

# MESTO KOMÁRNO

## KOMÁROM VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

---

Pre zasadnutie Mestského zastupiteľstva  
v Komárne dňa:

K bodu rokovania číslo:

A Komáromi Városi Képviselőtestület

tárgysorozatának pontjához

### NÁVRH

**Všeobecne záväzné nariadenie Mesta Komárno číslo ...../2015,  
ktorým sa mení a dopĺňa VZN Mesta Komárno číslo 6/2011  
o prenajímaní bytov vo vlastníctve Mesta Komárno**

### JAVASLAT

**Komárom Város ...../2015-ös sz. Általános érvényű rendelete,  
amely módosítja és kiegészíti a Komárom város tulajdonában lévő lakások  
bérbeadásáról szóló 6/2011-es sz. ÁÉR-et**

---

#### **Predkladá - Előterjeszti:**

Ing. Katarína Bednáriková

vedúca oddelenia správy bytového fondu - a lakáscélú vagyon kezelési osztály vezetője

#### **Prejednané - Megtárgyalta:**

1. SZB komisiou dňa 04.05.2015  
SzEL bizottság 2015.05.04-i ülésén
2. Mestskou radou dňa 13.05.2015  
Városi Tanács 2015.05.13-i ülésén

#### **Vypracovala - Az anyagot kidolgozta:**

Ing. Katarína Bednáriková

vedúca oddelenia správy bytového fondu - a lakáscélú vagyon kezelési osztály vezetője

#### **Materiál obsahuje - Mellékletek:**

1. Návrh na schválenie VZN – Javaslat az ÁÉR elfogadására
2. Všeobecne záväzné nariadenie Mesta Komárno č. .../2015, ktorým sa mení a dopĺňa VZN Mesta Komárno č. 6/2011 o prenajímaní bytov vo vlastníctve Mesta Komárno – Komárom város .../2015-ös sz. Általános érvényű rendelete, amely módosítja és kiegészíti a város tulajdonában lévő lakások bérbeadásáról szóló 6/2011-es sz. ÁÉR-t
3. Dôvodová správa - Indoklás
4. Stanovisko komisie – A bizottság állásfoglalása

## Návrh na schválenie VZN

Mestské zastupiteľstvo v Komárne

### **schvaľuje**

Všeobecne záväzné nariadenie Mesta Komárno č. .../2015, ktorým sa mení a dopĺňa VZN Mesta Komárno č. 6/2011 o prenájom bytov vo vlastníctve Mesta Komárno.

**Stanovisko úradu:** navrhuje schváliť návrh VZN

**Stanovisko SZB komisie** zo dňa 04.05.2015: Komisia brala na vedomie návrh VZN a odporúča v bode č. 7 (v § 9 za ods. 4 sa vkladá nový odsek 5) finančnú zábezpeku vo výške šesťmesačného nájomného stanoveného vlastníkom formou osobitného predpisu v zmysle platného Zákona č. 443/2010 o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní. Komisia odporúča schváliť návrh VZN s uvedenou zmenou (výšku finančnej zábezpeky zvýšiť z trojmesačného nájomného na šesťmesačné, v súlade so zákonom) **Hlasovanie 9-0-0**

**Stanovisko rady** zo dňa 13.05.2015: odporúča schváliť návrh VZN, rada hlasovala o návrhu komisie, t. j. v bode č. 7 (v § 9 za ods. 4 sa vkladá nový odsek 5) finančnú zábezpeku vo výške šesťmesačného nájomného stanoveného vlastníkom formou osobitného predpisu v zmysle platného Zákona č. 443/2010 o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní. **Hlasovanie 4-0-2**

## Dôvodová správa

V zmysle § 687 ods. 1 Občianskeho zákonníka mesto ako vlastník je povinné odovzdať nájomcom byty v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.

Nájomníci, hlavne v bytoch nižšej kategórie svojim spôsobom života poškodzujú byty, devastujú spoločné zariadenia a spoločné časti bytových domov. Byty nie sú užívané v bežnom režime, bez súhlasu mesta ich obýva neprimeraný počet ľudí. Prázdne byty po neplatičoch vyžadujú opravy, ktoré zaťažujú rozpočet mesta, vymáhanie výdavkov mesta za opravy od sociálne slabých neplatičov je veľmi zdĺhavé, v niektorých prípadoch nemožné.

Vzhľadom na to, že zákon č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov zakotvuje širokú pôsobnosť mesta, mesto svoje prostriedky musí prednostne využívať na plnenie svojich zákonných povinností a záväzkov a na opatrenia slúžiace čo najširšiemu počtu, resp. v prospech všetkých občanov mesta a na obmedzené finančné možnosti mesta nie je mysliteľné vykonávať opravy bytov spôsobené nedbalým alebo úmyselným poškodzovaním niekoľkými nájomníkmi, neplatičmi, na úkor ostatných obyvateľov mesta.

Navrhovaná zmena VZN rieši zabezpečenie vlastníka nájomného bytu zo ŠFRB pred neplatením nájomného a poškodením bytu ako aj prihlásenia osôb na trvalý alebo prechodný pobyt do nájomných bytov nižšieho štandardu.

## Návrh

### Všeobecne záväzné nariadenie Mesta Komárno číslo ... /2015, ktorým sa mení a dopĺňa Všeobecne záväzné nariadenie Mesta Komárno č. 6/2011 o prenájom bytov vo vlastníctve Mesta Komárno

Mestské zastupiteľstvo v Komárne podľa § 6 ods. 1 zákona a § 11 ods.1 písm. g) SNR číslo 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov sa uznieslo na tomto všeobecne záväznom nariadení:

#### Článok 1

Všeobecne záväzné nariadenie Mesta Komárno č. 6/2011 o prenájom bytov vo vlastníctve Mesta Komárno sa mení a dopĺňa nasledovne:

1. V § 3 ods. 2 za písm. g) sa vkladajú nové písmená h) a i) v znení:
  - „h) žiadateľ je povinný preukázať schopnosť platiť nájomné a služby spojené s užívaním bytu formou potvrdenia o príjme všetkých spoločne posudzovaných osôb,
  - i) žiadateľ je povinný na vyzvanie doložiť všetky doklady potrebné na posúdenie žiadosti podľa stanovených kritérií v zmysle tohto nariadenia, podľa pokynov príslušného útvaru MsÚ najneskôr do 30 dní od podania žiadosti, inak je žiadosť vyradená ako nekompletná“
2. V § 3 za ods. 5 sa vkladá nový odsek 6, ktorý znie:
 

„(6) Žiadosť sa vyraduje z evidencie:

  - a) 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 útvaru MsÚ,
  - b) ak žiadateľ alebo spolu posudzovaná osoba v minulosti užívala nájomný byt a z dôvodu neplnenia si povinností bola vystáňovaná, svoje záväzky si nespĺnila príp. exekučné konanie bolo voči tejto osobe zastavené z dôvodu jej nemajetnosti.“
3. V § 6 ods.1 za slovom „úprave.“ sa vkladajú vety „Za byty nižšieho štandardu pre účely tohto nariadenia sa považujú byty vymedzené v zákone č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov a boli postavené s podporou ŠFRB a mesta. Tieto byty sú určené pre ľudí zo sociálne slabších vrstiev, ktorí si nevedia zabezpečiť bývanie z dôvodu nízkeho príjmu alebo sociálneho vylúčenia.“
4. V § 6 nové znenie ods. 2: „Bytový dom s bytmi nižšieho štandardu je bytový dom na adrese Veľký Harčáš 61 v Komárne.“
5. V § 6 ods. 3 za slovom „poberá“ sa vkladajú slová „a dosahuje ku dňu podania žiadosti úroveň 80% platného životného minima.“
6. V § 6 za ods. 5 sa vkladajú nové odseky 6, 7, 8, 9 a 10 v znení:
 

„(6) Do bytov nižšieho štandardu sa môžu prihlásiť na 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.

(7) 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 § 3 tohto nariadenia.*

- (8) Nájomca bytu nižšieho štandardu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady pri skončení nájmu uplynutím doby nájmu.*
- (9) Prenajímateľ bytu nižšieho štandardu pri porušovaní nájomnej zmluvy zo strany nájomcu neuzatvorí s nájomcom novú nájomnú zmluvu na dobu určitú.*
- (10) 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.“*

7. V § 9 za ods. 4 sa vkladá nový odsek 5, ktorý znie:

*„ (5) Na zabezpečenie vlastníka nájomného bytu postavených z finančných prostriedkov ŠFRB pred neplatením nájomného a poškodením bytu musí budúci nájomca zaplatiť na účet vlastníka bytu finančnú zábezpeku vo výške trojmesačného nájomného stanoveného vlastníkom formou osobitného predpisu v zmysle platného Zákona č. 443/2010 o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní. Lehota na zloženie finančnej zábezpeky nájomcom nesmie byť dlhšia ako 30 kalendárnych dní pred podpísaním zmluvy o nájme prideleného bytu. Prenajímateľ finančnú zábezpeku za užívanie nájomného bytu vedie na osobitnom účte zriadenom na tento účel. Ak nedôjde k uzatvoreniu zmluvy o nájme bytu, prenajímateľ je povinný už zloženú finančnú zábezpeku bezodkladne vrátiť.“*

8. V § 9 doterajšie ods. 5, 6, 7, 8 a 9 sa označujú ako ods. 6, 7, 8, 9 a 10.

## **Článok 2**

- (1) Na tomto VZN sa uznieslo Mestské zastupiteľstvo v Komárne dňa .....2015.
- (2) Toto VZN nadobúda účinnosť dňom 15. 06. 2015.

Komárno dňa ..... 2015

**Ing. László Stubendek**  
primátor mesta

Vyvesené: 30.04.2015  
Zvesené:

**Úplne znenie  
(Pomocný materiál)  
Všeobecne záväzné nariadenie Mesta Komárno číslo 6/2011  
o prenajímaní bytov vo vlastníctve Mesta Komárno v znení VZN č. ../2015**

Mestské zastupiteľstvo v Komárne podľa § 6 ods. 1 a § 11 ods.1 písm. g) zákona SNR číslo 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov sa uznieslo na tomto všeobecne záväznom nariadení:

**§ 1  
Základné ustanovenia**

- (1) Toto všeobecne záväzné nariadenie (ďalej len „VZN“) sa vzťahuje na byty, ktoré sú vo vlastníctve Mesta Komárno (ďalej len „mesto“), na základe zákona číslo 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, byty získané od fyzických a právnických osôb a na byty postavené z finančných prostriedkov Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR (ďalej len „MV a RR SR“) na výstavbu a dostavbu rozostavaných nájomných bytov (ďalej len „mestské byty“).
- (2) Účelom tohto VZN je stanoviť podmienky prenajímania mestských bytov bežného štandardu, nižšieho štandardu a bytov v domoch osobitného určenia ako aj upraviť niektoré pomery, súvisiace s nájmom bytov a poskytovaním bytových náhrad.
- (3) Prenajímateľom mestských bytov je Mesto Komárno.

**§ 2  
Žiadateľ o byt**

- (1) Občan mesta za účelom riešenia svojich bytových problémov má možnosť so svojou žiadosťou o prenájom bytu, o výmenu bytu a poskytnutiu bytových náhrad sa obrátiť na prenajímateľa.
- (2) Žiadateľom o prenájom mestského bytu sa stane ten, kto si podal žiadosť o prenájom bytu prenajímateľovi a je plnoletý.
- (3) Žiadosť musí byť podaná na predpísanom tlačive „Žiadosť o prenájom bytu - dotazník“. Žiadosť musí byť podpísaná vlastnoručne žiadateľom o byt.
- (4) Povinnosťou žiadateľa je aktualizovať svoju žiadosť na predpísanom tlačive „Aktualizácia žiadosti o prenájom bytu“ každý rok, a to do 15. februára príslušného roka.
- (5) Výzva, upozornenie na povinnosť aktualizovania žiadosti o prenájom bytu sa zverejňuje na úradných tabuliach mesta, v Komárňanských listoch a cestou videotextu mestskej televízie min. 30 dní pred 15. februárom daného kalendárneho roka.
- (6) V prípade, ak si žiadateľ o prenájom bytu svoju povinnosť, týkajúcu sa aktualizácie svojej žiadosti do stanoveného termínu nesplní, bude vyradený z evidencie žiadateľov o prenájom mestského bytu.
- (7) Prenajímateľ vedie evidenciu žiadateľov o prenájom bytu.
- (8) V prípadoch, keď mesto poskytuje bytovú náhradu podľa § 712, § 712a, § 712c Občianskeho zákonníka (ďalej len „Občiansky zákonník“), možno postup v záujme uzatvorenia zmluvy o nájme bytu začať aj z podnetu osoby, ktorá sa preukáže právnym záujmom o získanie bytu (písomnú výpoveď z nájmu bytu zo strany prenajímateľa, rozsudok súdu o vypratání bytu).

## § 3

**Zoznam žiadateľov na prenájom mestského bytu**

- (1) Komisia pre otázky sociálne, zdravotné a bytové pri Mestskom zastupiteľstve Komárno (ďalej len „komisia“) na základe podmienok, uvedených v § 3 ods. 2 tohto VZN, zostaví návrh zoznamu žiadateľov na prenájom mestského bytu (ďalej len „zoznam“).
- (2) Podmienky zaradenia žiadosti do zoznamu:
- a) žiadateľ má podanú žiadosť o byt a je vedený v evidencii žiadateľov o prenájom mestských bytov,
  - b) žiadateľ nepretržite tri roky pred podaním žiadosti má pobyt alebo pracuje resp. je samostatne zárobkovo činnou osobou v meste,
  - c) žiadateľ nie je nájomcom ani spoločným nájomcom bytu,
  - d) žiadateľ ani manžel/manželka, resp. druh/družka nie je vlastníkom, ani spoluvlastníkom rodinného domu, resp. bytu v bytovom dome,
  - e) žiadateľ ani osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti nemajú voči mestu žiadne záväzky,
  - f) žiadateľ nebol vlastníkom rodinného domu, resp. bytu v bytovom dome v období 10 rokov pred podaním žiadosti,
  - g) žiadateľ nemal podanú žiadosť o byt a neodmietol ponuku na uzatvorenie zmluvy o nájme konkrétneho bytu v období 3 rokov pred podaním žiadosti,
  - h) *žiadateľ je povinný preukázať schopnosť platiť nájomné a služby spojené s užívaním bytu formou potvrdenia o príjme všetkých spoločne posudzovaných osôb,*
  - i) *žiadateľ je povinný na vyzvanie doložiť všetky doklady potrebné na posúdenie žiadosti podľa stanovených kritérií v zmysle tohto nariadenia, podľa pokynov príslušného útvaru MsÚ najneskôr do 30 dní od podania žiadosti, inak je žiadosť vyradená ako nekompletná.*
- (3) Zoznam žiadateľov o prenájom bytov schvaľuje Mestské zastupiteľstvo v Komárne (ďalej len „MZ“).
- (4) Do 30 dní od schválenia mestským zastupiteľstvom, Sociálny a správny odbor Mestského úradu Komárno (ďalej len „odbor“) zverejní aktualizovaný zoznam žiadateľov o prenájom bytu na príslušný kalendárny rok na úradných tabuliach mesta a na internetovej stránke mesta.
- (5) Zo zoznamu žiadateľov o prenájom mestského bytu podľa § 3 ods. 3 sa vyradí ten žiadateľ, ktorý do 30 kalendárnych dní od doručenia výzvy na predloženie potvrdenia o príjme žiadateľa a osôb, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne v zmysle § 4 ods. 3 VZN nepredloží na Sociálny a správny odbor Mestského úradu Komárno požadované potvrdenie.
- (6) *Žiadosť sa vyraduje z evidencie:*
- a) *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 útvaru MsÚ,*
  - b) *ak žiadateľ alebo spoluposudzovaná osoba v minulosti užívala nájomný byt a z dôvodu neplnenia si povinností bola vystahovaná, svoje záväzky si nespĺnila príp. exekučné konanie bolo voči tejto osobe zastavené z dôvodu jej nemajetnosti*

## § 4

### Pridelenie mestského nájomného bytu

- (1) Pri rozhodovaní o pridelení bytu sa zohľadňujú nasledovné kritériá:
  - a) počet nezaopatrených detí v rodine ,
  - b) stav rodiny (ucelená, neucelená rodina),
  - c) naliehavosť bytovej potreby žiadateľa na byt, zdravotný stav žiadateľa a príslušníkov jeho rodiny
  - d) hygienické a zdravotné podmienky užívaného bytu,
  - e) sociálne pomery uchádzača a jeho rodiny: skúmajú sa majetkové pomery žiadateľa, berie sa do úvahy príjem rodiny v porovnaní so zákonom stanovenou hranicou sociálnej odkázanosti a životného minima, či žiadateľ bol vo výkone trestu, počas ktorého stratil možnosť bývania,
  - f) potreba uspokojenia bytových potrieb tých, ktorí vykonávajú práce alebo služby nevyhnutné pre mesto.
- (2) Po uvoľnení alebo po získaní mestského bytu (napr. výstavbou, rekonštrukciou, kúpou, darovaním) na základe aktualizovaného zoznamu odbor pripraví návrh na pridelenie bytu.
- (3) Odbor vyzve žiadateľa o predloženie potvrdení o príjme žiadateľa a osôb, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne. Odbor preverí majetkové pomery žiadateľa o prenájom mestského bytu.
- (4) Pridelenie mestského bytu po predchádzajúcom prerokovaní v komisii schvaľuje MZ.

## § 5

### Pridelenie mestského nájomného bytu bežného štandardu

- (1) Byt bežného štandardu je byt, ktorý svojím riešením, vybavením a podlahovou plochou bytu zodpovedá technickej norme STN 73 4301 a súvisiacim technickým normám.
- (2) Bytové domy s bytmi bežného štandardu sú bytové domy na adresách: Ul. gen. Klapku 2–8, Ul. gen. Klapku 10– 14, Ul. slobody 1-3, Ul. slobody 5-7, Ul. slobody 9-11, Ul. roľníckej školy 49-51 v Komárne.
- (3) Podmienky pre pridelenie nájomného bytu bežného štandardu:
  - 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> nie je nižší ako jedenaplnásobok životného minima pre domácnosť, ktorú tvoria plnoleté osoby a zaopatrené nepľnoleté deti vypočítaného pre žiadateľa a osoby, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne. Pokiaľ je v domácnosti žiadateľa a osôb s ním bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu aspoň jedno nezaopatrené dieťa, mesačný príjem takéhoto žiadateľa neprevyšuje trojnásobok životného minima a nie je nižší ako jedennásobok životného minima, vypočítaného pre žiadateľa a osoby, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne. Pokiaľ je žiadateľ osobou s ťažkým zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe osobitného predpisu a požiadal o bezbariérový byt, mesačný príjem takéhoto žiadateľa neprevyšuje štvornásobok životného minima a nie je nižší ako jedennásobok životného minima, vypočítaného pre žiadateľa a osoby, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne. Mesačný príjem sa pritom vypočítava z príjmu<sup>3</sup> za

<sup>1</sup> zákon č. 601/2003 Z.z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

<sup>2</sup> § 2 zákona č. 601/2003 Z.z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

<sup>3</sup> § 4 zákona č. 601/2003 Z.z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov



predchádzajúci kalendárny rok ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberá,

- b) žiadateľom je mladá rodina; pričom za mladú rodinu sa považuje rodina, v ktorej aspoň jeden z manželov ku dňu podpísania nájomnej zmluvy je mladší ako 35 rokov a spĺňa podmienku príjmu podľa bodu a)

(4) Splnenie podmienok podľa § 5 ods. 3 VZN preveruje komisia.

(5) Pridelenie mestského bytu po predchádzajúcom prerokovaní v komisii schvaľuje MZ.

## § 6

### Pridelenie mestského nájomného bytu nižšieho štandardu

(1) Byt nižšieho štandardu je byt, ktorého plošná výmera a vybavenie sú odlišné od bežného štandardu, zodpovedajú technickej norme, spĺňajú podmienky osobitného predpisu<sup>4</sup> a povrchové úpravy sú v konečnej úprave. *Za byty nižšieho štandardu pre účely tohto nariadenia sa považujú byty vymedzené v zákone č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov a boli postavené s podporou ŠFRB a mesta. Tieto byty sú určené pre ľudí zo sociálne slabších vrstiev, ktorí si nevedia zabezpečiť bývanie z dôvodu nízkeho príjmu alebo sociálneho vylúčenia.*

~~(2) Bytové domy s bytmi nižšieho štandardu sú bytové domy na adresách: Vnútoraná okružná 51 a Veľký Harčáš 61 v Komárne.~~

(2) *Bytový dom s bytmi nižšieho štandardu je bytový dom na adrese Veľký Harčáš 61 v Komárne.*

(3) Podmienky pre pridelenie nájomného bytu nižšieho štandardu:

Mesačný príjem žiadateľa a osôb s ním bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu<sup>1</sup> neprevyšuje 1,2 násobok životného minima<sup>2</sup> vypočítaného pre žiadateľa a osoby, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne. Mesačný príjem sa pritom vypočítava z príjmu<sup>3</sup> a predchádzajúci kalendárny rok ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberá *a dosahuje ku dňu podania žiadosti úroveň 80% platného životného minima.*

(4) Žiadosti o pridelenie nájomného bytu nižšieho štandardu musia byť podané formou podľa § 2 ods. 3 tohto VZN.

(5) Pridelenie bytov nižšieho štandardu po predchádzajúcom prerokovaní v komisii schvaľuje mestské zastupiteľstvo.

(6) *Do bytov nižšieho štandardu sa môžu prihlásiť na 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.*

(7) *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 § 3 tohto nariadenia.*

(8) *Nájomca bytu nižšieho štandardu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady pri skončení nájmu uplynutím doby nájmu.*

<sup>4</sup> § 21 ods. 1 a § 62 písm. f) zákona č. 355/2007 Z. z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravotníctva a o zmene a doplnení niektorých zákonov

- (9) *Prenajímateľ bytu nižšieho štandardu pri porušovaní nájomnej zmluvy zo strany nájomcu neuzatvorí s nájomcom novú zmluvu o nájme bytu na dobu určitú.*
- (10) *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.*

## § 7

### Pridelenie mestského nájomného bytu mimo zoznamu

- (1) Mimo zoznamu možno uzatvoriť zmluvu o nájme bytu v týchto prípadoch:
- a) ak nájomca z vlastného podnetu uvoľní byt a má záujem uzatvoriť zmluvu o nájme bytu na byt s menšou obytnou plochou. Predchádzajúci súhlas na uzavretie zmluvy dáva komisia,
  - b) ak nájomca žiada prenajímateľa o zmenu poschodia hlavne nižšie, a to z dôvodu zdravotného stavu alebo s prihliadnutím na svoj vek. Predchádzajúci súhlas na uzavretie zmluvy dáva komisia,
  - c) v prípade služobných bytov, bytov osobitného určenia, za podmienok stanovených osobitným predpisom. Predchádzajúci súhlas na uzavretie zmluvy dáva komisia,
  - d) ak byt nájomcu alebo vlastníka bol postihnutý haváriou alebo živelnou pohromou. Tieto prípady sa dodatočne predkladajú do komisie z dôvodu všeobecného prehľadu o zmene nájmu bytu,
  - e) ak mesačný príjem nájomcu a osôb s ním bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú podľa osobitného predpisu<sup>1</sup> neprevyšuje trojnásobok životného minima<sup>2</sup>, vypočítaného pre žiadateľa a osoby, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne; pritom mesačný príjem sa vypočítava z príjmu<sup>3</sup> za predchádzajúci kalendárny rok, ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberá v prípade bytov postavených z finančných prostriedkov MVaRR SR, okrem bytov podľa § 7 ods. 2 tohto VZN,
  - f) na základe rozhodnutia príslušného orgánu štátnej správy, ak doterajší byt nájomcu nie je vhodný na bývanie. Tieto prípady po predchádzajúcom prerokovaní v komisii schvaľuje MZ ,
  - g) ak sa žiadateľ zaväzuje, že na svoje náklady vykoná v byte alebo v inom priestore také potrebné zmeny na bývanie, ktorými sa byt alebo iný priestor stane spôsobilým na bývanie. Tieto prípady podliehajú súhlasu komisie a následnému schváleniu MZ,
  - h) ak ide o nájomcu, ktorý z vlastného podnetu uvoľní byt a zaplatí pohľadávku prenajímateľa voči ďalšiemu nájomcovi, ktorého nájom zanikol písomnou dohodou, alebo písomnou výpoveďou podľa § 710 ods.1) Občianskeho zákonníka, v spojitosti s § 711 ods. 1) písm. a) až g) Občianskeho zákonníka, alebo uplynutím dohodnutého času nájmu bytu podľa § 710 ods. 2) Občianskeho zákonníka, pričom minimálna výška pohľadávky v tomto prípade musí byť:
 

ak ide o 1-izbový byt	166 eur,
ak ide o 2-izbový byt	332 eur,
ak ide o 3-izbový byt	498 eur,
ak ide o 4-izbový byt	664 eur.

 Predchádzajúci súhlas na uzavretie zmluvy o nájme bytu dáva komisia.
  - i) ak ide o blízku osobu v priamom rade žijúcu v spoločnej domácnosti alebo iného člena domácnosti nájomcu, ktorý uhradí za nájomcu nedoplatok na nájomnom a úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu a zabezpečí pre nájomcu bývanie v tomto byte resp. bytovú náhradu. Zmluva o nájme sa uzatvára na základe návrhu Komisie pre otázky sociálne, zdravotné a bytové,
  - j) vo verejnom záujme,

- k) ak ide o osobu s trvalým pobytom v meste, ktorá dovŕšila 18 rokov veku a ktorej sa skončila náhradná osobná starostlivosť, pestúnska starostlivosť alebo ústavná starostlivosť podľa osobitného predpisu<sup>5</sup>.
- (2) Prenajímateľ môže rozhodnúť, že 10% bytov, najmenej však 1 byt postavený z finančných prostriedkov MVaRR SR na výstavbu a dostavbu rozostavaných nájomných bytov, pridelí do užívania fyzickým osobám, ktoré nespĺňajú podmienky podľa § 3 ods. 2 písm. a) až g) tohto VZN, ak takéto osoby zabezpečujú spoločenské, kultúrne, zdravotnícke a ekonomicko-sociálne potreby pre Mesto Komárno, resp. územného celku.
- (3) Pridelenie bytu po predchádzajúcom prerokovaní v komisii schvaľuje MZ.

## § 8 Bytové náhrady

Poskytovanie bytových náhrad podľa § 712, § 712a, § 712c Občianskeho zákonníka po prerokovaní a na základe odporúčania komisie schvaľuje primátor mesta.

## § 9 Uzatvorenie zmluvy o nájme bytu

- (1) Po schválení pridelenia mestského bytu prenajímateľ oznámi žiadateľovi termín rokovania o uzavretí zmluvy o nájme bytu.
- (2) V prípade odmietnutia ponuky, alebo nereagovania na ňu do 30-tich dní od vykázaného doručenia písomnej výzvy na uzatvorenie zmluvy o nájme konkrétneho bytu žiadateľom, alebo v prípade odmietnutia uzatvorenia zmluvy o nájme, je tento žiadateľ zo zoznamu vyradený.
- (3) Zmluva o nájme bytu<sup>6</sup> sa uzatvára na dobu určitú, a to na jeden rok. Ak bol nájom bytu dohodnutý na určitý čas, zanikne tiež uplynutím tohto času. V prípade riadneho užívania bytu nájomníkom, najmä platenie nájomného a úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu a dodržiavanie domového poriadku sa môže zmluva o nájme bytu uzatvárať na dobu neurčitú. Nájom bytu v prípade aplikácie ust. § 700 a § 703, § 705, § 706, § 707, § 708 a § 715 Občianskeho zákonníka sa uzatvára na dobu neurčitú.
- (4) Ak ide o žiadateľa o byt postavený z finančných prostriedkov MVaRR SR na výstavbu a dostavbu rozostavaných nájomných bytov, zmluva o nájme bytu sa uzatvára na dobu určitú, ktorá neprevýši tri roky s výnimkou, ak nájomcom je občan so zdravotným postihnutím, u ktorého doba nájmu neprevýši desať rokov.
- (5) *Na zabezpečenie vlastníka nájomného bytu postavených z finančných prostriedkov ŠFRB pred neplatením nájomného a poškodením bytu musí budúci nájomca zaplatiť na účet vlastníka bytu finančnú zábezpeku vo výške trojmesačného nájomného stanoveného vlastníkom formou osobitného predpisu v zmysle platného Zákona č. 443/2010 o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní. Lehota na zloženie finančnej zábezpeky nájomcom nesmie byť dlhšia ako 30 kalendárnych dní pred podpísaním zmluvy o nájme prideleného bytu. Prenajímateľ finančnú zábezpeku za užívanie nájomného bytu vedie na osobitnom účte zriadenom na tento účel. Ak nedôjde k uzatvoreniu zmluvy o nájme bytu, prenajímateľ je povinný už zloženú finančnú zábezpeku bezodkladne vrátiť.*

<sup>5</sup> § 75 zákona č. 305/2005 Z.z. o sociálnej ochrane detí a o sociálnej kuratele a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

<sup>6</sup> § 685 Občianskeho zákona

- (6) ~~(5)~~ Na užívanie bytu, ktorý spĺňa podmienky podľa osobitného predpisu<sup>7</sup>, sa zmluva o nájme bytu uzatvára len s občanom so zdravotným postihnutím; ak takýto občan nepožiadala o uzavretie zmluvy o nájme bytu, možno uzavrieť s iným občanom zmluvu o nájme bytu na dobu určitú, ktorá neprevýši jeden rok.
- (7) ~~(6)~~ S neplatičom, ktorý zaplatil celý nedoplatok na nájomnom a na úhrade za plnenia poskytované s užívaním bytu po uplynutí výpovednej lehoty, resp. ochrannnej lehoty a podá žiadosť na odkúpenie nájomného bytu, ktorý obýva, sa uzatvorí zmluva o nájme bytu na dobu neurčitú a následne sa uzatvorí zmluva o prevode vlastníctva bytu.
- (8) ~~(7)~~ S neplatičom, ktorý podá žiadosť o zaplatenie nedoplatku na nájomnom a na úhrade za plnenia poskytované s užívaním bytu v splátkach po uplynutí výpovednej lehoty, resp. ochrannnej lehoty a podá žiadosť na odkúpenie nájomného bytu, ktorý obýva, sa uzatvára dohoda o splnení dlhu v splátkach so splátkovým kalendárom (max. na dobu 24 mesiacov) a zmluva o nájme bytu na dobu určitú (na dobu trvania splátkového kalendára), potom sa uzatvorí zmluva o nájme bytu na dobu neurčitú a následne sa uzatvorí zmluva o prevode vlastníctva bytu.
- (9) ~~(8)~~ S neplatičom, ktorý neuhradí nedoplatok na nájomnom a na úhrade za plnenia poskytované s užívaním bytu ani po uplynutí výpovednej lehoty, resp. ochrannnej lehoty možno uzatvoriť zmluvu o nájme bytu, v prípade povinnosti poskytnúť bytovú náhradu alebo z iných dôvodov hodných osobitného zreteľa na odporúčenie komisie pre otázky sociálne, zdravotné a bytové na určitú dobu za nasledovných podmienok:
- neplatič uzná svoj záväzok z nedoplatku na nájomnom a na úhrade za plnenia poskytované s užívaním bytu,
  - neplatič podpíše splátkový kalendár najdlhšie na dobu 24 mesiacov.

## § 10

### Prenajímanie bytov v domoch osobitného určenia

- (1) Domom osobitného určenia je dom, ktorý svojím stavebným usporiadaním, umiestnením, vybavením alebo spôsobom užívania je určený na to, aby byty v ňom obýval vymedzený okruh osôb<sup>8</sup>.
- (2) Dom osobitného určenia nie je zariadením sociálnych služieb podľa zákona č. 448/2008 Z.z. o sociálnych službách a o zmene a doplnení zákona č.455/1991 Zb. o živnostenskom podnikaní (živnostenský zákon) v znení neskorších predpisov.“
- (3) Byty v domoch osobitného určenia slúžia najmä pre starých a zdravotne postihnutých občanov, u ktorých možno odôvodnene predpokladať potrebu poskytovania osobitnej starostlivosti vzhľadom k veku a postupnému strácaniu ich samostatnosti s podmienkou vlastného súkromia, pričom úroveň ich sebestačnosti a mentálnych schopností nesmie klesnúť pod kritickú úroveň aktivít denného života a mentálnych schopností.
- (4) Domy osobitného určenia sú bytové domy na adresách: Špitálska ul. 12-14, Gazdovská ul. 4-6 a Gazdovská ul. 8-10 v Komárne.
- (5) Žiadosti na umiestnenie v bytoch osobitného určenia musia byť podané formou podľa § 2 ods. 3 tohto VZN.
- (6) Podmienky pre pridelenie bytu v domoch osobitného určenia:
- žadateľ má minimálne tri roky pred podaním žiadosti pobyť v meste,

<sup>7</sup> Vyhláška MŽP SR č. 532/2002 z.z. korou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie

<sup>8</sup> § 3 zákona č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a bytovými náhradami v znení neskorších predpisov

- b) žiadateľ je poberateľom starobného alebo invalidného dôchodku, pri invalidnom dôchodku vo veku nad 50 rokov,
- c) žiadateľ nemá voči mestu žiadne záväzky,
- d) žiadateľ odôvodnene potrebuje poskytovanie opatrovateľskej služby (preukazuje sa posudkom ošetrojúceho lekára),
- e) žiadateľ nebol vlastníkom rodinného domu, resp. bytu v bytovom dome v období 10 rokov pred podaním žiadosti,
- f) ak žiadosť podávajú manželia musia podmienky podľa tohto odseku splniť obaja z manželov.

(7) Prenajímateľ o podaných žiadostiach vedie osobitnú evidenciu.

(8) Pridelenie bytov v dome osobitného určenia<sup>5</sup> po predchádzajúcom prerokovaní v komisii schvaľuje mestské zastupiteľstvo.

## § 11

### Vzájomná výmena bytov medzi nájomcami

- (1) Podnet k výmene bytu dáva nájomca konkrétneho bytu písomnou žiadosťou adresovanou prenajímateľovi, v ktorej zároveň označí nájomcu ochotného s ním byt vymeniť.
- (2) Výmena bytu sa uskutoční na základe písomnej dohody nájomcov a písomného súhlasu prenajímateľa.
- (3) Prenajímateľ na základe podaných žiadostí o výmenu bytu overuje okolnosti predpoklady výmeny. K vzájomnej výmene bytov zaujíma stanovisko aj komisia.
- (4) V dohode o výmene bytu medzi nájomcami sa stanovia podmienky tejto výmeny s prihliadnutím na stanovisko prenajímateľa. Dohoda sa uzatvára písomnou formou a nadobúda účinnosť uzatvorením nových zmlúv o nájme.
- (5) V súvislosti s výmenou bytu prenajímateľ nie je povinný žiadnemu z účastníkov (nájomníkov) zabezpečovať opravy v byte, ak je inak byt vhodný na riadne užívanie.
- (6) Prenajímateľ môže odoprieť súhlas k výmene bytu z nasledovných dôvodov:
  - a) ak na byt viazne pohľadávka prenajímateľa z dôvodu predchádzajúceho neplatenia nájomného a úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu,
  - b) ak prenajímateľ na základe zistenia určí, že byt je nespôsobilý na riadne užívanie z dôvodov zlého technického stavu, ktorý bol spôsobený nešetrným užívaním nájmu a zanedbávaním bežnej údržby.

## § 12

### Podnájom bytu (časti bytu)

- (1) Prenajatý byt, alebo jeho časť vo vlastníctve mesta možno inému prenechať do podnájmu na dobu určenú v zmluve o podnájme alebo bez časového určenia len s písomným súhlasom prenajímateľa. Zmluva o podnájme upravuje podmienky skončenia podnájmu, najmä možnosť dať výpoveď zo strany prenajímateľa, ak sa nedohodlo inak platí, že podnájom možno vypovedať bez uvedenia dôvodov v lehote podľa § 710 ods. 3 Občianskeho zákonníka.
- (2) Ak bol podnájom dojednaný na určitú dobu, skončí sa tiež uplynutím tejto doby. Po skončení podnájmu podnájomník nemá právo na náhradný podnájom.

- (3) Podmienky podnájmu preskúma prenajímateľ z hľadiska počtu prihlásených osôb do podnájmu, podľa podmienok stavebno-technického usporiadania predmetného bytu a časové určenie zmluvy o podnájme bytu posúdi podľa toho, či žiadateľ má alebo nemá trvalé bydlisko. Ďalej sa preveruje miesto zamestnania žiadateľa o podnájom.

### **§ 13**

#### **Neoprávnený zásah do vlastníckeho práva prenajímateľa mestských bytov**

Prenajímateľ mestských bytov má právo na ochranu proti tomu, kto do jeho vlastníckeho práva neoprávnene zasahuje. Túto ochranu uplatní súdnou cestou.

### **§ 14**

#### **Prihlásenie občana k trvalému alebo prechodnému pobytu do mestského bytu**

- (1) Na prenajímateľa sa môže obrátiť občan so svojou písomnou žiadosťou o udelenie súhlasu k prechodnému alebo k trvalému pobytu v byte nájomníka bytu, ktorého vlastníkom je mesto.
- (2) Na základe podanej žiadosti občana o zmenu trvalého pobytu, prechodného pobytu, prenajímateľ overuje príbuzenský pomer k nájomcovi mestského bytu, ku ktorému sa žiadateľ hodlá prihlásiť.
- (3) Prenajímateľ po preskúmaní majetkových a bytových pomerov môže udeliť súhlas k prihláseniu sa k prechodnému pobytu tomu žiadateľovi, ktorý preukáže, že nájomca, ku ktorému sa hodlá prihlásiť, je jeho rodič, dieťa, súrodenec, starý rodič, zať, nevesta alebo vnuk.
- (4) Prenajímateľ po preskúmaní majetkových a bytových pomerov môže udeliť súhlas k trvalému pobytu žiadateľovi iba v prípade, ak preukáže, že nájomca ku ktorému sa hodlá prihlásiť, je jeho rodič, dieťa, súrodenec, nevesta, zať a v odôvodnených prípadoch aj vnuk. Súhlas môže byť udelený len v prípade, že byt nie je zaťažovaný nedoplatkom na nájomnom a službách zo strany súčasných nájomníkov.
- (5) Žiadateľom, ktorí nepreukážu hore uvedený príbuzenský vzťah k nájomcom, prenajímateľ bytu nie je povinný súhlas udeliť.
- (6) Na základe súhlasu prenajímateľa občan vykoná ohlasovaciu povinnosť k trvalému alebo prechodnému pobytu na Sociálnom a správnom odbore Mestského úradu v Komárne.

### **§ 15**

#### **Spoločné a záverečné ustanovenia**

- (1) Na tomto VZN sa uznieslo Mestské zastupiteľstvo v Komárne dňa 25. októbra 2011.
- (2) Výnimky z tohto VZN môže schváliť Mestské zastupiteľstvo.
- (3) VZN číslo 6/2011 nadobúda účinnosť dňom 15. novembra 2011.

VZN č...../2015 nadobúda účinnosť dňom 15. 06. 2015