

Mesto Vrbové v zmysle ustanovenia § 6 ods. 1 a ustanovenia § 4 ods. 3 písm. a/ zákona č. 369/1990 Zb. o Obecnom zriadení v znení neskorších zmien a doplnkov , a v zmysle článku 68 Ústavy v y d á v a toto všeobecne záväzné nariadenie (ďalej len VZN) :

Všeobecné záväzné nariadenie č. 8/2007

o nakladaní s nájomnými bytmi na sídl. 9. mája a Ul. Zigmundíkovej

Úvodné ustanovenie § 1

Účelom tohto všeobecne záväzného nariadenia /ďalej len VZN/ je stanovenie postupu vybavenia žiadosti o nájomný byt, splnenie podmienok pre pridelenie nájomného bytu, postup pri výbere nájomníkov nájomných bytov /ďalej len NB/ na Sídl. 9. mája a Ul. Zigmundíkovej a určiť pravidlá , spôsob pri nakladaní s bytmi.

- 1/ Pre účely tohto VZN sa nájomnými bytmi rozumejú NB vo vlastníctve mesta Vrbové, nachádzajúce sa na Sídl. 9. mája a Ul. Zigmundíkovej vo Vrbovom.
- 2/ Mesto Vrbové /ďalej len vlastníck/ zveruje NB do správy spoločnosti VETES Vrbové, s.r.o. /ďalej len správca/, ktorý bude vykonávať všetky úkony súvisiace so spravovaním a prevádzkou zvereného majetku, bude za ne zodpovedať, avšak rozhodovanie o pridelení bytu prináleží výlučne vlastníčkovi NB. Správca bytového fondu postupuje v zmysle VZN o Zásadách o hospodárení s majetkom mesta.
- 3/ Tieto nájomné byty sú určené najmä pre žiadateľov :
 - a) ktorí sú občanmi Slovenskej republiky a minimálne 1 rok pred podaním žiadosti aspoň jeden zo žiadateľov je obyvateľom mesta Vrbové,
 - b) aspoň jeden zo žiadateľov je samostatne zárobkovou činnou osobou alebo je v pracovnom pomere a to platí i v čase podania žiadosti ,
 - c) nie sú vlastníčkmi, nájomcami, spoločnými nájomcami iného bytu alebo rodinného domu. Ak je žiadateľ nájomcom zaviazuje sa, že ku dňu pridelenia NB ukončí nájom.
 - d) ktorí nemajú záväzky voči mestu Vrbové na miestnych daniach a poplatkoch,
 - e) ktorých priemerný mesačný príjem a osôb spoločne posudzovaných, musí byť vyšší ako súčet súm za nájomné a služby spojené s užívaním bytu a životného minima pre danú rodinu. Musí dokladovať príjem za 12 mesiacov a to 3 mesiace pred pridelením bytu. V prípade, ak žiadateľ a osoba spoločne s ním posudzovaná nedosahujú požadovanú výšku príjmu musia mať ručiteľa /ručiteľov/, ktorý túto podmienku v ods.3 písm. e) splní. Zároveň tento ručiteľ (ručitelia) bude súhlasiť s ručením a s uznaním záväzkov zo zmluvy o nájme bytu.

Žiadosť o pridelenie nájomného bytu , náležitosti a jej posúdenie § 2

- 1/ Žiadosť o pridelenie nájomného bytu musí byť podaná písomne. Pre zaradenie do poradovníka bude rozhodujúci dátum pečiatky podateľne (sekretariátu).
Po obdržaní žiadosti sociálny referent zašle žiadateľovi dotazník, ktorý musí obsahovať (ak sú manželia, tak údaje o oboch a tiež deťoch):
 - a) meno a priezvisko, rodné meno žiadateľa,
 - b) dátum a miesto narodenia, trvalé bydlisko, rodinný stav žiadateľa,

adresu zamestnávateľa a priemerný mesačný príjem za posledných podľa možnosti 12 mesiacov v zmysle § 1 ods. b) a e),

- c) čestné prehlásenie o majetkových pomeroch, (najmä či je väčšinovým vlastníkom, nájomcom bytu alebo vlastníkom rodinného domu).

V dotazníku žiadateľ uvedie pravdivé skutočnosti obsiahnuté v § 1 ods. 3 a v § 2 ods. 1 tohto VZN. Žiadosť musí obsahovať dôvody podania žiadosti, musí byť datovaná a podpísaná žiadateľom. Súčasťou žiadosti sú aj prílohy – doklady: potvrdenie zamestnávateľa o výške priemerného mesačného príjmu za obdobie minimálne 12 mesiacov pred možným pridelením bytu, v prípade dôchodcov sa preukáže výška dôchodku rozhodnutím Sociálnej poisťovne, čestné prehlásenie, že nie je vlastníkom bytu, alebo rodinného domu, resp. iné potvrdenia, preukazujúce pravdivosť skutočností uvedených v žiadosti a dotazníku, okrem tých ktoré sú Mestskému úradu známe z jeho činnosti.

- 2/ Náležitosti žiadosti a dotazníku sociálny referent v rámci svojich možností preverí , skompletizuje a predloží na posúdenie komisií pre otázky sociálne, zdravotné a bytové (ďalej len komisia)
- 3/ Komisia posúdi žiadosť , rozhodne o zaradení do poradovníka. Žiadatelia sú evidovaní v poradovníku, ktorý začína číslom 1 a žiadatelia sú v ňom zoradení vzostupne podľa dátumu podania žiadosti na mestský úrad.
- 4/ Komisia v prvom rade doporučí prideliť byt tým žiadateľom, ktorí splnili kritéria § 1 ods. 3 VZN a majú aspoň jedno maloleté dieťa (manželia alebo osamelý rodič aspoň s jedným maloletým dieťaťom.)
- 5/ Po kladnom vybavení žiadateľov podľa ods. 4 tohto ustanovenia, komisia doporučí prideliť byt za predpokladu existencie neobsadených bytov, tým žiadateľom, ktorí splnili kritéria v § 1 ods. 3 VZN (a sú: manželia bezdetní, rozvedeným, slobodným alebo inak osamelým.)
- 6/ Po kladnom vybavení žiadateľov uvedených v odseku 4 a 5, komisia doporučí prideliť byt za predpokladu existencie voľných NB tým žiadateľom, ktorí splnili kritériá v § 1 ods. 3 písm. b, d, e/ , f/ tohto VZN
- 7/ Komisia môže doporučiť prideliť byt mimo poradovníka v prípade naliehavosti riešenia bytovej otázky v dôsledku živelnjej pohromy, havárie alebo krízovej situácie.
- 8/ Žiadateľ, ktorý nezašle späť vyplnený dotazník s prílohami , uvedie nepravdivé údaje alebo údaje sfalšuje, nedostaví sa k podpísaniu nájomnej zmluvy alebo ju nepodpíše, komisia žiadateľa vyradí z poradovníka.
- 9/ Sociálny referent na základe rozhodnutia komisie informuje žiadateľa do 30 dní od doručenia žiadosti resp. o zaslaní vyplneného dotazníka o zaradení, resp. nezaradení do zoznamu žiadateľov.

Náležitosti nájomnej zmluvy

§ 3

Nájomná zmluva s nájomcom obsahuje okrem náležitostí ustanovených občianskym zákonníkom a platných právnych predpisov :

- 1/ označenie zmluvných strán takto:

- vlastník
- správca – prenajímateľ a
- nájomca

ktorí nájomnú zmluvu aj podpisujú.

- 2/ dobu nájmu, ktorá môže byť maximálne pri prvom nájme 6 mesiacov. Pri plnení nájomnej zmluvy môže byť nájomný vzťah opakovane predĺžovaný vždy na dobu 3 rokov.
- 3/ evidenčný list osôb, ktorí majú v byte bývať a technický passport príslušného bytu (opis bytu), dohodu o ručení,

- 4/ záväzok nájomcu uviesť byt do pôvodného stavu t.j. ak prevzal byt novo vymaľovaný má povinnosť byt vrátiť vymaľovaný ak sa nedohodnú zmluvné strany inak.
V prípade ak byt neuvedie pôvodný nájomca do slušného stavu dá ho správca na náklady pôvodného nájomcu vymaľovať, s tým, že nájomca sa zaväzuje tieto náklady nahradiť.
- 5/ povinnosť nájomcu k termínu ukončenia nájmu, byt uvoľniť a odovzdať ho podľa technického passportu , pričom nájomca, resp. ručiteľ nesie zodpovednosť za spôsobené škody,
- 6/ povinnosť nájomcu umožniť vstup správcovi , resp. vlastníkovi bytu do bytu za účelom kontroly bytu, vykonania opráv a údržby bytu, ako aj za účelom kontroly stavu vodomeru na nevyhnutný čas a po predchádzajúcom oznámení,
- 7/ povinnosť nájomcu pri uzatváraní nájomnej zmluvy oznámiť správcovi príslušníkov domácnosti, ktorí s ním budú v byte bývať. Títo budú uvedení v evidenčnom liste. Pri zmene počtu osôb bývajúcich v byte nájomca túto skutočnosť oznámi najneskôr do 30 dní od jej vzniku,
- 8/ zákaz umiestnenia a pripevnenia na strechu, na obvodový múr alebo okno teristickú ani parabolickú anténu, prípadne iné zariadenie, alebo šnúry ,
- 9/ zákaz vykonávať v byte podnikateľskú činnosť bez písomného súhlasu vlastníka bytu,
- 10/ zákaz bez súhlasu správcu v prenajatom byte ubytovať osoby, ktoré nie sú uvedené v evidenčnom liste (do toho sa nezaratávajú návštevy kratšie ako 15 dní),
- 11/ povinnosť nájomcu znášať náklady spojené s znovuzapojením a sprevádzkovaním meračov na elektrickú energiu a plyn dodávaných do bytu ak ich spôsobil ako neplatič a tieto boli odpojené,
- 12/ záväzok nájomcu pri ukončení nájomného vzťahu urobiť prevod médií v súčinnosti so správcom alebo vlastníkom na nich alebo na nového nájomcu. V prípade ak nájomca túto povinnosť poruší je nájomca povinný zaplatiť správcovi, resp. vlastníkovi zmluvnú pokutu vo výške 2 000,- Sk do 5 dní odo dňa ukončenia nájomného vzťahu,
- 13/ záväzok nájomcu a osôb ktoré sa v byte zdržiavajú dodržiavať „Domový poriadok“ a povinnosť nájomcu upratovať spoločné priestory podľa rozpisu služieb a odhadzovať sneh z prístupovej komunikácií vedúcej do budovy a zo schodov.

Povinnosti správcu

§ 4

Správca okrem povinnosti vyplývajúcich mu zo všeobecne záväzných predpisov je povinný:

- 1/ určiť výšku nájmu resp. zmenu výšky nájmu predložiť na schválenie mestskému zastupiteľstvu po dohode s vlastníkom,
- 2/ vypracovať „Domový poriadok“ ,
- 3/ včas vykonať vyúčtovanie,
- 4/ písomne predkladať vlastníkovi:
 - a/ prehľad o neplatičoch,
 - b/ informácie o podaných žalobách na zaplatenie nájomného a služieb spojených s užívaním bytu po lehote splatnosti,
 - c/ o podaných výpovediach z nájmu bytu ,
 - d/ správu o nájomcov, ktorí majú povinnosť byt vypratať
 - e/ správu o nájomcov, ktorí uhradili nedoplatok a preukázali hmotnú núdzu podľa osobitného zákona alebo sa dohodli o spôsobe úhrady,
 - f/ uvoľnenie bytu,
- 5/ Poplatok za zavedenie elektromeru sa nájomcovi zohľadní v záverečnom vyúčtovaní (vo výške 100 % záväzacieho poplatku).

Zánik nájmu

§ 5

1/ Nájom bytu zanikne písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom alebo písomnou výpoveďou.

2/ Ak bol nájom bytu dohodnutý na určitý čas, zanikne tiež uplynutím tohto času. Ustanovenie § 676 ods. 2 Obč.zák. neplatí pre zánik nájmu bytu.

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 nájomcovi doručená výpoveď. Prenajímateľ môže nájomcovi písomne určiť dlhšiu výpovednú lehotu. Na doručovanie písomnej výpovede nájmu bytu sa primerane použijú ustanovenia osobitného predpisu.

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

5/ Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu, ak

- a) prenajímateľ potrebuje byt pre seba,
- b) nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov alebo vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
- d) nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa,
- e) je potrebné z dôvodu verejného záujmu s bytom alebo s domom naložiť tak, že byt nemožno užívať, alebo ak byt alebo dom vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní nemožno byt alebo dom najmenej počas šiestich mesiacov užívať,
- f) nájomca prestal splňať predpoklady užívania bytu osobitného určenia alebo predpoklady užívania bytu vyplývajúce z osobitného určenia domu,
- g) nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie.

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

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

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

9/ Neplatnosť výpovede môže nájomca uplatniť na súde do troch mesiacov odo dňa doručenia výpovede. Účinky výpovede nastanú až po nadobudnutí právoplatnosti rozhodnutia súdu, ktorým sa zamietne návrh na určenie neplatnosti výpovede nájmu bytu.

Závěrečné ustanovenia**§ 6**

- 1/ Otázky , ktoré nie sú upravené v tomto VZN sa spravujú príslušnými právnymi predpismi.
- 2/ Návrh tohto VZN bol zverejnený na úradnej tabuli mesta Vrbové 15 dní pred rokovaním MsZ, na uplatnenie pripomienok k návrhu.
- 3/ VZN bolo schválené MsZ dňa 25.10.2007, uznesením č. 131/X/2007 a nadobudne účinnosť 9.11.2007 t.j. pätnástym dňom od vyvesenia. Nariadenie bolo vyvesené dňa 26.10.2007.

Vo Vrbovom, 26.10.2007

PaedDr. Ivan Borovský
- primátor mesta

VZN vypracovala so zapracovaním pripomienok
sociálnej komisie
Mgr. Jana Sitárová – právnik mesta