

**Všeobecne záväzné nariadenie Mesta Komárno číslo 6/2011  
o prenajímaní bytov vo vlastníctve Mesta Komárno**

Mestské zastupiteľstvo v Komárne podľa § 6 ods. 1 a § 11 ods.1 písm. g) zákona SNR číslo 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov sa uznieslo na tomto všeobecne záväznom nariadení:

**§ 1**

**Základné ustanovenia**

- (1) Toto všeobecne záväzné nariadenie (ďalej len „VZN“) sa vzťahuje na byty, ktoré sú vo vlastníctve Mesta Komárno (ďalej len „mesto“), na základe zákona číslo 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, byty získané od fyzických a právnických osôb a na byty postavené z finančných prostriedkov Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR (ďalej len „MV a RR SR“) na výstavbu a dostavbu rozostavaných nájomných bytov (ďalej len „mestské byty“).
- (2) Účelom tohto VZN je stanoviť podmienky prenajímania mestských bytov bežného štandardu, nižšieho štandardu a bytov v domoch osobitného určenia ako aj upraviť niektoré pomery, súvisiace s nájomom bytov a poskytovaním bytových náhrad.
- (3) Prenajímateľom mestských bytov je Mesto Komárno.

**§ 2**

**Žiadateľ o byt**

- (1) Občan mesta za účelom riešenia svojich bytových problémov má možnosť so svojou žiadosťou o prenájom bytu, o výmenu bytu a poskytnutiu bytových náhrad sa obrátiť na prenajímateľa.
- (2) Žiadateľom o prenájom mestského bytu sa stane ten, kto si podal žiadosť o prenájom bytu prenajímateľovi a je plnoletý.
- (3) Žiadosť musí byť podaná na predpísanom tlačive „Žiadosť o prenájom bytu - dotazník“. Žiadosť musí byť podpísaná vlastnoručne žiadateľom o byt.
- (4) Povinnosťou žiadateľa je aktualizovať svoju žiadosť na predpísanom tlačive „Aktualizácia žiadosti o prenájom bytu“ každý rok, a to do 15. februára príslušného roka.
- (5) Výzva, upozornenie na povinnosť aktualizovania žiadosti o prenájom bytu sa zverejňuje na úradných tabuliach mesta, v Komárňanských listoch a cestou videotextu mestskej televízie min. 30 dní pred 15. februárom daného kalendárneho roka.
- (6) V prípade, ak si žiadateľ o prenájom bytu svoju povinnosť, týkajúcu sa aktualizácie svojej žiadosti do stanoveného termínu nesplní, bude vyradený z evidencie žiadateľov o prenájom mestského bytu.
- (7) Prenajímateľ vedie evidenciu žiadateľov o prenájom bytu.
- (8) V prípadoch, keď mesto poskytuje bytovú náhradu podľa § 712, § 712a, § 712c Občianskeho zákonníka (ďalej len „Občiansky zákonník“), možno postup v záujme uzatvorenia zmluvy o nájme bytu začať aj z podnetu osoby, ktorá sa preukáže právnym záujmom o získanie bytu (písomnú výpoveď z nájmu bytu zo strany prenajímateľa, rozsudok súdu o vypratani bytu).

### § 3

#### Zoznam žiadateľov na prenájom mestského bytu

- (1) Komisia pre otázky sociálne, zdravotné a bytové pri Mestskom zastupiteľstve Komárno (ďalej len „komisia“) na základe podmienok, uvedených v § 3 ods. 2 tohto VZN, zostaví návrh zoznamu žiadateľov na prenájom mestského bytu (ďalej len „zoznam“).
- (2) Podmienky zaradenia žiadosti do zoznamu:
  - a) žiadateľ má podanú žiadosť o byt a je vedený v evidencii žiadateľov o prenájom mestských bytov,
  - b) žiadateľ nepretržite tri roky pred podaním žiadosti má pobyt alebo pracuje resp. je samostatne zárobkovo činnou osobou v meste,
  - c) žiadateľ nie je nájomcom ani spoločným nájomcom bytu,
  - d) žiadateľ ani manžel/manželka, resp. druh/družka nie je vlastníkom, ani spoluvlastníkom rodinného domu, resp. bytu v bytovom dome,
  - e) žiadateľ ani osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti nemajú voči mestu žiadne záväzky,
  - f) žiadateľ nebol vlastníkom rodinného domu, resp. bytu v bytovom dome v období 10 rokov pred podaním žiadosti,
  - g) žiadateľ nemal podanú žiadosť o byt a neodmietol ponuku na uzatvorenie zmluvy o nájme konkrétneho bytu v období 3 rokov pred podaním žiadosti.
- (3) Zoznam žiadateľov o prenájom bytov schvaľuje Mestské zastupiteľstvo v Komárne (ďalej len „MZ“).
- (4) Do 30 dní od schválenia mestským zastupiteľstvom, Sociálny a správny odbor Mestského úradu Komárno (ďalej len „odbor“) zverejní aktualizovaný zoznam žiadateľov o prenájom bytu na príslušný kalendárny rok na úradných tabuliach mesta a na internetovej stránke mesta.
- (5) Zo zoznamu žiadateľov o prenájom mestského bytu podľa § 3 ods. 3 sa vyradí ten žiadateľ, ktorý do 30 kalendárnych dní od doručenia výzvy na predloženie potvrdenia o príjme žiadateľa a osôb, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne v zmysle § 4 ods. 3 VZN nepredloží na Sociálny a správny odbor Mestského úradu Komárno požadované potvrdenie.

### § 4

#### Pridelenie mestského nájomného bytu

- (1) Pri rozhodovaní o pridelení bytu sa zohľadňujú nasledovné kritériá:
  - a) počet nezaopatrených detí v rodine,
  - b) stav rodiny (ucelená, neucelená rodina),
  - c) naliehavosť bytovej potreby žiadateľa na byt, zdravotný stav žiadateľa a príslušníkov jeho rodiny
  - d) hygienické a zdravotné podmienky užívaného bytu,
  - e) sociálne pomery uchádzača a jeho rodiny: skúmajú sa majetkové pomery žiadateľa, berie sa do úvahy príjem rodiny v porovnaní so zákonom stanovenou hranicou sociálnej odkázanosti a životného minima, či žiadateľ bol vo výkone trestu, počas ktorého stratil možnosť bývania,
  - f) potreba uspokojenia bytových potrieb tých, ktorí vykonávajú práce alebo služby nevyhnutné pre mesto.
- (2) Po uvoľnení alebo po získaní mestského bytu (napr. výstavbou, rekonštrukciou, kúpou, darovaním) na základe aktualizovaného zoznamu odbor pripraví návrh na pridelenie bytu.
- (3) Odbor vyzve žiadateľa o predloženie potvrdení o príjme žiadateľa a osôb, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne. Odbor preverí majetkové pomery žiadateľa o prenájom mestského bytu.

- (4) Pridelenie mestského bytu po predchádzajúcom prerokovaní v komisii schvaľuje MZ.

## § 5

### Pridelenie mestského nájomného bytu bežného štandardu

- (1) Byt bežného štandardu je byt, ktorý svojím riešením, vybavením a podlahovou plochou bytu zodpovedá technickej norme STN 73 4301 a súvisiacim technickým normám.
- (2) Bytové domy s bytmi bežného štandardu sú bytové domy na adresách: Ul. gen. Klapku 2–8, Ul. gen. Klapku 10–14, Ul. slobody 1–3, Ul. slobody 5–7, Ul. slobody 9–11, Ul. roľníckej školy 49–51 v Komárne.
- (3) Podmienky pre pridelenie nájomného bytu bežného štandardu:
- a) mesačný príjem žiadateľa a osôb s ním bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu<sup>1</sup> neprevyšuje trojnásobok životného minima<sup>2</sup> nie je nižší ako jedenaplnásobok životného minima pre domácnosť, ktorú tvoria plnoleté osoby a zaopatrené nepľnoleté deti vypočítaného pre žiadateľa a osoby, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne. Pokiaľ je v domácnosti žiadateľa a osôb s ním bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu aspoň jedno nezaopatrené dieťa, mesačný príjem takéhoto žiadateľa neprevyšuje trojnásobok životného minima a nie je nižší ako jedennásobok životného minima, vypočítaného pre žiadateľa a osoby, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne. Pokiaľ je žiadateľ osobou s ťažkým zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe osobitného predpisu a požiadal o bezbariérový byt, mesačný príjem takéhoto žiadateľa neprevyšuje štvornásobok životného minima a nie je nižší ako jedennásobok životného minima, vypočítaného pre žiadateľa a osoby, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne. Mesačný príjem sa pritom vypočítava z príjmu<sup>3</sup> za predchádzajúci kalendárny rok ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberá,
- b) žiadateľom je mladá rodina; pričom za mladú rodinu sa považuje rodina, v ktorej aspoň jeden z manželov ku dňu podpísania nájomnej zmluvy je mladší ako 35 rokov a spĺňa podmienku príjmu podľa bodu a)
- (4) Splnenie podmienok podľa § 5 ods. 3 VZN preveruje komisia.
- (5) Pridelenie mestského bytu po predchádzajúcom prerokovaní v komisii schvaľuje MZ.

## § 6

### Pridelenie mestského nájomného bytu nižšieho štandardu

- (1) Byt nižšieho štandardu je byt, ktorého plošná výmera a vybavenie sú odlišné od bežného štandardu, zodpovedajú technickej norme, spĺňajú podmienky osobitného predpisu<sup>4</sup> a povrchové úpravy sú v konečnej úprave.
- (2) Bytové domy s bytmi nižšieho štandardu sú bytové domy na adresách: Vnútoraná okružná 51 a Veľký Harčáš 61 v Komárne.
- (3) Podmienky pre pridelenie nájomného bytu nižšieho štandardu:
- Mesačný príjem žiadateľa a osôb s ním bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu<sup>1</sup> neprevyšuje 1,2 násobok životného minima<sup>2</sup> vypočítaného pre žiadateľa a osoby, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne. Mesačný príjem sa pritom

<sup>1</sup> zákon č. 601/2003 Z.z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

<sup>2</sup> § 2 zákona č. 601/2003 Z.z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

<sup>3</sup> § 4 zákona č. 601/2003 Z.z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

<sup>4</sup> § 21 ods. 1 a § 62 písm. f) zákona č. 355/2007 Z. z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravotníctva a o zmene a doplnení niektorých zákonov

vypočítava z príjmu<sup>3</sup> a predchádzajúci kalendárny rok ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberá.

- (4) Žiadosti o pridelenie nájomného bytu nižšieho štandardu musia byť podané formou podľa § 2 ods. 3 tohto VZN.
- (5) Pridelenie bytov nižšieho štandardu po predchádzajúcom prerokovaní v komisii schvaľuje mestské zastupiteľstvo.

## § 7

### Pridelenie mestského nájomného bytu mimo zoznamu

- (1) Mimo zoznamu možno uzatvoriť zmluvu o nájme bytu v týchto prípadoch:
- a) ak nájomca z vlastného podnetu uvoľní byt a má záujem uzatvoriť zmluvu o nájme bytu na byt s menšou obytňou plochou. Predchádzajúci súhlas na uzavretie zmluvy dáva komisia,
  - b) ak nájomca žiada prenajímateľa o zmenu poschodia hlavne nižšie, a to z dôvodu zdravotného stavu alebo s prihliadnutím na svoj vek. Predchádzajúci súhlas na uzavretie zmluvy dáva komisia,
  - c) v prípade služobných bytov, bytov osobitného určenia, za podmienok stanovených osobitným predpisom. Predchádzajúci súhlas na uzavretie zmluvy dáva komisia,
  - d) ak byt nájomcu alebo vlastníka bol postihnutý haváriou alebo živelnou pohromou. Tieto prípady sa dodatočne predkladajú do komisie z dôvodu všeobecného prehľadu o zmene nájmu bytu,
  - e) ak mesačný príjem nájomcu a osôb s ním bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú podľa osobitného predpisu<sup>1</sup> neprevyšuje trojnásobok životného minima<sup>2</sup>, vypočítaného pre žiadateľa a osoby, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne; pritom mesačný príjem sa vypočítava z príjmu<sup>3</sup> za predchádzajúci kalendárny rok, ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberá v prípade bytov postavených z finančných prostriedkov MVaRR SR, okrem bytov podľa § 7 ods. 2 tohto VZN,
  - f) na základe rozhodnutia príslušného orgánu štátnej správy, ak doterajší byt nájomcu nie je vhodný na bývanie. Tieto prípady po predchádzajúcom prerokovaní v komisii schvaľuje MZ,
  - g) ak sa žiadateľ zaväzuje, že na svoje náklady vykoná v byte alebo v inom priestore také potrebné zmeny na bývanie, ktorými sa byt alebo iný priestor stane spôsobilým na bývanie. Tieto prípady podliehajú súhlasu komisie a následnému schváleniu MZ,
  - h) ak ide o nájomcu, ktorý z vlastného podnetu uvoľní byt a zaplatí pohľadávku prenajímateľa voči ďalšiemu nájomcovi, ktorého nájom zanikol písomnou dohodou, alebo písomnou výpoveďou podľa § 710 ods.1) Občianskeho zákonníka, v spojitosti s § 711 ods. 1) písm. a) až g) Občianskeho zákonníka, alebo uplynutím dohodnutého času nájmu bytu podľa § 710 ods. 2) Občianskeho zákonníka, pričom minimálna výška pohľadávky v tomto prípade musí byť:
    - ak ide o 1-izbový byt 166 eur,
    - ak ide o 2-izbový byt 332 eur,
    - ak ide o 3-izbový byt 498 eur,
    - ak ide o 4-izbový byt 664 eur.Predchádzajúci súhlas na uzavretie zmluvy o nájme bytu dáva komisia.
  - i) ak ide o blízku osobu v priamom rade žijúcu v spoločnej domácnosti alebo iného člena domácnosti nájomcu, ktorý uhradí za nájomcu nedoplatok na nájomnom a úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu a zabezpečí pre nájomcu bývanie v tomto byte resp. bytovú náhradu. Zmluva o nájme sa uzatvára na základe návrhu Komisie pre otázky sociálne, zdravotné a bytové,
  - j) vo verejnom záujme,

- k) ak ide o osobu s trvalým pobytom v meste, ktorá dovŕšila 18 rokov veku a ktorej sa skončila náhradná osobná starostlivosť, pestúnska starostlivosť alebo ústavná starostlivosť podľa osobitného predpisu<sup>5</sup>.
- (2) Prenajímateľ môže rozhodnúť, že 10% bytov, najmenej však 1 byt postavený z finančných prostriedkov MVarR SR na výstavbu a dostavbu rozostavaných nájomných bytov, pridelí do užívania fyzickým osobám, ktoré nespĺňajú podmienky podľa § 3 ods. 2 písm. a) až g) tohto VZN, ak takéto osoby zabezpečujú spoločenské, kultúrne, zdravotnícke a ekonomicko-sociálne potreby pre Mesto Komárno, resp. územného celku.
- (3) Pridelenie bytu po predchádzajúcom prerokovaní v komisii schvaľuje MZ.

## **§ 8**

### **Bytové náhrady**

Poskytovanie bytových náhrad podľa § 712, § 712a, § 712c Občianskeho zákonníka po prerokovaní a na základe odporúčania komisie schvaľuje primátor mesta.

## **§ 9**

### **Uzatvorenie zmluvy o nájme bytu**

- (1) Po schválení pridelenia mestského bytu prenájomca oznámi žiadateľovi termín rokovania o uzavretí zmluvy o nájme bytu.
- (2) V prípade odmietnutia ponuky, alebo nereagovania na ňu do 30-tich dní od vykázaného doručenia písomnej výzvy na uzatvorenie zmluvy o nájme konkrétneho bytu žiadateľom, alebo v prípade odmietnutia uzatvorenia zmluvy o nájme, je tento žiadateľ zo zoznamu vyradený.
- (3) Zmluva o nájme bytu<sup>6</sup> sa uzatvára na dobu určitú, a to na jeden rok. Ak bol nájom bytu dohodnutý na určitý čas, zanikne tiež uplynutím tohto času. V prípade riadneho užívania bytu nájomníkom, najmä platenie nájomného a úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu a dodržiavanie domového poriadku sa môže zmluva o nájme bytu uzatvárať na dobu neurčitú. Nájom bytu v prípade aplikácie ust. § 700 a § 703, § 705, § 706, § 707, § 708 a § 715 Občianskeho zákonníka sa uzatvára na dobu neurčitú.
- (4) Ak ide o žiadateľa o byt postavený z finančných prostriedkov MVarR SR na výstavbu a dostavbu rozostavaných nájomných bytov, zmluva o nájme bytu sa uzatvára na dobu určitú, ktorá neprevýši tri roky s výnimkou, ak nájomcom je občan so zdravotným postihnutím, u ktorého doba nájmu neprevýši desať rokov.
- (5) Na užívanie bytu, ktorý spĺňa podmienky podľa osobitného predpisu<sup>7</sup>, sa zmluva o nájme bytu uzatvára len s občanom so zdravotným postihnutím; ak takýto občan nepožiadala o uzavretie zmluvy o nájme bytu, možno uzavrieť s iným občanom zmluvu o nájme bytu na dobu určitú, ktorá neprevýši jeden rok.
- (6) S neplatičom, ktorý zaplatil celý nedoplatok na nájomnom a na úhrade za plnenia poskytované s užívaním bytu po uplynutí výpovednej lehoty, resp. ochrannnej lehoty a podá žiadosť na odkúpenie nájomného bytu, ktorý obýva, sa uzatvorí zmluva o nájme bytu na dobu neurčitú a následne sa uzatvorí zmluva o prevode vlastníctva bytu.

<sup>5</sup> § 75 zákona č. 305/2005 Z.z. o sociálnej ochrane detí a o sociálnej kuratele a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

<sup>6</sup> § 685 Občianskeho zákona

<sup>7</sup> Vyhláška MŽP SR č. 532/2002 z.z. ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie

- (7) S neplatičom, ktorý podá žiadosť o zaplatenie nedoplatku na nájomnom a na úhrade za plnenia poskytované s užívaním bytu v splátkach po uplynutí výpovednej lehoty, resp. ochrannej lehoty a podá žiadosť na odkúpenie nájomného bytu, ktorý obýva, sa uzatvára dohoda o splnení dlhu v splátkach so splátkovým kalendárom (max. na dobu 24 mesiacov) a zmluva o nájme bytu na dobu určitú (na dobu trvania splátkového kalendára), potom sa uzatvorí zmluva o nájme bytu na dobu neurčitú a následne sa uzatvorí zmluva o prevode vlastníctva bytu.
- (8) S neplatičom, ktorý neuhradí nedoplatok na nájomnom a na úhrade za plnenia poskytované s užívaním bytu ani po uplynutí výpovednej lehoty, resp. ochrannej lehoty možno uzatvoriť zmluvu o nájme bytu, v prípade povinnosti poskytnúť bytovú náhradu alebo z iných dôvodov hodných osobitného zreteľa na odporúčenie komisie pre otázky sociálne, zdravotné a bytové na určitú dobu za nasledovných podmienok:
- a) neplatič uzná svoj záväzok z nedoplatku na nájomnom a na úhrade za plnenia poskytované s užívaním bytu,
  - b) neplatič podpíše splátkový kalendár najdlhšie na dobu 24 mesiacov.

## **§ 10**

### **Prenajímanie bytov v domoch osobitného určenia**

- (1) Domom osobitného určenia je dom, ktorý svojím stavebným usporiadaním, umiestnením, vybavením alebo spôsobom užívania je určený na to, aby byty v ňom obýval vymedzený okruh osôb<sup>8</sup>.
- (2) Dom osobitného určenia 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) Byty v domoch osobitného určenia slúžia najmä pre starých a zdravotne postihnutých občanov, u ktorých možno odôvodnene predpokladať potrebu poskytovania osobitnej starostlivosti vzhľadom k veku a postupnému strácaniu ich samostatnosti s podmienkou vlastného súkromia, pričom úroveň ich sebestačnosti a mentálnych schopností nesmie klesnúť pod kritickú úroveň aktivít denného života a mentálnych schopností.
- (4) Domy osobitného určenia sú bytové domy na adresách: Špitálska ul. 12-14, Gazdovská ul. 4-6 a Gazdovská ul. 8-10 v Komárne.
- (5) Žiadosti na umiestnenie v bytoch osobitného určenia musia byť podané formou podľa § 2 ods. 3 tohto VZN.
- (6) Podmienky pre pridelenie bytu v domoch osobitného určenia:
- a) žiadateľ má minimálne tri roky pred podaním žiadosti pobyť v meste,
  - b) žiadateľ je poberateľom starobného alebo invalidného dôchodku, pri invalidnom dôchodku vo veku nad 50 rokov,
  - c) žiadateľ nemá voči mestu žiadne záväzky,
  - d) žiadateľ odôvodnene potrebuje poskytovanie opatrovateľskej služby (preukazuje sa posudkom ošetrojúceho lekára),
  - e) žiadateľ nebol vlastníkom rodinného domu, resp. bytu v bytovom dome v období 10 rokov pred podaním žiadosti,
  - f) ak žiadosť podávajú manželia musia podmienky podľa tohto odseku splniť obaja z manželov.
- (7) Prenajímateľ o podaných žiadostiach vedie osobitnú evidenciu.

<sup>8</sup> § 3 zákona č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a bytovými náhradami v znení neskorších predpisov

- (8) Pridelenie bytov v dome osobitného určenia<sup>5</sup> po predchádzajúcom prerokovaní v komisii schvaľuje mestské zastupiteľstvo.

## **§ 11**

### **Vzájomná výmena bytov medzi nájomcami**

- (1) Podnet k výmene bytu dáva nájomca konkrétného bytu písomnou žiadosťou adresovanou prenajímateľovi, v ktorej zároveň označí nájomcu ochotného s ním byt vymeniť.
- (2) Výmena bytu sa uskutoční na základe písomnej dohody nájomcov a písomného súhlasu prenajímateľa.
- (3) Prenajímateľ na základe podaných žiadostí o výmenu bytu overuje okolnosti predpoklady výmeny. K vzájomnej výmene bytov zaujíma stanovisko aj komisia.
- (4) V dohode o výmene bytu medzi nájomcami sa stanovujú podmienky tejto výmeny s prihliadnutím na stanovisko prenajímateľa. Dohoda sa uzatvára písomnou formou a nadobúda účinnosť uzatvorením nových zmlúv o nájme.
- (5) V súvislosti s výmenou bytu prenajímateľ nie je povinný žiadnemu z účastníkov (nájomníkov) zabezpečovať opravy v byte, ak je inak byt vhodný na riadne užívanie.
- (6) Prenajímateľ môže odoprieť súhlas k výmene bytu z nasledovných dôvodov:
  - a) ak na byt viazne pohľadávka prenajímateľa z dôvodu predchádzajúceho neplatenia nájomného a úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu,
  - 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.

## **§ 12**

### **Podnájom bytu (časti bytu)**

- (1) Prenajatý byt, alebo jeho časť vo vlastníctve mesta možno inému prenechať do podnájmu na dobu určenú v zmluve o podnájme alebo bez časového určenia len s písomným súhlasom prenajímateľa. Zmluva o podnájme upravuje podmienky skončenia podnájmu, najmä možnosť dať výpoveď zo strany prenajímateľa, ak sa nedohodlo inak platí, že podnájom možno vypovedať bez uvedenia dôvodov v lehote podľa § 710 ods. 3 Občianskeho zákonníka.
- (2) Ak bol podnájom dojednaný na určitú dobu, skončí sa tiež uplynutím tejto doby. Po skončení podnájmu podnájomník nemá právo na náhradný podnájom.
- (3) Podmienky podnájmu preskúma prenajímateľ z hľadiska počtu prihlásených osôb do podnájmu, podľa podmienok stavebno-technického usporiadania predmetného bytu a časové určenie zmluvy o podnájme bytu posúdi podľa toho, či žiadateľ má alebo nemá trvalé bydlisko. Ďalej sa preveruje miesto zamestnania žiadateľa o podnájom.

## **§ 13**

### **Neoprávnený zásah do vlastníckeho práva prenajímateľa mestských bytov**

Prenajímateľ mestských bytov má právo na ochranu proti tomu, kto do jeho vlastníckeho práva neoprávnene zasahuje. Túto ochranu uplatní súdnou cestou.

## § 14

### Prihlásenie občana k trvalému alebo prechodnému pobytu do mestského bytu

- (1) Na prenajímateľa sa môže obrátiť občan so svojou písomnou žiadosťou o udelenie súhlasu k prechodnému alebo k trvalému pobytu v byte nájomníka bytu, ktorého vlastníkom je mesto.
- (2) Na základe podanej žiadosti občana o zmenu trvalého pobytu, prechodného pobytu, prenajímateľ overuje príbuzenský pomer k nájomcovi mestského bytu, ku ktorému sa žiadateľ hodlá prihlásiť.
- (3) Prenajímateľ po preskúmaní majetkových a bytových pomerov môže udeliť súhlas k prihláseniu sa k prechodnému pobytu tomu žiadateľovi, ktorý preukáže, že nájomca, ku ktorému sa hodlá prihlásiť, je jeho rodič, dieťa, súrodenec, starý rodič, zať, nevesta alebo vnuk.
- (4) Prenajímateľ po preskúmaní majetkových a bytových pomerov môže udeliť súhlas k trvalému pobytu žiadateľovi iba v prípade, ak preukáže, že nájomca ku ktorému sa hodlá prihlásiť, je jeho rodič, dieťa, súrodenec, nevesta, zať a v odôvodnených prípadoch aj vnuk. Súhlas môže byť udelený len v prípade, že byt nie je zaťažený nedoplatkom na nájomnom a službách zo strany súčasných nájomníkov.
- (5) Žiadateľom, ktorí nepreukážu hore uvedený príbuzenský vzťah k nájomcom, prenajímateľ bytu nie je povinný súhlas udeliť.
- (6) Na základe súhlasu prenajímateľa občan vykoná ohlasovaciu povinnosť k trvalému alebo prechodnému pobytu na Sociálnom a správnom odbore Mestského úradu v Komárne.

## § 15

### Spoločné a záverečné ustanovenia

- (1) Týmto sa zrušuje VZN Mesta Komárno číslo 19/2003 o prenajímaní bytov vo vlastníctve mesta v znení neskorších zmien a doplnkov.
- (2) Na tomto VZN sa uznieslo Mestské zastupiteľstvo v Komárne dňa 25. októbra 2011.
- (3) Výnimky z tohto VZN môže schváliť Mestské zastupiteľstvo.
- (4) VZN číslo 6/2011 nadobúda účinnosť dňom 15. novembra 2011.

V Komárne dňa 25. októbra 2011



  
**MUDr. Anton Marek**  
primátor mesta

**Všeobecne záväzné nariadenie Mesta Komárno číslo 10/2015,  
ktorým sa mení a dopĺňa Všeobecne záväzné nariadenie Mesta Komárno č. 6/2011  
o prenájom bytov vo vlastníctve Mesta Komárno**

Mestské zastupiteľstvo v Komárne podľa § 6 ods. 1 zákona a § 11 ods. 1 písm. g) SNR číslo 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov sa uznieslo na tomto všeobecne záväznom nariadení:

**Článok 1**

Všeobecne záväzné nariadenie Mesta Komárno č. 6/2011 o prenájom bytov vo vlastníctve Mesta Komárno sa mení a dopĺňa nasledovne:

1. V § 3 ods. 2 za písm. g) sa vkladajú nové písmená h) a i) v znení:
  - „h) žiadateľ je povinný preukázať schopnosť platiť nájomné a služby spojené s užívaním bytu formou potvrdenia o príjme všetkých spoločne posudzovaných osôb,
  - i) žiadateľ je povinný na vyzvanie doložiť všetky doklady potrebné na posúdenie žiadosti podľa stanovených kritérií v zmysle tohto nariadenia, podľa pokynov príslušného útvaru MsÚ najneskôr do 30 dní od podania žiadosti, inak je žiadosť vyradená ako nekompletná“
2. V § 3 za ods. 5 sa vkladá nový odsek 6, ktorý znie:

„(6) 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 nepredloží aktuálne príjmy k žiadosti v termíne určenom v písomnej výzve príslušného útvaru MsÚ,
  - b) ak žiadateľ alebo spolu posudzovaná osoba v minulosti užívala nájomný byt a z dôvodu neplnenia si povinností bola vystavovaná, svoje záväzky si nespĺnila príp. exekučné konanie bolo voči tejto osobe zastavené z dôvodu jej nemajetnosti.“
3. V § 6 ods. 1 za slovom „úprave.“ sa vkladajú vety „Za byty nižšieho štandardu pre účely tohto nariadenia sa považujú byty vymedzené v zákone č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov a boli postavené s podporou ŠFRB a mesta. Tieto byty sú určené pre ľudí zo sociálne slabších vrstiev, ktorí si nevedia zabezpečiť bývanie z dôvodu nízkeho príjmu alebo sociálneho vylúčenia.“
4. V § 6 nové znenie ods. 2: „Bytový dom s bytmi nižšieho štandardu je bytový dom na adrese Veľký Harčáš 61 v Komárne.“
5. V § 6 ods. 3 za slovom „poberá“ sa vkladajú slová „a dosahuje ku dňu podania žiadosti úroveň 80% platného životného minima.“
6. V § 6 za ods. 5 sa vkladajú nové odseky 6, 7, 8, 9 a 10 v znení:

„(6) Do bytov nižšieho štandardu sa môžu prihlásiť na prechodný pobyt iba osoby, ktoré boli v žiadosti o nájomný byt nižšieho štandardu posudzované spoločne a ktoré sú uvedené v nájomnej zmluve a v evidenčnom liste pre výpočet úhrady za užívanie bytu.

- (7) *Opakované dlhodobé zdržiavanie sa neprihlásených osôb v pridelenom byte sa bude považovať za hrubé porušovanie nájomnej zmluvy a s nájomcom už nebude v takomto prípade opätovne uzatvorená nájomná zmluva a bude trvalo vyradený zo zoznamu žiadateľov o byty uvedené v § 3 tohto nariadenia.*
- (8) *Nájomca bytu nižšieho štandardu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady pri skončení nájmu uplynutím doby nájmu.*
- (9) *Prenajímateľ bytu nižšieho štandardu pri porušovaní nájomnej zmluvy zo strany nájomcu neuzatvorí s nájomcom novú nájomnú zmluvu na dobu určitú.*
- (10) *Po uplynutí doby nájmu je nájomca povinný byt vypratať a odovzdať prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na bežné opotrebenie. V prípade, že nájomca spôsobil škody v predmetnom bytu, nesie hmotnú zodpovednosť za vzniknuté škody.“*
7. V § 9 za ods. 4 sa vkladá nový odsek 5, ktorý znie:
- „(5) Na zabezpečenie vlastníka nájomného bytu postavených z finančných prostriedkov ŠFRB pred neplatením nájomného a poškodením bytu musí budúci nájomca zaplatiť na účet vlastníka bytu finančnú zábezpeku vo výške šesťmesačného nájomného stanoveného vlastníkom formou osobitného predpisu v zmysle platného Zákona č. 443/2010 o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní. Lehota na zloženie finančnej zábezpeky nájomcom nesmie byť dlhšia ako 30 kalendárnych dní pred podpísaním zmluvy o nájme prideleného bytu. Prenajímateľ finančnú zábezpeku za užívanie nájomného bytu vedie na osobitnom účte zriadenom na tento účel. Ak nedôjde k uzatvoreniu zmluvy o nájme bytu, prenajímateľ je povinný už zloženú finančnú zábezpeku bezodkladne vrátiť.“*
8. V § 9 doterajšie ods. 5, 6, 7, 8 a 9 sa označujú ako ods. 6, 7, 8, 9 a 10.

## Článok 2

- (1) Na tomto VZN sa uznieslo Mestské zastupiteľstvo v Komárne dňa 21. mája 2015.
- (2) Toto VZN nadobúda účinnosť dňom 15.06.2015.

Komárno dňa 21.5.2015



  
Ing. László Stubendek  
primátor mesta

Vyvesené: 30.04.2015

Zvesené: 24.6.2015