

Mestské zastupiteľstvo v meste Modrý Kameň na základe samostatnej pôsobnosti podľa článku 67 a článku 68 Ústavy Slovenskej republiky a podľa § 4 odst.1 a ods.3, písm. a/ a podľa §6 odst.1 zákona č.369/1990 Zb. O obecnom zriadení v znení neskorších predpisov v zmysle Nariadenia Vlády SR č.137/2000 Z. z., zákona NR SR č. 607/2006 Z. z. o Štátnom Fonde rozvoja bývania, zákona NRSR č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní vydáva toto

## **NÁVRH**

### **Všeobecné záväzné nariadenie č. 1/2019 O podmienkach nájmu nájomných bytov postavených s podporou štátu**

#### **§ 1 Úvodné ustanovenie**

1. Účelom tohto všeobecne záväzného nariadenia (ďalej len „VZN“) je stanovenie podmienok prijímania žiadostí, postupu pri výbere nájomníkov nájomných bytov (ďalej len „NB“) a postupu pri schvaľovaní a realizovaní ich prenájmu. Toto Všeobecne záväzné nariadenie upravuje podmienky pridelovania bytov vo vlastníctve mesta, ktoré budú financované z dotácie Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky, z úveru Štátneho fondu rozvoja bývania Slovenskej republiky a vlastných zdrojov mesta.
2. Nájomné byty sú byty vo vlastníctve mesta Modrý Kameň s osobitným režimom, ktorý vymedzuje toto VZN. Nájomné byty sa budú užívať na nájom a nemôžu sa previesť do osobného vlastníctva najmenej po dobu 30 rokov od vydania kolaudačného rozhodnutia.
3. Na zachovanie nájomného charakteru bytov obstaraných podľa zákona č. 443/2010 Z. z. mesto zriadi záložné právo v prospech Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR a Štátneho fondu rozvoja bývania.
4. Pri uzatváraní zmluvy o nájme bytu dodrží mesto podmienky ustanovené zákonom č. 443/2010 Z. z.
5. Mesto Modrý Kameň je prenajímateľom a zároveň zabezpečuje správu bytových domov a rieši právne vzťahy vyplývajúce z nájmu bytov.

#### **§ 2 Podmienky a rozsah poskytovania sociálneho bývania v byte**

1. Sociálne bývanie v byte je bývanie poskytované oprávnenej fyzickej osobe v byte, ktorého podlahová plocha neprevyšuje 80 m<sup>2</sup> pre byt bežného štandardu alebo 60 m<sup>2</sup> pre byt nižšieho štandardu.
2. Podlahovú plochu podľa odseku 1 možno zvýšiť najviac o 10 %, ak ide o byt stavebne určený na bývanie osoby s ťažkým zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č.2 zákona.
3. Oprávnenou fyzickou osobou 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 spĺňa aspoň jedno z nasledujúcich kritérií:
1. členom tejto domácnosti je osoba s ťažkým zdravotným postihnutím – vid' Príloha č. 2
  2. ide o domácnosť osamelého rodiča s nezaopatreným dieťaťom
  3. aspoň jeden z členov tejto domácnosti zabezpečuje zdravotnícku starostlivosť, vzdelávanie, kultúru, dobrovoľnícku prácu pre mesto 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 č. 36/2005 Z. z. o rodine a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov), ak táto osoba nepresiahne 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)
4. Pri zisťovaní príjmov podľa odseku 3 sa postupuje podľa osobitného predpisu( §3 zákona č. 601/2003 o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov). Mesačný príjem sa vypočíta z príjmu( §4 zákona č. 601/2003 Z. z.) 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 3 sa posudzujú pri uzavieraní nájomnej zmluvy a na zmeny podmienok počas platnosti nájomnej zmluvy sa neprihliada.

### § 3

#### Podávanie žiadostí a ich evidencia

- 1) Žiadosť o pridelenie nájomného bytu musí mať písomnú formu, predkladá sa na tlačive podľa Prílohy č. 1 tohto VZN, musí obsahovať všetky údaje uvedené na tlačive, musí byť odôvodnená, vlastnoručne podpísaná a odovzdaná do podateľne Mestského úradu.
- 2) K žiadosti o pridelenie nájomného bytu je potrebné doložiť zo strany žiadateľa a spolu posudzovaných osôb nasledovné doklady:
  - a. potvrdenie zamestnávateľa o výške priemerného mesačného príjmu a príjem za predchádzajúci kalendárny rok. V prípade dokladovania príjmov od zamestnávateľa v zahraničí, predložiť notárom overený preklad dokladu. Výnimku z overenia prekladu tvorí doklad z Českej republiky,
  - b. u samostatne zárobkovo činnnej osoby potvrdenie o podaní daňového priznania za predchádzajúci kalendárny rok,
  - c. u poberateľov dôchodkov, aktuálny výmer o výške dôchodku a potvrdenie príjmu z dávok dôchodkového zabezpečenia za posledný kalendárny rok pred podaním žiadosti,

- d. u žiadateľov, kde členom domácnosti je občan s ťažkým zdravotným postihnutím, posudok posudkového lekára o jeho zdravotnom stave v súlade s Prílohou č. 2 tohto VZN,
  - e. potvrdenie o príjme za posledných 12 mesiacov a príjem za posledný mesiac u poberateľov dávky v nezamestnanosti, sociálnych dávok a príspevkov k dávke, materského príspevku, rodičovského príspevku, prídavkov na deti, príspevok za opatrovanie a prípadne iných štátnych dávok a príjem z dedičstva,
  - f. u rozvedeného žiadateľa fotokópiu právoplatného rozsudku o rozvoде, právoplatného rozsudku o určení výživného na nezaopatrené deti, príp. náhradné výživné a príspevok na výživu rozvedeného manžela/ky,
  - g. potvrdenie obecného/mestského úradu v mieste trvalého bydliska žiadateľov o úhrade poplatkov a daní na tlačive, ktoré je súčasťou žiadosti v Prílohe č.1 tohto VZN,
  - h. potvrdenie od správcov bytového fondu v meste Modrý Kameň, že žiadateľovi ani jeho manželovi/manželke, resp. spolu posudzovanej blízkej osobe nebol v minulosti vypovedaný nájom podľa § 711 ods. 1 písm. c, d, g Občianskeho zákonníka,
  - i. odporúčanie zamestnávateľa na prenájom bytu, ak je žiadateľ osoba v zmysle § 22 ods. 3 písm. b) bod 3 zákona č. 443/2010 Z. z..
- 3) Príslušný pracovník MsÚ skontroluje úplnosť údajov uvedených v žiadosti. V prípade, že žiadosť neobsahuje všetky náležitosti uvedené v ods. 2, vyzve žiadateľa, aby v lehote do 30 dní od doručenia výzvy doplnil chýbajúce údaje. Ak žiadateľ svoju žiadosť ani na výzvu v stanovenej lehote nedoplní, nezaradí sa do zoznamu uchádzačov. Novú žiadosť môže žiadateľ predložiť po uplynutí lehoty 6 mesiacov odo dňa oznámenia o nezaradení do zoznamu uchádzačov.
- 4) Žiadateľom o nájomný byt nesmie byť osoba a taktiež spolu posudzovaná osoba, ktorá:
- a) bola v predchádzajúcom období dlžníkom nájomného alebo úhrad spojených s užívaním bytu vo vlastníctve Mesta Modrý Kameň a nedoplatok na nájomnom a službách spojených s užívaním bytu nebol do dňa podania žiadosti o pridelenie nájomného bytu uhradený,
  - b) ku dňu podania žiadosti o pridelenie nájomného bytu nemá uhradené záväzky voči Mestu Modrý Kameň v plnom rozsahu a zároveň nie je dlžníkom voči obci, kde má trvalý pobyt,
  - c) mala vypovedaný v minulosti nájom bytu podľa § 711 ods. 1 písm. c, d, g Občianskeho zákonníka,
  - d) odmietla ponuku na uzatvorenie zmluvy o nájme konkrétneho bytu v období 1 roka pred podaním žiadosti,
  - e) bola v predchádzajúcom období dlžníkom voči Mestu Modrý Kameň ako fyzická osoba, fyzická osoba – podnikateľ alebo štatutárny orgán právnickej osoby a táto dlžoba nebola ku dňu podania žiadosti vyrovnaná,
  - f) nie je vlastníkom obývatelnej nehnuteľnosti, s výnimkou, keď táto nehnuteľnosť je v štádiu predaja.
- 5) Ak sa žiadateľa týka niektorá z podmienok ustanovených v odseku 4), žiadosť bude zamietnutá po prerokovaní v bytovej komisii.
- 6) Pri zisťovaní príjmov oprávnených fyzických osôb podľa Čl. 3 ods. 2 sa postupuje podľa osobitného predpisu. Mesačný príjem sa vypočíta v súlade s § 22 ods. 4 a 5 zákona č. 443/2010 Z. z..

- 7) Minimálny mesačný príjem žiadateľa a osôb s ním bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu, musí dosahovať ku dňu podania žiadosti minimálne úroveň platného životného minima k 31.decembru predchádzajúceho kalendárneho roka, zvýšený o 150 €.
- 8) Žiadateľ, ktorý splnil podmienky uvedené v ods. 1, 2, 6 a 7 sa zaradí do zoznamu uchádzačov o nájomný byt. O tejto skutočnosti Mesto Modrý Kameň žiadateľa písomne upovedomí.
- 9) Pri uzatváraní nájomnej zmluvy sa posudzujú podmienky ustanovené v tomto článku ods. 6 a na zmeny podmienok počas platnosti nájomnej zmluvy sa neprihliada.
- 10) Uchádzač o nájomný byt je povinný:
  - a) nahlásiť každú zmenu údajov súvisiacich so žiadosťou o nájomný byt a týkajúcich sa jeho osoby, rodiny a spoločne posudzovaných osôb do 30 dní odo dňa, kedy zmena nastala;
  - b) každý rok k dátumu zaradenia do zoznamu uchádzačov, aktualizovať žiadosť a predložiť príjmy domácnosti za prechádzajúci kalendárny rok bez vyzvania.
- 11) Nesplnenie povinností v ods.10, resp. uvedenie nepravdivých údajov má za následok vyradenie žiadosti zo zoznamu uchádzačov.

## **§ 4**

### **Príprava žiadostí pre bytovú komisiu**

- 2) Mesto Modrý Kameň pripraví podané žiadosti o nájom bytu na prerokovanie bytovej komisie tak, že zostaví samostatné zoznamy žiadateľov o pridelenie bytu zvlášť pre
  - a) 1 – izbové byty
  - b) 2 – izbové byty
  - c) 3 – izbové byty
  - d) Zoznam žiadateľov, ktorí nesplnili kritériá a neboli zaradení do zoznamov na pridelenie bytov
- 3) Zodpovedný zamestnanec mesta ku každej podanej žiadosti vypočíta čistý priemerný príjem domácnosti a uvedie informáciu pre bytovú komisiu či daný žiadateľ spĺňa alebo nespĺňa príjmové kritérium.

## **§ 5**

### **Kritéria pridelovania bytov**

- 1) Minimálny mesačný príjem žiadateľa a osôb s ním bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu, nesmie byť nižší ako výška životného minima domácnosti zvýšená o sumu 150 €.
- 2) Maximálny mesačný príjem žiadateľa a osôb s ním bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne nesmie prevýšiť 3- násobok životného minima.

- 3) Ak je členom domácnosti osoba s ťažkým zdravotným postihnutím, alebo ide o osamelého rodiča s nezaopatreným dieťaťom, alebo aspoň jeden z členom domácnosti zabezpečuje zdravotnícku starostlivosť, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu pre obyvateľov obce, tak maximálna hranica príjmu celej domácnosti nesmie presiahnuť 4-násobok životného minima.
- 4) Žiadateľ alebo aspoň jeden zo žiadateľov má ku dňu podania žiadosti o pridelenie bytu vlastný pravidelný príjem z trvalého pracovného pomeru, podnikania, prípadne z dôchodkového zabezpečenia.
- 5) Žiadateľ a s ním spoločne posudzované osoby nemali a nemajú žiadny záväzok, nedoplatok a ani iný dlh voči obci kde má trvalý pobyt a súčasne ani voči mestu Modrý Kameň a nie je voči nim vedené žiadne exekučné konanie.
- 6) Pri výbere žiadateľa sa posudzujú ďalej tieto kritériá:
  - či sú jeho majetkové a sociálne pomery také, že nie je schopný vyriešiť si svoju bytovú situáciu sám
  - žiadateľom je mladá rodina s deťmi resp. bez detí
  - žiadateľom je osamelý rodič s deťmi resp. bez detí
  - žiadateľom je osamelý dôchodca
  - zdravotné postihnutie žiadateľa resp. spolu posudzovanej osoby
  - zánik ústavnej starostlivosti, náhradnej osobnej starostlivosti, alebo osobnej starostlivosti poručníka podľa osobitného predpisu, ak táto osoba nepresiahla vek 30 rokov
  - žiadateľom je osoba žijúca v spoločnej domácnosti, ktorej sa poskytuje bytová náhrada za byt vydaný podľa osobitného predpisu
  - aspoň jeden zo žiadateľov je fyzická osoba, ktorá zabezpečuje spoločenské, ekonomické a sociálne potreby mesta, najmä školské, kultúrne, zdravotnícke a bezpečnostné služby o čom predkladá odporúčenie zamestnávateľa k žiadosti, pričom však podiel takto prenajatých bytov nemôže presiahnuť 10%, najmenej však 1 byt
  - naliehavosť bytovej potreby
  - zabezpečenie bytu v mimoriadne tiesnivých a havarijných situáciách

## **§ 6**

### **Posudzovanie žiadostí**

- 1) Podané žiadosti prerokuje bytová komisia, ktorú menuje Mestské zastupiteľstvo.
- 2) Žiadateľ, ktorý nezašle späť vyplnený dotazník s povinnými prílohami, uvedie nepravdivé údaje, alebo údaje sfaľšuje, nedostaví sa k podpisu nájomnej zmluvy, alebo ju nepodpíše, sa tiež považuje za uspokojeného. Takto uspokojení žiadatelia sa vyradia z poradovníka.
- 3) Ak je voľný bezbariérový nájomný byt a mestom nie je evidovaná v poradovníku žiadosť občana s ťažkým zdravotným postihnutím, bytová komisia schváli jeho prenájom žiadateľovi bez zdravotného postihnutia. Nájomná zmluva na tento byt bude uzatvorená podľa zákona č. 443/2010 Z.z. na dobu určitú, ktorá neprevýši jeden rok. Po zaradení žiadosti občana s ťažkým zdravotným postihnutím do poradovníka

bude táto riešená prednostne a súčasný nájomca stráca nárok na predĺženie nájomnej zmluvy.

- 4) Bytová komisia zostaví poradovník žiadateľov, ktorí splnili podmienky na pridelenie bytu a odporučí primátorovi mesta nájomníkov pre jednotlivé byty. Primátor na základe odporúčenia komisie vyzve vybraných žiadateľov k uzatvoreniu zmluvy.
- 5) Ak žiadateľ odmietne pridelený byt, nemá nárok na pridelenie ďalšieho bytu a jeho žiadosť sa vyradí z evidencie.

## § 7

### Nájomná zmluva

1. Na práva a povinnosti, ktoré vzniknú na základe nájomnej zmluvy a nie sú upravené zákonom 443/2010 Z.z., 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 vybavenia nájomného bytu.
  - h) skončenie nájmu
  - i) spôsob a lehotu zúčtovania finančnej zábezpeky, ak je súčasťou nájomnej zmluvy dohoda o finančnej zábezpeke podľa odseku 7
  - j) zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu
2. 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, ktorému sa prenájíma nájomný byt spĺňajúci podmienky ustanovené osobitným predpisom, pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac desať rokov  
**alebo**
  - b) ak nájomcom je osoba podľa § 22 ods. 3 písm. d) zákona č. 443/2010 Z.z., ktorej sa prenájíma nájomný byt, pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac desať rokov.
3. 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.
4. Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy podľa odseku 3 môže mesto 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 §22 ods.3 písm. a) zákona

- b) nie je vyšší ako štyriapolnásobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa § 22 ods. 3 písm. b) zákona
5. Nájomnú zmluvu na užívanie nájomného bytu, ktorý spĺňa podmienky stanovené osobitným predpisom( § 143 písm. d zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov) uzavrie mesto len s fyzickou osobou žijúcou v domácnosti, ktorej členom je osoba so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č.2 a ak 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 § 22 ods. 3 najviac na jeden rok.
  6. Ak o uzavretie nájomnej zmluvy nepožiadala fyzická osoba uvedená v §22 ods. 3 zákona, môže mesto uzavrieť nájomnú zmluvu aj s inou fyzickou osobou najviac na jeden rok.
  7. Nájomná zmluva môže ďalej 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 je 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.
  8. Nájomnú zmluvu možno uzavrieť najskôr po nadobudnutí právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na bytovú budovu.
  9. Pred uzavretím nájomnej zmluvy je mesto povinné umožniť nájomcovi prehliadku nájomného bytu.

## **§ 8**

### **Finančná zábezpeka**

- 1) Finančná zábezpeka 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 Modrý Kameň na osobitnom účte zriadenom na tento účel.
- 2) Výška finančnej zábezpeky nesmie presiahnuť výšku maximálneho 6 mesačného nájomného ustanoveného podľa osobitného predpisu.
- 3) Lehota na zloženie finančnej zábezpeky nájomcom nesmie byť dlhšia ako 30 kalendárnych dní pred podpísaním nájomnej zmluvy.
- 4) O zložení finančnej zábezpeky sa vyhotoví Zmluva o poskytnutí finančnej zábezpeky na nájom bytu.
- 5) Ak nedôjde k uzavretiu nájomnej zmluvy, je Mesto Modrý Kameň povinné už zloženú finančnú zábezpeku bezodkladne vrátiť žiadateľovi o pridelenie nájomného bytu.
- 6) Výška šesťmesačného nájmu sa určí podľa platných cenových predpisov a to najmä Opatrenia Ministerstva financií Slovenskej republiky z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov.

## **§ 9**

### **Opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy**

- 1) Po uplynutí doby nájmu môže byť nájomná zmluva uzatvorená na dobu ďalších 3 rokov s nájomníkom, ktorý v predchádzajúcom roku nebol v omeškaní s platením nájomného a spĺňa podmienky zákona č. 443/2010 Z. z..
- 2) O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude mesto informovať nájomcu minimálne 4 mesiace pred uplynutím platnosti nájomnej zmluvy.  
Nájomca bytu v prípade záujmu o predĺženie nájomnej zmluvy na ďalšie obdobie je povinný predložiť žiadosť s prílohami a to minimálne 3 mesiace pred uplynutím platnosti nájomnej zmluvy.
- 3) Opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy môže byť kratšie v prípadoch keď si nájomca pravidelne neplnil svoje povinnosti nájomcu (napr. meškal minimálne s dvojmesačným nájomným) U takéhoto nájomcu bude opakovaná nájomná zmluva uzatvorená na dobu 6 mesiacov.

## **§ 10**

### **Podnájom bytu**

- 1) Nájomca bytu nemôže dať časť bytu alebo celý byt do podnájmu inej fyzickej alebo právnickej osobe.

## **§ 11**

### **Užívanie bytu na iné účely ako na bývanie**

- 1) Nájomný byt nemožno užívať na iné účely ako na bývanie.
- 2) V nájomných bytoch nemožno vykonávať podnikateľskú činnosť ani poskytovať ubytovanie v súkromí.

## **§ 12**

### **Ukončenie nájmu**

- 1) Nájomná zmluva zaniká:
  - a) uplynutím doby nájmu, ak nebola táto podľa tohto VZN predĺžená
  - b) písomnou dohodou
  - c) písomnou výpoveďou nájomcu alebo prenajímateľa
- 2) Nájomnú zmluvu môže prenajímateľ vypovedať ak:
  - a) nájomca nespĺňa podmienky tohto VZN a kritérií stanovených mestom
  - b) nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu a to:
    - mešká so zaplatením nájomného a platieb za služby spojené s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace,
    - prenechá byt alebo jeho časť do užívania tretej osobe



- nájomca alebo ďalší členovia v domácnosti, alebo ich blízke osoby, napriek upozorneniam poškodzujú prenajatý byt, spoločné priestory a spoločné zariadenie v bytovom dome
  - využíva prenajatý byt bez súhlasu vlastníka na iné účely ako je bývanie
  - nájomca alebo ďalší členovia v domácnosti, sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť, alebo porušuje dobré mravy v dome
  - porušuje domový poriadok
  - neoznami neodkladne prenajímateľovi obývanie nájomného bytu inými osobami, ako boli nahlásené pri podpisovaní zmluvy o nájme.
- 3) Nájom bytu končí aj uplynutím výpovednej doby (bod 1 písm. c tohto článku), ktorá je tri mesiace a začína plynúť 1. dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej strane.
  - 4) Nájomca nájomného bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu ani bytovej náhrady pri skončení nájmu uplynutím doby nájmu, ani pri skončení nájmu z dôvodov uvedených v § 12 odsek 2.
  - 5) Mesto môže vypovedať nájom bytu pred ukončením doby určitej podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka.
  - 6) Týmto VZN nie sú dotknuté práva a povinnosti vyplývajúce z iných platných právnych predpisov.

## **§ 13**

### **Správa bytov a bytové fondy**

- 1) Mesto ako vlastník bytového domu je povinné tvoriť fond prevádzky, údržby a opráv ročne minimálne vo výške 0,5 % nákladov na obstaranie nájomného bytu.
- 2) Fond prevádzky, údržby a opráv sa tvorí z prostriedkov získaných v rámci úhrad za užívanie bytov od nájomcov bytov a eviduje sa v každom bytovom dome samostatne.
- 3) K údržbe bytových domov, ktorá je hradená z fondu opráv, patria pravidelné odborné prehliadky a odborné kontroly podľa platnej legislatívy a to:
  - revízia bleskozvodov,
  - revízia elektrickej inštalácie a elektrických zariadení,
  - revízia plynových kotlov a domového plynovodu.
- 4) Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním ako to špecifikuje Príloha nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z. si hradí nájomca z vlastných zdrojov – Príloha č. 3.

## **§ 14**

### **Záverečné ustanovenia**

- 1) Podmienky určené týmto VZN sú nutnou súčasťou nájomnej zmluvy.
- 2) Všeobecne záväzné nariadenie bolo schválené Mestským zastupiteľstvom v Modrom Kameni na jeho zasadnutí dňa..... uznesením č. .... . Dňom účinnosti tohto VZN stráca platnosť VZN č. 2/2018.

Vyvesené dňa: 08.03.2019

Zvesené dňa:

Ing. Mária Bednárová  
Primátora mesta

**Príloha č. 2** k VZN č. 1/2019 o podmienkach nájmu nájomných bytov postavených s podporou štátu.

Žiadateľ/ka: ....., nar. : .....  
bytom.....

je občan s ťažkým zdravotným postihnutím.

**Potvrdenie diagnózy v zozname zdravotných postihnutí**  
v zmysle zákona č.443/2010 Z.z.

1. Roztrúsená mozgovomiechová skleróza
    - a) stredne ťažká forma,
    - b) ťažká forma (triparéza a kvadruparéza).
  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 postihnutia chrbtice s ankylozou bedrových kĺbov.
  6. Myopatie, kongenitálne, progresívne svalové dystrofie (Duchenneov, Beckerov 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.
- Súčasťou tohto potvrdenia sú fotokópie zdravotnej dokumentácie ktoré potvrdzujú stanovenú diagnózu.

V \_\_\_\_\_, dňa \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Pečiatka a podpis ošetrojúceho lekára

**Príloha č. 2** k VZN č. 1/2019 o podmienkach nájmu nájomných bytov postavených s podporou štátu.

Spoluposudzovaná osoba: ....., nar.: .....  
bytom.....

je občan s ťažkým zdravotným postihnutím.

**Potvrdenie diagnózy v zozname zdravotných postihnutí**  
v zmysle zákona č.443/2010 Z.z.

1. Roztrúsená mozgovomiechová 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 postihnutia chrbtice s ankylozou bedrových kĺbov.
  6. Myopatie, kongenitálne, progresívne svalové dystrofie (Duchenneov, Beckerov 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.
- Súčasťou tohto potvrdenia sú fotokópie zdravotnej dokumentácie ktoré potvrdzujú stanovenú diagnózu.

V \_\_\_\_\_, dňa \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Pečiatka a podpis ošetrojúceho lekára

## **Príloha č. 3 k VZN č. 1/2019 o podmienkach nájmu nájomných bytov postavených s podporou štátu - Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním**

### **A .Sanitárne zariadenie:**

1. upevnenie uvoľneného umývadla, záchodovej misy, mušle drezu, výlevky, vane , záchodovej nádrže, zrkadla držadla, schránok, vešiakov
2. oprava, výmena výtokového ventilu –kohútiku
3. oprava, výmena sifónu a lapača tuku
4. oprava odpadového a prepadového ventilu
5. oprava batérie
6. oprava pevnej alebo hadicovej sprchy
7. výmena tesnenia
8. výmena retiazok a zátok k všetkým predmetom
9. oprava, výmena vešiakov, vaňových držadiel
10. oprava, výmena dvierok pri obmurovanej vani
11. oprava, výmena podpier, ružíc, ťahadiel
12. čistenie zanesených odpadových rúr z bytu len do kanalizačného stúpadla
13. oprava, výmena násosky splachovača, plavákového gule s pákou, padákového drôtu a páky, sedacej dosky s poklopom
14. výmena tesnenia, prípadne kuželky na ventily
15. oprava tlakového splachovača s výmenou jednotlivých drobných súčasti
16. oprava, výmena ochranných rámov na drezoch a výlevkách.

### **B. Elektrické zariadenie:**

1. oprava, výmena vypínačov všetkých druhov, poistiek a ističov všetkých druhov, zásuviek, tlačidiel ,objímok, zvončekového a signalizačného zariadenia,
2. oprava osvetľovacích telies, prípadne výmena ich jednotlivých súčasti.

### **C. Plynové, elektrické sporáky a kombinované sporáky s elektrickou rúrou, plynové radiátory, plynové kotly**

1. oprava horákov
2. oprava, výmena uzavieracích kohútikov plynu
3. oprava , výmena vypínačov elektrického prúdu
4. výmena prírodného kábla alebo hadice
5. prečistenie plynovodných prívodiek od plynomeru k spotrebičom
6. všetky opravy plynového kotla, všetky výmeny súčiastok do kotla, kde cena materiálu neprekročí 50.-€
7. všetky opravy plynových, elektrických sporákov a kombinovaných sporákov s elektrickou rúrou vrátane všetkých výmen súčiastok, kde cena materiálu neprekročí 50.- €
8. oprava výmena ventilov na radiátoroch

### **D. Ohrievače vody, plynové, prietokové a elektrické zásobníky**

1. oprava, výmena membrány, ventilov, regulačného zariadenia horáka
2. čistenie
3. vykonávanie ochranných náterov
4. oprava výhrevnej patróny
5. oprava termostatu.

### **E. Okná a dvere**

1. zasklievanie jednotlivých okien
2. menšia oprava , výmena časti obloženia okenných parapetov.

### **F. Podlahy:**

1. oprava uvoľnených dlaždíc do 1,5 m<sup>2</sup>
2. upevnenie, výmenu prahu
3. upevnenie, náhrada podlahových lišt.

### **G. Domáce telefóny**

1. oprava, výmena telefónnej šnúry
2. nastavenie domáceho telefónu.

**Príloha č.3 k VZN č. 1/2019 o podmienkach nájmu nájomných bytov postavených s podporou štátu. – Prehľad predmetov zariadenia bytu a ich plánovaná životnosť**

1. Minimálna životnosť predmetov zariadenia je stanovená nasledovne:

- **Životnosť 10 rokov:**  
plynový a elektrický ohrievač vody
  
- **Životnosť 15 rokov:**  
pracovná doska vr. Drezu  
elektrický, plynový alebo kombinovaný sporák  
odsávač pár  
oceľové radiátory  
plynový kotol  
infražiarič  
vodovodné batérie (všetky typy)  
vaňa  
splachovač
  
- **Životnosť 20 rokov:**  
umývadlo  
vaňa liatinová  
podlahová krytina PVC
  
- **Životnosť 30 rokov :**  
kuchynská linka
  
- **Životnosť 40 rokov:**  
vstavané skrine  
radiátory liatinové  
drevené palubné podlahy  
dlažba

2. V prípade, že sa jedná o predmet zariadenia, ktorý nie je uvedený v predchádzajúcom odseku, stanoví dobu jeho životnosti v jednotlivých prípadoch prenajímateľ.