



Materiál na rokovanie
32. zasadnutia
Mestského zastupiteľstva Šamorín

V Šamoríne, dňa 28.06.2018

Návrh

Všeobecne záväzné nariadenie Mesta Šamorín č. 5/2018 o podmienkach prenájmania bytov vo vlastníctve mesta Šamorín (ďalej len "VZN")

- Predkladá:** Gabriel Bárdos, primátor mesta
- Spravodajca:** Ing. Edit Bauer, predsedníčka komisie sociálnej, bytovej a zdravotnej pri MsZ
- Vypracoval:** JUDr. Miroslava Hargašová, vedúca odboru podnikateľského, bytovej agendy a cestovného ruchu
- Prerokovali:**
- komisia bytová, sociálna a zdravotná pri MsZ na svojom zasadnutí dňa 19.06.2018
 - komisia finančná a správy majetku mesta pri MsZ na svojom zasadnutí dňa 20.06.2018

Dôvodová správa:

V súčasnosti evidujeme vyše 80 žiadostí o mestský nájomný byt, ktoré nemôžu byť kladne riešené z dôvodu, že dopyt po bytoch prevyšuje ponuku. Dôvodom zmeny VZN o podmienkach prenájmania bytov vo vlastníctve mesta Šamorín je najmä úprava podmienok prijímania a posudzovania žiadostí o nájomný byt a vedenia evidencie žiadateľov o mestský nájomný byt vzhľadom k dĺžke trvalého pobytu žiadateľa v meste Šamorín, a stanovenie kritérií pre pridelenie bytov.

Návrh uznesenia:

Mestské zastupiteľstvo v Šamoríne na svojom zasadnutí dňa 28.06.2018 po prerokovaní návrhu všeobecne záväzného nariadenia mesta Šamorín č. 5/2018 o podmienkach prenájmania bytov vo vlastníctve mesta Šamorín

A/ Schvaľuje

VZN č. 5/2018 o podmienkach prenájmania bytov vo vlastníctve mesta Šamorín v predloženom rozsahu.

Všeobecne záväzné nariadenie č. 5/2018
o podmienkach prenájomu bytov vo vlastníctve mesta Šamorín

Návrh VZN: - vyvesený na úradnej tabuli mesta dňa : 12.06.2018
- zverejnený na internetovej adrese mesta dňa : 12.06.2018

Lehota na predloženie pripomienok k návrhu VZN: do(včítane): 22.06.2018

Doručené pripomienky (počet) :

**NÁVRH
VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉHO NARIADENIA MESTA ŠAMORÍN
O PODMIENKACH PRENÁJÍMANIA BYTOV VO VLASTNÍCTVE MESTA
ŠAMORÍN**

Mestské zastupiteľstvo v Šamoríne v zmysle ustanovenia § 6 a § 11 ods. 4 písm. g) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení, zákona č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami v znení neskorších predpisov, zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov (ďalej len „Zákon č. 443/2010“), vydáva toto

**Všeobecne záväzné nariadenie mesta Šamorín č. 5/2018
o podmienkach prenájomu bytov vo vlastníctve mesta Šamorín**

**§ 1
Úvodné ustanovenia**

- 1) Toto všeobecne záväzné nariadenie (ďalej len "VZN") určuje podmienky postupu pri prenájomu bytov, ktoré sú vo výlučnom vlastníctve mesta Šamorín (ďalej len "mesto").
- 2) Účelom tohto VZN je stanovenie podmienok prijímania a posudzovania žiadostí o nájomný byt a vedenia evidencie žiadateľov a úprava niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a poskytovaním bytových náhrad.
- 3) Toto VZN sa vzťahuje na byty vo vlastníctve mesta určené na nájomné bývanie, byty v nájomných bytových domoch postavené s podporou prostriedkov Štátneho fondu rozvoja bývania (ďalej len „ŠFRB“), byty v budove na Hlavnej ul. č. 64 v Šamoríne, malometrážne byty zriadené na Mliečňanskej ul. č. 22/A v Šamoríne, byty v azylovom dome v mestskej časti Mliečno, ul. Šámot 27, služobné byty, ktoré prešli prechodom kompetencií na úseku školstva do vlastníctva mesta a služobný byt zriadený v amfiteátri v parku POMLE (ďalej len „nájomné byty“).

- 4) Nájomné byty vo vlastníctve mesta s osobitným režimom, ktorý vymedzuje toto VZN nemôže mesto previesť do osobného vlastníctva a zachová nájomný charakter bytov po dobu najmenej 30 rokov od vydania kolaudačného rozhodnutia.
- 5) Prenajímateľom a správcom mestských bytov je MPBH ŠAMORÍN, s.r.o., Veterná 23/D, 931 01 Šamorín.

§ 2

Všeobecné ustanovenia

- 1) Občan mesta, ktorý dovŕšil 18 rokov veku (ďalej len „žiadateľ“) má možnosť za účelom riešenia svojej bytovej situácie písomnou formou požiadať mesto o nájom bytu prostredníctvom Mestského úradu v Šamoríne (ďalej len „MsÚ“).
- 2) Žiadosť o nájom bytu musí mať písomnú formu, musí byť odôvodnená, datovaná s uvedením kontaktnej adresy, vlastnoručne podpísaná a doručená na MsÚ. Žiadosť okrem toho obsahuje:
 - a) meno, priezvisko, rodné priezvisko, rodinný stav, dátum narodenia žiadateľa, miesto trvalého pobytu,
 - b) mená, priezviská a dátumy narodenia všetkých spoločne posudzovaných osôb v domácnosti,
 - c) súčasné podmienky bývania žiadateľa,
 - d) lokalitu bývania a izbovitosť bytu, o ktorý má záujem,
 - e) majetkové pomery žiadateľa - čestné vyhlásenie o tom, že nie je vlastníkom bytu resp. rodinného domu.
- 3) Základné podmienky pre zaevidovanie žiadosti do príslušnej evidencie:
 - a) O nájom voľného bytu môže požiadať fyzická osoba s trvalým pobytom v meste Šamorín minimálne bez prerušenia 5 rokov pred podaním žiadosti o nájom bytu. Do zoznamu môže byť na podnet príslušného odboru MsÚ zaradená žiadosť fyzickej osoby, ktorá má pobyt v meste Šamorín menej ako posledných 5 rokov za predpokladu, že žiadateľ mal v minulosti trvalý pobyt v Šamoríne minimálne 15 rokov.
 - b) Žiadateľ nesmie byť vlastníkom bytu, rodinného domu, stavby na individuálnu rekreáciu alebo rozostavanej stavby, ktorej aspoň časť je spôsobilá na samostatné užívanie.
 - c) Žiadateľ a/alebo aspoň jeden člen domácnosti žiadateľa, ktorý sa posudzuje spoločne podľa osobitného predpisu, musí mať pravidelný príjem zo závislej činnosti, prípadne iný trvalý príjem alebo dôchodok. Pracovný pomer musí byť potvrdený aj sociálnou poisťovňou.
 - d) Žiadateľ je povinný preukázať schopnosť platiť nájomné a služby spojené s užívaním bytu formou potvrdenia o príjme všetkých spoločne posudzovaných osôb v zmysle osobitného predpisu.
 - e) Žiadateľ je povinný na vyzvanie doložiť všetky doklady potrebné pre posúdenie žiadosti podľa stanovených kritérií v zmysle tohto nariadenia, podľa pokynov príslušného odboru MsÚ najneskôr do 30 dní od podania žiadosti resp. aktualizácie žiadosti, inak je žiadosť vyradená ako nekompletná.
- 4) 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 zamlčí podstatné skutočnosti potrebné pre posúdenie žiadosti, alebo nepredloží aktuálne príjmy k žiadosti v termíne určenom v písomnej výzve príslušného odboru MsÚ.
- b) Ak žiadateľ protiprávne užíva byt vo vlastníctve mesta.
 - c) Ak ku dňu podania žiadosti nemá žiadateľ uhradené záväzky po splatnosti voči mestu a/alebo mestským organizáciám alebo právnickým osobám, ktorých zriaďovateľom je mesto resp. spoločnostiam s majetkovou účasťou mesta.
 - d) Ak žiadateľ alebo spoločne posudzovaná osoba 10 rokov spätne od podania žiadosti užívala mestský nájomný byt a z dôvodu neplnenia si povinností bola vyst'ahovaná, svoje záväzky si nespĺnila, prípadne exekučné konanie bolo voči tejto osobe zastavené z dôvodu jej nemajetnosti.
 - e) Ak žiadateľ zo subjektívnych dôvodov dvakrát odmietol ponuku na prenájom nájomného bytu.
 - f) Ak určený žiadateľ bezdôvodne odmietne ponúkaný byt, prípadne do 30 dní od obdržania poverenia na uzatvorenie nájomnej zmluvy neuzavrie nájomnú zmluvu, žiadateľ stráca právo na uzavretie nájomnej zmluvy na ponúknutý byt a zároveň bude vyradený z evidencie žiadateľov na obdobie dvoch rokov.
- 5) Povinnosťou žiadateľa o nájom bytu je každoročne aktualizovať svoju žiadosť, a to do 31. januára príslušného roka, v opačnom prípade sa vyradí z evidencie žiadateľov o nájom bytu.
- 6) Príslušný odbor MsÚ podľa tohto VZN:
- a) prešetruje žiadosti o nájomný byt a vedie evidenciu žiadateľov,
 - b) rieši žiadosti o výmenu bytov a o poskytnutie bytovej náhrady,
 - c) informuje príslušnú komisiu o zaevidovaných žiadostiach o byt,
 - d) pripravuje písomné poverenie primátora mesta na uzatvorenie nájomnej zmluvy,
 - e) spolupracuje so správcom mestských bytov.

§ 3

Kritériá pre pridelenie bytov

- 1) Žiadateľ o pridelenie bytu je osoba, ktorá spĺňa podmienky stanovené v tomto VZN, a
 - a) vzhľadom na celkovú sociálnu situáciu a majetkové pomery nie je schopná riešiť svoju bytovú situáciu zakúpením bytu, ale zároveň spĺňa podmienky pre riadne plnenie si povinností vyplývajúcich z nájomnej zmluvy,
 - b) v dôsledku živeľnej pohromy prišla o byt alebo rodinný dom,
 - c) má preukázateľné zdravotné postihnutie,
 - d) v meste Šamorín sa významným spôsobom a v záujme mesta podieľa na jeho rozvoji v oblasti vzdelávania, kultúry, športu, zdravotníctva a/alebo bezpečnosti.
- 2) Udeliť výnimku z podmienok pre zaradenie žiadosti do evidencie žiadateľov o nájom bytu môže primátor mesta len v mimoriadnom prípade z dôvodu hodného osobitného zreteľa a to písomnou formou, po odporúčaní príslušnej komisie.
- 3) Zaevidované žiadosti sú posúdené v zmysle osobitných podmienok stanovených v tomto VZN. Pri odporúčaní príslušnej komisie o pridelenie bytu žiadateľovi sa zohľadňujú predovšetkým tieto požiadavky:

- a) naliehavosť bytovej potreby žiadateľa vzhľadom na jeho súčasné bytové, rodinné a sociálne pomery,
- b) dátum zaevidovania kompletnej žiadosti,
- c) vážne zdravotné problémy žiadateľa resp. člena domácnosti žiadateľa,
- d) počet nezaopatrených detí v rodine žiadateľa,
- e) povinnosť zabezpečenia bytovej náhrady,
- f) povest' žiadateľov (doterajší spôsob života žiadateľa a členov jeho domácnosti v súlade so spoločenskými normami),
- g) iné skutočnosti hodné osobitného zreteľa.

§ 4

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 § 2 a §3 tohto VZN, musí spĺňať podmienky ustanovené zákonom NR SR č. 443/2010 o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.
- 2) Oprávnenou 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 zák. 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 (zák. č. 403/1990 Zb. o zmiernení následkov niektorých majetkových krívd v znení neskorších predpisov).
- 3) Pri zisťovaní príjmov podľa odseku 2 mesto postupuje podľa osobitného predpisu § 3 zákona č. 601/2003 Z.z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- 4) Mesačný príjem sa vypočíta z príjmu podľa zákona č. 601/2003 Z. z. v platnom znení za kalendárny rok predchádzajúceho 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.
- 6) Podmienky ustanovené v odseku 2 sa posudzujú pri uzavieraní zmluvy a na zmeny podmienok počas platnosti nájomnej zmluvy sa neprihliada.

§ 5

Služobné byty

- 1) Služobným bytom v zmysle zákona č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami, v znení neskorších predpisov, je byt, ktorého nájomca vykonáva prácu, na ktorú je nájom služobného bytu viazaný.
- 2) Nájomcom služobného bytu môže byť iba ten, kto vykonáva prácu, na ktorú je nájom služobného bytu viazaný, a v mieste výkonu práce nie je vlastníkom, spoluvlastníkom, nájomcom alebo spoločným nájomcom iného bytu, rodinného domu alebo bytového domu.
- 3) Na uzavretie nájomnej zmluvy je potrebný súhlas orgánu alebo fyzickej alebo právnickej osoby, pre ktorú nájomca vykonáva prácu, ak tento orgán alebo fyzická alebo právnická osoba nie je zároveň prenajímateľom.
- 4) Pri zániku nájmu dohodnutého na dobu určitú nájomca nemá právo na bytovú náhradu, okrem prípadu, ak nájom bytu skončil pred uplynutím dohodnutej doby z dôvodu, že byt bez zavinenia nájomcu nie je možné ďalej užívať alebo ak ide o služobný byt alebo o byt osobitného určenia a nájomca pred jeho užívaním ukončil užívanie iného bytu.
- 5) Poskytovanie bytových náhrad podľa ustanovení Občianskeho zákonníka na základe odporúčania komisie schvaľuje primátor mesta.

§ 6

Uzatvorenie nájomnej zmluvy

- 1) Nájomná zmluva na mestské byty sa uzatvára na dobu určitú, a to najviac na tri roky.
- 2) Na práva a povinnosti, ktoré vzniknú na základe nájomnej zmluvy sa vzťahujú ustanovenia Občianskeho zákonníka. Nájomná zmluva musí mať písomnú formu a musí obsahovať najmä
 - 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 vybavenie nájomného bytu,
 - h) skončenie nájmu,
 - i) spôsob a lehotu vysporiadania finančnej zábezpeky
 - j) zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu.
- 3) Ak ide o byt, postavený z finančných prostriedkov MVRR SR na výstavbu a dostavbu rozostavaných nájomných bytov, 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 zák. č. 443/2010 Z.z., ktorému sa prenajíma nájomný byt spĺňajúci podmienky ustanovené osobitným predpisom (§ 143 písm. d) zák. č. 50/1976 Z.z.), pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac desať rokov alebo
 - b) ak nájomcom je osoba podľa § 4 ods. 2 písm. d) tohto VZN, ktorej sa prenajíma nájomný byt, pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac desať rokov.

- 4) 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.
- 5) O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude prenajímateľ mestských bytov informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.
- 6) Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy podľa odseku 4 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 § 4 odsek 2 pís. a) tohto VZN
 - b) nie je vyšší ako štyriapolnásobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa § 4 odsek 2 pís. b) tohto VZN.
- 7) Nájomnú zmluvu na užívanie nájomného bytu, ktorý spĺňa podmienky ustanovené osobitným právnym predpisom (§ 143 písm. d) zák. č. 50/1976) je možné uzavrieť len s fyzickou osobou žijúcou v domácnosti, ktorej členom je osoba so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 2 zákona SNR č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní, a ak mesto nemá žiadosť o uzavretie nájomnej zmluvy od takejto fyzickej osoby, je možné uzavrieť nájomnú zmluvu na takéto nájomný byt aj s inou fyzickou osobou uvedenou v § 4 odsek 2 tohto VZN najviac na jeden rok.
- 8) Ak o uzavretie nájomnej zmluvy nepožiadala fyzická osoba uvedená v § 4 odsek 2 tohto VZN, môže mesto uzavrieť prostredníctvom prenajímateľa mestských bytov nájomnú zmluvu aj s inou fyzickou osobou najviac na jeden rok.
- 9) Nájomná zmluva ďalej obsahuje dohodu o finančnej zábezpeke, ktorá sa určuje minimálne vo výške trojmesačného nájomného. Lehota na zloženie zábezpeky nájomcom je 15 dní pred podpísaním nájomnej zmluvy. Ak nedôjde k uzavretiu nájomnej zmluvy, prenajímateľ mestských bytov už zloženú finančnú zábezpeku bezodkladne vráti.
- 10) Finančná zábezpeka bude slúžiť na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a nepoškodzovania užívaného nájomného bytu. Finančnú zábezpeku za užívanie nájomného bytu vedie prenajímateľ mestských bytov na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke. Finančná zábezpeka bude zúčtovaná po ukončení nájmu.
- 11) Pred uzavretím nájomnej zmluvy je prenajímateľ povinný umožniť nájomcovi prehliadku nájomného bytu.
- 12) O opakované uzavretie zmluvy o nájme bytu je nájomca oprávnený písomne požiadať Mesto pred ukončením jej platnosti. Žiadosť o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy treba predložiť spolu s potvrdením o príjme resp. dokladmi preukazujúcimi splnenie podmienok určených platnými právnymi predpismi a týmto VZN a potvrdením od prenajímateľa, že si nájomca počas trvania nájomného vzťahu riadne a včas plnil svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu. Potvrdenie od prenajímateľa o tom že nájomca/žiadateľ nemá žiadnu dlžobu na nájomnom, resp. na úhrade za plnenia poskytované s užívaním bytu, a že nebol v omeškaní s mesačnými zálohovými platbami, dodržiaval podmienky stanovené v nájomnej musí byť aktuálne a nesmie byť staršie ako 1 mesiac pred uplynutím doby nájmu.

- 13) Súčasťou nájomnej zmluvy je notárska zápisnica, v ktorej žiadateľ vyjadří súhlas s podmienkami (stanovenými týmto VZN) a určí miesto, na ktoré bude nájomca vypratáný v prípade ukončenia nájmu. Notárska zápisnica bude slúžiť ako podklad pre výkon rozhodnutia vypratáním bytu.
- 14) V prípade, ak dôjde k končeniu nájmu resp. ak nájomná zmluva nebude opakovane uzatvorená a nájomca sa k termínu skončenia nájomnej zmluvy z prenajatého bytu neodst'ahuje, správca zabezpečí podanie návrhu na výkon rozhodnutia vypratáním bytu na náklady nájomcu.

§ 7

Vzájomná výmena bytov medzi nájomcami

- 1) Výmena bytov sa uskutočňuje na základe písomnej dohody nájomcov a písomného súhlasu prenajímateľa a vlastníka bytu.
- 2) Žiadosť o výmenu bytov sa podáva na MsÚ písomnou formou, v ktorej sa uvedú dôvody výmeny. K žiadosti obe strany priložia aktuálne potvrdenie od prenajímateľa mestských bytov, že nemajú žiadnu dlžobu na nájmomnom , resp. na úhrade za plnenia poskytované s užívaním bytu . potvrdenie od prenajímateľa o tom , že si plnil riadne povinnosti nájomcu vyplývajúce z nájomnej zmluvy a potvrdenie o príjme domácnosti preukazujúce splnenie podmienok stanovených v § 2 a 3 tohto VZN.
- 3) Ak dôvody výmeny bytov sú opodstatnené, primátor mesta vydá súhlas žiadateľom na vzájomnú výmenu bytov, o čom písomne upovedomí prenajímateľa mestských bytov.
- 4) Prenajímateľ po prijatí písomného súhlasu a poverenia primátora mesta ako aj písomnej dohody nájomcov uzatvorí nové nájmomné zmluvy. Všetky poplatky súvisiace s výmenou bytu znášajú nájomcovia v plnej výške.
- 5) V súvislosti s výmenou bytu prenajímateľ nie je povinný žiadnemu z nájomcov zabezpečovať opravy v byte, ak je inak byt vhodný na riadne užívanie.
- 6) Vlastník bytu môže odprieť súhlas na výmenu bytu z nasledovných dôvodov:
 - a) ak na byt viazne pohľadávka prenajímateľa bytu z dôvodu neplatenia nájmomného a služieb s ním spojených,
 - 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.
 - c) ak žiadatelia majú voči mestu dlh (napr. nezaplatili daň, resp. poplatok z odvoz odpadu)
 - d) ak žiadatelia porušovali domový poriadok alebo iné povinnosti nájomcu vyplývajúce z nájomnej zmluvy a súvisiacich právnych predpisov.

§ 8

Podnájom bytu (časti bytu)

- 1) Prenajatý byt, alebo jeho časť vo vlastníctve mesta nie je možné inému prenechať do podnájmu.
- 2) Opakované dlhodobé zdržiavanie sa neprihlásených osôb v pridelenom byte sa bude považovať za hrubé porušenie nájomnej zmluvy a s nájomcom už nebude v takomto prípade opätovne uzatvorená nájomná zmluva.

§ 9

Povinnosti prenajímateľa

- 1) Zmluvu o nájme mestského bytu uzatvára so žiadateľmi prenajímateľ mestských bytov na základe poverenia primátora mesta v súlade s osobitnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka o nájme bytu.
- 2) Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.
- 3) Prenajímateľ mestských bytov je povinný v písomne ohlásiť mestu bezodkladne najmä:
 - a) uvoľnenie bytu,
 - b) skončenie nájmu bytu,
 - c) novozriadený byt, vytvorený z iných než bytových priestorov,
 - d) byt, kde nájomca zomrel,
 - e) protiprávne obsadený byt,
 - f) byt, ktorý navrhuje vypratať z akéhokoľvek dôvodu (výpoveď nájmu),
 - g) byt, kde bez súhlasu vlastníka bol nastáňovaný podnájomník,
 - h) byt, ktorý sa nedá užívať (zlý technický stav),
 - i) byt, kde nájomca nepodpísal zápisnicu o prevzatí bytu a neuzavrel nájomnú zmluvu,
 - j) byt, ktorý chce nájomca ponechať inému, dočasne,
 - k) byt, kde správca navrhuje z dôvodu porušovania domového poriadku vypovedanie nájomnej zmluvy,
 - l) informácie o neplatičoch nájomného a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu, ak sú v omeškaní viac ako 2 mesiace,

§ 10

Povinnosti nájomcu

- 1) Nájomca je povinný dodržiavať všetky povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu podľa osobitného ustanovenia Občianskeho zákonníka o nájme bytu v platnom znení, najmä je povinný platiť nájomné, úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu podľa osobitného predpisu.
- 2) Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu do 5 dní po jej splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania.
- 3) Ak 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 súhlasu mesta, alebo využíva byt na iné účely ako na bývanie, prenajímateľ je povinný vypovedať nájom bytu. Ďalšie užívanie takéhoto bytu sa bude kvalifikovať ako užívanie bez právneho titulu, pričom takýto stav zakladá prenajímateľovi bytu podať žalobu o vypratanie bytu, ako aj právo domáhať sa neoprávneného, bezdôvodného obohatenia.
- 4) Pri zániku nájmu dohodnutého na určitý čas nemá nájomca právo na bytovú náhradu.

§ 11

Vznik a zánik nájmu bytu

- 1) Nájom mestského bytu vzniká nájomnou zmluvou, ktorou prenajímateľ prenecháva nájomcovi za nájomné byt do užívania na dobu určitú v súlade s § 6 tohto VZN.
- 2) Nájom mestského bytu zaniká uplynutím dohodnutého času nájmu. Nájom mestského bytu môže skončiť pred uplynutím dohodnutého času nájmu písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom alebo písomnou výpoveďou zmluvných strán.

§ 12

Protiprávne obsadenie bytu

V prípade obsadenia bytu bez písomne uzatvorenej nájomnej zmluvy (protiprávne obsadený byt), vlastník mestských bytov po zistení a overení skutočnosti bude postupovať v súlade so zákonom o priestupkoch a uplatní vlastnícke právo súdnou cestou v zmysle Občianskeho zákonníka v platnom znení.

§ 13

Záverečné a zrušovacie ustanovenia

- 1) Na tomto VZN sa uznieslo Mestské zastupiteľstvo v Šamoríne dňa
- 2) Toto VZN nadobúda účinnosť 15-tym dňom odo dňa jeho vyvesenia na úradnej tabuli.
- 3) Dňom účinnosti tohto VZN sa zrušuje VZN mesta Šamorín č. 1/2011 o podmienkach prenajímania bytov vo vlastníctve mesta Šamorín v znení VZN č. 4/2015 a VZN č. 4/2013.

Gabriel Bárdos
primátor mesta