

Všeobecné záväzné nariadenie Mesta Krompachy

č. 3/2007

O ZÁSADÁCH PRENAJÍMANIA MESTSKÝCH BYTOV V MESTE KROMPACHY

Mestské zastupiteľstvo Mesta Krompachy (ďalej len „MsZ“) podľa ustanovenia § 6 a § 11 ods. 4 písm. g) zákona Slovenskej národnej rady č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, v súlade so zákonom č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“) a so zákonom Slovenskej národnej rady č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami v znení neskorších predpisov a v súlade s Výnosom MVR SR č. V-1/2004 o poskytovaní dotácií na rozvoj bývania, **vydáva** toto Všeobecne záväzné nariadenie o zásadách prenájmania mestských bytov v meste Krompachy.

§ 1

Všeobecné ustanovenie

- 1) Toto všeobecne záväzné nariadenie č. 3/2007 (ďalej len „VZN“) určuje podmienky a postup pri prenájaní bytov v bytových domoch, ktoré sú vlastníctvom Mesta Krompachy (ďalej len „byty“), vrátane bytov osobitného určenia v dome s opatrovateľskou službou.

§ 2

Mestský nájomný bytový fond a jeho správa

- 1) Mestský nájomný bytový fond tvoria byty vo vlastníctve Mesta Krompachy (ďalej len „Mesto“) spravované správcom bytového fondu Mesta, ktoré sú určené na užívanie fyzickým osobám na základe nájomnej zmluvy (ďalej len „bytový fond“).
- 2) Mesto zverilo byty patriace do bytového fondu zmluvou do správy Bytovému hospodárstvu mesta Krompachy, spol. s r.o. (ďalej len „správca bytového fondu“).
- 3) O prideľovaní bytov do prenájmu rozhoduje Mesto konajúce prostredníctvom primátora mesta.
- 4) Nájomné zmluvy uzatvára správca bytového fondu.

§ 3

Správca mestských bytov

- 1) Správca bytového fondu je povinný Mestu písomne oznámiť bezodkladne najmä:
 - a) uvoľnenie bytu,
 - b) novozriadený byt vytvorený z iných než bytových priestorov,
 - c) neužívanie bytu po dobu dlhšiu než 3 mesiace,
 - d) úmrtie nájomcu bytu bez pozostalých spoluužívateľov,
 - e) protiprávne obsadenie bytu a spôsob jeho riešenia,
 - f) podanie návrhu na vypratanie bytu z akéhokoľvek dôvodu na príslušný súd,
 - g) nasťahovanie podnájomníka bez súhlasu Mesta,
 - h) navrhovanú výmenu bytov dohodnutými nájomníkmi,
 - i) inú nemožnosť užívania bytu s uvedením dôvodu,
 - j) nepodpísanie zápisnice o prevzatí bytu a neuzavretie nájomnej zmluvy s určeným nájomcom bytu,

- k) návrh správcu na skončenie nájomnej zmluvy z dôvodu porušovania domového poriadku.
- 2) Správca bytového fondu je povinný Mestu písomne oznamovať najmenej raz mesačne:
 - a) poškodenie bytu a spôsob riešenia,
 - b) zoznam neplatičov nájomného a spôsob vymáhania nedoplatkov.

§ 4

Evidencia žiadateľov

- 1) Mesto prostredníctvom Mestského úradu v Krompachoch (ďalej len „MsÚ“) vedie evidenciu žiadateľov o nájom bytu (ďalej len „evidencia“).
- 2) Žiadosť o nájom bytu musí byť písomná, odôvodnená a vlastnoručne podpísaná.
- 3) Žiadosť o nájom bytu obsahuje:
 - a) meno, priezvisko, rodné priezvisko, rodinný stav, dátum narodenia žiadateľa,
 - b) miesto trvalého pobytu žiadateľa,
 - c) súčasné podmienky bývania žiadateľa overené správcom, príp. vlastníkom bytu,
 - d) preukázanie doby trvania pracovného pomeru a výšky príjmu za predchádzajúci kalendárny rok pred podaním žiadosti (napr. potvrdenie od zamestnávateľa, daňového úradu, v prípade dôchodcov sa preukáže výška dokladom zo Sociálnej poisťovne) žiadateľa a spoločne posudzovaných osôb,
 - e) majetkové pomery žiadateľa, z ktorých je zrejмый vlastnícky alebo nájomný vzťah k bytu, bytovému alebo rodinnému domu podľa písmena h),
 - f) údaje o členoch domácnosti, ktorí sú do žiadosti zahrnutí (vzťah k žiadateľovi, dátum narodenia),
 - g) dôvod podania žiadosti,
 - h) čestné vyhlásenie žiadateľa, že nie je vlastníkom bytu ani rodinného domu a nie je nájomcom žiadneho bytu.
- 4) Po preverení informácií pracovníkom MsÚ uvedených v žiadosti MsÚ, vyžiada od žiadateľa dodatočné doplnenie nepresných alebo neúplných informácií. Ak žiadateľ svoju žiadosť nedoplní do 30 dní od doručenia výzvy, žiadosť bude považovaná za bezpredmetnú.
- 5) Preverená a úplná žiadosť sa predloží na prejednanie v príslušnej komisii MsZ.
- 6) MsÚ po prerokovaní žiadosti v príslušnej komisii MsZ oznámi žiadateľovi zaradenie, resp. zamietnutie žiadosti žiadateľa o zaradenie do evidencie. V oznámení o zamietnutí žiadosti žiadateľa o zaradenie do evidencie MsÚ oznámi žiadateľovi aj dôvody jej zamietnutia.
- 7) MsÚ nepredkladá na prerokovanie v príslušnej komisii MsZ takú žiadosť žiadateľa, ktorá nespĺňa podmienky stanovené VZN, a v ktorej žiadateľ najmä:
 - a) uviedol nepravdivé údaje alebo údaje sfaľšoval,
 - b) bol nájomcom mestského bytu a prenajímateľ mu vypovedal nájom bytu podľa § 711 Občianskeho zákonníka,
 - b) protiprávne obsadil, alebo obsadzuje mestský byt,
 - c) bezdôvodne odmietol primeraný byt.
- 8) Žiadosť o nájom bytu prerokovaná a odsúhlasená v príslušnej komisii MsÚ sa eviduje počas doby dvoch rokov. Po uplynutí tejto doby môže žiadateľ evidovaný v zozname čakaťelov na byt žiadosť opätovne zaktualizovať, a to písomnou formou. Aktualizácia je prílohou pôvodnej žiadosti o nájom bytu.

- 9) Žiadosť o nájom bytu sa z evidencie vyradí po uplynutí doby 2 rokov odo dňa jej zaevidovania, o čom MsÚ žiadateľa oboznámi.
- 10) Účinnosťou VZN začína plynúť 2-ročná lehota evidovania žiadosti podaných pred účinnosťou tohto VZN.

§ 5

Podmienky pre zaradenie žiadosti do evidencie žiadateľov o nájom bytu

- 1) Písomná žiadosť sa zapíše do evidencie žiadateľov o nájom bytu ak:
 - a) žiadateľ, ani jeho manžel (manželka), nie je vlastníkom bytu ani rodinného domu a nie je nájomcom žiadneho bytu,
 - b) žiadateľ má trvalý pobyt v Meste nepretržite minimálne 2 roky pred podaním žiadosti a v čase jej podania je zamestnaný,
 - c) žiadateľ nemá voči Mestu záväzky po lehote splatnosti a Mesto nevedie voči žiadateľovi žiadne správne alebo iné konanie a
 - d) žiadateľ a osoby, ktoré s ním budú prenajatý byt užívať, majú dostatočný príjem na úhradu nájomného, pričom tento príjem sa posudzuje spoločne u všetkých osôb, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu (Zákon o životnom minime), a to vo výške minimálne 1,2-násobku životného minima a maximálne trojnásobku životného minima platného k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku, v ktorom bola žiadosť podaná. Mesačný príjem žiadateľa a osôb, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne, sa vypočíta ako ich spoločný príjem dosiahnutý za predchádzajúci kalendárny rok vydelený príslušným počtom mesiacov, počas ktorých sa tento príjem poberal.
- 2) Na účely tohto VZN sa za zamestnanie považuje platne uzatvorený pracovný pomer na základe pracovnej zmluvy podľa príslušných ustanovení Zákonníka práce.
- 3) Výnimku z podmienok pre zaradenie do evidencie žiadateľov o nájom bytu podľa § 5 ods. 1 VZN môže písomne udeliť primátor mesta, a to so zreteľom na obecný záujem tým osobám, ktoré zabezpečujú spoločenské, kultúrne, zdravotnícke, ekonomické a sociálne potreby Mesta .
- 4) Podmienky uvedené v § 5 ods. 1 VZN sa považujú za predpoklady užívania bytu v zmysle ustanovenia § 711 ods. 1 písm. f) Občianskeho zákonníka, ktoré musia byť splnené počas celej doby nájmu bytu.

§ 6

Evidencia žiadateľov o nájom bytov pre starších občanov v Dome s opatrovateľskou službou

- 1) Byty nachádzajúce sa v Dome s opatrovateľskou službou (ďalej len „DOS“) sú bytmi osobitného určenia v zmysle § 3 ods. 2 písm. a) zákona SNR č. 189/1992 Zb. v znení neskorších predpisov určené pre starších občanov Mesta. Byty v DOS sú určené na bývanie vopred vymedzeného okruhu osôb za stanovených podmienok.
- 2) O žiadateľoch o nájom bytu v DOS vedie MsÚ osobitnú evidenciu.
- 3) Písomná žiadosť žiadateľa o nájom bytu v DOS sa zaradí do evidencie žiadateľov o nájom bytu v DOS ak:
 - a) žiadateľ je poberateľom starobného dôchodku,
 - b) má trvalý pobyt v Meste minimálne 5 rokov a

- c) jeho zdravotný stav si vyžaduje opatrovateľskú službu, ktorá mu bude poskytovaná v DOS, čo preukáže potvrdením od lekára o potrebe poskytovania opatrovateľskej služby.
- 4) Žiadateľ, ktorý požiada o nájom bytu v DOS a je zároveň vlastníkom domu alebo bytu, alebo v období posledných 5 rokov pred podaním žiadosti bol vlastníkom domu alebo bytu a ten predal, daroval, resp. previedol na inú fyzickú alebo právnickú osobu, môže sa stať nájomcom bytu po splnení podmienok v § 6 ods. 3 len ak zároveň súhlasí s tým, že v deň prevzatia oznámenia o schválení jeho žiadosti o nájom bytu v DOS uhradí jednorazový príspevok na základe písomnej dohody o poskytnutí finančného príspevku na údržbu bytového fondu nasledovne:
- a) ak žiadateľ bol alebo je vlastníkom rodinného domu je výška príspevku 20.000,- Sk,
b) ak žiadateľ bol alebo je vlastníkom bytu je výška príspevku
10.000,- Sk.
- MsÚ vedie osobitnú evidenciu písomných dohôd o poskytnutí finančného príspevku na údržbu bytového fondu a výšku finančných príspevkov uvedených v tomto odseku.
- 5) Byty v DOS sú spravidla pridelované takto:
- a) jednoizbový byt manželom,
b) dvojizbový byt pre dve ženy, alebo dvoch mužov.
- 6) Žiadateľ o nájom bytu v DOS je povinný najneskôr v deň uzatvorenia nájomnej zmluvy predložiť správcovi bytového fondu doklad lekára o tom, že spĺňa podmienky na umiestnenie v DOS. V prípade, že tento doklad nepredloží, správca bytového fondu s určeným žiadateľom neuzatvorí nájomnú zmluvu, o čom bezodkladne písomne upovedomí Mesto.
- 7) Výnimku z podmienok podľa § 6 ods. 3 VZN udeľuje primátor mesta po prerokovaní konkrétnej žiadosti žiadateľa v príslušnej komisii MsZ, a to písomnou formou. Výnimku nemožno udeliť na úhradu poskytnutia finančného príspevku na údržbu bytového fondu podľa ods. 4.
- 8) Podmienky uvedené v § 6 ods. 3 a 4 VZN sa považujú za predpoklady užívania bytu v zmysle ustanovenia § 711 ods. 1 písm. f) Občianskeho zákonníka, ktoré musia byť splnené počas celej doby nájmu bytu v DOS.

§ 7

Určenie nájomcu bytu

- 1) Nájomcu bytu z okruhu evidovaných žiadateľov určuje primátor mesta na základe odporúčania príslušnej komisie MsZ. Oznámenie Mesta o súhlase s uzavretím nájomnej zmluvy obdrží v jednom vyhotovení nájomca a v jednom vyhotovení správca bytového fondu.
- 2) Na základe oznámenia Mesta o súhlase s uzavretím nájomnej zmluvy správca bytového fondu spíše s určeným nájomcom nájomnú zmluvu a po jej podpísaní obidvoma zmluvnými stranami odovzdá prenajatý byt nájomcovi, o čom sa spíše zápisnica o odovzdaní bytu podpísaná správcom bytového fondu a nájomcom.
- 3) Ak určený nájomca bezdôvodne odmietne ponúkaný byt, prípadne do 15 dní odo dňa doručenia oznámenia Mesta o súhlase s uzavretím nájomnej zmluvy neuzatvorí nájomnú zmluvu so správcom bytového fondu, môže ho Mesto vyradiť z evidencie a zároveň určiť nového nájomcu pre konkrétny byt. Podanie ďalšej žiadosti o nájom bytu za podmienok určených týmto VZN je prípustné.

- 4) Práva a povinnosti z nájmu bytu vyplývajú z ustanovení § 687a nasl. Občianskeho zákonníka.
- 5) Nájomné a úhrada za plnenia poskytované s užívaním bytu budú v nájomnej zmluve dohodnuté podľa ustanovení § 696 a nasl. Občianskeho zákonníka.
- 6) Pri určovaní nájomcov tých bytov, ktoré Mesto nadobudlo za pomoci dotácií poskytnutých z Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR a podpory zo Štátneho fondu rozvoja bývania, bude Mesto postupovať v súlade s príslušnými právnymi predpismi a podmienkami poskytnutia dotácie. V tomto prípade:
 - a) byt prenajme fyzickej osobe, ktorej mesačný príjem a mesačný príjem osôb s ňou bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu (§ 3 zákona č. 601/2003 Z. z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov) (ďalej len „nájomca“) neprevyšuje trojnásobok životného minima (§ 2 zákona č. 601/2003 Z. z. v znení neskorších predpisov) platného k 31. decembru predchádzajúceho kalendárneho roka, vypočítaného pre nájomcu a osoby, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne; pritom mesačný príjem sa vypočíta (§ 4 zákona č. 601/2003 Z. z. v znení neskorších predpisov) z príjmu za predchádzajúci kalendárny rok ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal; s výnimkou uvedenou v písmene b) alebo c),
 - b) najviac 10 % bytov, minimálne však jeden byt, prenajme osobám, ktoré zabezpečujú spoločenské, kultúrne, zdravotnícke, ekonomické a sociálne potreby obce, a to bez ohľadu na výšku ich príjmu,
 - c) najviac 40 % bytov prenajme osobám, a to bez ohľadu na výšku ich príjmu, ak sa na území vytvárajú nové pracovné miesta a výstavba bytov súvisí s realizáciou významnej investície,
 - d) nájomnú zmluvu s nájomcom uzatvorí na dobu najviac troch rokov s výnimkou, ak nájomcom je občan so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 2 k výnosu č. V-1/2004, u ktorého doba nájmu neprevýši desať rokov,
 - e) nájomnú zmluvu na užívanie bytu, ktorý spĺňa podmienky ustanovené osobitným predpisom (*Vyhláška Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky 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*) pre užívanie bytu osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu, uzatvorí len s občanom so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 2; ak takýto občan nepožiadala o uzavretie nájomnej zmluvy, možno uzavrieť nájomnú zmluvu s iným občanom na dobu, ktorá neprevýši jeden rok,
 - f) cenu ročného nájmu určí dohodou; najmenej vo výške 1,5 % z oprávnených nákladov na tvorbu fondu prevádzky, údržby a opráv; minimálne vo výške splátok úveru.
 - g) v nájomnej zmluve upraví právo nájomcu na opakované uzatvorenie nájmu bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a nenaplnení ustanovení osobitného predpisu (§ 711 ods. 1 písm. c), d) a g) *Občianskeho zákonníka*); opakovane uzatvoriť zmluvu o nájme bytu možno aj s nájomcom, ktorý nespĺňa podmienku podľa písmena a), ak o nájom nepožiadala fyzická osoba, ktorá spĺňa túto podmienku, v tomto prípade sa doba nájmu dohodne na jeden rok,
 - h) nájomca uhradí finančnú zábezpeku vo výške troch mesačných splátok nájomného pre zabezpečenie splácania nájomného a nákladov za prípadné poškodenie bytu. Finančná zábezpeka bude zúčtovaná po ukončení nájmu,
 - i) zachová nájomný charakter bytov po dobu najmenej 30 rokov.

§ 8

Výmena bytov

- 1) Žiadosť o súhlas s dohodou o výmene bytov musí mať písomnú formu. Súčasťou žiadosti je písomná dohoda žiadateľov o výmene bytov s podpismi žiadateľov.
- 2) Žiadosť o výmenu bytov musí obsahovať:
 - a) identifikačné údaje žiadateľov v zložení meno, priezvisko, dátum narodenia, presná adresa trvalého pobytu,
 - b) identifikačné údaje bytov (platný doklad o užívaní bytu, číslo bytu, počet izieb, poschodie, kategória, výška nájomného),
 - c) údaje o počte osôb bývajúcich v bytoch (ich mená, priezviská, dátumy narodenia a údaje o trvalom pobyte),
 - d) vyjadrenie správcu bytového fondu (potvrdenie o úhradách za užívanie bytu a za služby spojené s užívaním bytu),
 - e) vyjadrenie finančného oddelenia MsÚ (zaplatené ostatné finančné záväzky voči Mestu).
- 3) Výmena bytov sa medzi nájomcami môže uskutočniť len po predchádzajúcom písomnom súhlase Mesta.
- 4) Výmenu bytov schvaľuje primátor mesta po prerokovaní žiadosti o súhlas s dohodou o výmene bytov a jej odsúhlasení v príslušnej komisii MsZ.
- 5) Súhlas s výmenou bytov je možné odoprieť:
 - a) ak sa k vymieňanému bytu viaže pohľadávka z dôvodu neplatenia nájomného a platieb za poskytované služby spojené s užívaním bytu,
 - b) ak správca zistí, že byt je nespôsobilý na riadne užívanie z dôvodu jeho zlého technického stavu, ktorý bol spôsobený nešetrným užívaním a zanedbávaním bežnej údržby nájomcom bytu,
 - c) pokiaľ je to v rozpore so záujmami mesta,
 - d) z iných dôvodov, hodných osobitného zreteľa.
- 6) Pri výmenách bytov prenajímateľ nie je povinný žiadnemu z vymieňajúcich nájomcov zabezpečiť výmenu konštrukčných a zariadených prvkov bytu.

§ 9

Podnájom bytu

- 1) Nájomca bytu nemôže prenajať byt, alebo jeho časť, inému občanovi.

§ 10

Zlučovanie alebo rozdelenie bytov a užívanie bytov na iné účely ako na bývanie

- 1) Byt alebo jeho časť možno rozdeliť, alebo zlúčiť so susedným bytom len so súhlasom správcu bytového fondu a na základe povolenia Mesta.
- 2) Povolenie Mesta nenahrádza povolenie stavebného úradu, ktoré je potrebné k zlúčeniu alebo rozdeleniu bytu podľa osobitných predpisov.
- 3) Byt alebo jeho časť môže nájomca dočasne používať na iné účely ako na bývanie len so súhlasom správcu bytového fondu a na základe povolenia Mesta.

§ 11

Prechod nájmu bytu

- 1) Ak nájomca zomrie a ak zároveň nejde o byt v spoločnom nájme manželov, stávajú sa nájomcami jeho deti, vnuci, rodičia, súrodenci, zať a nevesta, ktorí s ním žili v deň jeho smrti v spoločnej domácnosti, nemajú vlastný byt a sú prihlásení na trvalý pobyt v predmetnom byte. Nájomcami (spoločnými nájomcami) sa stávajú aj tí, ktorí sa starali o spoločnú domácnosť zomretého nájomcu alebo na neho boli odkázaní výživou, ak s ním žili v spoločnej domácnosti aspoň tri roky pred jeho smrťou a nemajú vlastný byt. Platí to aj v prípade, ak nájomca trvalo opustí spoločnú domácnosť.
- 2) Ak zomrie jeden so spoločných nájomcov bytu, prechádza jeho právo z nájomnej zmluvy na ostatných spoločných nájomcov.
- 3) Ak zomrie jeden z manželov, ktorí boli spoločnými nájomcami bytu (spoločný nájom bytu manželmi), stane sa jediným nájomcom bytu pozostalý manžel.
- 4) Predchádzajúce ustanovenia v odseku 1, 2 a 3 sa primerane vzťahujú aj na prípad, ak nájomca bytu trvalo opustí spoločnú domácnosť. Takúto skutočnosť sú ostatné osoby žijúce v spoločnej domácnosti povinné bezodkladne oznámiť správcovi bytového fondu a na MsÚ za účelom evidencie tejto skutočnosti. Prílohou takéhoto oznámenia je písomné potvrdenie o tejto skutočnosti osobou, ktorá trvalo opustila domácnosť. Podpis na takomto potvrdení musí byť úradne overený. Výnimku tvorí rozsudok súdu alebo dlhodobý neznámy pobyt nájomcu.
- 5) Žiadosť o vydanie potvrdenia o prechode nájmu bytu musí mať písomnú formu. Žiadateľ k žiadosti je povinný predložiť doklady o počte bývajúcich osôb v byte a údaje dokazujúce splnenie podmienok spôsobujúcich prechod nájmu.
- 6) Záväznú stanovisko k prechodu nájmu bytu schvaľuje primátor mesta a následne musí byť spísaná nová nájomná zmluva so správcom bytu.
- 7) Prechod nájmu bytu sa nevzťahuje na byty v DOS.

§ 12

Zánik nájmu bytu a bytové náhrady

- 1) V prípade, že nájom bytu bol dojednaný na určitú dobu, nájom skončí uplynutím tejto doby. V takomto prípade nájomca nemá právo na bytovú náhradu.
- 2) Nájom bytu zanikne písomnou dohodou medzi správcom bytového fondu a nájomníkom podľa § 710 ods. 1 Občianskeho zákonníka alebo písomnou výpoveďou, a to z dôvodov uvedených v ustanoveniach § 710 a § 711 Občianskeho zákonníka.
- 3) Ak bola daná písomná výpoveď, skončí sa nájom bytu uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola druhej zmluvnej strane doručená výpoveď.
- 4) Správca bytového fondu môže vypovedať nájom bytu len po prerokovaní s Mestom, a to z dôvodov:
 - a) ak nájomca 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 tri mesiace,

- b) ak nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, napriek písomnej výstrahe poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v dome,
 - c) ak nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, napriek písomnej výstrahe hrubo porušujú občianske spolunažívanie, rušia pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť a porušuje dobré mravy v bytovom dome,
 - d) nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, využíva prenajatý byt bez súhlasu vlastníka na iné účely ako na bývanie,
 - e) ak je potrebné z dôvodu verejného záujmu s bytom alebo domom naložiť tak, že byt nemožno užívať alebo ak byt či dom vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní nemožno byt či dom najmenej počas šiestich mesiacov užívať,
 - f) ak má nájomca dva alebo viac bytov, okrem prípadov, že od neho nemožno spravodlivo požadovať, aby užíval iba jeden byt,
 - g) ak nájomca neužíva byt bez vážnych dôvodov,
 - h) bez súhlasu Mesta v prenajatom byte ubytuje osobu, ktorá nie je uvedená na evidenčnom liste k tomuto bytu (uvedené neplatí pre návštevy u nájomcu kratšie ako 15 dní),
 - i) prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu,
 - j) ak ide o byt v dome s opatrovateľskou službou a nájomca nie je zdravotne postihnutá osoba alebo u nájomcu skončila opatrovateľská služba.
- 5) Pridelovanie bytových náhrad z dôvodu skončenia nájmu výpoveďou podľa § 711 Občianskeho zákonníka upravuje § 712 - 714 Občianskeho zákonníka.

§ 13

Neoprávnené obsadenie bytu

- 1) Neoprávneným obsadením bytu je obsadenie bytu osobou bez vydania záväzného stanoviska Mesta k uzatvoreniu nájomnej zmluvy alebo bez riadneho uzavretia nájomnej zmluvy.
- 2) Úmyselné protiprávne získanie, obsadenie alebo užívanie bytu sa považuje za priestupok na úseku hospodárenia s bytmi a nebytovými priestormi v zmysle § 26 zákona SNR č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov, kde je možné uložiť pokutu do výšky 5.000,- Sk s následným vystaňovaním z bytu bez nároku na bytovú náhradu.
- 3) Prenajímateľ pri vypratání bytu postupuje v súlade s príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.

§ 14

Záverečné ustanovenia

- 1) Pokiaľ v tomto VZN nie je podrobnejšia úprava, odkazuje sa na Občiansky zákonník - Zákon č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov a zákon SNR č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s nebytovými náhradami v znení neskorších predpisov.
- 2) V zmysle § 6 ods. 3 Zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov bol návrh tohto VZN zverejnený na úradnej tabuli Mesta Krompachy a na internetovej stránke Mesta Krompachy.
- 3) Záväzná nariadenie bolo schválené Uznesením č. 10/E-2 Mestského zastupiteľstva Mesta Krompachy konaného dňa 11.12.2007.

- 4) Toto VZN nadobúda účinnosť dňom stanoveným v ustanovení § 6 ods. 8 Zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov.
- 5) Nadobudnutím účinnosti VZN č. 3/2007 o zásadách prenajímania mestských bytov v Meste Kropachy stráca platnosť a účinnosť VZN č. 1/1996 o zásadách prenajímania mestských bytov v meste Kropachy zo dňa 18. apríla 1996.

V Kropachoch 26.11.2007

Ing. Iveta Rušinová
primátorka mesta

Doplnok č. 1

k Všeobecne záväznému nariadeniu Mesta Krompachy č. 3/2007 o zásadách prenajímania mestských bytov v meste Krompachy

Mestské zastupiteľstvo Mesta Krompachy (ďalej len „MsZ“) podľa ustanovenia § 6 a § 11 ods. 4 písm. g) zákona Slovenskej národnej rady č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, v súlade so zákonom NR SR č.607/2003 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania s použitím výnosu Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR zo 7. decembra 2006 č. V-1/2006 o poskytovaní dotácií na rozvoj bývania v znení neskorších predpisov, v y d á v a tento Doplnok č. 1 k Všeobecne záväznému nariadeniu Mesta Krompachy č. 3/2007 o zásadách prenajímania mestských bytov v meste Krompachy (ďalej len „Doplnok“).

Čl. 1

Tento Doplnok upravuje podmienky pridelovania bytov určených na nájom pre obyvateľov mesta Krompachy postavených s podporou štátu – príspevkami Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky a úvermi Štátneho fondu rozvoja bývania Slovenskej republiky (ďalej len podpora štátu).

Čl. 2

Všeobecne záväzné nariadenie Mesta Krompachy č. 3/2007 o zásadách prenajímania mestských bytov v meste Krompachy sa mení a dopĺňa takto:

- 1) Slová „správca bytového fondu“ vo všetkých tvaroch sa v celom texte VZN nahrádzajú slovom „správca“ v príslušnom tvare.
- 2) V § 2 ods. 2) sa za pôvodný text:
„Mesto zverilo byty patriace do bytového fondu zmluvou do správy Bytovému hospodárstvu mesta Krompachy, spol. s r.o. (ďalej len „správca bytového fondu“)“
dopĺňa text:
„okrem bytových domov postavených s podporou štátu, u ktorých Mesto Krompachy zabezpečuje správu prostredníctvom Mestského úradu v Krompachoch (ďalej len „správca“)“.
- 3) V § 4 ods. 3) sa znenie písmena h) nahrádza znením: „potvrdenie správcu alebo vlastníka bytu ktorého je žiadateľ užívateľom, že za užívanie tohto bytu žiadateľovi neviazne dlh na úhradách“.
- 4) V § 5 v odseku 1) sa:
 - a) znenie písmena a) nahrádza znením: „ak na byte, ktorého je žiadateľ užívateľom, neviazne dlh na úhradách za užívanie tohto bytu“
 - b) v písmene b) vypúšťa text: „a v čase jej podania je zamestnaný“
 - c) v písmene d) text „minimálne 1,2 násobku životného minima“ nahrádza textom: „minimálne 1,0 násobku životného minima po odrátaní nájomného“.

5) V § 7 sa dopĺňa ods. 7) v znení:

„Pri prvotnom pridelení bytov postavených s podporou štátu na Námestí slobody, sa v prípade väčšieho počtu žiadateľov zaradených do evidencie žiadateľov ako je počet prideloovaných bytov, určí nájomca bytu žrebom. Bližšie podmienky uvedeného žrebovania sa určia vnútorným predpisom“.

6) V § 7 ods. 1) sa za pôvodný text:

„Nájomcu bytu z okruhu evidovaných žiadateľov určuje primátor mesta na základe odporúčania príslušnej komisie MsZ“

dopĺňa text:

„s výnimkou ods. 7) tohto paragrafu“.

7) V § 7 ods. 6) písm. d) sa text: „č. 2 k výnosu č. V-1/2004“ nahrádza textom: „č. 1 k výnosu č. V-1/2006 v znení neskorších predpisov“.

8) V § 7 ods. 6) písm. h) sa v texte:

„nájomca uhradí finančnú zábezpeku vo výške troch mesačných splátok nájomného pre zabezpečenie splácania nájomného a nákladov za prípadné poškodenie bytu.“

slovo „troch“ nahrádza slovami: „maximálne dvanástich“ .

9) V § 7 sa dopĺňa ods. 8) v znení:

„Nájomcov bytov podľa §7 odseku 6) písmeno b) určuje primátor mesta“.

Čl. 3

1) Tento Doplnok č. 1 k Všeobecne záväznému nariadeniu Mesta Krompachy č. 3/2007 o zásadách prenájmania mestských bytov v meste Krompachy bol schválený uznesením Mestského zastupiteľstva v Krompachoch č. 10 mim/B-1, dňa 16.07.2009.

2) Tento Doplnok nadobúda účinnosť 15. dňom od vyvesenia na úradnej tabuli.

V Krompachoch 16.07.2009

Ing. Iveta Rušinová
primátorka mesta

Vyvesené na úradnej tabuli dňa: 17. 07. 2009

Nadobúda účinnosť dňom: 01. 08. 2009

DOPLNOK č. 2

k Všeobecnému záväznému nariadeniu Mesta Kropachy č. 3/2007 o zásadách prenajímania mestských bytov v meste Kropachy

Mestské zastupiteľstvo Mesta Kropachy (ďalej len „MsZ“) podľa ustanovenia § 6 a § 11 ods. 4 písm. g) zákona Slovenskej národnej rady č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, v súlade so zákonom č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“) a so zákonom Slovenskej národnej rady č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami v znení neskorších predpisov a v súlade so zákonom NR SR č.607/2003 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania s použitím výnosu Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR zo 7. decembra 2006 č. V-1/2006 o poskytovaní dotácií na rozvoj bývania v znení neskorších predpisov, **v y d á v a** tento Doplnok č. 2 k Všeobecne záväznému nariadeniu Mesta Kropachy č. 3/2007 o zásadách prenajímania mestských bytov v meste Kropachy (ďalej len „Doplnok“).

Všeobecne záväzné nariadenie Mesta Kropachy č. 3/2007 o zásadách prenajímania mestských bytov v meste Kropachy v znení jeho doplnku č. 1 (ďalej len „nariadenie“) sa mení a dopĺňa takto:

1. Ustanovenie § 2 ods. 1 nariadenia sa nahrádza nasledovným znením:
„1) Mestský nájomný bytový fond tvoria byty vo vlastníctve Mesta Kropachy (ďalej len „Mesto“), ktoré sú určené na užívanie fyzickým osobám na základe nájomnej zmluvy (ďalej len „bytový fond“).“
2. Ustanovenie § 2 ods. 2 nariadenia sa nahrádza nasledovným znením:
„2) Mesto zverilo do správy Bytovému hospodárstvu mesta Kropachy, spol. s r.o. (ďalej len „správca“) byty patriace do bytového fondu okrem bytov nachádzajúcich sa v bytových domoch postavených s podporou štátu, ktorých správu vykonáva priamo Mesto prostredníctvom svojho mestského úradu.“
3. Ustanovenie § 2 ods. 4 nariadenia sa nahrádza nasledovným znením:
*„4. Nájomné zmluvy s nájomcami bytov patriacich do bytového fondu uzatvára
a) správca – ohľadom bytov, ktorých správu vykonáva tento správca, alebo
b) Mesto – ohľadom ostatných bytov, na ktoré sa nevzťahuje písm. a).“*
4. Ostatné ustanovenia nariadenia ostávajú nezmenené.
5. Doplnok č. 2 k Všeobecne záväznému nariadeniu Mesta Kropachy č. 3/2007 o zásadách prenajímania mestských bytov v meste Kropachy bol schválený uznesením Mestského zastupiteľstva v Kropachoch č. 25/G-1, dňa 10.11.2009 .
6. Doplnok č. 2 k Všeobecne záväznému nariadeniu Mesta Kropachy č. 3/2007 o zásadách prenajímania mestských bytov v meste Kropachy nadobúda účinnosť 15. dňom od vyvesenia na úradnej tabuli.

V Kropachoch 10. 11. 2009.

Ing. Iveta Rušinová
primátorka mesta

Vyvesené na úradnej tabuli dňa: 11. 11. 2009

Nadobúda účinnosť dňom: 26. 11. 2009

DOPLNOK č. 3

k Všeobecnému záväznému nariadeniu Mesta Kropachy č. 3/2007 o zásadách prenajímania mestských bytov v meste Kropachy

Mestské zastupiteľstvo v Kropachoch (ďalej len „MsZ“) podľa ustanovenia § 6 a § 11 ods. 4 písm. g) zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, podľa zákona SNR č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami v znení neskorších predpisov, v súlade s § 8 ods. 4 písm. b) zákona NR SR č.607/2003 Z. z. o štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov a v súlade so zákonom NR SR č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov s použitím zákona NZ ČSSR č. 40/1964 Zb. občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“)

vydáva

tento Doplnok č. 3 k Všeobecne záväznému nariadeniu Mesta Kropachy č. 3/2007 o zásadách prenajímania mestských bytov v meste Kropachy (ďalej len „Doplnok“).

ČI. I.

Všeobecne záväzné nariadenie Mesta Kropachy č. 3/2007 o zásadách prenajímania mestských bytov v meste Kropachy v znení jeho doplnku č. 1 a doplnku č. 2 (ďalej len „nariadenie“) sa mení a dopĺňa takto:

1) V § 5 ods. 1 znie:

„ 1) Písomná žiadosť sa zapíše do evidencie žiadateľov o nájom bytu ak:

- a) na byte, ktorého je žiadateľ užívateľom, neviazne dlh na úhradách za užívanie tohto bytu,
- b) v čase podania žiadosti je žiadateľ, alebo jeden z manželov samostatne zárobkovo činný, alebo má príjem z pracovného pomeru,
- c) žiadateľ nemá voči Mestu záväzky po lehote splatnosti a Mesto nevedie voči žiadateľovi žiadne správne alebo iné konanie,
- d) žiadateľ a osoby, ktoré s ním budú prenajatý byt užívať, majú dostatočný príjem na úhradu nájomného, pričom tento príjem sa posudzuje spoločne u všetkých osôb, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu (Zákon o životnom minime), a to vo výške minimálne 1,1 - násobku životného minima po odrátaní nájomného (základné nájomné, fond opráv, správa) a maximálne trojnásobku životného minima platného k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku, v ktorom bola žiadosť podaná. Mesačný príjem žiadateľa a osôb, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne, sa vypočíta ako ich spoločný príjem dosiahnutý za predchádzajúci kalendárny rok vydelený príslušným počtom mesiacov, počas ktorých sa tento príjem poberal.“

2) V § 6 ods. 3 písm. c) znie:

„ c) je odkázaný na poskytovanie opatrovateľskej služby, čo preukáže právoplatným rozhodnutím o odkázanosti na túto službu.“

3) V § 6 ods. 4, písm. a) sa mení výška príspevku na:

„ 664 eur,“

4) V § 6 ods. 4, písm. b) sa mení výška príspevku na:

„ 332 eur.“

5) V § 7 sa vypúšťa odsek 6 až 8.

6) Za § 7 sa vkladá § 7a, ktorý znie:

„ § 7a

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 § 5 tohto VZN, musí spĺňať podmienky ustanovené zákonom NR SR č. 443/2010 o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.
- 2) Oprávnenou fyzickou 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 obce,
 - c) osoba, ktorej zanikla ústavná starostlivosť, náhradná osobná starostlivosť, pestúnska starostlivosť alebo osobitná starostlivosť poručníka podľa osobitného predpisu (§§ 45 až 59 zákona NR SR 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 (zákon č. 403/1990 Zb. o zmiernení následkov niektorých majetkových krívd v znení neskorších predpisov).
 - e) osoba, ktorá v čase podania žiadosti o pridelenie nájomného bytu a v čase pridelenia bytu je samostatne zárobkovo činná, alebo má príjem z pracovného pomeru, alebo manžel/ka tejto osoby je samostatne zárobkovo činná, alebo má príjem z pracovného pomeru.
- 3) Fyzickým osobám podľa ods. 2 písm. b) tretieho bodu tohto paragrafu môže byť prenajatých maximálne 10 % z celkového počtu obstarávaných nájomných bytov; ak sa obstaráva menej ako 10 nájomných bytov, podmienka sa považuje za dodržanú, ak sa prenajme najviac jeden nájomný byt. Nájomcov bytov podľa tohto odseku určuje primátor mesta.
- 4) Pri zisťovaní príjmov podľa odseku 2 tohto paragrafu Mesto Krompachy postupuje podľa osobitného predpisu (§ 3 zákona NR SR č. 601/2003 Z.z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov). Mesačný príjem sa vypočíta z príjmu podľa § 4 zákona NR SR č. 601/2003 Z.z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, za kalendárny rok predchádzajúci roku, v ktorom vznikol nájom bytu, ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal.
- 5) Životné minimum domácnosti sa vypočíta zo súm životného minima členov domácnosti platných k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku, v ktorom vznikol nájom bytu.
- 6) Podmienky ustanovené v odseku 2 tohto paragrafu sa posudzujú pri uzavieraní nájomnej zmluvy a na zmeny podmienok počas platnosti nájomnej zmluvy sa neprihliada.“
- 7) Mesto Krompachy zachová nájomný charakter bytov po dobu najmenej 30 rokov.
- 8) Nájomná zmluva musí mať písomnú formu a musí obsahovať:
 - a) začiatok nájmu,
 - b) dobu nájmu,

- c) výšku mesačného nájomného,
 - d) podmienky opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy,
 - e) výšku úhrady za plnenia spojené s užívaním nájomného bytu alebo spôsob ich výpočtu,
 - f) opis stavu nájomného bytu a opis príslušenstva nájomného bytu,
 - g) podmienky na zachovanie pôvodného stavu a vybavenia nájomného bytu,
 - h) skončenie nájmu,
 - i) zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu.
- 9) 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 zákona č. 443/2010 Z. z., ktorému sa prenajíma nájomný byt spĺňajúci podmienky ustanovené osobitným predpisom (§143 písm. d) zákona FZ ČSSR č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov); pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac desať rokov alebo
 - b) ak nájomcom je osoba podľa § 7a ods. 2 písm. d), ktorej sa prenajíma nájomný byt, pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac desať rokov.
- 10) 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 žiadateľ informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.
- 11) Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy podľa odseku 10 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 § 7a ods. 2 písm. a) tohto VZN,
 - b) nie je vyšší ako štyriapolnásobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa § 7a ods. 2 písm. b) tohto VZN.
- 12) Nájomnú zmluvu na užívanie nájomného bytu, ktorý spĺňa podmienky ustanovené osobitným predpisom, (§143 písm. d) zákona FZ ČSSR č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov) je možné uzavrieť len s fyzickou osobou žijúcou v domácnosti, ktorej členom je osoba so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 2 zákona NR SR č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov, a ak Mesto nemá žiadosť o uzavretie nájomnej zmluvy od takejto fyzickej osoby, môže uzavrieť nájomnú zmluvu na takýto nájomný byt aj s inou fyzickou osobou uvedenou v § 7a ods. 2 tohto VZN najviac na jeden rok.
- 13) Ak o uzavretie nájomnej zmluvy nepožiadala fyzická osoba uvedená v § 7a ods. 2, môže Mesto uzavrieť nájomnú zmluvu aj s inou fyzickou osobou najviac na jeden rok.
- 14) Nájomná zmluva bude obsahovať aj dohodu o finančnej zábezpeke, ktorá nesmie presiahnuť výšku šesťmesačného nájomného; lehota na zloženie finančnej zábezpeky nájomcom nesmie byť dlhšia ako 30 kalendárnych dní pred podpísaním nájomnej zmluvy. Ak nedôjde k uzavretiu nájomnej zmluvy, je mesto povinné už zloženú finančnú zábezpeku bezodkladne vrátiť. Mesto v súvislosti s uzavretím nájomnej zmluvy nesmie požadovať od nájomcu iné finančné plnenia, ktoré priamo nesúvisia s užívaním nájomného bytu.
- 15) Finančná zábezpeka podľa predchádzajúceho odseku slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a nepoškodzovania užívaného

nájomného bytu. Finančnú zábezpeku za užívanie nájomného bytu vedie mesto na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke.

- 16) Nájomnú zmluvu možno uzavrieť najskôr po nadobudnutí právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na bytovú budovu.
- 17) Pred uzavretím nájomnej zmluvy je mesto povinné umožniť nájomcovi prehliadku nájomného bytu.
- 18) Mesto Kropachy, ako vlastník bytu obstaraného podľa zákona NR SR č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov, je povinné počas lehoty vedenej v § 11 ods. 1 písm. a) štvrtého bodu umožniť po predchádzajúcom oznámení, na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do nájomných bytov zamestnancom ministerstva, príslušného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu nájomného bytu; to platí aj pre nájomcu a osoby tvoriace jeho domácnosť, ktoré nájomný byt užívajú na základe nájomnej zmluvy podľa tohto zákona.
- 19) Mesto Kropachy ako vlastník bytu, tvorí fond prevádzky, údržby a opráv ročne minimálne vo výške 0,5 % nákladov na obstaranie nájomného bytu.
- 20) Pri prvotnom pridelení bytov postavených z prostriedkov Štátneho fondu rozvoja bývania sa nájomníci bytov určia na základe bodového hodnotenia žiadateľov zaradených do evidencie žiadateľov. Kritéria bodovacieho systému budú určené vnútorným predpisom. Vyhodnotenie žiadateľov podľa vnútorného predpisu uskutoční komisia vymenovaná na tento účel primátorom mesta. “

7) V § 13 ods. 2 sa mení výška pokuty na:

„ 165 eur“ .

ČI. II.

- 1) Doplnok č. 3 k Všeobecne záväznému nariadeniu Mesta Kropachy č. 3/2007 o zásadách prenajímania mestských bytov v meste Kropachy bol schválený uznesením Mestského zastupiteľstva v Kropachoch č. 7/E.3, dňa 17. augusta 2011.
- 2) Doplnok č. 3 k Všeobecne záväznému nariadeniu Mesta Kropachy č. 3/2007 o zásadách prenajímania mestských bytov v meste Kropachy nadobúda účinnosť 15. dňom od vyvesenia na úradnej tabuli po schválení Mestským zastupiteľstvom.

Ing. Iveta Rušinová
primátorka mesta

| | |
|---|-------------|
| Vyvesené na úradnej tabuli pred zasadnutím MsZ v Kropachoch dňa | 02.08.2011. |
| Zvesené pred zasadnutím MsZ v Kropachoch dňa | 17.08.2011. |
| Vyvesené na úradnej tabuli po schválení MsZ v Kropachoch dňa | 18.08.2011. |
| Zvesené z úradnej tabuli po nadobudnutí účinnosti dňa | 02.09.2011. |

DOPLNOK č. 3

k Všeobecnému záväznému nariadeniu Mesta Kropachy č. 3/2007 o zásadách prenajímania mestských bytov v meste Kropachy

Mestské zastupiteľstvo v Kropachoch (ďalej len „MsZ“) podľa ustanovenia § 6 a § 11 ods. 4 písm. g) zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, podľa zákona SNR č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami v znení neskorších predpisov, v súlade s § 8 ods. 4 písm. b) zákona NR SR č.607/2003 Z. z. o štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov a v súlade so zákonom NR SR č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov s použitím zákona NZ ČSSR č. 40/1964 Zb. občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“)

vydáva

tento Doplnok č. 3 k Všeobecne záväznému nariadeniu Mesta Kropachy č. 3/2007 o zásadách prenajímania mestských bytov v meste Kropachy (ďalej len „Doplnok“).

ČI. I.

Všeobecne záväzné nariadenie Mesta Kropachy č. 3/2007 o zásadách prenajímania mestských bytov v meste Kropachy v znení jeho doplnku č. 1 a doplnku č. 2 (ďalej len „nariadenie“) sa mení a dopĺňa takto:

1) V § 5 ods. 1 znie:

„ 1) Písomná žiadosť sa zapíše do evidencie žiadateľov o nájom bytu ak:

- a) na byte, ktorého je žiadateľ užívateľom, neviazne dlh na úhradách za užívanie tohto bytu,
- b) v čase podania žiadosti je žiadateľ, alebo jeden z manželov samostatne zárobkovo činný, alebo má príjem z pracovného pomeru,
- c) žiadateľ nemá voči Mestu záväzky po lehote splatnosti a Mesto nevedie voči žiadateľovi žiadne správne alebo iné konanie,
- d) žiadateľ a osoby, ktoré s ním budú prenajatý byt užívať, majú dostatočný príjem na úhradu nájomného, pričom tento príjem sa posudzuje spoločne u všetkých osôb, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu (Zákon o životnom minime), a to vo výške minimálne 1,1 - násobku životného minima po odrátaní nájomného (základné nájomné, fond opráv, správa) a maximálne trojnásobku životného minima platného k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku, v ktorom bola žiadosť podaná. Mesačný príjem žiadateľa a osôb, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne, sa vypočíta ako ich spoločný príjem dosiahnutý za predchádzajúci kalendárny rok vydelení príslušným počtom mesiacov, počas ktorých sa tento príjem poberal.“

2) V § 6 ods. 3 písm. c) znie:

„ c) je odkázaný na poskytovanie opatrovateľskej služby, čo preukáže právoplatným rozhodnutím o odkázanosti na túto službu.“

3) V § 6 ods. 4, písm. a) sa mení výška príspevku na:

„ 664 eur,“

4) V § 6 ods. 4, písm. b) sa mení výška príspevku na:

„ 332 eur.“

5) V § 7 sa vypúšťa odsek 6 až 8.

6) Za § 7 sa vkladá § 7a, ktorý znie:

„ § 7a

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 § 5 tohto VZN, musí spĺňať podmienky ustanovené zákonom NR SR č. 443/2010 o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.
- 2) Oprávnenou fyzickou 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 obce,
 - c) osoba, ktorej zanikla ústavná starostlivosť, náhradná osobná starostlivosť, pestúnska starostlivosť alebo osobitná starostlivosť poručníka podľa osobitného predpisu (§§ 45 až 59 zákona NR SR 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 (zákon č. 403/1990 Zb. o zmiernení následkov niektorých majetkových krívd v znení neskorších predpisov).
 - e) osoba, ktorá v čase podania žiadosti o pridelenie nájomného bytu a v čase pridelenia bytu je samostatne zárobkovo činná, alebo má príjem z pracovného pomeru, alebo manžel/ka tejto osoby je samostatne zárobkovo činná, alebo má príjem z pracovného pomeru.
- 3) Fyzickým osobám podľa ods. 2 písm. b) tretieho bodu tohto paragrafu môže byť prenajatých maximálne 10 % z celkového počtu obstarávaných nájomných bytov; ak sa obstaráva menej ako 10 nájomných bytov, podmienka sa považuje za dodržanú, ak sa prenajme najviac jeden nájomný byt. Nájomcov bytov podľa tohto odseku určuje primátor mesta.
- 4) Pri zisťovaní príjmov podľa odseku 2 tohto paragrafu Mesto Krompachy postupuje podľa osobitného predpisu (§ 3 zákona NR SR č. 601/2003 Z.z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov). Mesačný príjem sa vypočíta z príjmu podľa § 4 zákona NR SR č. 601/2003 Z.z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, za kalendárny rok predchádzajúci roku, v ktorom vznikol nájom bytu, ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal.
- 5) Životné minimum domácnosti sa vypočíta zo súm životného minima členov domácnosti platných k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku, v ktorom vznikol nájom bytu.
- 6) Podmienky ustanovené v odseku 2 tohto paragrafu sa posudzujú pri uzavieraní nájomnej zmluvy a na zmeny podmienok počas platnosti nájomnej zmluvy sa neprihliada.“
- 7) Mesto Krompachy zachová nájomný charakter bytov po dobu najmenej 30 rokov.
- 8) Nájomná zmluva musí mať písomnú formu a musí obsahovať:
 - a) začiatok nájmu,
 - b) dobu nájmu,

- c) výšku mesačného nájomného,
 - d) podmienky opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy,
 - e) výšku úhrady za plnenia spojené s užívaním nájomného bytu alebo spôsob ich výpočtu,
 - f) opis stavu nájomného bytu a opis príslušenstva nájomného bytu,
 - g) podmienky na zachovanie pôvodného stavu a vybavenia nájomného bytu,
 - h) skončenie nájmu,
 - i) zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu.
- 9) 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 zákona č. 443/2010 Z. z., ktorému sa prenajíma nájomný byt spĺňajúci podmienky ustanovené osobitným predpisom (§143 písm. d) zákona FZ ČSSR č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov); pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac desať rokov alebo
 - b) ak nájomcom je osoba podľa § 7a ods. 2 písm. d), ktorej sa prenajíma nájomný byt, pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac desať rokov.
- 10) 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 žiadateľ informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.
- 11) Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy podľa odseku 10 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 § 7a ods. 2 písm. a) tohto VZN,
 - b) nie je vyšší ako štyriapolnásobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa § 7a ods. 2 písm. b) tohto VZN.
- 12) Nájomnú zmluvu na užívanie nájomného bytu, ktorý spĺňa podmienky ustanovené osobitným predpisom, (§143 písm. d) zákona FZ ČSSR č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov) je možné uzavrieť len s fyzickou osobou žijúcou v domácnosti, ktorej členom je osoba so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 2 zákona NR SR č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov, a ak Mesto nemá žiadosť o uzavretie nájomnej zmluvy od takejto fyzickej osoby, môže uzavrieť nájomnú zmluvu na takýto nájomný byt aj s inou fyzickou osobou uvedenou v § 7a ods. 2 tohto VZN najviac na jeden rok.
- 13) Ak o uzavretie nájomnej zmluvy nepožiadala fyzická osoba uvedená v § 7a ods. 2, môže Mesto uzavrieť nájomnú zmluvu aj s inou fyzickou osobou najviac na jeden rok.
- 14) Nájomná zmluva bude obsahovať aj dohodu o finančnej zábezpeke, ktorá nesmie presiahnuť výšku šesťmesačného nájomného; lehota na zloženie finančnej zábezpeky nájomcom nesmie byť dlhšia ako 30 kalendárnych dní pred podpísaním nájomnej zmluvy. Ak nedôjde k uzavretiu nájomnej zmluvy, je mesto povinné už zloženú finančnú zábezpeku bezodkladne vrátiť. Mesto v súvislosti s uzavretím nájomnej zmluvy nesmie požadovať od nájomcu iné finančné plnenia, ktoré priamo nesúvisia s užívaním nájomného bytu.
- 15) Finančná zábezpeka podľa predchádzajúceho odseku slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a nepoškodzovania užívaného

nájomného bytu. Finančnú zábezpeku za užívanie nájomného bytu vedie mesto na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke.

- 16) Nájomnú zmluvu možno uzavrieť najskôr po nadobudnutí právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na bytovú budovu.
- 17) Pred uzavretím nájomnej zmluvy je mesto povinné umožniť nájomcovi prehliadku nájomného bytu.
- 18) Mesto Kropachy, ako vlastník bytu obstaraného podľa zákona NR SR č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov, je povinné počas lehoty vedenej v § 11 ods. 1 písm. a) štvrtého bodu umožniť po predchádzajúcom oznámení, na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do nájomných bytov zamestnancom ministerstva, príslušného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu nájomného bytu; to platí aj pre nájomcu a osoby tvoriace jeho domácnosť, ktoré nájomný byt užívajú na základe nájomnej zmluvy podľa tohto zákona.
- 19) Mesto Kropachy ako vlastník bytu, tvorí fond prevádzky, údržby a opráv ročne minimálne vo výške 0,5 % nákladov na obstaranie nájomného bytu.
- 20) Pri prvotnom pridelení bytov postavených z prostriedkov Štátneho fondu rozvoja bývania sa nájomníci bytov určia na základe bodového hodnotenia žiadateľov zaradených do evidencie žiadateľov. Kritéria bodovacieho systému budú určené vnútorným predpisom. Vyhodnotenie žiadateľov podľa vnútorného predpisu uskutoční komisia vymenovaná na tento účel primátorom mesta. “

7) V § 13 ods. 2 sa mení výška pokuty na:

„ 165 eur“ .

ČI. II.

- 1) Doplnok č. 3 k Všeobecne záväznému nariadeniu Mesta Kropachy č. 3/2007 o zásadách prenajímania mestských bytov v meste Kropachy bol schválený uznesením Mestského zastupiteľstva v Kropachoch č. 7/E.3, dňa 17. augusta 2011.
- 2) Doplnok č. 3 k Všeobecne záväznému nariadeniu Mesta Kropachy č. 3/2007 o zásadách prenajímania mestských bytov v meste Kropachy nadobúda účinnosť 15. dňom od vyvesenia na úradnej tabuli po schválení Mestským zastupiteľstvom.

Ing. Iveta Rušinová
primátorka mesta

| | |
|---|-------------|
| Vyvesené na úradnej tabuli pred zasadnutím MsZ v Kropachoch dňa | 02.08.2011. |
| Zvesené pred zasadnutím MsZ v Kropachoch dňa | 17.08.2011. |
| Vyvesené na úradnej tabuli po schválení MsZ v Kropachoch dňa | 18.08.2011. |
| Zvesené z úradnej tabuli po nadobudnutí účinnosti dňa | 02.09.2011. |

