prvom rade odporučí prideliť byt tým žiadateľom, ktorí splnili kritériá § 1 ods. 2 VZN a majú aspoň jedno maloleté dieťa /manželia alebo osamelý rodič aspoň s jedným maloletým dieťaťom/.

7) Po kladnom vybavení žiadateľov podľa ods. 6 tohto ustanovenia, komisia odporučí prideliť byt za predpokladu existencie voľných NB, tým žiadateľom, ktorí splnili kritériá v § 1 ods. 2 VZN /a sú: manželia bezdetní, rozvedeným, slobodným alebo inak osamelým/.

8) Po kladnom vybavení žiadateľov uvedených v odseku 6 a 7, komisia odporučí prideliť byt za predpokladu existencie voľných NB tým žiadateľom, ktorí splnili kritériá v § 1 ods. 2 písm. b), c), d) a e) tohto VZN.

9) Komisia môže odporučiť prideliť byt žiadateľovi s trvalým pobytom v meste Vrbové mimo poradovníka v prípade naliehavosti riešenia bytovej otázky v dôsledku živelnjej pohromy, havárie alebo krízovej situácie.

10) Žiadateľ, ktorý nevyplní dotazník s prílohami, uvedie nepravdivé údaje alebo údaje sfaľuje, nedostaví sa k podpísaniu nájomnej zmluvy alebo ju nepodpíše, bude komisiou z **poradovníka vyradený, resp. do poradovníka sa nezaradí**.

11) **Bytový referent** na základe rozhodnutia komisie informuje žiadateľa do 30 dní od doručenia žiadosti o zaradení, resp. nezaradení do zoznamu žiadateľov poradovníka.

Náležitosti nájomnej zmluvy a povinnosti nájomcu

§ 3

1) Nájomná zmluva obsahuje :

- a) začiatok a ukončenie nájmu,
- b) doba nájmu môže byť maximálne dohodnutá na 3 roky. Pri plnení nájomnej zmluvy môže byť nájomný vzťah opakovane predlžovaný vždy na dobu 3 roky,
- c) doba nájmu dohodnutá viac ako tri roky môže byť, ak je nájomca osoba so zdravotným postihnutím alebo ak je nájomca osoba, ktorej sa poskytuje bytová náhrada za byt podľa osobitného predpisu v zmysle ustanovení zákona č. 443/2010 Z.z. Doba nájmu v takomto prípade môže byť dohodnutá maximálne na desať rokov,
- d) ak mesto Vrbové nemá žiadosť o uzavretie nájomnej zmluvy od osôb, ktoré sú uvedené v § 1 ods. 2 tohto VZN uzatvorí mesto nájomnú zmluvu na takýto byt aj s inou osobou a to na dobu, ktorá neprevýši jeden rok,
- e) výšku mesačného nájmu,
- f) podmienky opakovaného uzatvorenia nájomnej zmluvy,
- g) výšku úhrady za plnenia spojené s užívaním NB alebo spôsob výpočtu,
- h) evidenčný list osôb, ktorí majú v byte bývať a technický passport príslušného bytu /opis bytu/, dohodu o ručení, ak je príjem podľa tohto VZN nedostatočný,
- i) opis stavu NB, opis príslušenstva NB a záväzok nájomcu uviesť NB do pôvodného stavu, t.j. napríklad: ak prevzal NB novo vymaľovaný má povinnosť NB vrátiť vymaľovaný, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak. V prípade ak NB neuvedie nájomca do pôvodného stavu, dá ho prenajímateľ na náklady nájomcu do pôvodného stavu a ďalej je nájomca povinný prenajímateľovi uhradiť zmluvnú pokutu vo výške jednemesačného nájomného.
- j) povinnosť nájomcu k termínu ukončenia nájmu, NB uvoľniť a odovzdať ho podľa technického passportu, pričom nájomca, resp. ručiteľ nesie zodpovednosť za spôsobené škody,
- k) povinnosť nájomcu umožniť vstup prenajímateľovi do NB za účelom kontroly NB, vykonania opráv a údržby bytu, ako aj za účelom kontroly stavu vodomeru na nevyhnutný čas a po predchádzajúcom oznámení,
- l) povinnosť nájomcu pri uzatváraní nájomnej zmluvy oznámiť prenajímateľovi príslušníkov domácnosti, ktorí s ním budú v NB bývať. Títo budú uvedení v evidenčnom liste. Pri zmene počtu osôb bývajúcich v NB nájomca túto skutočnosť oznámi najneskôr do 30 dní od jej vzniku,
- m) zákaz umiestnenia a pripevnenia na strechu, obvodový múr alebo okno terestriálnu alebo parabolickú anténu, prípadne iné zariadenie, resp. šnúry,
- n) zákaz vykonávať v NB podnikateľskú činnosť bez písomného súhlasu vlastníka NB,
- o) zákaz dať prenajatý NB do ďalšieho nájmu alebo podnájmu tretím osobám, teda bez súhlasu prenajímateľa v prenajatom NB ubytovať osoby, ktoré nie sú uvedené v evidenčnom liste /do tohto sa nezarátavajú návštevy kratšie ako 15 dní/,
- p) zákaz bez súhlasu prenajímateľa chovať v prenajatom NB zvieratá (napr. pes, mačka a iné), o povolenie nájomca musí požiadať písomnou formou. Mesto svoje stanovisko zašle žiadateľovi až po písomnom súhlase 3/5 väčšiny nájomníkov v bytovom nájomnom dome,
- r) povinnosť nájomcu znášať náklady spojené so znovu zapojením a s prevádzkovaním meračov na elektrickú energiu dodávanú do NB ak ich spôsobil ako neplatič a tieto boli odpojené,

- s) záväzok nájomcu pri ukončení nájomného vzťahu urobiť prevod médií v súčinnosti s **prenajímateľom** na nich alebo na nového nájomcu. V prípade ak nájomca túto povinnosť poruší je nájomca povinný zaplatiť **prenajímateľovi** zmluvnú pokutu vo výške **100 €** do 5 dní odo dňa ukončenia nájomného vzťahu,
- t) záväzok nájomcu a osôb ktoré sa v NB zdržiavajú dodržiavať „Domový poriadok“ a povinnosť nájomcu upratovať spoločné priestory podľa rozpisu služieb a odhadzovať sneh z prístupovej cesty vedúcej do budovy a zo schodov,
- u) povinnosť nájomcu pri uzatvorení nájomnej zmluvy v zmysle § 12 ods. 7 zákona č. 443/2010 Z.z. uhradiť finančnú zábezpeku vo výške dvoch mesačných splátok za nájom, kde lehota na zloženie finančnej zábezpeky nesmie byť dlhšia ako 30 kalendárnych dní pred podpísaním nájomnej zmluvy,
- v) poplatok za zavedenie elektromeru sa nájomcovi zohľadní v záverečnom vyúčtovaní vo výške 100% zavádzacieho poplatku pri skončení nájomného vzťahu **v záverečnom vyúčtovaní.**

2) Súčasťou nájomnej zmluvy je „Čestné prehlásenie“, v ktorej žiadateľ vyjadří súhlas s podmienkami stanovenými týmto VZN a v ktorej sa určí miesto, na ktoré bude nájomca vypratáný v prípade ukončenia nájmu. Čestné prehlásenie matrične alebo notársky overeným podpisom podpíše nájomca a ním určená osoba. Určená osoba sa týmto podpisom zaväzuje k umožneniu nasťahovania sa nájomcovi do jeho nehnuteľnosti pri porušení zásad tohto VZN alebo nájomnej zmluvy.

Povinnosti prenajímateľa **§ 4**

- 1) Prenajímateľ okrem povinností vyplývajúcich mu zo všeobecne záväzných predpisov je povinný :
 - a) určiť výšku nájmu resp. zmenu výšky nájmu na základe schválenia Mestským zastupiteľstvom,
 - b) zabezpečiť včasné vypracovanie vyúčtovania,
 - c) viesť fond opráv na jednotlivé bytové domy,
 - d) začať konanie vo veciach ukončenia nájomnej zmluvy a vymáhania dlhu pri neplatičoch v prípade, že nájomník neuhradí nájom za tri mesiace.

Zánik nájmu **§ 5**

- 1) Nájom NB zanikne písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom alebo písomnou výpoveďou.
- 2) Ak bol nájom NB dohodnutý na určitý čas, zanikne tiež uplynutím tohto času. Ustanovenie § 676 ods. 2 Obč. zákonníka neplatí pre zánik nájmu NB.
- 3) Ak bola daná písomná výpoveď, skončí sa nájom NB uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola doručená nájomcovi výpoveď. Na doručovanie písomnej výpovede nájmu NB sa primerane použijú ustanovenia osobitného predpisu.

4) Ak bola daná výpoveď z dôvodu podľa § 711 ods. 1 písm. d) Obč. zák., že nájomca nezaplatil nájomné alebo úhradu za užívanie NB, a preukáže, že ku dňu doručenia výpovede bol v hmotnej núdzi z objektívnych dôvodov, výpovedná lehota sa predlžuje o ochrannú lehotu, ktorá trvá šesť mesiacov.

5) Prenajímateľ môže vypovedať nájom NB, ak :

a) prenajímateľ potrebuje NB pre seba,

b) nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, hrubo poškodzuje prenajatý NB, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,

c) nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu NB najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním NB za dlhší čas ako tri mesiace, alebo tým, že prenechal NB alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa,

d) je potrebné z dôvodu verejného záujmu s NB alebo domom naložiť tak, že NB nemožno užívať, alebo ak NB alebo dom vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní nemožno NB alebo dom najmenej počas šiestich mesiacov užívať,

e) nájomca prestal spĺňať predpoklady užívania NB osobitného určenia alebo predpoklady užívania bytu vyplývajúce z osobitného určenia domu,

f) nájomca využíva NB bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie,

g) ak si nájomca nesplnil svoju povinnosť uvedenú v §1 ods.2, písm. c) tohto VZN,

6) Dôvod výpovede sa musí vo výpovedi skutkovo vymedziť tak, aby ho nebolo dodatočne možné zameniť s iným dôvodom, inak je výpoveď neplatná. Dôvod výpovede nemožno dodatočne meniť.

7) Výpoveď z dôvodov uvedených v § 5 ods. 5 písm. d) a e) tohto VZN je neplatná, ak prenajímateľ nepriložil k výpovedi listinu, ktorá preukazuje dôvod výpovede.

8) Ak nájomca, ktorý je v hmotnej núdzi z objektívnych dôvodov, pred uplynutím ochrannej lehoty /§ 710 ods. 4 Obč. zák./ zaplatí prenajímateľovi dlžné nájomné alebo sa písomne dohodne s prenajímateľom o spôsobe úhrady, rozumie sa tým, že dôvod výpovede nájmu NB zanikol.

9) Pre účely zániku nájmu sú zmluvné strany povinné v nájomnej zmluve sa výslovne dohodnúť, že pre doručovanie v rámci nájomnej zmluvy platí, že písomnosť sa považuje za doručenie, len čo ju adresát prevezme alebo len čo ju pošta vrátila odosielateľovi ako nedoručiteľnú a adresát svojim konaním alebo opomenutím doručenie písomnosti zmaril, alebo len čo ju pošta vrátila odosielateľovi ako nedoručiteľnú, nevyzdvihnutú, alebo s poznámkou „adresát neznámy“. Účinky doručenia nastanú aj vtedy, ak adresát písomnosti prijatie písomnosti bezdôvodne odmietne. Za adresu zmluvnej strany pre doručovanie sa pritom považuje adresa trvalého pobytu, uvedená zmluvnými stranami v záhlaví nájomnej zmluvy.

10) Neplatnosť výpovede môže nájomca uplatniť na príslušnom súde do troch mesiacov odo dňa doručenia výpovede v súlade s § 711 ods. 6 Občianskeho zákonníka. Účinky výpovede nastanú až po nadobudnutí právoplatnosti rozhodnutia súdu, ktorým sa zamietne návrh na určenie neplatnosti výpovede nájmu NB.

Záverečné ustanovenia

§ 6

- 1) Otázky, ktoré nie sú upravené v tomto VZN sa spravujú príslušnými právnymi predpismi.
- 2) Návrh tohto VZN bol zverejnený na úradnej tabuli mesta Vrbové 15 dní pred rokovaním MsZ, na uplatnenie pripomienok k návrhu dňa 10.02.2015.
- 3) VZN bolo schválené MsZ dňa 26.02.2015, uznesením č. 30/II/2015 a nadobudne účinnosť 16.03.2015, t.j. pätnástym dňom od vyvesenia. Nariadenie bolo vyvesené dňa 2.3.2015.
- 4) Nadobudnutím účinnosti tohto VZN stráca účinnosť VZN č. 8/2007 o nakladaní s nájomnými bytmi pre občanov v bytovom dome na ul. J. Zigmundíka č. 295/4 a Sídl. 9. mája č. 322/25 vo Vrbovom schválené MsZ dňa 25.10.2007 uznesením č. 131/X/2007 a Doplnok č. 1/2008 k VZN mesta Vrbové č. 8/2007 o nakladaní s nájomnými bytmi pre občanov v bytovom dome na ul. J. Zigmundíka č. 295/4 a Sídl. 9. mája č. 322/25 vo Vrbovom schválené MsZ dňa 24.04.2008 uznesením č. 44/IV/2008.

Vo Vrbovom, dňa 10.02.2015

Dott. Mgr. Ema Maggiová
primátorka mesta

VZN vypracoval so zapracovaním pripomienok sociálnej komisie
JUDr. Štefan Kubík - zástupca primátora