

MESTO KROMPACHY




VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE

č. 7/2016

o prenájaní mestských bytov v meste Krompachy

Návrh všeobecne záväzného nariadenia na pripomienkovanie	
Vyvesený na úradnej tabuli mesta dňa:	05. 08. 2016
Zverejnený na internetovej stránke mesta:	05. 08. 2016
Dátum ukončenia lehoty pripomienkového konania:	17. 08. 2016
Vyhodnotenie pripomienok:	neboli

Vydané všeobecne záväzné nariadenie	
Schválené na rokovaní Mestského zastupiteľstva v Krompachoch dňa:	24. 08. 2016
Číslo uznesenia:	18/E.2
Vyhlásené vyvesením na úradnej tabuli dňa:	31. 08. 2016
Účinné dňom:	15. 09. 2016
Zvesené z úradnej tabule dňa:	

	MESTO KROMPACHY	Strana 2/11
	Všeobecne záväzné nariadenie o prenájaní mestských bytov v meste Krompachy	Číslo: 7 /2016

Mesto Krompachy na základe ustanovení § 6 ods. 1 a § 11 ods. 4 písm. g) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, podľa § 12 zákona 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 č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov, vydáva toto Všeobecne záväzné nariadenie o prenájaní mestských bytov v meste Krompachy.

Čl. 1

Všeobecné ustanovenie


Toto všeobecne záväzné nariadenie (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.

Čl. 2

Mestský nájomný bytový fond a jeho správa

- (1) Mestský nájomný bytový fond tvoria byty vo vlastníctve Mesta Krompachy (ďalej len „Mesto“), ktoré sú určené na užívanie fyzickým osobám na základe nájomnej zmluvy (ďalej len „bytový fond“).
- (2) Mesto zverilo do správy Bytovému hospodárstvu mesta Krompachy, spol. s r. o. (ďalej len „správca“) byty patriace do bytového fondu v bytových domoch na:
 - a) Maurerovej ulici č. 60 a č. 61,
 - b) Námestí slobody č. 20,
 - c) na Ulici 29. augusta č. 7 a č. 8,
 - d) na Starej Maši č. 6 a č. 7.
- (3) Bytové družstvo Spišská Nová Ves vykonáva správu bytov patriacich do bytového fondu na:
 - a) Lorencovej ulici č. 12,
 - b) Maurerovej ulici č. 17 a č. 23,
 - c) Hlavnej ulici č. 35.
- (4) Spoločenstvo vlastníkov bytov vykonáva správu bytu na Hlavnej ulici č. 1.
- (5) O pridelovaní bytov do prenájmu rozhoduje Mesto konajúce prostredníctvom primátora mesta.
- (6) Nájomné zmluvy s nájomcami bytov patriacich do bytového fondu uzatvára Mesto.


Čl. 3

	MESTO KROMPACHY	Strana 3/11
	Všeobecne záväzné nariadenie o prenájaní mestských bytov v meste Krompachy	Číslo: 7 /2016

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) údaje o členoch domácnosti, ktorí sú do žiadosti zahrnutí (vzťah k žiadateľovi, dátum narodenia),
 - f) dôvod podania žiadosti,
 - g) potvrdenie správcu alebo vlastníka bytu ktorého je žiadateľ užívateľom, že za užívanie tohto bytu žiadateľovi neviazne dlh na úhradách.
- (4) Po preverení informácií pracovníkom MsÚ uvedených v žiadosti, 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,
 - c) protiprávne obsadil, alebo obsadzuje mestský byt,
 - d) 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 čakateľov 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.

Čl. 4

	MESTO KROMPACHY	Strana 4/11
	Všeobecne záväzné nariadenie o prenajímaní mestských bytov v meste Krompachy	Číslo: 7/2016


Podmienky pre zaradenie žiadosti do evidencie žiadateľov o nájom bytu

- (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) 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 čl. 4 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.

Čl. 5

Evidencia žiadateľov o nájom bytov 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 výlučne na výkon opatrovateľskej služby.
- (2) DOS 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) O žiadateľoch o nájom bytu v DOS vedie MsÚ osobitnú evidenciu.
- (4) Písomná žiadosť žiadateľa o nájom bytu v DOS sa zarádi do evidencie žiadateľov o nájom bytu v DOS ak:
 - a) má trvalý pobyt v meste Krompachy a
 - b) je odkázaný na poskytovanie opatrovateľskej služby, čo preukáže právoplatným rozhodnutím o odkázanosti na túto službu.


	MESTO KROMPACHY	Strana 5/11
	Všeobecne záväzné nariadenie o prenášaní mestských bytov v meste Krompachy	Číslo: 7 /2016

- (5) 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 čl. 5 ods. 4 VZN 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 664 €,
 - b) ak žiadateľ bol alebo je vlastníkom bytu je výška príspevku 332 €.
- MsÚ vedie osobitnú evidenciu písomných dohôd o poskytnutí finančného príspevku na údržbu bytového fondu a výšku finančných príspevkov uvedených v tomto odseku.
- (6) Byty v DOS sú spravidla prideľované takto:
- a) jednoizbový byt jednej osobe alebo manželom,
 - b) dvojizbový byt pre dve ženy, alebo dvoch mužov.
- (7) Byt osobitného určenia v DOS nemôže byť pridelený občanovi, ktorý potrebuje sústavnú starostlivosť, občanovi trvalo ležiacemu, občanovi trpiacemu diagnostikovanou závažnou duševnou chorobou a občanovi, ktorý by narušal spolunažívanie v DOS.
- (8) V prípade, že Mesto neeviduje žiadosť o pridelenie bytu v DOS, môže uzatvoriť zmluvu aj so žiadateľom, ktorý nespĺňa podmienky podľa čl. 5 ods. 4 VZN a to na dobu určitú, ktorá neprevýši jeden rok.
- (9) Podmienky uvedené v čl. 5 ods. 3 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.

Čl. 6

Určenie nájomcu bytu


- (1) Nájomcu bytu z okruhu evidovaných žiadateľov určuje primátor mesta na základe odporúčania príslušnej komisie MsZ.
- (2) Mesto 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 Mestom 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, môže ho Mesto vyradiť z evidencie a zároveň určí 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.

	MESTO KROMPACHY	Strana 6/11
	Všeobecne záväzné nariadenie o prenájaní mestských bytov v meste Krompachy	Číslo: 7 /2016


Čl. 7

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 čl. 4 tohto VZN, musí spĺňať aj 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 mesta,
 - 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 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.

	MESTO KROMPACHY	Strana 7/11
	Všeobecne záväzné nariadenie o prenájaní mestských bytov v meste Krompachy	Číslo: 7 /2016

- (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 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 prenája nájomný byt spĺňajúci podmienky ustanovené osobitným predpisom (§143 písm. d) zákona 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 čl. 7 ods. 2 písm. d), ktorej sa prenája 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 Mesto 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 čl. 7 ods. 2 písm. a) tohto VZN,
 - b) nie je vyšší ako štyriapolnásobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa čl. 7 ods. 2 písm. b) tohto VZN.
- (12) Nájomnú zmluvu na užívanie nájomného bytu, ktorý spĺňa podmienky ustanovené osobitným predpisom, (§143 písm. d) zákona 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 čl. 7 ods. 2 tohto VZN najviac na jeden rok.


	MESTO KROMPACHY	Strana 8/11
	Všeobecne záväzné nariadenie o prenajímaní mestských bytov v meste Krompachy	Číslo: 7/2016

- (13) Ak o uzavretie nájomnej zmluvy nepožiadá fyzická osoba uvedená v čl. 7 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) Pred uzavretím nájomnej zmluvy je Mesto povinné umožniť nájomcovi prehliadku nájomného bytu.
- (17) Mesto, ako vlastník bytu obstaraného podľa zákona 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.
- (18) Mesto ako vlastník bytu, tvorí fond prevádzky, údržby a opráv ročne minimálne vo výške 0,5 % nákladov na obstaranie nájomného bytu.
- (19) 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.

Čl. 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),

	MESTO KROMPACHY	Strana 9/11
	Všeobecne záväzné nariadenie o prenájaní mestských bytov v meste Krompachy	Číslo: 7 /2016


- d) vyjadrenie oddelenia majetku a regionálneho rozvoja MsÚ (zaplatené všetky 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:
- ak sa k vymieňanému bytu viaže pohľadávka z dôvodu neplatenia nájomného a platieb za poskytované služby spojené s užívaním bytu,
 - ak sa 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,
 - pokiaľ je to v rozpore so záujmami mesta,
 - z iných dôvodov, hodných osobitného zreteľa.
- (6) Pri výmenách bytov prenajímateľ nie je povinný žiadnemu z vymieňajúcich nájomcov zabezpečiť výmenu konštrukčných a zriaďovacích prvkov bytu.

Čl. 9 Podnájom bytu

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

Čl. 10 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 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

	MESTO KROMPACHY	Strana 10/11
	Všeobecne záväzné nariadenie o prenájaní mestských bytov v meste Krompachy	Číslo: 7 /2016


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) Záväzné 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.

Čl. 11

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 Mestom 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) Mesto môže vypovedať nájom bytu, 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 porušujú 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,

	MESTO KROMPACHY	Strana 11/11
	Všeobecne záväzné nariadenie o prenajímaní mestských bytov v meste Krompachy	Číslo: 7 /2016

- 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.

Čl. 13 Záverečné ustanovenia

- (1) Ak v tomto VZN nie je podrobnejšia úprava, odkazuje sa na Zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník 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) Toto VZN bolo schválené Uznesením Mestského zastupiteľstva v Krompachoch **č. 18/E.2 zo dňa 24. augusta 2016** a nadobúda účinnosť pätnástym dňom od jeho vyhlásenia vyvesením na úradnej tabuli mesta.
- (3) Nadobudnutím účinnosti tohto všeobecne záväzného nariadenia sa ruší Všeobecne záväzné nariadenie č. 3/2007 o zásadách prenajímania mestských bytov v meste Krompachy zo dňa 11. decembra 2007 vrátane jeho doplnkov č. 1 až 3.

Ing. Iveta Rušinová
primátorka mesta