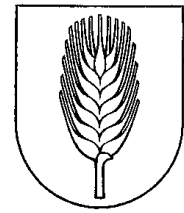


Mesto Vrbové



Mestský úrad, Ulica gen. M. R. Štefánika č. 15/4, 922 03 Vrbové

VZN č. 2/2022 vyvesené na úradnej tabuli v meste Vrbové, dňa: 13.06.2022

VZN č. 2/2022 prerokované a schválené v MsZ dňa: 28.06.2022

VZN č. 2/2022 bolo po schválení vyvesené na úradnej tabuli v meste dňa: 29.06.2022

VZN č. 2/2022 po schválení nadobúda účinnosť päťnástym dňom od vyvesenia, ak v ňom nie je ustanovený neskorší dátum účinnosti, t. j. dňa 14.07.2022

Mesto Vrbové v zmysle ustanovenia § 4 ods. 1 a 3 písm. a) a ustanovenia § 6 ods. 1 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v platnom znení, zákona č. 583/2004 Z.z. o rozpočtových pravidlách územnej samosprávy v znení neskorších predpisov, zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v platnom znení, v súlade s § 13 zákona č. 260/2011 Z.z. o ukončení a spôsobe usporiadania niektorých nájomných vzťahov k bytom a v zmysle článku 68 Ústavy Slovenskej republiky v platnom znení

v y d á v a

pre územie mesta Vrbové

VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE č. 2/2022

**o nakladaní s nájomnými bytmi pre občanov v bytovom dome
na Ul. J. Zigmundíka č. 295/4, ďalej na Ul. J. Zigmundíka č. 345/3,
Sídl. 9. mája č. 322/25, na Nám. sv. Cyrila a Metoda č. 12/20
a ostatnými nájomnými bytmi v meste VRBOVÉ**

Mestské zastupiteľstvo vo Vrbovom v zmysle § 6 a § 11 ods. 4 písm. g) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov sa uznieslo na tomto Všeobecne záväznom nariadení mesta Vrbové č. 1/2022 o nakladaní s nájomnými bytmi pre občanov v bytovom dome na ul. J. Zigmundíka č. 295/4, ďalej na ul. J. Zigmundíka č. 345/3, Sídl. 9. mája č. 322/25, na nám. Sv. Cyrila a Metoda č. 12/20 a ostatných nájomných bytoch v meste VRBOVÉ nasledovne :

Čl. I

Úvodné ustanovenie

§ 1

- 1) Účelom tohto všeobecne záväzného nariadenia /ďalej len VZN/ je stanovenie postupu vybavenia žiadosti o nájomný byt, splnenie podmienok pre pridelenie nájomného bytu, postup pri výbere nájomníkov nájomných bytov /ďalej len NB/ na ul. J. Zigmundíka č. 295/4, ďalej na ul. J. Zigmundíka č. 345/3, Sídl. 9. mája č. 322/25, na nám. Sv. Cyrila a Metoda č. 12/20 a ostatných nájomných bytoch v meste VRBOVÉ a určiť pravidlá, spôsob pri nakladaní s bytmi.

Pre účely tohto VZN sa NB rozumejú všetky ostatné NB (na Ul. gen. M. R. Štefánika a na Nám. Sv. Cyrila a Metoda - Staré kino) vo vlastníctve mesta Vrbové. Nájomný charakter bytov v bytovom dome na ul. J. Zigmundíka č. 295/4, ďalej na ul. J. Zigmundíka č. 345/3, sídl. 9. mája č. 322/25 a na nám. sv. Cyrila a Metoda č. 12/20 mesto Vrbové zachová po dobu najmenej 30 rokov v zmysle § 11, ods. 1, bod 4 zákona č. 443/2010 Z. z.; NB sú byty vo vlastníctve mesta Vrbové s osobitným režimom, ktorý vymedzuje toto VZN.

- 2) Tieto NB sú určené najmä pre žiadateľov :
- a) ktorí sú občanmi Slovenskej republiky a pred podaním žiadosti aspoň jeden zo žiadateľov má trvalý pobyt v meste Vrbové;
 - b) nájomné byty na ul. J. Zigmundíka č. 345/3 sú určené v prvom rade pre členov Dobrovoľného hasičského zboru Vrbové, ktorí sú občanmi Slovenskej republiky a pred podaním žiadosti aspoň jeden zo žiadateľov má trvalý pobyt v meste Vrbové;
 - c) z ktorých aspoň jeden zo žiadateľov je samostatne zárobkovo činnou osobou alebo je v pracovnom pomere a to platí aj v čase podania žiadosti;
 - d) ktorí nie sú vlastníckmi, nájomcami, spoločnými nájomcami iného bytu alebo rodinného domu. Ak je žiadateľom nájomca, zaviaže sa, že ku dňu pridelenia NB ukončí nájom. Ak je žiadateľ vlastníkom bytu alebo rodinného domu a nemôže ho z nejakých dôvodov užívať, alebo ním disponovať, tieto dôvody individuálne preverí a o pridelení NB rozhodne v plnej miere len komisia pre otázky sociálne zdravotné a bytové;
 - e) ktorí nemajú žiadne finančné záväzky voči mestu Vrbové, hlavne s ohľadom na miestne dane a poplatky;
 - f) ktorých príjem nie je vyšší ako štvornásobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby v zmysle § 12 ods. 4 písm. a) zák. č. 443/2010 Z.z. alebo ktorých príjem nie je vyšší ako päťnásobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby v zmysle § 12 ods. 4 písm. b) zák. č. 443/2010 Z.z.;

g) ktorých priemerný mesačný príjem v zmysle § 22 ods. 3 zák. č. 443/2010 Z.z. a taktiež osôb spoločne posudzovaných, musí byť vyšší ako súčet súm za nájomné a služby spojené s užívaním bytu a životného minima pre danú rodinu. Musí dokladovať príjem za predchádzajúci kalendárny rok. V prípade, ak žiadateľ a osoba spoločne posudzovaná nedosahujú požadovanú výšku príjmu musia mať ručiteľa /ručiteľov/. Títo ručitelia budú súhlasiť so spísaním „Dohody o ručení v zmysle § 546 Občianskeho zákonníka“, predmetom ktorého bude ručenie a uznanie záväzkov zo zmluvy o nájme bytu, kde takáto dohoda o ručení bude tvoriť prílohu k nájomnej zmluve;

§ 1a

V prípade, že NB (jedná sa hlavne o byty na Ul. gen. M. R. Štefánika a na Nám. Sv. Cyrila a Metoda-Staré kino) je pridelený na spoločné hromadné bývanie, napr. pre pracovníkov žiadajúcej firmy, nebude sa brať do úvahy ustanovenie § 1, ods. 2, písm. a) a teda nebude sa preverovať a vyžadovať u nájomníkov trvalý pobyt v meste Vrbové. Ďalej žiadateľ - právnická osoba nemusí dokladovať povinnosti ustanovené v § 1, ods. 2, písm. a), c), e) a f). Všetky dôvody takto podanej žiadosti individuálne preverí a o pridelení NB rozhodne v pnej miere len komisia pre otázky sociálne zdravotné a bytové.

§ 1b

V prípade, že sa jedná o NB (na Ul. J. Zigmundíka č. 345/3 - Hasičská zbrojnica), tento môže byť pridelený prednostne členom Dobrovoľného hasičského zboru Vrbové, v zmysle ustanovenia § 1, ods. 2, písm. b). Ďalej žiadateľ nemusí dokladovať povinnosti ustanovené v § 1, ods. 2, písm. f). Všetky dôvody takto podanej žiadosti individuálne preverí a o pridelení NB rozhodne v pnej miere len komisia pre otázky sociálne zdravotné a bytové spoločne s komisiou dobrovoľného hasičského zboru a verejného poriadku.

§ 1c

- 1) Pre účely tohto VZN sa za NB rozumejú aj všetky reštitučné NB, pridelené na základe vydaného Rozhodnutia o pridelení reštitučného NB v správnom konaní, v zmysle zákona č. 260/2011 Z.z. o ukončení a spôsobe usporiadania niektorých nájomných vzťahov k bytom, ktoré sa nachádzajú na nám. Sv. Cyrila a Metoda č. 12/20 vo Vrbovom. Tieto NB sú určené najmä pre žiadateľov :
 - ktorí v zmysle zákona č. 260/2011 Z.z. o ukončení a spôsobe usporiadania niektorých nájomných vzťahov k bytom svoje doteraz užívané byty neodkúpili, ani nepristúpili na nájomný vzťah s bývalým vlastníkom - reštituentom.
- 2) V prípade, že NB (jedná sa hlavne o byty na Nám. Sv. Cyrila a Metoda-Dom služieb) bol pridelený ako reštitučný byt, nebude sa brať do úvahy žiadne s ustanovení § 1, ods. 2.
- 3) Ustanovenie § 1c, ods. 2 sa bude dodržiavať len v prípade prvého pridelenia reštitučného bytu nájomcovi, ktorému bolo vydané v správnom konaní Rozhodnutie o pridelení reštitučného NB. Po skončení nájmu v reštitučnom NB (neprevzatie NB, dobrovoľné vystaňovanie, úmrtie a pod.) takejto osoby, sa bude tento reštitučný NB považovať za riadny NB, na pridelenie ktorého budú platiť všetky ustanovenia uvedené v tomto VZN.

**Žiadosť o pridelenie NB, náležitosti, jej posúdenie
a rozhodnutie o pridelení NB
§ 2**

- 1) Žiadosť musí obsahovať:
 - a) meno a priezvisko, rodné meno žiadateľa/-ky, dátum a miesto narodenia, rodné číslo, trvalý pobyt žiadateľa, rodinný stav, tieto údaje tiež o jeho manželovi/-ke, priateľovi/-ke, druhovi/družke, ich deťoch;
 - b) odôvodnenie žiadosti;
 - c) dotazník žiadateľa o riešenie bytovej otázky;
 - d) žiadateľ nájomného bytu na ul. J. Zigmundíka č. 345/3 v zmysle ustanovenia § 1, ods. 2, písm. b) tohto VZN doloží k žiadosti platnú Dohodu o členstve v hasičskej jednotke dobrovoľného hasičského zboru VRBOVÉ;
 - e) čestné vyhlásenie, že žiadateľ (ani jeho manžel/-ka, druh, družka) nie je väčšinovým vlastníkom bytu, bytového domu, alebo rodinného domu, ak také vyhlásenie nemôže doložiť, a je väčšinovým vlastníkom, je povinný uviesť dôvody, prečo nemôže nehnuteľnosť užívať.

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

- 3) Náležitosti žiadosti a dotazníku bytový referent v rámci svojich možností preverí, skompletizuje a predloží na posúdenie do Komisie pre otázky sociálne, zdravotné a bytové a v prípade, že sa jedná o NB (na Ul. J. Zigmundíka č. 345/3 - Hasičská zbrojnica), túto žiadosť predloží aj komisii dobrovoľného hasičského zboru a verejného poriadku /ďalej len komisia/.

- 4) Komisia posúdi žiadosť a rozhodne o zaradení alebo nezaradení do poradovníka. Nezaradenie do poradovníka z dôvodu výšky príjmu v danej posudzovanej dobe nie je možné. Príjem uchádzača o byt je rozhodujúci jeden rok pred podpisom nájomnej zmluvy. Žiadatelia sú evidovaní v poradovníku, ktorý začína číslom 1 a žiadatelia sú v ňom zoradení vzostupne podľa dátumu podania žiadosti na Mestský úrad.

- 5) Komisia zvlášť posúdi žiadosť v prípade, že sa jedná o NB (na Ul. J. Zigmundíka č. 345/3 - Hasičská zbrojnica), a rozhodne o zaradení alebo nezaradení do zvlášť poradovníka určeného iba pre členov Dobrovoľného hasičského zboru VRBOVÉ. Žiadatelia - členovia Dobrovoľného hasičského zboru VRBOVÉ sú evidovaní v poradovníku, ktorý začína číslom 1 a žiadatelia sú v ňom zoradení vzostupne podľa dátumu podania žiadosti na Mestský úrad.

- 6) Žiadateľ, ktorý nevyplní dotazník s prílohami, uvedie nepravdivé údaje alebo údaje sfalšuje, nedostaví sa k podpísaniu nájomnej zmluvy alebo ju nepodpíše, bude komisiou z poradovníka vyradený, resp. do poradovníka sa nezaradí.
- 7) Bytový referent na základe rozhodnutia komisie informuje žiadateľa do 30 dní od doručenia žiadosti o zaradení, resp. nezaradení do zoznamu žiadateľov poradovníka.
- 8) Komisia v prvom rade odporučí prideliť byt tým žiadateľom, ktorí splnili kritériá § 1, ods. 2 tohto VZN a majú aspoň jedno maloleté dieťa (mladá rodina, manželia alebo osamelý rodič, aspoň s jedným maloletým dieťaťom). Ďalej budú uspokojení žiadatelia, za predpokladu existencie voľných NB, ktorí splnili kritériá v § 1 ods. 2 tohto VZN (bezdetní manželia, rozvedení, slobodní alebo inak osamelí);
- 9) Komisia v prípade, že sa jedná o NB (na Ul. J. Zigmundíka č. 345/3 - Hasičská zbrojnica), odporučí prideliť byt tým žiadateľom, ktorí splnili kritériá § 1, ods. 2, kde sa hlavne prihliada na §1, ods. 2, písm. b) tohto VZN. Ďalej budú uspokojení žiadatelia, za predpokladu existencie voľných NB na Ul. J. Zigmundíka č. 345/3 - Hasičská zbrojnica, ktorí splnili kritériá v § 1 ods. 2 tohto VZN (bezdetní manželia, rozvedení, slobodní alebo inak osamelí);
- 10) Komisia môže odporučiť prideliť byt žiadateľovi s trvalým pobytom v meste Vrbové mimo poradovníka v prípade naliehavosti riešenia bytovej otázky v dôsledku živelnej pohromy, havárie alebo krízovej situácie.
- 11) Po kladnom vybavení žiadateľov, komisia odporučí prideliť byt za predpokladu existencie voľných NB tým žiadateľom, ktorí splnili kritériá v § 1 ods. 2 tohto VZN. Každé pridelenie NB budúcim nájomníkom individuálne preverí komisia pre otázky sociálne, zdravotné a bytové, v prípade pridelenia voľných NB na Ul. J. Zigmundíka č. 345/3 - Hasičská zbrojnica preverí aj komisia dobrovoľného hasičského zboru a verejného poriadku, a na odporúčania uvedených komisií o pridelení NB rozhodne v plnej miere Mestské zastupiteľstvo.
- 12) Doba nájmu pre žiadateľov, ktorí splnili podmienky uvedené v § 1 ods. 2 tohto VZN môže byť v zmysle § 12 ods. 2 zákona č. 443/2010 Z.z. najviac na dobu 3 roky.
- 13) Ak mesto Vrbové nemá žiadosť o uzavretie nájomnej zmluvy od osôb, ktoré sú uvedené v § 1 ods. 2 tohto VZN, alebo žiadosť je podaná na základe §1a alebo §1b tohto VZN, uzatvorí mesto nájomnú zmluvu na nájomný byt aj s inou osobou a to na dobu, ktorá neprevyšuje jeden rok;

§ 2a

- 1) V prípade, že NB (jedná sa hlavne o byty na Nám. Sv. Cyrila a Metoda-Dom služieb) bol pridelený ako reštitučný byt, nebude sa brať do úvahy žiadne ustanovení § 2.
- 2) Ustanovenie § 2a, ods. 1 sa bude dodržiavať len v prípade prvého pridelenia reštitučného bytu nájomcovi, ktorému bolo vydané v správnom konaní Rozhodnutie o pridelení reštitučného NB. Po skončení nájmu v reštitučnom NB (neprevzatie NB, dobrovoľné vystaňovanie, úmrtie a pod.) takejto osoby, sa bude tento reštitučný NB považovať za riadny NB, na pridelenie ktorého budú platiť všetky ustanovenia uvedené v tomto VZN.

Náležitosti nájomnej zmluvy a povinnosti nájomcu

§ 3

1) Nájomná zmluva obsahuje tieto náležitosti :

- a) začiatok nájmu;
- b) doba nájmu;
- c) výška mesačného nájomného, ktoré určí MsZ;
- d) podmienky opakovaného uzatvorenia nájomnej zmluvy;
- e) predpis mesačných preddavkov na úhradu nájomného a služieb spojených s užívaním nájomného bytu alebo spôsob ich výpočtu, ktorý bude tvoriť prílohu k nájomnej zmluve;
- f) technický pasport bytu - opis stavu nájomného bytu a opis príslušenstva nájomného bytu, ktorý bude tvoriť prílohu k nájomnej zmluve;
- g) podmienky na zachovanie pôvodného stavu a vybavenia nájomného bytu;
- h) skončenie nájmu;
- ch) dohodu o finančnej zábezpeke, spôsob a lehotu vysporiadania finančnej zábezpeky, ktorá bude tvoriť prílohu k nájomnej zmluve;
- i) zoznam osôb žijúcich v byte spolu s nájomcom, ktorý bude tvoriť prílohu k nájomnej zmluve;
- j) vyhlásenie nájomcu, že nájomný byt nemôže prenechať tretej osobe, ktoré vyhlásenie bude tvoriť prílohu k nájomnej zmluve;
- k) čestné prehlásenie o vyst'ahovaní sa v prípade ukončenia nájmu, ktoré tvorí prílohu k nájomnej zmluve. V čestnom prehlásení žiadateľ vyjadří súhlas s podmienkami stanovenými platným VZN mesta Vrbové a v ktorom sa určí miesto, na ktoré bude nájomca vypratávaný, v prípade ukončenia nájmu. Určená osoba sa týmto zaväzuje k umožneniu nast'ahovania sa nájomcovi do jeho nehnuteľnosti pri porušení zásad tohto VZN alebo nájomnej zmluvy;
- l) ak mesto Vrbové má žiadosť o uzavretie nájomnej zmluvy od osôb, ktoré majú nárok na pridelenie reštitučného NB v zmysle § 1c tohto VZN, uzatvorí mesto nájomnú zmluvu na takýto byt len s osobou, ktorej bolo vydané v správnom konaní Rozhodnutie o pridelení reštitučného NB a to na dobu neurčitú;
- m) zápisnica o odovzdaní a prevzatí bytu, ktorá bude tvoriť prílohu k nájomnej zmluve, v ktorej sa opisuje stav NB, opis príslušenstva NB a ktorá obsahuje aj odpísané stavy meračov elektriny, plynu, studenej vody, tepla a teplej úžitkovej vody a záväzok nájomcu uviesť NB do pôvodného stavu, t. j. napríklad: ak prevzal NB novo vymaľovaný má povinnosť NB vrátiť vymaľovaný, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak. V prípade ak NB neuvedie nájomca do pôvodného stavu, dá ho prenajímateľ na náklady nájomcu do pôvodného stavu a ďalej je nájomca povinný prenajímateľovi uhradiť zmluvnú pokutu vo výške jednomesačného nájomného;
- n) dohoda o ručení v zmysle § 546 Občianskeho zákonníka, predmetom ktorej bude ručenie a uznanie záväzkov zo zmluvy o nájme bytu, kde takáto dohoda o ručení bude tvoriť prílohu k nájomnej zmluve;

2) Nájomná zmluva obsahuje aj nasledovné povinnosti nájomcu :

- a) povinnosť nájomcu umožniť vstup do bytu prenajímateľovi bytu, zamestnancom ministerstva, príslušného úradu a iných kontrolných orgánov za účelom kontroly bytu, vykonania opráv a údržby bytu, ako aj za účelom kontroly stavu meračov médií na nevyhnutný čas a po predchádzajúcom oznámení; to platí aj pre osoby tvoriace jeho domácnosť, ktoré nájomný byt užívajú na základe nájomnej zmluvy;

- b)** povinnosť nájomcu pri uzatváraní nájomnej zmluvy je oznámiť prenajímateľovi osobné údaje ostatných príslušníkov domácnosti, ktorí s ním budú v NB bývať. Títo budú uvedení v zozname osôb žijúcich v byte spolu s nájomcom. Pri zmene počtu osôb bývajúcich v NB, nájomca túto skutočnosť oznámi najneskôr do 30 dní od jej vzniku a zabezpečí, aby všetci spolubývajúci boli prihlásení na trvalý pobyt v meste Vrbové. V prípade, že by sa niektorý spolubývajúci odmietol prihlásiť na trvalý pobyt v meste Vrbové, nebude nájomcovi umožnené zapísať spolubývajúceho do zoznamu osôb žijúcich v byte spolu s nájomcom. Kontrolu tohto ustanovenia bude vykonávať pracovník mesta - referent bytovej politiky vždy pri uzatváraní nájomných zmlúv a aktualizovaní údajov v zoznamoch osôb žijúcich v byte spolu s nájomcom;
- c)** povinnosť nájomcu a osôb zapísaných v evidenčnom liste osôb zmeniť trvalý pobyt podľa ustanovenia § 3, ods. 2, písm. b) tohto VZN sa nebude uplatňovať v prípade nájomcu uvedenom v § 1a tohto VZN. Kontrolu tohto ustanovenia bude vykonávať pracovník mesta - referent bytovej politiky vždy pri uzatváraní nájomných zmlúv;
- d)** povinnosť nájomcu k termínu ukončenia nájmu, NB uvoľniť a odovzdať ho podľa technického passportu bytu na základe spísanej zápisnice o odovzdaní a prevzatí bytu, pričom nájomca, resp. ručiteľ nesie zodpovednosť za spôsobené škody;
- e)** zákaz umiestnenia a pripevnenia na strechu, obvodový múr alebo okno terestriálnu alebo parabolickú anténu, prípadne iné zariadenie, resp. šnúry na prádlo a pod.;
- f)** zákaz vykonávať v NB akúkoľvek podnikateľskú činnosť bez písomného súhlasu vlastníka NB;
- g)** zákaz dať prenajatý NB do ďalšieho nájmu alebo podnájmu tretím osobám alebo bez súhlasu prenajímateľa v prenajatom NB ubytovať osoby, ktoré nie sú uvedené v zoznamoch osôb žijúcich v byte spolu s nájomcom /do tohto sa nezarátavajú návštevy kratšie ako 15 dní/;
- h)** zákaz bez písomného súhlasu prenajímateľa chovať v prenajatom NB zvieratá (napr. pes, mačka a iné), o povolenie nájomca musí požiadať písomnou formou. Mesto svoje stanovisko zašle žiadateľovi až po písomnom súhlase 3/5 väčšiny nájomníkov v bytovom nájomnom dome, ktoré si zabezpečí nájomca sám;
- ch)** povinnosť nájomcu znášať náklady spojené so znovu zapojením a s prevádzkovaním meračov na elektrickú energiu dodávanú do NB, ak ich spôsobil ako neplatič a tieto boli odpojené;
- i)** záväzok nájomcu pri ukončení nájomného vzťahu urobiť prevod médií v súčinnosti s prenajímateľom na neho alebo na nového nájomcu. V prípade ak nájomca túto povinnosť poruší je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 50 € do 5 dní odo dňa ukončenia nájomného vzťahu;
- j)** prvotný zavádzací poplatok za zavedenie elektromeru ktorý uhradil nájomca, sa nájomcovi zohľadní v záverečnom vyúčtovaní vo výške 100% zavádzacieho poplatku pri skončení nájomného vzťahu v záverečnom vyúčtovaní;
- k)** nájomca berie na vedomie, že v zmysle § 687 ods. 2 Obč. zákonníka v spojení s § 5 -9 Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z. je povinný uhrádzať drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu bytu, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady sám a požadovať od neho náhradu. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá nájomca za škodu tým spôsobenú. Nájomca je povinný znášať obmedzenia v užívaní predmetu nájmu v rozsahu potrebnom na vykonanie opráv;

l) nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, (nad rámec bežnej údržby a drobných opráv § 687 ods. 2 Obč. zákonníka v spojení s § 5 - 9 Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktoré je nutné vykonať a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá nájomca za škodu tým spôsobenú. Nájomca je povinný znášať obmedzenia v užívaní predmetu nájmu v rozsahu potrebnom na vykonanie opráv;

m) nájomca berie na vedomie, že nesmie vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v byte bez písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady. Nesmie vrtať diery do obkladačiek v kúpeľni a v kuchyni, alebo akýmkoľvek iným spôsobom byt znehodnocovať (napr. lepením nálepiek na steny, obklady a dvere, vrtať diery do plastových okien a iné), v opačnom prípade je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na opravy a práce, s ktorými sa byt uvedie do takého stavu, v akom ho nájomca prevzal;

n) prenajímateľ po skončení nájmu neuhradí nájomcovi náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal v byte bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Prenajímateľ neuhradí ani protihodnotu toho, o čo sa kvalita a vybavenie bytu zlepšili, a to ani vtedy, ak prenajímateľ od nájomcu nebude požadovať uvedenie bytu do pôvodného stavu;

o) záväzok nájomcu a osôb, ktoré sa v NB zdržiavajú dodržiavať „Domový poriadok“ a povinnosť nájomcu upratovať spoločné priestory podľa rozpisu služieb a odhadzovať sneh z prístupovej cesty vedúcej do budovy a zo schodov;

p) povinnosť nájomcu pri uzatvorení prvej nájmovej zmluvy v zmysle § 12 ods. 7 zákona č. 443/2010 Z.z. uhradiť finančnú zábezpeku vo výške dvoch mesačných splátok za nájom, kde lehota na zloženie finančnej zábezpeky nesmie byť dlhšia ako 30 kalendárnych dní pred podpísaním nájmovej zmluvy;

r) v prípade pridelenia voľných NB na Ul. J. Zigmundíka č. 345/3 - Hasičská zbrojnica, povinnosť nájomcu znášať zvýšený hluk pri prevádzkovaní hasičskej techniky Dobrovoľným hasičským zborom mesta Vrbové.

- 3)** Nájomca berie na vedomie, že v prípade finančných nedoplatkov, bude jeho meno, priezvisko a výška nedoplatku zverejnená oznámením v spoločných priestoroch bytového domu a na rokovaní MsZ.

§ 3a

- 1)** V prípade, že NB (jedná sa o byty na Nám. Sv. Cyrila a Metoda-Dom služieb) bol pridelený ako reštitučný byt, nebude sa brať do úvahy ustanovenie § 3, ods. 2, písm. p) a § 3, ods. 1, písm. k) tohto VZN.
- 2)** V prípade, že NB je pridelený nájomníkovi, ktorý nevie splniť ustanovenie § 3, ods. 1, písm. k) tohto VZN, je možné NB prideliť len po individuálnom preverení celej situácie komisiou pre otázky sociálne zdravotné a bytové. Pridelenie NB takémuto nájomníkovi po individuálnom preverení komisiou pre otázky sociálne, zdravotné a bytové a na jej odporúčanie o pridelení NB rozhodne v plnej miere Mestské zastupiteľstvo.

Povinnosti prenajímateľa

§ 4

- 1) Prenajímateľ okrem povinností vyplývajúcich mu zo zákona a všeobecne záväzných predpisov je povinný :
 - a) určiť výšku nájmu resp. zmenu výšky nájmu na základe schváleného Uznesenia MsZ;
 - b) zabezpečiť včasné vypracovanie vyúčtovania;
 - c) tvoriť a viesť fond opráv na jednotlivé bytové domy, v zmysle schváleného VZN;
 - d) prenajímateľ je povinný zabezpečiť dokladovanie informovania nájomcov o možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy v zmysle § 12, ods. 3 zákona č. 443/2010 Z.z. tak, aby táto povinnosť bola v spise dostatočne preukázaná;
 - e) bytový referent je povinný začať konanie vo veciach ukončenia nájomnej zmluvy a vymáhania dlhu pri neplatičoch v prípade, že nájomník neuhradí nájom za tri mesiace.

Zánik nájmu

§ 5

- 1) Nájom NB zanikne uplynutím zákonnej lehoty individuálne stanovenej zákonom č. 443/2010 Z.z., písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom alebo písomnou výpoveďou.
- 2) Ak bol nájom NB dohodnutý na určitý čas, na základe ustanovenia § 676 ods. 2 Obč. zákonníka neplatí výpoveď pre zánik nájmu NB.
- 3) Ak bola daná písomná výpoveď, skončí sa nájom NB uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola doručená nájomcovi výpoveď. Na doručovanie písomnej výpovede nájmu NB sa použije doporučená zásielka s návratkou.
- 4) Pre účely zániku nájmu sa ustanovuje, že pre doručovanie v rámci nájomných zmlúv platí, že písomnosť sa považuje za doručenú, len čo ju adresát prevezme alebo len čo ju pošta vrátila odosielajúcemu ako nedoručiteľnú a adresát svojim konaním alebo opomenutím doručenie písomnosti zmaril, alebo len čo ju pošta vrátila odosielajúcemu ako nedoručiteľnú, nevyzdvihnutú, alebo s poznámkou „adresát neznámy“. Účinky doručenia nastanú aj vtedy, ak adresát písomnosti prijatie písomnosti bezdôvodne odmietne. Za adresu zmluvnej strany sa pre doručovanie považuje adresa zmluvných strán, uvedená zmluvnými stranami v záhlaví každej nájomnej zmluvy.
- 5) Neplatnosť výpovede môže nájomca uplatniť na príslušnom súde do troch mesiacov odo dňa doručenia výpovede v súlade s § 711, ods. 6 Občianskeho zákonníka. Účinky výpovede nastanú až po nadobudnutí právoplatnosti rozhodnutia súdu, ktorým sa zamietne návrh na určenie neplatnosti výpovede nájmu NB.
- 6) Ak bola daná výpoveď z dôvodu podľa § 711, ods. 1, písm. d) Obč. zákonníka, že nájomca nezaplatil nájomné alebo úhradu za užívanie NB, a preukáže, že ku dňu doručenia výpovede bol v hmotnej núdzi z objektívnych dôvodov, výpovedná lehota sa predlžuje o ochrannú lehotu, ktorá trvá šesť mesiacov.

- 7) Ak nájomca, ktorý je v hmotnej núdzi z objektívnych dôvodov, pred uplynutím ochrannej lehoty /§ 710, ods. 4 Obč. zákonníka/ zaplatí prenajímateľovi dlžné nájomné alebo sa písomne dohodne s prenajímateľom o spôsobe úhrady, rozumie sa tým, že dôvod výpovede nájmu NB zanikol.
- 8) Prenajímateľ môže vypovedať nájom NB v súlade s Občianskym zákonníkom a to z nasledovných dôvodov:
- a) nájomca alebo osoba žijúca v byte spolu s nájomcom hrubo poškodzuje prenajatý NB, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome;
 - b) nájomca alebo osoba žijúca v byte spolu s nájomcom hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu NB najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním NB za dlhší čas ako tri mesiace, alebo tým, že prenechal NB alebo jeho časť inej tretej osobe do podnájmu bez vedomosti prenajímateľa;
 - c) je potrebné z dôvodu verejného záujmu s NB alebo domom naložiť tak, že NB nemožno užívať, alebo ak NB alebo dom vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní nemožno NB alebo dom najmenej počas šiestich mesiacov užívať;
 - d) nájomca prestal spĺňať predpoklady užívania NB osobitného určenia alebo predpoklady užívania bytu vyplývajúce z osobitného určenia domu;
 - e) nájomca využíva NB bez vedomosti prenajímateľa na iné účely ako na bývanie;
 - f) ak si nájomca nesplnil svoju povinnosť uvedenú v §1, ods.2, písm. c) tohto VZN;
 - g) nájomca prestal spĺňať predpoklady užívania NB na ul. J. Zigmundíka č. 345/3, ktoré sú určené v prvom rade pre členov Dobrovoľného hasičského zboru Vrbové.
- 9) Dôvod výpovede sa musí vo výpovedi skutkovo vymedziť tak, aby ho nebolo dodatočne možné zameniť s iným dôvodom, inak je výpoveď neplatná. Dôvod výpovede nemožno dodatočne meniť.
- 10) Výpoveď z dôvodov uvedených v § 5 ods. 8 písm. c), d) a g) tohto VZN je neplatná, ak prenajímateľ nepriložil k výpovedi listinu, ktorá preukazuje dôvod výpovede.

Záverečné ustanovenia

§ 6

- 1) Otázky, ktoré nie sú upravené v tomto VZN sa spravujú príslušnými právnymi predpismi platnými v Slovenskej republike.
- 2) Návrh tohto VZN bol zverejnený na úradnej tabuli mesta Vrbové 15 dní pred rokovaním MsZ, na uplatnenie pripomienok k návrhu dňa 13.06.2022.
- 3) VZN bolo schválené MsZ dňa 28.06.2022 uznesením č. 90/VI/2022 a nadobudne účinnosť 14.07.2022. Nariadenie po schválení bolo vyvesené dňa 29.06.2022.
- 4) Všetky zmeny a doplnky VZN-ka podliehajú schváleniu Mestského zastupiteľstva vo Vrbovom.

- 5) Nadobudnutím účinnosti tohto VZN sa ruší doterajšie VZN č. 5/2021 o nakladaní s nájomnými bytmi pre občanov v bytovom dome na ul. J. Zigmundíka č. 295/4, Sídl. 9. mája č. 322/25, na Nám. sv. Cyrila a Metoda č. 12/20 a ostatných nájomných bytoch v meste VRBOVÉ schválené MsZ dňa 02.03.2017 uznesením č. 15/III/2017.

Vo Vrbovom, dňa: 29.06.2022

Dott. Mgr. Ema Maggiová
primátorka mesta

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