

**Všeobecne záväzné nariadenie Mesta Komárno číslo 19/2003  
o prenájaní bytov vo vlastníctve Mesta Komárno**

Mestské zastupiteľstvo v Komárne podľa § 6 ods. 1 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.
- (2) Účelom tohto VZN je stanoviť podmienky prenájmania mestských bytov, 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 poskytnutie bytových náhrad obrátiť sa na prenájomcu.
- (2) Žiadateľom o prenájom mestského bytu sa stane ten, kto si podal žiadosť o prenájom bytu prenájomcu 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 nájomnej zmluvy začať aj z podnetu osoby, ktorá sa preukáže právnym záujmom o získanie bytu (písomnú výpoveď z nájmu bytu zo strany prenájomcu, rozsudok súdu o vypratání bytu).

### § 3

#### Zoznam žiadateľov na prenájom bytov

- (1) Komisia pre otázky sociálne, zdravotné a bytové pri Mestskom zastupiteľstve Komárno (ďalej len „komisia“) na základe kritérií, uvedených v § 3 ods. (2) tohto VZN, zostaví návrh zoznamu žiadateľov na prenájom bytov.
- (2) Pri zostavení zoznamu žiadateľov na prenájom bytu sa berú do úvahy nasledovné kritériá:
  - a) musí mať podanú žiadosť o byt na Sociálnom a správnom odbore Mestského úradu Komárno a musí byť vedený v evidencii žiadateľov o prenájom mestských bytov,
  - b) má minimálne tri roky pobyt na území mesta, alebo najmenej tri roky pracuje, alebo je samostatne zárobkovo činnou osobou v meste Komárno,
  - c) nie je nájomcom ani spoločným nájomcom bytu,
  - d) nie je vlastníkom rodinného domu, resp. bytu v obytnom dome, ani manžel/manželka, ani druh/družka,
  - e) mesto voči žiadateľovi nemá žiadnu pohľadávku,
  - f) počet nezaopatrených detí v rodine,
  - g) stav rodiny (ucelená, neucelená rodina, mladí manželia),
  - h) naliehavosť bytovej potreby žiadateľa na byt, zdravotný stav žiadateľa a príslušníkov jeho rodiny,
  - i) hygienické a zdravotné podmienky užívaného bytu,
  - j) 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,
  - k) potreba uspokojenia bytových potrieb tých, ktorí vykonávajú práce alebo služby nevyhnutné pre mesto.
- (3) Zoznam žiadateľov na prenájom bytov schvaľuje Mestské zastupiteľstvo v Komárne (ďalej len „MZ“).
- (4) Na základe súhlasného písomného stanoviska komisie po schválení MZ prenajímateľ do 30 dní od obdržania uznesenia MZ oznámi tým žiadateľom, ktorí boli zaradení do zoznamu žiadateľov na prenájom bytov.

### § 4

#### Rozhodovanie mimo zoznamu žiadateľov na prenájom bytov

- (1) Mimo zoznamu žiadateľov na prenájom bytu možno uzatvoriť nájomnú zmluvu v týchto prípadoch:
  - a) ak nájomca z vlastného podnetu uvoľní byt a má záujem uzatvoriť nájomnú zmluvu na byt s menšou obytnou 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

<sup>1</sup> 3 zákona č. 125/1998 Z.z. o životnom minime a o ustanovení súm na účely štátnych sociálnych dávok v znení neskorších predpisov

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 § 4 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 Mestské zastupiteľstvo,
- 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,

Minimálna výška pohľadávky v tomto prípade musí byť:

ak ide o 1-izbový byt	5.000,- Sk
ak ide o 2-izbový byt	10.000,- Sk
ak ide o 3-izbový byt	15.000,- Sk
ak ide o 4-izbový byt	20.000,- Sk

Predchádzajúci súhlas na uzavretie nájomnej zmluvy dáva komisia.

- (2) Prenajímateľ môže rozhodnúť, že 10% bytov, najmenej však 1 byt postavený z finančných prostriedkov MVaRR SR na výstavbu a dostavbu rozostavaných nájomných bytov, prideli do užívania fyzickým osobám, ktoré nespĺňajú podmienky podľa § 3 ods. (2) písm. a) až k) tohto VZN, ak takéto osoby zabezpečujú spoločenské, kultúrne, zdravotnícke a ekonomicko-sociálne potreby pre Mesto Komárno, resp. územného celku. Tieto prípady po predchádzajúcom prerokovaní v komisii schvaľuje mestské zastupiteľstvo.

## § 5

### Bytové náhrady

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

## § 6

### Uzatvorenie nájomnej zmluvy

- (1) Bez zbytočného odkladu potom, ako má prenajímateľ k dispozícii vhodný byt pre žiadateľa, ktorý bol zaradený do zoznamu žiadateľov o byt a na uzavretie nájomnej zmluvy o nájme bytu, oznámi žiadateľovi termín rokovania o uzavretí nájomnej zmluvy o nájme bytu.
- (2) V prípade odmietnutia prvej ponuky, alebo nereagovania na ňu do 10-tich dní od vykázaného doručenia písomnej výzvy na uzatvorenie nájomnej zmluvy o nájme konkrétneho bytu žiadateľom, alebo v prípade opätovného odmietnutia uzatvorenia nájomnej zmluvy, je tento žiadateľ zo zoznamu vyradený. Táto okolnosť sa žiadateľovi oznámi do 7 dní od vyradenia zo zoznamu.
- (3) Nájomná zmluva<sup>4</sup> ku každému bytu 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

<sup>2</sup> § 2 zákona č. 125/1998 Z.z.

<sup>3</sup> § 4 zákona č. 125/1998 Z.z.

<sup>4</sup> § 685 Občianskeho zákonníka

poskytované s užívaním bytu a dodržiavanie domového poriadku sa môže nájomná zmluva 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, nájomná zmluva 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>5)</sup>, sa nájomná zmluva uzatvára len s občanom so zdravotným postihnutím; ak takýto občan nepožiadala o uzavretie nájomnej zmluvy, možno uzavrieť s iným občanom nájomnú zmluvu na dobu určitú, ktorá neprevýši jeden rok.
- (6) Nájomnú zmluvu za prenajímateľa podpisuje primátor mesta.

## **§ 7**

### **Prenájímanie bytov v domoch opatrovateľskej služby a bytov osobitného určenia**

- (1) Nájomné zmluvy na byty v dome s opatrovateľskou službou a na byty osobitného určenia (bezbariérové)<sup>5)</sup> uzatvára prenajímateľ na základe návrhu komisie po schválení mestským zastupiteľstvom.
- (2) Žiadosti na umiestnenie v DOS a v bytoch osobitného určenia musia byť podané formou podľa § 2 ods. (3) tohto VZN.
- (3) Žiadateľ o byt v dome s opatrovateľskou službou môže byť:  
Poberateľ starobného, invalidného a sociálneho dôchodku, pokiaľ je odkázaný na opatrovateľskú službu (preukazuje sa posudkom ošetrojúceho lekára) a nemá byt (mestský, družstevný, príp. rodinný dom). Výnimky podliehajú prerokovaniu v komisii.
- (4) Prenajímateľ o podaných žiadostiach vedie osobitnú evidenciu.

## **§ 8**

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

- (1) Podnet k výmene bytu dáva nájomca konkrétneho 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 a 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 nájomných zmlúv.
- (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:

---

<sup>5)</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 orientácia

- a) ak na byt viazne pohľadávka prenajímateľa z dôvodu predchádzajúceho neplatenia nájomného 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.

## **§ 9**

### **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.

## **§ 10**

### **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.

## **§ 11**

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

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.

- (1) 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.
- (2) Prenajímateľ udelí 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.
- (3) Prenajímateľ udelí 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 nájmomnom a službách zo strany súčasných nájomníkov.
- (4) Žiadateľom, ktorí nepreukážu horeuvedený príbuzenský vzťah k nájomcom, prenájímanie bytu súhlas neudelí.
- (5) Na základe súhlasu prenajímateľa občan vykoná ohlasovaciu povinnosť k trvalému alebo prechodnému pobytu na Sociálnom a správnom odbore Mestského úradu v Komárne.

## § 12

### Spoločné a záverečné ustanovenia

- (1) Na tomto VZN sa uznieslo Mestské zastupiteľstvo v Komárne dňa 27.11.2003.
- (2) Zrušuje sa VZN číslo 12/2001 o prenajímaní bytov vo vlastníctve Mesta Komárno.
- (3) Toto VZN nadobúda účinnosť dňom 1.1.2004.

**MUDr. Tibor Bastrnák**  
primátor mesta