Všeobecne záväzné nariadenie Mesta Nitry č. 3/2022

o nájomných bytoch

Mestské zastupiteľstvo v Nitre podľa § 6 a § 11, ods. 4 písm. g) zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších zmien a doplnkov a § 12 ods. 2 Zákona SNR 189/1992 Zb. o úprave niektorých bytových pomerov súvisiacich s nájmom bytov a bytovými náhradami v znení neskorších zmien a doplnkov

UZNIESLO SA NA VYDANÍ

tohto Všeobecne záväzného nariadenia Mesta Nitry č. 3/2022 o nájomných bytoch.

§ 1
Úvodné ustanovenia

1. Toto všeobecne záväzné nariadenie (ďalej len VZN) upravuje nakladanie s nájomnými bytmi vo vlastníctve Mesta Nitry s výnimkou voľných bytov určených do ponukového konania, spôsob prenajímania bytov a kompetencie jednotlivých subjektov.
2. Toto VZN sa nevzťahuje na prideľovanie bytov a uzatváranie zmlúv o nájme bytu z výstavby realizovanej s podporou štátu.
3. Obstarávanie všetkých činností a úkonov súvisiacich s nájmom bytov a údržbou bytového fondu vo vlastníctve Mesta Nitry (ďalej len „vlastník“) vykonáva Službyt Nitra, s. r. o. na základe mandátnej zmluvy (ďalej len „prenajímateľ“).
4. Nájom bytov sa riadi ustanoveniami Občianskeho zákonníka č. 40/1964 Zb. v platnom znení.
5. Postup nakladania s voľnými nájomnými bytmi, ku ktorým skončil nájom po nadobudnutí účinnosti tohto VZN, schvaľuje Mestské zastupiteľstvo v Nitre. Prenajímateľ predloží na rokovanie Komisie Mestského zastupiteľstva v Nitre pre sociálne veci, bývanie a podporu verejného zdravia (ďalej len „komisia“) a následne na rokovanie Mestského zastupiteľstva v Nitre návrh nakladania s voľnými nájomnými bytmi.
6. Mestské zastupiteľstvo v Nitre schváli najmä:
   a) pridelenie voľného nájomného bytu do nájmu organizácii, (resp. združeniu) za účelom plnenia verejného záujmu, alebo
   b) pridelenie voľného nájomného bytu do nájmu vo verejnom záujme prenajímateľovi za účelom poskytovania podnájmu. Postup a podmienky podnájmu bytov prenajímateľom upraví osobitná smernica Mesta Nitry, alebo
   c) pridelenie voľného nájomného bytu do nájmu oprávnenému žiadateľovi, ktorý spĺňa podmienky podľa §11 tohto VZN.
7. Postup nakladania s voľnými nájomnými bytmi podľa §1 bod 5 a 6 sa nevzťahuje na nájomné byty v domoch opatrovateľskej služby, v Bytovom dome Senior, nájomné byty na Dvorčanskej 63, v Bytovom dome Olympia a nájomné byty na Borovej.

§ 2
Služobné byty

1. Na uzatvorenie nájomnej zmluvy k služobnému bytu vo vlastníctve mesta Nitry na dobu určitú počas trvania pracovného pomeru je potrebný súhlas Mestského zastupiteľstva v Nitre a súhlas právnickej osoby, prípadne organizačnej zložky právnickej osoby, pre ktorú nájomca vykonáva prácu.
2. Súčasne so zmluvou o nájme bytu sa za účelom zabezpečenia úhrady nájomného pod sankciou zrušenia nájomného vzťahu uzatvára dohoda o zrážkach zo mzdy a z iných príjmov v zmysle

ustanovenia § 551 Občianskeho zákonníka. V odôvodnených prípadoch môže prenajímateľ rozhodnúť, že takúto dohodu s nájomcom neuzavrie.

3. Postup a podmienky pri nájme bytov škôl a školských zariadení upraví osobitná smernica Mesta Nitry.

Čl. I
DOMY OPATROVATEĽSKEJ SLUŽBY

1. V tomto článku sú upravené osobitné podmienky nájmu bytov vo vlastníctve Mesta Nitry v bytových domoch osobitného určenia – Janka Kráľa 2, Bernolákova 16, Nitra. Súhrn doby bývania v dome s opatrovateľskou službou (ďalej len „DOS“) nie je obmedzený počtom rokov.

2. DOS v zmysle § 3 zákona č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a bytovými náhradami v znení neskorších predpisov je domom osobitného určenia, ktorý svojim stavebným usporiadaním, umiestnením, vybavením alebo spôsobom užívania je určený na to, aby byty v ňom obýval vymedzený okruh osôb.

3. DOS 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.

4. DOS je obytný dom s bytmi určenými výlučne na výkon opatrovateľskej služby podľa osobitného predpisu (zákon č. 189/1992 Z. z.).

§ 3
Oprávnení žiadatelia a podmienky pridelenia bytu v DOS

1. Byty v DOS slúžia najmä pre seniorov a osoby so zdravotným postihnutím, ktorých zdravotný stav odôvodňuje poskytovanie osobitnej starostlivosti, alebo 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.

2. Podmienky pre pridelenie bytu v DOS, ktoré žiadateľ preukáže v žiadosti:

   a) žiadateľ je poberateľom starobného alebo invalidného dôchodku vo veku nad 50 rokov,

   b) žiadateľ odôvodnene potrebuje poskytovanie opatrovateľskej služby v zmysle platnej legislatívy a za týmto účelom je povinný žiadateľ so žiadosťou o pridelenie bytu v DOS predložiť právoplatné rozhodnutie o odkázanosti na opatrovateľskú službu,

   c) ak žiadosť podávajú manželia alebo druh/družka, musia podmienky podľa tohto ods. splniť obaja,

   d) žiadateľ má trvalý pobyt na území mesta Nitry minimálne 5 rokov,

   e) žiadateľ má uhradené všetky záväzky voči vlastníkovi a prenajímateľovi ku dňu podania žiadosti,

   f) žiadateľ nie je vlastníkom alebo spoluvlastníkom v podiele 1/2 alebo väčšom bytu, bytového domu, resp. inej nehnuteľnosti určenej na bývanie.

§ 4
Prideľovanie nájomných bytov v DOS

1. Odbor sociálnych služieb Mestského úradu v Nitre (ďalej len „OSS MsÚ v Nitre“):

   a) eviduje a aktualizuje žiadosti o pridelenie bytu v DOS, žiadosti o vydanie súhlasu na výmenu bytu v DOS, žiadosti o vydanie súhlasu na prihlásenie nájomcu na trvalý pobyt a na evidenčný list,

b) zostavuje a vedie zoznam žiadateľov o pridelenie bytu v DOS podľa dátumu doručenia žiadosti,

c) predkladá zoznam žiadateľov o pridelenie bytu v DOS na rokovanie komisie ,

d) vypracuje stanovisko odboru:

- na základe sociálneho šetrenia v prípadoch hodných osobitného zreteľa,
- k žiadosti o vydanie súhlasu na prihlásenie nájomcu na trvalý pobyt a na evidenčný list.

2. OSS MsÚ v Nitre preskúma, či žiadosť obsahuje všetky náležitosti a či žiadosť je doložená dokladmi ustanovenými týmto VZN. V prípade, že žiadosť nemá predpísané náležitosti, OSS MsÚ v Nitre vyzve žiadateľa, aby v určenej lehote doplnil potrebné údaje, resp. predložil potrebné doklady. Ak žiadateľ v určenej lehote nedoplní žiadosť o potrebné náležitosti, tak sa na žiadosť bude hľadieť, ako keby nebola podaná.

3. Aktualizáciu žiadostí zabezpečuje OSS MsÚ v Nitre každý nepárny rok. OSS MsÚ v Nitre v termíne do 30.06. písomne vyzve žiadateľov zo zoznamu žiadateľov o pridelenie nájomného bytu, aby predložili doklady, ktoré preukazujú splnenie podmienok podľa tohto VZN:

a) či, naďalej trvá záujem o pridelenie bytu,

b) potvrdenie o uhradených záväzkoch voči vlastníkovi a prenajímateľovi,

c) potvrdenie o všetkých druhoch príjmu, okrem invalidného alebo starobného dôchodku a dávok v hmotnej núdzi, za predchádzajúci kalendárny rok a aktuálny príjem, resp. potvrdenie o podaní daňového priznania.

4. Komisia najmä:

a) prerokuje a prehodnotí splnenie kritérií žiadostí o pridelenie bytu v DOS,

b) odporúča primátorovi:

- schváliť / neschváliť pridelenie bytu v DOS žiadateľovi formou uzatvorenia zmluvy o nájme bytu v DOS a dobu nájmu bytu, najmenej však na dobu 3 mesiacov a najdlhšie na dobu 3 rokov,
- schváliť / neschváliť vzájomnú výmenu bytov medzi nájomcami bytov v DOS,
- schváliť / neschváliť pridelenie bytu v DOS v prípadoch hodných osobitného zreteľa,
- schváliť / neschváliť predĺženie nájomnej zmluvy a dobu nájmu bytu, najmenej však na dobu 3 mesiacov a najdlhšie na dobu 3 rokov.

5. Primátor mesta najmä:

a) schvaľuje / neschvaľuje pridelenie bytu v DOS žiadateľovi formou uzatvorenia zmluvy o nájme bytu v DOS a dobu nájmu bytu, najmenej však na dobu 3 mesiacov a najdlhšie na dobu 3 rokov,

b) schvaľuje / neschvaľuje vzájomnú výmenu bytov medzi nájomcami bytov v DOS,

c) schvaľuje / neschvaľuje pridelenie bytu v DOS v prípadoch hodných osobitného zreteľa,

d) schvaľuje / neschvaľuje predĺženie nájomnej zmluvy a dobu nájmu bytu, najmenej však na dobu 3 mesiacov a najdlhšie na dobu 3 rokov,

e) schvaľuje / neschvaľuje prihlásenie osôb na trvalý pobyt a na evidenčný list.

§ 5
Podmienky nájmu bytov

1. Na základe oznámenia primátora mesta o schválení pridelenia bytu v DOS a zmluvy o poskytovaní sociálnej služby (opatrovateľskej služby) prenajímateľ so žiadateľom uzatvorí zmluvu o nájme bytu v DOS.

2. Ak žiadateľ odmietne uzatvoriť zmluvu o nájme bytu alebo žiadateľ do 15 dní od oznámenia neuzatvorí zmluvu o nájme bytu, stráca právo na pridelenie nájomného bytu a zostáva v zozname žiadateľov. Ak žiadateľ odmietne uzatvoriť nájomnú zmluvu druhýkrát, je zo zoznamu žiadateľov vyradený.

3. Nájom zaniká najmä:

   a) dohodou zmluvných strán,
   b) smrťou nájomcu,
   c) ak nájomca prestane spĺňať predpoklady vyplývajúce z osobitného určenia bytu,
   d) jednostrannou výpoveďou zmluvy o poskytovaní sociálnej služby (opatrovateľskej služby) kedykoľvek aj bez uvedenia dôvodu.

4. O predĺženie nájomnej zmluvy je nájomca povinný písomne požiadať 2 mesiace pred uplynutím platnosti nájomnej zmluvy, prostredníctvom OSS MsÚ v Nitre.

§ 6
Práva a povinnosti z nájmu bytov

1. Nájomca bytu má právo na výmenu bytu. Nájomcovia, ktorí sa na výmene bytov dohodli, podávajú žiadosť o vydanie súhlasu vlastníka nehnuteľnosti prostredníctvom OSS MsÚ v Nitre na jednom tlačive.

2. Pri zániku nájmu dohodnutého na dobu určitú nájomca nemá právo na bytovú náhradu, okrem prípadu, ak nájom skončil pred uplynutím dohodnutej doby z dôvodu, že byt bez zavinenia nájomcu nie je možné ďalej užívať (§ 4 zákona č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a bytovými náhradami v znení neskorších predpisov).

3. Žiadateľ v deň podpisu zmluvy zaplatí prenajímateľovi finančnú zábezpeku vo výške šesť mesačných splátok nájomného.

4. Nájomca je povinný:

   a) pridelený nájomný byt užívať v súlade s nájomnou zmluvou a dodržiavať podmienky v súlade s týmto nariadením a „Domovým poriadkom“,

   b) dodržiavať zásady občianskeho spolunažívania v styku s ostatnými nájomcami nájomných bytov,

   c) chrániť spoločné priestory a zariadenia domu s nájomnými bytmi,

   d) umožniť vstup do bytu prenajímateľovi a vlastníkovi v prípade potreby vykonania kontroly.

5. Na základe písomného súhlasu vlastníka nehnuteľnosti má nájomca právo na prihlásenie k trvalému pobytu podľa miesta prideleného bytu na adresu Janka Kráľa 2, Bernolákova 16, Nitra.

6. O vydanie súhlasu vlastníka nehnuteľnosti k prihláseniu na trvalý pobyt je možné požiadať OSS MsÚ v Nitre najskôr po 3 mesiacoch od uzatvorenia nájomnej zmluvy. Súčasťou žiadosti je doklad o uhradení nájomného.

7. Nájomca nie je oprávnený prihlásiť ani prijať na trvalé alebo prechodné bývanie inú osobu, okrem osoby, ktorej vznikol nájomný vzťah k bytu.

Čl. II
BYTOVÝ DOM SENIOR

1. Bytový dom Senior (ďalej len „BDS“), Krčméryho 2/C, Nitra je bytový dom s nájomnými bytmi určenými pre seniorov a invalidných dôchodcov nad 50 rokov veku. Súhrn doby bývania v BDS nie je obmedzený počtom rokov.

2. BDS 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.

§ 7
Oprávnení žiadatelia a podmienky pridelenia nájomného bytu

1. Nájomné byty v BDS slúžia najmä pre seniorov a osoby so zdravotným postihnutím, ktorých zdravotný stav odôvodňuje poskytovanie osobitnej starostlivosti, alebo 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. Sociálna služba v prípade vyžiadania (opatrovateľská služba) bude poskytovaná priamo v domácom prostredí nájomcu v zmysle príslušnej VZN týkajúcej sa poskytovania sociálnych služieb.

2. Podmienky pre pridelenie nájomného bytu v BDS, ktoré žiadateľ preukáže v žiadosti:

   a) žiadateľ je poberateľom starobného alebo invalidného dôchodku vo veku nad 50 rokov,

      - ak žiadosť podávajú manželia, podmienku byť senior musí spĺňať aspoň jeden z manželov a druhý musí mať nad 50 rokov veku,
      - ak je žiadateľ invalidný dôchodca nad 50 rokov veku, jeho manžel/ka, druh/družka musí mať takisto nad 50 rokov veku,

   b) žiadateľ má trvalý pobyt v Nitre minimálne 5 rokov,

   c) žiadateľ má uhradené všetky záväzky voči vlastníkovi a prenajímateľovi k dátumu podania žiadosti,

   d) žiadateľ nie je vlastníkom alebo spoluvlastníkom v podiele 1/2 alebo väčšom bytu, bytového domu, resp. inej nehnuteľnosti určenej na bývanie,

   e) žiadateľ neprišiel o právo bývať v byte z dôvodu neplnenia svojich povinností ako nájomcu bytu.

3. Žiadateľ (v prípade manželov, druh/družka obaja) je k žiadosti o pridelenie nájomného bytu v BDS povinný predložiť nasledovné prílohy:

   a) potvrdenie o všetkých druhoch príjmu, okrem invalidného alebo starobného dôchodku a dávok v hmotnej núdzi,

   b) písomné vyjadrenie ošetrujúceho lekára.

4. Nájomný byt v BDS nemôže byť poskytnutý:

   a) osamelému trvale ležiacemu občanovi, ktorý si vyžaduje ústavnú starostlivosť,

   b) neprispôsobivému občanovi,

   c) občanovi, ktorý trpí závažnou duševnou chorobou (príp. iným závažným ochorením vyžadujúcim zdravotnú starostlivosť).

§ 8
Prideľovanie nájomných bytov v BDS

1. OSS MsÚ v Nitre najmä:

   a) eviduje a aktualizuje žiadosti o pridelenie bytu v BDS, žiadosti o vydanie súhlasu na výmenu bytov v BDS, žiadosti o vydanie súhlasu na prihlásenie nájomcu na trvalý pobyt a na evidenčný list,

   b) zostavuje a vedie zoznam žiadateľov o pridelenie bytu v BDS podľa dátumu doručenia žiadosti,

   c) predkladá zoznam žiadateľov v BDS na rokovanie komisie,

   d) vypracuje stanovisko odboru:

      - na základe sociálneho šetrenia v prípadoch hodných osobitného zreteľa,
      - k žiadosti o vydanie súhlasu na prihlásenie nájomcu na trvalý pobyt a na evidenčný list.

2. OSS MsÚ v Nitre preskúma, či žiadosť spĺňa požadované kritériá a obsahuje všetky náležitosti ustanovené v tomto VZN. V prípade, že žiadosť nemá predpísané náležitosti, OSS MsÚ v Nitre vyzve žiadateľa, aby v určenej lehote doplnil potrebné údaje, resp. predložil potrebné doklady. Ak žiadateľ v určenej lehote nedoplní žiadosť o potrebné náležitosti, tak sa na žiadosť bude hľadieť, ako keby nebola podaná.

3. Aktualizáciu žiadostí zabezpečuje OSS MsÚ v Nitre každý nepárny rok. OSS MsÚ v Nitre v termíne do 30.06. písomne vyzve žiadateľov zo zoznamu žiadateľov o pridelenie nájomného bytu, aby predložili doklady, ktoré preukazujú splnenie podmienok podľa tohto VZN:

   a) či, naďalej trvá záujem o pridelenie bytu,

   b) potvrdenie o uhradených záväzkoch voči vlastníkovi a prenajímateľovi,

   c) potvrdenie o všetkých druhoch príjmu, okrem invalidného alebo starobného dôchodku a dávok v hmotnej núdzi, za predchádzajúci kalendárny rok a aktuálny príjem, resp. potvrdenie o podaní daňového priznania.

4. Komisia najmä:

   a) prerokuje zoznam žiadateľov žiadosti o pridelenie bytu v BDS,

   b) odporúča primátorovi:

      - schváliť / neschváliť pridelenie bytu v BDS žiadateľovi formou uzatvorenia zmluvy o nájme bytu v BDS a dobu nájmu bytu, najmenej však na dobu 3 mesiacov a najdlhšie na dobu 3 rokov,
      - schváliť / neschváliť vzájomnú výmenu bytov medzi nájomcami bytov v BDS,
      - schváliť / neschváliť pridelenie bytu v BDS v prípadoch hodných osobitného zreteľa,
      - schváliť / neschváliť predĺženie nájomnej zmluvy a dobu nájmu bytu, najmenej však na dobu 3 mesiacov a najdlhšie na dobu 3 rokov.

5. Primátor mesta najmä:

   a) schvaľuje / neschvaľuje pridelenie bytu v BDS žiadateľovi formou uzatvorenia zmluvy o nájme bytu v BDS a dobu nájmu bytu, najmenej však na dobu 3 mesiacov a najdlhšie na dobu 3 rokov,

   b) schvaľuje / neschvaľuje vzájomnú výmenu bytov medzi nájomcami bytov v BDS,

   c) schvaľuje / neschvaľuje pridelenie bytu v BDS v prípadoch hodných osobitného zreteľa,

   d) schvaľuje / neschvaľuje predĺženie nájomnej zmluvy a dobu nájmu bytu, najmenej však na dobu 3 mesiacov a najdlhšie na dobu 3 rokov,

e) schvaľuje / neschvaľuje prihlásenie osôb na trvalý pobyt a na evidenčný list.

§ 9
Podmienky nájmu bytov

1. Na základe oznámenia primátora mesta o schválení pridelenia bytu v BDS prenajímateľ so žiadateľom uzatvorí zmluvu o nájme bytu v BDS.
2. Ak žiadateľ odmietne uzatvoriť zmluvu o nájme bytu alebo žiadateľ do 15 dní od oznámenia neuzatvorí zmluvu o nájme bytu, stráca právo na pridelenie nájomného bytu a zostáva v zozname žiadateľov. Ak žiadateľ odmietne uzatvoriť nájomnú zmluvu druhýkrát, je zo zoznamu žiadateľov vyradený.
3. Nájomná zmluva nadobúda účinnosť dňom podpísania zmluvy o nájme bytu.
4. O predĺženie nájomnej zmluvy je nájomca povinný písomne požiadať 2 mesiace pred uplynutím platnosti nájomnej zmluvy, prostredníctvom OSS MsÚ v Nitre.

§ 10
Práva a povinnosti z nájmu bytov

1. Nájomca bytu má právo na výmenu bytu. Nájomcovia, ktorí sa na výmene bytov dohodli, podávajú žiadosť o vydanie súhlasu vlastníka nehnuteľnosti prostredníctvom OSS MsÚ v Nitre na jednom tlačive.
2. Žiadateľ v deň podpisu zmluvy zaplatí prenajímateľovi finančnú zábezpeku vo výške šesť mesačných splátok nájomného.
3. Nájomca je povinný:
   a) pridelený nájomný byt užívať v súlade s nájomnou zmluvou a dodržiavať podmienky stanovené týmto nariadením a „Domovým poriadkom“,
   b) dodržiavať zásady občianskeho spolunažívania v styku s ostatnými nájomcami nájomných bytov,
   c) chrániť spoločné priestory a zariadenia domu s nájomnými bytmi,
   d) umožniť vstup do bytu prenajímateľovi a vlastníkovi v prípade potreby vykonania kontroly.
4. Na základe písomného súhlasu vlastníka nehnuteľnosti má nájomca právo na prihlásenie k trvalému pobytu podľa miesta prideleného bytu na adresu Krčméryho 2/C, Nitra.
5. O vydanie súhlasu vlastníka nehnuteľnosti k prihláseniu na trvalý pobyt je možné požiadať OSS MsÚ v Nitre najskôr po 3 mesiacoch od uzatvorenia nájomnej zmluvy. Súčasťou žiadosti je doklad o uhradení nájomného.
6. Nájomca nie je oprávnený prihlásiť ani prijať na trvalé alebo prechodné bývanie inú osobu, okrem osoby, ktorej vznikol nájomný vzťah k bytu.

Čl. III
BYTOVÝ DOM DVORČANSKÁ 63

1. V tomto článku sú upravené osobitné podmienky nájmu bytov vo vlastníctve Mesta Nitry v bytovom dome Dvorčanská 63, Nitra.
2. Bytový dom na Dvorčanskej 63 má charakter nájomného bývania s nájomnými bytmi určenými pre obyvateľov mesta Nitry. Súhrn doby bývania v nájomnom byte na Dvorčanskej 63 nie je obmedzený počtom rokov.

§ 11
Oprávnení žiadatelia a podmienky pridelenia nájomných bytov

1. O pridelenie nájomného bytu na Dvorčanskej 63 môže požiadať žiadateľ, ak je:

   a) fyzická osoba, ktorá dovŕšila 18 rokov veku a má trvalý pobyt na území mesta Nitry alebo pracuje na území mesta Nitry aspoň 5 rokov,

   b) alebo pracuje vo verejnom záujme na území mesta Nitry,

   c) alebo je odchovancom centra pre deti a rodinu do 25 rokov veku.

2. Za jedného žiadateľa sa považuje aj manželská dvojica, resp. druh/družka. Ak žiadosť podávajú manželia, resp. druh/družka, podmienky podľa tohto VZN musí spĺňať aspoň jeden z manželov, resp. druh/družka.

3. Podmienky pre pridelenie nájomného bytu:

   a) mesačný príjem žiadateľa a osôb s ním spoločne posudzovaných nesmie byť nižší ako jedenapolnásobok životného minima pre domácnosť, ktorú tvoria plnoleté osoby a zaopatrené neplnoleté deti, (mesačný príjem sa vypočítava z príjmu za predchádzajúci kalendárny rok ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých príjem poberá),

   b) mesačný príjem žiadateľa a osôb s ním spoločne posudzovaných nesmie byť nižší ako jedennásobok životného minima pre domácnosť, ktorú tvorí aspoň jedno nezaopatrené dieťa, (mesačný príjem sa vypočítava z príjmu za predchádzajúci kalendárny rok ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých príjem poberá),

   c) žiadateľ nie je vlastníkom alebo spoluvlastníkom v podiele 1/2 alebo väčšom bytu, bytového domu, resp. inej nehnuteľnosti určenej na bývanie, o čom podá čestné prehlásenie, ktoré je súčasťou žiadosti,

   d) žiadateľ má uhradené všetky záväzky voči vlastníkovi a prenajímateľovi k dátumu podania žiadosti.

4. Žiadateľ a s ním spoločne posudzované osoby sú k žiadosti povinní predložiť kompletne vyplnenú žiadosť a potvrdenie o všetkých druhoch príjmu, okrem invalidného alebo starobného dôchodku a dávok v hmotnej núdzi, za predchádzajúci kalendárny rok a aktuálny príjem, resp. potvrdenie o podaní daňového priznania.

§ 12
Prideľovanie nájomných bytov

1. OSS MsÚ v Nitre najmä:

   a) eviduje a aktualizuje žiadosti o pridelenie nájomného bytu, žiadosti o vydanie súhlasu na výmenu nájomného bytu, žiadosti o vydanie súhlasu na prihlásenie nájomcu na trvalý pobyt a na evidenčný list,

   b) zostavuje a vedie zoznam žiadateľov o pridelenie nájomného bytu podľa dátumu doručenia žiadosti,

   c) predkladá zoznam žiadateľov o pridelenie nájomného bytu na rokovanie komisie,

   d) vypracuje stanovisko odboru:

      - na základe sociálneho šetrenia v prípadoch hodných osobitného zreteľa,
      - k žiadosti o vydanie súhlasu na prihlásenie nájomcu na trvalý pobyt a na evidenčný list.

2. OSS MsÚ v Nitre preskúma, či žiadosť obsahuje všetky náležitosti a či žiadosť je doložená dokladmi ustanovenými týmto VZN. V prípade, že žiadosť nemá predpísané náležitosti, Mesto Nitra cestou OSS MsÚ v Nitre vyzve žiadateľa, aby v určenej lehote doplnil potrebné údaje, resp.

predložil potrebné doklady. Ak žiadateľ v určenej lehote nedoplní žiadosť o potrebné náležitosti, tak sa na žiadosť bude hľadieť, ako keby nebola podaná.

3. Aktualizáciu žiadostí zabezpečuje OSS MsÚ v Nitre každý nepárny rok. OSS MsÚ v Nitre v termíne do 30.06. písomne vyzve žiadateľov zo zoznamu žiadateľov o pridelenie nájomného bytu, aby predložili doklady, ktoré preukazujú splnenie podmienok podľa tohto VZN:

   a) či, naďalej trvá záujem o pridelenie bytu,

   b) potvrdenie o uhradených záväzkoch voči vlastníkovi a prenajímateľovi,

   c) potvrdenie o všetkých druhoch príjmu, okrem invalidného alebo starobného dôchodku a dávok v hmotnej núdzi, za predchádzajúci kalendárny rok a aktuálny príjem, resp. potvrdenie o podaní daňového priznania.

4. Komisia najmä:

   a) prerokuje a prehodnotí splnenie kritérií žiadostí o pridelenie nájomného bytu,

   b) odporúča primátorovi :

      - schváliť / neschváliť pridelenie nájomného bytu žiadateľovi formou uzatvorenia zmluvy o nájme bytu a dobu nájmu najmenej na dobu 3 mesiacov, najdlhšie však na dobu 3 rokov,
      - schváliť / neschváliť vzájomnú výmenu nájomných bytov,
      - schváliť / neschváliť pridelenie nájomného bytu v prípadoch hodných osobitného zreteľa,
      - schváliť / neschváliť predĺženie nájomnej zmluvy a dobu nájmu najmenej na dobu 3 mesiacov, najdlhšie však na dobu 3 rokov.

5. Primátor najmä:

   a) schvaľuje / neschvaľuje pridelenie nájomného bytu žiadateľovi formou uzatvorenia zmluvy o nájme bytu a dobu nájmu najmenej na dobu 3 mesiacov, najdlhšie však na dobu 3 rokov,

   b) schvaľuje / neschvaľuje vzájomnú výmenu nájomných bytov,

   c) schvaľuje / neschvaľuje pridelenie nájomného bytu v prípadoch hodných osobitného zreteľa,

   d) schvaľuje / neschvaľuje predĺženie nájomnej zmluvy a dobu nájmu najmenej na dobu 3 mesiacov, najdlhšie však na dobu 3 rokov,

   e) schvaľuje / neschvaľuje prihlásenie osôb na trvalý pobyt a na evidenčný list.

§ 13
Podmienky nájmu bytov

1. V prípade schválenia nájmu bytu žiadateľovi, prenajímateľ s ním uzatvorí zmluvu o nájme bytu.

2. Ak žiadateľ odmietne uzatvoriť zmluvu o nájme bytu alebo žiadateľ do 15 dní od oznámenia neuzatvorí zmluvu o nájme bytu, stráca právo na pridelenie nájomného bytu a zostáva v zozname žiadateľov. Ak žiadateľ odmietne uzatvoriť nájomnú zmluvu druhýkrát, je zo zoznamu žiadateľov vyradený.

3. Žiadateľ v deň podpisu zmluvy zaplatí prenajímateľovi finančnú zábezpeku vo výške šesť mesačných splátok nájomného. Nájomca, ktorému je pridelený byt na Dvorčanskej 63 ako bytová náhrada v zmysle platnej legislatívy, je oslobodený od platenia zábezpeky v zmysle tohto odseku.

4. O predĺženie nájomnej zmluvy je nájomca povinný písomne požiadať 2 mesiace pred uplynutím platnosti nájomnej zmluvy, prostredníctvom OSS MsÚ v Nitre.

5. Plnenie podmienok nájmu nájomcom riadne a včas zakladá dôvod pre predĺženie doby nájmu podľa tohto VZN a v súlade s nájomnou zmluvou.

§ 14
Práva a povinnosti z nájmu bytov

1. Nájomca bytu má právo na výmenu bytu. Nájomcovia, ktorí sa na výmene bytov dohodli, podávajú žiadosť o vydanie súhlasu vlastníka nehnuteľnosti prostredníctvom OSS MsÚ v Nitre na jednom tlačive.
2. Na základe písomného súhlasu vlastníka nehnuteľnosti má nájomca právo na prihlásenie k trvalému pobytu na Dvorčanskej 63 v Nitre.
3. O vydanie súhlasu vlastníka nehnuteľnosti k prihláseniu na trvalý pobyt je možné požiadať OSS MsÚ v Nitre najskôr po 3 mesiacoch od uzatvorenia nájomnej zmluvy. Súčasťou žiadosti je doklad o uhradení nájomného.
4. Nájomca nie je oprávnený prihlásiť ani prijať na trvalé alebo prechodné bývanie inú osobu, okrem osoby, ktorej vznikol nájomný vzťah k bytu.
5. Na zapísanie osoby na evidenčný list k nájomnému bytu na Dvorčanskej 63 v Nitre je potrebný písomný súhlas vlastníka nehnuteľnosti. Žiadosť o zapísanie osoby na evidenčný list sa podáva na predpísanom tlačive prostredníctvom OSS MsÚ v Nitre. Nájomca je povinný predložiť vyplnenú žiadosť a všetky povinné prílohy:
   a) aktuálny príjem prihlasovanej osoby,
   b) aktuálny výpis úhrad za nájom k bytu deklarujúci plnenie podmienok vyplývajúcich z nájomnej zmluvy.

Čl. IV
BYTOVÝ DOM OLYMPIA

1. V tomto článku sú upravené osobitné podmienky nájmu bytov vo vlastníctve Mesta Nitry v bytovom dome Olympia, Trieda Andreja Hlinku 57, Nitra.
2. **Bytový dom Olympia** (ďalej len „BD Olympia“) má charakter nájomného bývania s nájomnými bytmi určenými pre mladých ľudí a mladé rodiny ako štartovacie nájomné byty s obmedzenou dobou nájmu. Súhrn doby bývania vrátane opakovaných nájmov v nájomnom byte v BD Olympia je limitovaný počtom rokov 5.

§ 15
Oprávnení žiadatelia a podmienky pridelenia nájomného bytu

1. O pridelenie nájomného bytu v BD Olympia môže požiadať žiadateľ, ak je:
   a) fyzická osoba, ktorá dovŕšila 18 rokov veku a neprekročila 34 rokov veku a má trvalý pobyt na území mesta Nitry,
   b) fyzická osoba, ktorá dovŕšila 18 rokov veku a neprekročila 34 rokov veku a nemá trvalý pobyt na území mesta Nitry ale pracuje, študuje alebo inak pôsobí na území mesta Nitry vo verejnom alebo spoločenskom záujme.
2. Za jedného žiadateľa sa považuje aj manželská dvojica, druh/družka, pričom ak žiadosť podávajú manželia, resp. druh/družka podmienky podľa ods.1 musia spĺňať obidvaja.
3. Podmienky pre pridelenie nájomného bytu:
   a) mesačný príjem žiadateľa a osôb s ním spoločne posudzovaných nesmie byť nižší ako jedenapolnásobok životného minima pre domácnosť, ktorú tvoria plnoleté osoby a zaopatrené neplnoleté deti, (mesačný príjem sa vypočítava z príjmu za predchádzajúci

kalendárny rok ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých príjem poberá),

b) mesačný príjem žiadateľa a osôb s ním spoločne posudzovaných nesmie byť nižší ako jedennásobok životného minima pre domácnosť, ktorú tvorí aspoň jedno nezaopatrené dieťa, (mesačný príjem sa vypočítava z príjmu za predchádzajúci kalendárny rok ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých príjem poberá),

c) žiadateľ nie je vlastníkom alebo spoluvlastníkom v podiele 1/2 alebo väčšom bytu, bytového domu, resp. inej nehnuteľnosti určenej na bývanie, o čom podá čestné prehlásenie, ktoré je súčasťou žiadosti,

d) žiadateľ má uhradené všetky záväzky voči vlastníkovi a prenajímateľovi k dátumu podania žiadosti.

4. Žiadateľ a s ním spoločne posudzované osoby sú k žiadosti povinné predložiť kompletne vyplnenú žiadosť a prílohy:

a) potvrdenie o všetkých druhoch príjmu, okrem invalidného alebo starobného dôchodku a dávok v hmotnej núdzi, za predchádzajúci kalendárny rok a aktuálny príjem, resp. potvrdenie o podaní daňového priznania,

b) potvrdenie o štúdiu alebo o pracovnom pomere.

§ 16
Prideľovanie nájomných bytov

1. OSS MsÚ v Nitre najmä:

a) eviduje a aktualizuje žiadosti o pridelenie nájomného bytu, žiadosti o vydanie súhlasu na výmenu nájomného bytu, žiadosti o vydanie súhlasu na prihlásenie nájomcu na trvalý pobyt a na evidenčný list,

b) zostavuje a vedie zoznam žiadateľov o pridelenie nájomného bytu podľa dátumu doručenia žiadosti,

c) predkladá zoznam žiadateľov o pridelenie nájomného bytu na rokovanie komisie,

d) vypracuje stanovisko odboru:

- na základe sociálneho šetrenia v prípadoch hodných osobitného zreteľa,
- k žiadosti o vydanie súhlasu na prihlásenie nájomcu na trvalý pobyt a na evidenčný list.

2. OSS MsÚ v Nitre preskúma, či žiadosť obsahuje všetky náležitosti a či žiadosť je doložená dokladmi ustanovenými týmto VZN. V prípade, že žiadosť nemá predpísané náležitosti, Mesto Nitra cestou OSS MsÚ v Nitre vyzve žiadateľa, aby v určenej lehote doplnil potrebné údaje, resp. predložil potrebné doklady. Ak žiadateľ v určenej lehote nedoplní žiadosť o potrebné náležitosti, tak sa na žiadosť bude hľadieť, ako keby nebola podaná.

3. Aktualizáciu žiadostí zabezpečuje OSS MsÚ v Nitre každý nepárny rok. OSS MsÚ v Nitre v termíne do 30.06. písomne vyzve žiadateľov zo zoznamu žiadateľov o pridelenie nájomného bytu, aby predložili doklady, ktoré preukazujú splnenie podmienok podľa tohto VZN:

a) či, naďalej trvá záujem o pridelenie bytu,

b) potvrdenie o uhradených záväzkoch voči vlastníkovi a prenajímateľovi,

c) potvrdenie o všetkých druhoch príjmu, okrem invalidného alebo starobného dôchodku a dávok v hmotnej núdzi, za predchádzajúci kalendárny rok a aktuálny príjem, resp. potvrdenie o podaní daňového priznania.

4. Komisia najmä:

a) prerokuje a prehodnotí splnenie kritérií žiadostí o pridelenie nájomného bytu,

b) odporúča primátorovi :

- schváliť / neschváliť pridelenie nájomného bytu žiadateľovi formou uzatvorenia zmluvy o nájme bytu a dobu nájmu najmenej na dobu 3 mesiacov, najdlhšie však na dobu 3 rokov,
- schváliť / neschváliť vzájomnú výmenu nájomných bytov,
- schváliť / neschváliť pridelenie nájomného bytu v prípadoch hodných osobitného zreteľa,
- schváliť / neschváliť predĺženie nájomnej zmluvy a dobu nájmu najmenej na dobu 3 mesiacov, najdlhšie však na dobu 3 rokov.

5. Primátor najmä:

a) schvaľuje / neschvaľuje pridelenie nájomného bytu žiadateľovi formou uzatvorenia zmluvy o nájme bytu,

b) schvaľuje / neschvaľuje vzájomnú výmenu nájomných bytov,

c) schvaľuje / neschvaľuje pridelenie nájomného bytu v prípadoch hodných osobitného zreteľa,

d) schvaľuje / neschvaľuje predĺženie nájomnej zmluvy a dobu nájmu najmenej na dobu 3 mesiacov, najdlhšie však na dobu 3 rokov,

e) schvaľuje / neschvaľuje prihlásenie osôb na trvalý pobyt a na evidenčný list.

§ 17
Podmienky nájmu bytov

1. V prípade schválenia nájmu bytu žiadateľovi, prenajímateľ s ním uzavrie zmluvu o nájme bytu.
2. Ak žiadateľ odmietne uzatvoriť zmluvu o nájme bytu alebo žiadateľ do 15 dní od oznámenia neuzatvorí zmluvu o nájme bytu, stráca právo na pridelenie nájomného bytu a zostáva v zozname žiadateľov. Ak žiadateľ odmietne uzatvoriť nájomnú zmluvu druhýkrát, je zo zoznamu žiadateľov vyradený.
3. Žiadateľ v deň podpisu zmluvy zaplatí prenajímateľovi finančnú zábezpeku vo výške šesť mesačných splátok nájomného.
4. neuzatvorí zmluvu o nájme bytu, stráca právo na pridelenie nájomného bytu.
5. O predĺženie nájomnej zmluvy je povinný nájomník 2 mesiace pred ukončením platnosti nájomnej zmluvy doručiť OSS MsÚ v Nitre žiadosť o predĺženie nájomnej zmluvy.
6. Plnenie podmienok nájmu nájomcom riadne a včas zakladá dôvod pre predĺženie doby nájmu podľa tohto VZN a v súlade s nájomnou zmluvou.

§ 18
Práva a povinnosti z nájmu bytov

1. Nájomca bytu má právo na výmenu bytu. Nájomcovia, ktorí sa na výmene bytov dohodli, podávajú žiadosť o vydanie súhlasu vlastníka nehnuteľnosti prostredníctvom OSS MsÚ v Nitre na jednom tlačive.
2. Na základe písomného súhlasu vlastníka má nájomca právo na prihlásenie k trvalému pobytu na adresu Trieda Andreja Hlinku 57, Nitra.
3. O vydanie súhlasu vlastníka nehnuteľnosti k prihláseniu na trvalý pobyt je možné požiadať OSS MsÚ v Nitre najskôr po 3 mesiacoch od uzatvorenia nájomnej zmluvy. Súčasťou žiadosti je doklad o uhradení nájomného.

4. Nájomca nie je oprávnený prihlásiť ani prijať na trvalé alebo prechodné bývanie inú osobu, okrem osoby, ktorej vznikol nájomný vzťah k bytu.

5. Na zapísanie osoby na evidenčný list k nájomnému bytu v BD Olympia je potrebný písomný súhlas vlastníka. Žiadosť na zapísanie osoby na evidenčný list sa podáva na predpísanom tlačive prostredníctvom OSS MsÚ v Nitre. Nájomca je povinný predložiť vyplnenú žiadosť a všetky povinné prílohy:

   a) aktuálny príjem prihlasovanej osoby,
   b) aktuálny výpis úhrad za nájom k bytu deklarujúci plnenie podmienok vyplývajúcich z nájomnej zmluvy.

§ 19
Kontrola dodržiavania VZN

1. Kontrolnú činnosť nad dodržiavaním tohto všeobecne záväzného nariadenia vykonávajú:

   - útvar hlavného kontrolóra Mesta Nitry,
   - poslanci Mestského zastupiteľstva v Nitre.

§ 20
Prechodné ustanovenia

1. Žiadatelia, ktorí sú zaradení v poradovníku schválenom pred nadobudnutím účinnosti tohto VZN, sa po nadobudnutí účinnosti tohto VZN naďalej považujú za oprávnených žiadateľov, s ktorými bude uzatvorená nájomná zmluva podľa tohto VZN.

§ 21
Zrušovacie a záverečné ustanovenia

1. Týmto VZN sa ruší Všeobecne záväzné nariadenie Mesta Nitry č. 8/2004 o zásadách nakladania s bytmi vo vlastníctve Mesta Nitry v znení Dodatkov č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 a 12.

2. Mestské zastupiteľstvo v Nitre sa uznieslo na vydaní VZN č. 3/2022 o nájomných bytoch dňa 23.06.2022 uznesením č. 280/2022-MZ a toto VZN nadobúda účinnosť 15. dňom od vyvesenia na úradnej tabuli Mestského úradu v Nitre, t. j. 16.07.2022.

Marek Hattas
primátor mesta Nitry

Mgr. Martin Horák
prednosta
Mestského úradu v Nitre