

Mesto Vrbové na základe samostatnej pôsobnosti podľa článku 67 a článku 68 Ústavy Slovenskej republiky a podľa § 4 ods. 1 a ods.3 písm. a / a podľa § 6 ods.1 zákona č. 369/1990 Z. z. o obecnom zriadení v znení neskorších zmien a noviel vydáva toto

## Všeobecné záväzné nariadenie č. 5/2009

o nakladaní s nájomnými bytmi pre občanov  
v bytovom dome na Hrabinskej ul. vo Vrbovom

### Úvodné ustanovenie § 1

- 1) Účelom tohto všeobecne záväzného nariadenia /ďalej len VZN/ je stanovenie podmienok prijímania žiadostí, postupu pri výbere nájomníkov 48 nájomných bytov /ďalej len NB/ na Hrabinskej ul. a postupu pri schvaľovaní a realizovaní ich prenájmu.
- 2) Bytový dom na Hrabinskej ul. bol postavený z verejných prostriedkov z časti zo štátnych prostriedkov formou dotácie, poskytnutej Ministerstvom výstavby a regionálneho rozvoja SR.
- 3) Nájomný charakter bytov v bytovom dome mesto Vrbové zachová po dobu najmenej 30 rokov (Výnos V 1/2006).
- 4) NB sú byty vo vlastníctve mesta Vrbové s osobitným režimom, ktorý vymedzuje toto VZN.

### Štandardný režim nakladania s nájomnými bytmi § 2

Štandardné NB sú určené pre občanov, ktorí spĺňajú tieto podmienky:

- 1) Mesačný príjem osôb, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu <sup>1/</sup> nesmú prevýšiť hranicu príjmu určenú Výnosom MVaRR SR V-1/2006 v znení neskorších zmien (ďalej len výnos), ktorým sa určujú pravidlá pre poskytovanie dotácií na rozvoj bývania a to trojnásobok životného minima platného k 31. decembru predchádzajúceho kalendárneho roka, vypočítaného pre nájomcu a osoby, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne; pritom mesačný príjem sa vypočíta z príjmu za predchádzajúci kalendárny rok ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal (ďalej len „životné minimum“) alebo
- 2) 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 veku a spĺňa podmienku príjmu podľa odseku 1.
- 3) Ustanovenie § 2 ods. 1 a 2 sa nepoužije:
  - a) pri prenájme bytu fyzickej osobe, ktorá zabezpečuje spoločenské, ekonomické a sociálne potreby mesta, najmä školské, kultúrne, zdravotnícke a bezpečnostné alebo fyzickej osobe užívajúcej nájomný byt vrátený oprávnenej osobe podľa osobitných predpisov<sup>3/</sup> a táto fyzická osoba nemá zabezpečené bývanie

(Výnos V 1/2008); pričom však podiel takto prenájatých bytov nemôže presiahnuť 10 % bytov, najmenej však 1 byt,

- b) ak sa prenajme byt fyzickej osobe, ktorej ubytovanie súvisí s vytváraním nových pracovných miest v území a obstaranie bytov súvisí s realizáciou významnej investície, pričom však podiel takto prenájatých bytov nemôže presiahnuť 40 % bytov.

### **Zvláštny režim nakladania s nájomnými bytmi**

#### **§ 3**

- 1) NB bezbariérové sú určené:

- a) pre žiadateľa s ťažkým zdravotným postihnutím s uvedením diagnózy v doklade a ktorá diagnóza je uvedená v prílohe č. 1 (Zoznam zdravotných postihnutí); nájomná zmluva môže byť uzavretá na dobu určitú maximálne na dobu 10 rokov v zmysle výnosu MVaRR: V-1/2006 v znení neskorších zmien,
- b) pre žiadateľa s ťažkým zdravotným postihnutím uvedeným v doklade o diagnóze, jeho manžela /-ky/ a prípadne jeho deti.

Zoznam diagnóz zdravotných postihnutí je prílohou č.1 tohto VZN.

- 2) Žiadatelia vymedzení v ods. 1 musia splňať tieto podmienky:

- a) mesačný príjem žiadateľa resp. mesačný príjem do rodiny žiadateľa s ťažkým zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č.1, nepresahuje štvornásobok životného minima.
- b) ak Mesto Vrbové nemá žiadosť o uzavretie nájomnej zmluvy od takejto osoby, uzatvorí mesto nájomnú zmluvu na takýto byt aj s inou osobou a to na dobu, ktorá neprevýši jeden rok.

### **Spoločné ustanovenia nakladania s nájomnými bytmi**

#### **§ 4**

Žiadatelia o byt či už podľa ustanovenia § 2 alebo § 3 musia zároveň splňať tieto podmienky:

- 1) Nárok na pridelenie bytu bude mať žiadateľ, ktorého mesačný príjem do rodiny (podľa odseku § 2 ods. 1, 2 VZN) nemôže byť nižší ako súčet príjmov osôb, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu <sup>1/</sup>, je vyšší ako životné minimum vypočítané z príjmu <sup>2/</sup> / za posledný kalendárny rok ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberá, zvýšený o výšku nájomného.
- 2) V prípade, ak mesačný príjem podľa ods. 1 nebude zvýšený o výšku nájomného, musia mať žiadatelia o byt, ručiteľa /ručiteľov/, ktorí túto podmienku v ods. 1 splnia. Zároveň títo ručitelia budú súhlasiť so spísaním notárskej zápisnice, predmetom ktorej bude ručenie a uznanie záväzkov zo zmluvy o nájme bytu a o súhlase s vykonateľnosťou, pokiaľ ide o zaplatenie nájomného a služby spojené s užívaním bytu. Notárska zápisnica bude slúžiť ako podklad k návrhu na vykonanie exekúcie.
- 3) Žiadatelia sú občanmi Slovenskej republiky.

- 4) Aspoň jeden z manželov (partnerov) je samostatne zárobkovo činnou osobou alebo je v pracovnom pomere.
- 5) Nie sú väčšinovými vlastníkmi, nájomcami, spoločnými nájomcami iného bytu, bytového alebo rodinného domu. V prípade, ak žiadateľ je väčšinovým vlastníkom nehnuteľnosti, sociálno-bytová a zdravotná komisia ako poradný orgán Mestského zastupiteľstva vo Vrbovom, zväži pridelenie bytu po dôkladnom preskúmaní bytovej situácie žiadateľa a posúdi možnosť bývania vo vlastnej nehnuteľnosti.
- 6) Ak je žiadateľ nájomcom, ale nie vlastníkom bytu, alebo bytového domu a zaviazá sa, že ku dňu pridelenia NB ukončí nájom a byt, alebo bytový dom odovzdá vlastníkovi, je táto skutočnosť považovaná za splnenie podmienky uvedenej v § 4 ods. 5 prvej vety VZN.

### **Posudzovanie žiadostí** **§ 5**

- 1) Podané žiadosti prerokuje sociálno-zdravotná a bytová komisia /ďalej len komisia/ mestského zastupiteľstva a odporučí k schváleniu primátorovi mesta, ktorý podpisuje nájomné zmluvy.
- 2) 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 prehlásenie, že žiadateľ (ani jeho manžel/ka, druh, družka) nie je väčšinovým vlastníkom bytu, bytového domu, alebo rodinného domu, ak také prehlásenie nemôže doložiť, a je väčšinovým vlastníkom, je povinný uviesť dôvody, prečo nemôže nehnuteľnosť užívať.
- 3) Bytový referent MsÚ vo Vrbovom pred možným pridelením bytu vyzve budúceho nájomcu na predloženie:
  - a) potvrdenia zamestnávateľa o výške priemerného mesačného príjmu za predchádzajúci kalendárny rok, v prípade dôchodcu sa preukáže výška dôchodku rozhodnutím Sociálnej poisťovne o výške dôchodku za predchádzajúci kalendárny rok,
  - b) žiadateľ bezbariérového bytu predloží doklad o diagnóze a rozsahu zdravotného postihnutia,
  - c) čestné vyhlásenie o možnom vyst'ahovaní sa, v prípade neplatenia nájomného a mesačných zálohových platieb – potrebné k notárskej zápisnici.
- 4) V prípade ak oslovený žiadateľ odmietne ponúknutý byt alebo nebude na ponuku bytu reagovať v lehote 15 dní, bude z poradovníka žiadateľov o byt vyradený.
- 5) Žiadatelia sú evidovaní v poradovníku, ktorý začína číslom 1 a žiadatelia sú v ňom zoradení vzostupne, podľa dátumu podania žiadosti.
- 6) Komisia ako prvé prerokuje a predloží primátorovi mesta schváliť žiadosti žiadateľov, ktorí splnili kritériá v § 2, § 3 a § 4 tohto VZN a sú /u manželov resp. partnerov aspoň jeden/ občanmi mesta Vrbové a majú aspoň jedno maloleté dieťa /manželia, resp. partneri alebo osamelý rodič aspoň s jedným maloletým dieťaťom/.
- 7) Po uspokojení žiadateľov podľa ods. 4 komisia prerokuje za predpokladu existencie neobsadených NB žiadosti tých žiadateľov, ktorí splnili kritériá v § 2, § 3 a § 4

tohto VZN, sú občanmi mesta Vrbové /u manželov aspoň jeden/, sú bezdetní manželia, rozvedení, slobodní alebo inak osamelí.

- 8) Po uspokojení žiadateľov uvedených v odseku 4 a 5, komisia prerokuje za predpokladu existencie voľných NB žiadosti tých žiadateľov, ktorí splnili kritériá v § 2, § 3 a § 4 tohto VZN a nie sú občanmi mesta. Vo výnimočnom prípade, ak je to v záujme mesta, nemusí sa dodržať postupnosť v zmysle odseku 4 a 5.
- 9) Žiadateľ, ktorý nezašle späť vyplnený dotazník s prílohami, uvedie nepravdivé údaje alebo údaje sfaľšuje, nedostaví sa k podpísaniu nájomnej zmluvy alebo ju nepodpíše, považuje sa tiež za uspokojeného. Uspokojení žiadatelia sa vyradia z poradovníka.
- 10) Ak je voľný bezbariérový NB a mestom nie je evidovaná v poradovníku o bezbariérový byt žiadosť občana s ťažkým zdravotným postihnutím, bude byt prenajatý žiadateľovi bez zdravotného postihnutia, s jeho súhlasom. Nájomná zmluva bude uzatvorená na bezbariérový NB podľa „Výnosu“ Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR maximálne na dobu jedného roka. Po zaradení žiadosti občana s ťažkým zdravotným postihnutím do poradovníka, bude táto riešená prednostne a súčasný nájomca stráca nárok na predĺženie nájomnej zmluvy.

### **Nájomný vzťah** **§ 6**

- 1) Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú, maximálne 3 roky okrem § 5 ods. 8 VZN, v prípade ktorého sa nájomná zmluva uzatvára na 1 rok, pri bezbariérovom byte s občanom uvedeným v § 3 ods. 1,2 VZN maximálne na 10 rokov. Nájomca má právo na opakované uzatvorenie zmluvy o nájme bytu pri dodržaní podmienok uvedených v zmluve o nájme a vo „výnose“. Nájomca bude o možnosti opakovaného nájmu bytu informovaný minimálne 3 mesiace pred dohodnutým termínom ukončenia nájmu bytu; ak nepožiadala o uzavretie zmluvy o nájme fyzická osoba, ktorá spĺňa podmienku podľa § 2 ods. 1, 2, 3 tohoto VZN uzatvorí zmluvu o nájme s nájomcom, ktorý spĺňa niektorú z týchto podmienok: (5 ods. 1 písm. d výnos V-1/2008)
  - a) príjem nájomcu a osôb s ním bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu vypočítaný podľa § 2 ods. 1 tohto VZN, prevyšuje trojnásobok životného minima a neprevyšuje triapolnásobok životného minima; zmluvu o nájme bytu možno uzatvoriť na dobu, ktorá neprevýši dva roky a s nájomcom môže uzatvoriť zmluvu o nájme bytu opakovane pri dodržaní podmienok uvedených v zmluve o nájme bytu a § 2 ods. 1 tohoto VZN,
  - b) príjem nájomcu a osôb s ním bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu vypočítaný podľa § 2 ods. 1 VZN, prevyšuje triapolnásobok životného minima; zmluvu o nájme bytu možno uzatvoriť na dobu, ktorá neprevýši dva roky bez možnosti opakovaného uzatvorenia zmluvy o nájme bytu. (§ 5 ods. 1 písm. d výnos V-1/2008)
- 2) Nájomnú zmluvu so žiadateľom uzatvára štatutárny orgán mesta na základe odporúčania komisie. O odovzdaní a prevzatí bytu sú prenajímateľ a nájomca povinní spísať zápisnicu. Pri obnove nájomného vzťahu s doterajším nájomcom na ten istý byt sa nespisuje zápisnica o odovzdaní a prevzatí bytu, ale spíše sa zápisnica o obhliadke bytu.

- 3) Nájomné za prvý mesiac nájmu sa uhradí vopred najneskôr v deň podpísania nájomnej zmluvy. Výška nájmu bytu – nájomné za rok je najviac 5 % obstarávacej ceny bytu, ročné odpisy maximálne 2,5 %, náklady na fond opráv a údržby maximálne 1,5 %, náklady na správu vrátane daní a poistného maximálne 0,5 % a zisk maximálne vo výške 0,5 % obstarávacej ceny bytu. Výšku nájmu schvaľuje MsZ uznesením.  
Zálohové platby na úhradu služieb spojené s užívaním bytu budú stanovené prenajímateľom jednotlivo nájomcom podľa skutočnej spotreby v predchádzajúcom období alebo v závislosti od úpravy cien energií dodávateľom médií.
- 4) Nájomné za NB a za služby spojené s užívaním bytu sa uhrádza 1 mesiac vopred vždy do 25.-teho predchádzajúceho mesiaca.
- 5) V NB nie je možné:
  - a) prihlásiť na trvalý pobyt inú osobu ako nájomcu a ich deti žijúce s nimi v spoločnej domácnosti,
  - b) realizovať prechod nájmu v zmysle ustanovenia § 706 Občianskeho zákonníka,
  - c) realizovať výmeny bytov,
- 6) Nájomcovia sú povinní umožniť vstup do bytov zamestnancom ministerstva, príslušného krajského stavebného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu .
- 7) Nájomca nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady po ukončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu.
- 8) K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný byt uvoľniť a odovzdať ho prenajímateľovi v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody. V prípade poškodenia bytu je nájomca povinný dať byt do pôvodného stavu, ak tak neurobí nájomca je povinný nahradiť škodu do 10 dní po odovzdaní bytu prenajímateľovi. Pri obnove nájomného vzťahu s doterajším nájomcom k tomu istému bytu, nájomca nie je povinný byt uvoľniť a odovzdať, ale je povinný umožniť zamestnancovi mesta uskutočniť obhliadku bytu a je povinný podpísať zápisnicu o uskutočnenej obhliadke bytu .
- 9) Súčasťou nájomnej zmluvy je notárska zápisnica, v ktorej žiadateľ vyjadří súhlas s podmienkami stanovenými týmto VZN a určí miesto, na ktoré bude nájomca vypratany v prípade ukončenia nájmu.  
Notárska zápisnica bude slúžiť ako podklad k návrhu na vykonanie exekúcie.
- 10) V prípade, že sa nájomca k termínu ukončenia nájomnej zmluvy z uvedeného bytu neodst'ahuje, prenajímateľ zabezpečí vypratanie NB na náklady predmetného nájomcu na miesto určené v notárskej zápisnici.

### **Priebeh nájmu**

#### **§ 7**

- 1) Prenajímateľ NB ustanoví dôverníka z každého vchodu, ktorý komunikuje v prípade spoločných problémov nájomcov s prenajímateľom a takisto prenajímateľ komunikuje s dôverníkom ako so styčnou osobou za všetkých nájomcov.
- 2) Nájomca nemôže vykonávať žiadne stavebné úpravy v NB bez súhlasu prenajímateľa. Prípadné vykonané stavebné úpravy zo strany nájomcu sa finančne medzi nájomcom a prenajímateľom nevyrovnávajú. Po skončení nájmu dá nájomca byt do pôvodného stavu ak o to prenajímateľ požiada.

- 3) Nájomca nemôže dať NB do podnájmu inému.
- 4) Nájomca nemôže v NB vykonávať podnikateľskú činnosť bez súhlasu prenajímateľa

### **Zánik nájmu** **§ 8**

- 1) Uplynutím doby nájmu, ak nebola táto doba v zmysle § 6 ods. 1 tohto VZN obnovená.
- 2) Písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom.
- 3) Písomnou výpoveďou nájomcu. Nájom bytu sa skončí uplynutím výpovednej doby. Výpovedná doba je 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
- 4) Písomnou výpoveďou prenajímateľa v zmysle ustanovení Občianskeho zákonníka.

### **Záverečné ustanovenia** **§ 9**

- 1) Návrh VZN č. 5 /2009 bol vyvesený dňa 9.9.2009 na úradnej tabuli pred zasadnutím MsZ, konaného dňa 8.10.2009.
- 2) VZN č. 5/2009 bolo schválené uznesením Mestského zastupiteľstva vo Vrbovom na jeho zasadnutí dňa 8. 10. 2009 uznesením č. 80/X/2009.
- 3) VZN schválené Mestským zastupiteľstvom vo Vrbovom nadobúda účinnosť 15-tým dňom po jeho zverejnení vo vývesných tabuliach mesta. Toto VZN bolo vyvesené dňa 9.10. 2009 zvesené dňa 24.10.2009.
- 4) Nadobudnutím účinnosti tohto VZN stráca účinnosť VZN č. 1/2003 schválené Mestským zastupiteľstvom vo Vrbovom dňa 23.4.2003 uznesením číslo 60/IV/2003 v znení neskorších zmien.

---

1/ § 2 z.č. 601/2003 Z.z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

2/ § 4 z.č. 601/2003 Z.z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

3/ napr. z.č. 403/1990 Zb. o zmiernení následkov niektorých majetkových krívd v znení neskorších predpisov

PaedDr. Ivan Borovský  
primátor mesta

Spracovala:  
Mgr. Jana Sitárová

