

# **Všeobecne záväzné nariadenie**

## **č. 1/2016 - Nar.**

### **O OBECNÝCH BYTOCH**

Mestské zastupiteľstvo v Starej Turej na svojom zasadnutí dňa 25.2.2016 uznesením č. 21-XV/2016 schválilo 3/5 väčšinou prítomných poslancov toto všeobecne záväzné nariadenie vydané v súlade s § 6, odst.1, zákona SNR č. 369/90 Zb. o obecnom zriadení, v znení neskorších predpisov a § 12 zákona č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a bytovými náhradami.

#### **§ 1**

##### **Úvodné ustanovenia**

Toto všeobecne záväzné nariadenie (ďalej len „VZN“) upravuje:

- (1) Postup prenajímateľa pri prenajímaní obecných bytov.
- (2) Podmienky pridelenia bytov obstaraných z verejných prostriedkov („nájomné byty“).
- (3) Zásady výberu podnájomníkov.

#### **§ 2**

##### **Obecné a nájomné byty**

- (1) Obecným bytom sa na účely tohto VZN rozumie miestnosť, alebo súbor miestností, ktoré sú podľa rozhodnutia stavebného úradu určené na bývanie a môžu svojmu účelu slúžiť ako samostatné bytové jednotky a sú majetkom mesta Stará Turá.
- (2) Nájomným bytom sa na účely tohto VZN rozumie byt obstaraný z verejných prostriedkov, najmä z dotácií Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky a úverov Štátneho fondu rozvoja bývania Slovenskej republiky.
- (3) Mestské zastupiteľstvo /ďalej len MsZ/ poveruje spoločnosť /ďalej len nájomca/, ktorej vzniklo právo nájmu nájomných bytov, právom uzatvárať podnájomné zmluvy vo svojom mene na svoju zodpovednosť s podnájomníkmi, na základe písomného oznámenia mesta Stará Turá. Poverená spoločnosť je povinná riadiť sa pri všetkých úkonoch platnými právnymi predpismi.
- (4) Mesto Stará Turá zachová nájomný charakter bytov v bytovom dome č. s. 537 obstaraných z verejných prostriedkov po dobu najmenej 30 rokov od vydania kolaudačného rozhodnutia, pri bytovom dome č. s. 676 získanom kúpou sa zachová nájomný charakter bytov po dobu 40 rokov.

#### **§ 3**

##### **Žiadosť o pridelenie obecného, nájomného bytu**

- (1) Pre účely tohto VZN sa žiadateľom rozumie občan, ktorý si podá žiadosť o pridelenie obecného bytu písomne na odporúčanom tlačive, ktoré je k dispozícii na Mestskom úrade Stará Turá, resp. na webovej stránke mesta Stará Turá.
- (2) Žiadosť o pridelenie obecného, resp. nájomného bytu musí byť podaná žiadateľom písomne, riadne zdôvodnená a vlastnoručne podpísaná. Žiadosť o pridelenie bytu musí obsahovať:

- a) meno, priezvisko a dátum narodenia žiadateľa
  - b) miesto trvalého pobytu/prechodného pobytu žiadateľa
  - c) rodinný stav žiadateľa
  - d) počet členov domácností, ktorí sú do žiadosti zahrnutí a ich vzťah ku žiadateľovi
  - e) bytové pomery žiadateľa
  - f) dôvod podania žiadosti o byt
  - g) doklady o príjme všetkých členov rodiny žiadateľa
  - h) čestné vyhlásenie, že žiadateľ nevlastní iný byt, resp. rodinný dom v Slovenskej republike, alebo nie je jeho väčšinovým spoluvlastníkom
  - i) žiadateľ o bezbariérový byt predloží doklad o diagnóze a rozsahu zdravotného postihnutia  
/zoznam zdravotných postihnutí tvorí prílohu č.1 tohto VZN/.
  - j) iné doklady podľa uváženia žiadateľa, ktoré môžu preukázať skutočnosti, ktoré komisia zohľadní pri rozhodovaní o pridelení nájomného bytu
- (3) Žiadatelia o byt budú zapísaní do zoznamu uchádzačov v poradí podľa dátumu prijatia žiadosti.

#### **§ 4**

#### **Vytvorenie zoznamu pre evidenciu žiadateľov o pridelenie obecného/nájomného bytu, zaradovanie žiadateľov do zoznamu a jeho aktualizácia**

- (1) Príjem, evidenciu a zhodnotenie správnosti podanej žiadosti vykonáva Mestský úrad v Starej Turej. Pre potreby evidencie je vytvorený zoznam, do ktorého je žiadateľ o byt zapísaný pri splnení nasledujúcich podmienok:
- a) žiadateľ môže byť iba občan starší ako 18 rokov
  - b) žiadateľ nie je vlastníkom ani väčšinovým spoluvlastníkom bytu alebo rodinného domu na území Slovenskej republiky
  - c) žiadateľ nie je nájomcom ani spoločným nájomcom bytu vo vlastníctve mesta
  - d) žiadateľ nemá voči mestu nedoplatky na daniach, poplatkoch, alebo sa nevedie proti nemu súdny spor, resp. exekučné konanie vo vyššie uvedených veciach
  - e) žiadateľ nebol v minulosti nájomcom bytu, ktorý znehodnotil, poškodil, alebo v minulosti protiprávne neobsadil byt, resp. hrubo porušoval domový poriadok v bytovom dome
  - f) žiadateľ nebol v minulosti nájomcom bytu, v ktorom riadne neplatil nájomné, vrátane úhrady za služby spojené s nájmom bytu, alebo prenechal byt resp. jeho časť inému do podnájmu bez súhlasu vlastníka
- (2) Žiadateľ je povinný aktualizovať svoju žiadosť najneskôr do 30 dní od vzniku zmeny údajov uvedených v žiadosti. Svoj príjem a príjem ostatných členov žijúcich s ním v spoločnej domácnosti je žiadateľ povinný aktualizovať každoročne, vždy k 30. júnu príslušného kalendárneho roka. Neaktualizovanie žiadosti má za následok vyradenie žiadateľa zo zoznamu uchádzačov.
- (3) Zoznam žiadateľov je pre členov Komisie pre sociálne veci a bývanie pri MsZ aktualizovaný, a to:
- a) minimálne jedenkrát za rok
  - b) vždy pri zapísaní nového žiadateľa do zoznamu
  - c) vždy po pridelení bytu žiadateľovi zo zoznamu

## § 5

### Kritériá a postup pre výber podnájomníkov

- (1) Výber podnájomníkov sa robí zo všetkých žiadateľov zapísaných v aktuálnom zozname o pridelenie bytu.
- (2) Výber žiadateľov, ktorým budú pridelené obecné, resp. nájomné byty obstarané z verejných prostriedkov prerokováva Komisia pre sociálne veci a bývanie pri MsZ. Pri rozhodovaní zohľadňuje komisia najmä:
  - a) či je žiadateľom rodina s maloletými deťmi
  - b) zdravotný stav žiadateľa alebo člena rodiny
  - c) majetkové a iné podmienky, ktoré spôsobujú, že žiadateľ a členovia rodiny nemajú možnosť si zabezpečiť vlastné bývanie svojimi prostriedkami
- (3) Nájomný byt (t.j. byt obstaraný z verejných prostriedkov) je možné prenajať žiadateľovi:
  - a) ktorý je evidovaný v zozname žiadateľov.
  - b) u ktorého sa preverí počet členov domácnosti z dôvodu zistenia priemerného mesačného príjmu žiadateľa a osôb s ním bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu<sup>1/</sup>, pričom celkové príjmy sú menšie ako 3-násobok životného minima, ktorý sa vypočíta k 31.decembru kalendárneho roka predchádzajúceho prideleniu bytu, alebo predĺženiu nájmu v byte.
  - c) ktorý nie je vlastníkom, alebo väčšinovým spoluvlastníkom bytu v bytovom dome, prípadne inej nehnuteľnosti na bývanie. Žiadateľ túto podmienku zdokladuje čestným vyhlásením.
  - d) ktorý žiada o bezbariérový byt, pričom je osobou s ťažkým zdravotným postihnutím. V prípade zdravotne postihnutého žiadateľa, alebo žiadateľa, ktorý má zdravotne postihnuté dieťa sa porovnáva diagnóza potvrdená odborným lekárom s prílohou č. 2.
- (4) Obecný byt je možné prenajať žiadateľovi:
  - a) ktorý je evidovaný v zozname uchádzačov;
  - b) ktorý vplyvom mimoriadnej havarijnej udalosti /požiar, výbuch plynu, alebo iná náhla mimoriadna situácia/ zostane bez primeraného bývania.
  - c) ktorý je poberateľom:
    - I. príjmu zo závislej činnosti, alebo je samostatne zárobkovo činná osoba
    - II. dôchodku
    - III. podpory v nezamestnanosti, prípadne sociálnej dávky

Pre pridelenie obecného bytu sa:

- a) preveruje počet členov v rodine /z dôvodu výpočtu celkového príjmu domácnosti/
  - b) preveruje počet rodín v jednom byte, spolubývajúcich so žiadateľom
  - c) vyžaduje a overuje potvrdenie odborného lekára, v prípade žiadateľa so zdravotnými komplikáciami
- (5) Žiadateľovi sa prideli obecný, resp. nájomný byt na dobu určitú.
  - (6) Na základe zhodnotenia vyššie uvedených kritérií navrhne komisia 3 uchádzačov z aktualizovaného zoznamu s určením poradia uchádzačov od 1 do 3. V prípade odmietnutia vybraného uchádzača s najvyšším prideleným číslom, prechádza nárok na pridelenie obecného, resp. nájomného bytu automaticky na uchádzača s poradovým číslom nasledujúcim bezprostredne po uchádzačovi, ktorý byt odmietol. Na základe odporúčania komisie o budúcom podnájomcovi rozhodne primátor mesta.

- (7) Mesto Stará Turá môže 10% bytov obstarávaných z verejných prostriedkov prideliť do užívania fyzickým osobám, ktoré nespĺňajú podmienky v zmysle zásad, ak takéto osoby zabezpečujú spoločenské, kultúrne, zdravotnícke, ekonomické a sociálne potreby mesta.

## § 6

### Uzatváranie podnájomných zmlúv

- (1) Spoločnosť, ktorej vzniklo právo nájmu k nájomným bytom uzatvára s vybraným podnájomníkom podnájomnú zmluvu. Zmluva o podnájme bytu musí mať vždy písomnú formu. Nájomca je povinný do 3 pracovných dní od písomného oznámenia uzatvoriť zmluvu o podnájme bytu s vybraným žiadateľom.
- (2) Zmluva o podnájme obecného bytu sa uzatvára na dobu určitú, maximálne na 1 rok.
- (3) Zmluva o podnájme bytov obstaraných z verejných prostriedkov sa uzatvára na dobu maximálne 3 roky. Výnimku v týchto bytoch tvoria žiadatelia, ktorí sú občanmi so zdravotným postihnutím, s ktorými sa uzatvára doba nájmu maximálne na 5 rokov. Podnájomná zmluva na užívanie bytu s podnájomcom, ktorý spĺňa podmienky podľa osobitného predpisu<sup>2/</sup> bude uzatvorená len s občanom so zdravotným postihnutím. V prípade, ak bezbariérový byt zostal voľný, zmluvu možno uzatvoriť aj s iným žiadateľom, ale len na dobu určitú, maximálne na 1 rok. Po uplynutí tejto doby, ak o podobný byt stále nie je záujem, možno zmluvu predĺžiť o ďalší rok.
- (4) Podnájomná zmluva musí obsahovať označenie predmetu a rozsahu užívania, výšku nájomného a výšku úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu, alebo spôsob ich výpočtu. Opis príslušenstva a opis stavu bytu musí byť uvedený v zmluve, alebo v jej prílohe.
- (5) Spôsob výpočtu nájomného v obecných bytoch, úhrady za plnenia poskytované s podnájomom bytu, spôsob ich plnenia, ako aj prípady, keď je nájomca oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné a úhradu za plnenia poskytované s prenájomom bytu, resp. ďalšie možné zmeny podmienok podnájomnej zmluvy, ustanovuje osobitný predpis.<sup>3/</sup>
- (6) Spôsob výpočtu nájomného v bytoch obstaraných z verejných prostriedkov, úhrady za plnenia poskytované s podnájomom bytu, spôsob ich plnenia, ako aj prípady, keď je nájomca oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné a úhradu za plnenia poskytované s prenájomom bytu, resp. ďalšie možné zmeny podmienok podnájomnej zmluvy, ustanovuje výpočet podľa skutočných nákladov na obstaranie bytového domu.
- (7) Pri dodržaní podmienok uvedených v podnájomnej zmluve, upraví sa právo podnájomníka v podnájomnej zmluve na opakované uzatvorenie podnájomnej zmluvy. Žiadosť o predĺženie podnájomnej zmluvy je podnájomník povinný písomne podať na Mestskom úrade v Starej Turej minimálne 2 mesiace pred uplynutím doby podnájomu. Pri opakovanom uzavretí podnájomnej zmluvy, môže nájomca uzavrieť zmluvu aj s fyzickou osobou žijúcou v spoločnej domácnosti s mesačným príjmom, ktorý k 31.12. predchádzajúci kalendárny rok opakovaného prenájomu nie je vyšší ako 3,5 násobok životného minima domácnosti (členom domácnosti je osoba s ťažkým zdravotným postihnutím), alebo nie je vyšší ako 4,5 násobok príjmu (členom domácnosti je osamelý rodič s nezaopatreným dieťaťom).

## § 7

### Náhradný byt

Mesto môže prednostne prideliť byt občanom mesta Stará Turá, ktorí boli o svoj byt pripravení živelnou pohromou, alebo ktorých domy mesto vykúpi na asanáciu pre účely výstavby verejnoprospešných zariadení.

## § 8

### **Povinnosti žiadateľov o pridelenie obecného/nájomného bytu**

- (1) Všetky náležitosti nevyhnutné pre uzatvorenie podnájomnej zmluvy je podnájomník povinný dohodnúť so správcom bytov a podnájomnú zmluvu uzatvoriť do 3 pracovných dní od prevzatia dokladu o pridelení nájomného bytu. V prípade uplynutia tejto lehoty stráca žiadateľ právo na uzatvorenie podnájomnej zmluvy s výnimkou, ak k uplynutiu lehoty dôjde z dôvodov, na ktorých žiadateľ nenesie zavinenie. Ak určený podnájomník bez objektívnych príčin neuzatvorí podnájomnú zmluvu, bude vyradený zo zoznamu uchádzačov o pridelenie bytu. V takomto prípade si musí podať novú žiadosť o pridelenie obecného/nájomného bytu, pričom bude zaradený do zoznamu žiadateľov o pridelenie bytu až po 6 mesiacoch od podania novej žiadosti.
- (2) V prípade ak nie je podnájomník, resp. osoby uvedené v podnájomnej zmluve občanmi s trvalým pobytom v Starej Turej, sú povinní do jedného mesiaca od prevzatia podnájomnej zmluvy nahlásiť sa na trvalý pobyt do nájomného bytu v súlade so zákonom č.253/1998 Z.z. o hlásení pobytu občanov SR a registri obyvateľov v znení neskorších predpisov.

## § 9

### **Zabezpečenie splácania nájomného**

Pre zabezpečenie splácania nájomného a nákladov za prípadné poškodenie bytu v bytových domoch obstaraných z verejných prostriedkov, bude prenajímateľ od budúceho podnájomníka požadovať finančnú zábezpeku za užívanie bytu vo výške 6 mesačných splátok nájomného.

## § 10

### **Zánik podnájmu bytu**

- (1) Podnájom bytu zaniká v zmysle ustanovenia § 710 a § 711 Občianskeho zákonníka.
- (2) Ak dôjde u podnájomníka k zmene podmienok, za ktorých bol nájomný byt pridelený a podnájomník prestane spĺňať podmienky ustanovené v tomto VZN, je povinný túto skutočnosť oznámiť do 30 dní Mestskému úradu v Starej Turej písomnou formou.
- (3) V prípade, že podnájomník prestane spĺňať podmienky ustanovené v tomto VZN a jedná sa o podnájomcu obecného bytu bude mu prednostne pridelený byt obstaraný z verejných prostriedkov.

## § 11

### **Výmena, zlučovanie a delenie bytov**

- (1) Podnájomníci sa môžu so súhlasom vlastníka bytu t.j. mestom Stará Turá vzájomne dohodnúť na výmene obecného bytu. Súhlas i dohoda musia mať písomnú formu.
- (2) Ak mesto Stará Turá odmietne bez závažných dôvodov dať súhlas k výmene bytu, môže súd na návrh podnájomníka rozhodnutím nahradiť prejav vôle prenajímateľa.<sup>4/</sup>
- (3) Pre uplatnenie práva na splnenie dohody o výmene bytu a pre odstúpenie od takejto dohody, platia ustanovenia občianskeho zákonníka.<sup>5/</sup>
- (4) Byt, alebo jeho časť, možno rozdeliť alebo zlúčiť len so súhlasom vlastníka a po vyjadrení príslušného orgánu štátnej správy.

## § 12

### Využívanie bytu na iné účely ako na bývanie

- (1) Byt, alebo jeho časť možno užívať na iné účely ako na bývanie len so súhlasom vlastníka bytu.
- (2) Priestory patriace k bytu /pivničné priestory + spoločné priestory domu/ možno využívať na iné účely ako je uvedené v užívacom povolení a v domovom poriadku len po predchádzajúcom písomnom súhlase vlastníka bytu.<sup>6/</sup>
- (3) Súhlas vlastníka bytu na zlúčenie, rozdelenie bytov, iné využitie priestorov patriacich k bytom nenahrádza povolenie stavebného orgánu podľa osobitných predpisov.<sup>6/</sup>
- (4) Byt, alebo jeho časť, môže dočasne používať na iné účely ako na bývanie len podnájomník, alebo člen jeho domácnosti.
- (5) Povolenie vlastníka bytu nie je potrebné vtedy, ak sa na iné účely ako na bývanie použije časť bytu tak, že spôsob použitia nevylučuje súčasne užívanie miestností na bytové účely.
- (6) Trvalé použitie bytu na iné účely ako na bývanie upravuje osobitný predpis.<sup>6/</sup>

## § 13

### Záverečné ustanovenia

Toto VZN schválilo mestské zastupiteľstvo dňa 25.2.2016, bolo zverejnené na úradnej tabuli dňa 26.2.2016 a nadobúda účinnosť 15. dňom od jeho vyhlásenia t. j dňa 12.3.2016. Zároveň sa ruší VZN č. 13/2012-Nar. , VZN č. 5/2014-Nar.

V Starej Turej, 26.2.2016

**Ing. Anna Halinárová**  
primátorka mesta

- 
- 1/ §2 zákona NR SR č. 601/2003 Z.z. o životnom minime a ustanovení súm na účely štátnych sociálnych dávok
  - 2/ Vyhláška Ministerstva práce, sociálnych vecí a rodiny SR č. 532/2002 Z.z. o všeobecných technických požiadavkách na stavby, užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu
  - 3/ Opatrenie MF SR č. 01/R/2008 O regulácii cien nájmu bytov, ktorou sa vykonáva zákon č. 18/1996 Z.z. o cenách
  - 4/ Občiansky zákonník č. 40/1964 Zb. v platnom znení § 715
  - 5/ Občiansky zákonník č. 40/1964 Zb. v platnom znení § 716
  - 6/ § 85 odst. 1 zák.č. 50/1976 Zb. O stavebnom konaní v znení neskorších predpisov

**ZOZNAM BYTOVÝCH DOMOV**

<b>Ulica, súp.č.</b>	<b>postavený na pozemku</b>	<b>počet bytových jednotiek</b>
<b>1. OBECNÉ BYTY</b>		
Ul. Gen.M. R.Štefánika č. 380	parc.č. 626/2	14
Ul. Mýtna č. 595	parc.č. 1761/65	14
Ul. Jiráskova č. 165/8, 165/10	parc.č. 1045	2
<b>2. BYTY OBSTARANÉ Z VEREJNÝCH PROSTRIEDKOV</b>		
Ul. Mýtna č. 537/42,44,46,48,50,52,54	parc.č. 1761/98	61
Ul. Hlubockého č. 676/1	parc. č. 443/3	14

## ZOZNAM ZDRAVOTNÝCH POSTIHNUTÍ

1. Roztrúsená mozgomiechová skleróza
  - a/ stredne ťažká forma,
  - b/ ťažká forma /triparéza a kvadraparéza/
2. Koordinačné poruchy a poruchy rovnováhy – ťažká forma /s nemožnosťou samostatného pohybu/.
3. Čiastočné a úplné mozgové obrny /pyramídového a extrapyramídového pôvodu/
  - a/ hemiplégia,
  - b/ paraplégia,
  - c/ kvadraplégia,
  - d/ hemiparéza ťažkého stupňa,
  - e/ paraparéza ťažkého stupňa,
  - f/ kvadraparéza ťažkého stupňa.
4. Poškodenie miechy
  - a/ hemiplégia,
  - b/ paraplégia,
  - c/ kvadraplégia,
  - d/ hemiparéza ťažkého stupňa,
  - e/ paraparéza ťažkého stupňa,
  - f/ kvadraparéza ťažkého stupňa.
5. Spondylartritída ankylozujúca – Bechterevova choroba – ťažký stupeň postuhnútia chrčtice s ankylozou bedrových kĺbov.
6. Myopatie, kongenitálne, progresívne svalové dystrofie /Duchenneov, Bechkerov typ a pod./, zápalové myozitídy, polyomyozitídy a pod., metabolické a endokrinologické
  - a/ stredná forma s výrazným obmedzením hýbavosti,
  - b/ ťažká forma /imobilita/.
7. Myasténia gravis, myastenický syndróm – ťažké formy s výrazným obmedzením hýbavosti.
8. Úplná strata jednej hornej končatiny a jednej dolnej končatiny.
9. Strata oboch dolných končatín v stehne.
10. Strata jednej dolnej končatiny v stehne a jednej dolnej končatiny v predkolení s Krátkymi amputačnými kýpťami s výrazne zníženou funkciou amputovaného kýpťa.
11. Strata jednej dolnej končatiny v bedrovom kĺbe alebo s veľmi krátkym amputačným kýpťom.
12. Strata jednej dolnej končatiny v stehne po kolenný kĺb.
13. Strata oboch dolných končatín v predkolení.
14. Stuhnutie oboch bedrových kĺbov.
  - a/ v priaznivom postavení,
  - b/ v nepriaznivom postavení.
15. Stuhnutie jedného bedrového kĺbu v nepriaznivom postavení.
16. Stuhnutie oboch kolenných kĺbov
  - a/ v priaznivom postavení,
  - b/ v nepriaznivom postavení.