

MESTO ŠAĽA



Všeobecne záväzné nariadenie

4/2012

**o hospodárení s bytovým fondom vo vlastníctve mesta Šaľa
a bytmi v domoch s opatrovateľskou službou**

Mestské zastupiteľstvo mesta Šaľa za základe ustanovenia § 4 ods. 3 písm. a) a p), § 6 ods. 1, § 11 ods. 4 písm. g) zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, § 12 zákona č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami v znení neskorších predpisov, zákona č. 448/2008 Z.z. o sociálnych službách v znení neskorších predpisov a Štatútu mesta Šaľa, sa uznieslo na tomto

**Všeobecne záväznom nariadení
č. 4/2012
o hospodárení s bytovým fondom vo vlastníctve mesta Šaľa
a bytmi v domoch s opatrovateľskou službou**

**PRVÁ ČASŤ
VŠEOBECNÉ USTANOVENIA**

**§ 1
Predmet úpravy**

- (1) Všeobecne záväzné nariadenie (ďalej len VZN) upravuje hospodárenie s bytovým fondom vo vlastníctve mesta Šaľa.
- (2) Hospodárenie s bytmi zabezpečuje mesto prostredníctvom správcu bytov a nebytových priestorov, s ktorým má mesto podpísanú mandátnu zmluvu (ďalej len správca), a ktorý postupuje pri svojej činnosti v zmysle zákona č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a bytovými náhradami, Občianskeho zákonníka č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov a ostatných platných právnych predpisov.
- (3) Správcom sa na účely tohto VZN rozumie právnická osoba - mandatár, s ktorým má mesto uzatvorenú mandátnu zmluvu na spravovanie bytov a nebytových priestorov vo vlastníctve mesta.
- (4) Účelom tohto nariadenia je tiež stanoviť zásady pre hospodárenie s bytmi v domoch osobitného určenia, ktoré sú svojím stavebno-technickým usporiadaním, vybavením alebo spôsobom užívania určené na bývanie vymedzeného okruhu osôb podľa osobitných predpisov.

**§ 2
Kategoríe bytov**

- (1) Byty vo vlastníctve mesta sa členia na:
 - a) byty postavené s podporou zo Štátneho fondu rozvoja bývania (ďalej len ŠFRB)
 - b) byty v domoch s opatrovateľskou službou (ďalej len DOS)
 - c) byty určené na odpredaj v zmysle osobitného VZN a zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov
 - d) byty určené ako bytová náhrada
- (2) Bytom v dome osobitného určenia je byt, ktorý stavebným usporiadaním, umiestnením, vybavením alebo spôsobom užívania je určený na bývanie pre vymedzený okruh osôb. V podmienkach mesta sú to domy s bytmi určenými výlučne na výkon opatrovateľskej služby podľa platného zákona o sociálnych službách.
- (3) Byt nestráca povahu bytu osobitného určenia, keď nájomca bytu v dome osobitného určenia prestal spĺňať predpoklady nájmu takéhoto bytu.

- (4) Byty určené ako bytová náhrada sú byty č. 33 – 36 v obytnom dome na ul. Narcisovej č. 1948/19 v Šali. Tieto byty boli Uznesením Mestského zastupiteľstva v Šali č. 6/2009 – VI. zo dňa 22. októbra 2009 určené ako trvalo nájomné byty vyňaté z bytov určených na odpredaj v zmysle osobitného VZN mesta Šaľa a zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- (5) Byty určené ako bytová náhrada môžu byť bytmi nižšej kategórie.

DRUHÁ ČASŤ HOSPODÁRENIE S BYTOVÝM FONDOM MESTA

§ 3

Evidencia, schvaľovanie poradia a uzatváranie zmlúv o nájme

- (1) Občan s trvalým pobytom v meste za účelom riešenia svojich bytových potrieb má možnosť požiadať o nájom bytu, resp. o výmenu nájomného bytu vo vlastníctve mesta. Žiadosť sa podáva správcovi písomnou formou. Za žiadateľa sa považuje aj manželská dvojica.
- (2) Evidenciu žiadateľov o nájom bytov a o výmenu bytov vedie správca. Po prijatí žiadosti je správca povinný do 30 dní upovedomiť žiadateľa o zaradení do evidencie. Do evidencie žiadateľov o nájom bytu nebudú zaradení uchádzači, ktorí:
- a) vlastní byt, rodinný dom, alebo
 - b) vlastnili byt, rodinný dom, boli spoluvlastníkmi bytu alebo domu a tento scudzili v období do 5-tich rokov pred podaním žiadosti, alebo
 - c) boli nájomcami mestského bytu a nájomný vzťah bol s nimi ukončený výpoveďou z dôvodov uvedených v § 711 ods. 1 písm. c), d) alebo g) Občianskeho zákonníka, alebo
 - d) boli nájomcami družstevného bytu a tento vrátane členského podielu previedli na inú osobu v období do 5-tich rokov pred podaním žiadosti, alebo
 - e) sú nájomcovia mestského alebo družstevného bytu, alebo
 - f) majú záväzky voči mestu alebo voči právnickej osobe zriadenej či založenej mestom.
- (3) Individuálne prípady týkajúce sa nezaradenia konkrétneho žiadateľa do evidencie žiadateľov o nájom bytu schvaľuje primátor mesta na základe stanoviska príslušnej komisie.
- (4) Poradie žiadateľov o byt, resp. o výmenu bytu schvaľuje primátor mesta na základe návrhu, ktorý spracuje správca na základe stanoviska príslušnej komisie (ďalej len komisia MsZ). Poradie žiadateľov na príslušný rok obsahuje zoznam všetkých žiadateľov, ktorí spĺňajú všetky podmienky podľa tohto VZN .
- (5) Prenajímateľom bytov vo vlastníctve mesta je mesto Šaľa.
- (6) Zmluvu o nájme bytu vo vlastníctve mesta pripravuje správca na základe mandátnej zmluvy a uzatvára ju mesto so žiadateľom o byt.
- (7) Nájomná zmluva je platná dňom podpisu zmluvných strán a nadobúda účinnosť nasledujúcim dňom po dni zverejnenia zmluvy na webovom sídle mesta Šaľa. Doba nájmu začína plynúť dňom prevzatia bytu nájomcom.
- (8) Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to 1 rok (okrem bytov v domoch postavených s podporou zo ŠFRB). Po uplynutí tejto doby sa nájomná zmluva uzatvára na dobu jedného roka a to opakovane, ak si nájomca riadne plní všetky povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu a služieb spojených s užívaním bytu a spĺňa aj naďalej podmienky v zmysle § 3 ods. 2 a § 4 ods. 1 tohto VZN. Nájomná zmluva môže byť opakovane uzatvorená najviac na 1 rok aj v tom prípade, ak na vzniknuté nedoplatky

súvisiace s nájmom bytu sa s nájomcom uzatvorí Dohoda o uznaní dlhu podľa § 558 Občianskeho zákonníka a o spôsobe jeho zaplatenia (splátkový kalendár). Ak nájomník nedodrží dohodnutý splátkový kalendár, nájomnú zmluvu na ďalšie obdobie mesto nepredĺži.

- (9) Zoznam žiadateľov na uzatvorenie nájomnej zmluvy, sa schvaľuje na obdobie 1 roka a sú do neho zaradení aj uchádzači, s ktorými v predchádzajúcom období nebola uzatvorená nájomná zmluva a naďalej spĺňajú kritériá na prenájom bytu, v poradí podľa aktuálneho stavu plnenia kritérií v zmysle § 3 ods. 2 a § 4 tohto VZN.
- (10) O zaradení alebo nezaradení do zoznamu žiadateľov bude žiadateľ písomne informovaný do 30 dní od schválenia poradovníka.
- (11) Žiadateľ, ktorému bol ponúknutý k nájmu voľný byt poskytujúci vhodné bývanie a odmietne ho prijať, bude vyradený zo zoznamu uchádzačov a evidencie žiadateľov o nájom bytu.
- (12) Byty určené ako bytová náhrada je možné dať do nájmu len občanom, ktorí sa ocitli v núdzi alebo občanom, ktorým je mesto povinné poskytnúť bytovú náhradu.

§ 4 Kritériá nájmu

- (1) Byt môže byť prenajatý len osobe plnoletej s trvalým finančným príjmom, ktorá spĺňa podmienky uvedené v § 3 ods. 2 tohto VZN.
- (2) Pri posudzovaní bytovej potreby sa prihliada na:
 - a) trvalý finančný príjem žiadateľa, resp. iný preukázateľný príjem z iného zdroja
 - b) rodiny s maloletými deťmi, ktoré bývajú v jednej domácnosti s viacerými rodinami a iné sociálne hľadiská (počet detí v rodine, zdravotný stav detí a rodičov a pod.)
- (3) Ak medzi dvoma alebo viacerými žiadateľmi dôjde k nerozlíšiteľnosti všetkých kritérií, rozhoduje dátum podania žiadosti.
- (4) Prednostné - mimoriadne prenajatie bytu je možné:
 - a) v prípadoch krajnej núdze,
 - b) alebo ak ide o žiadateľa, ktorému na vyriešení bytového problému má záujem mesto vzhľadom na jeho spoločenské a pracovné zaradenie na území mesta,
 - c) alebo uchádzačovi, ktorý sa zaviazal, že na vlastné náklady vykoná v byte alebo priestore také zmeny, ktorými sa stane byt (priestor) obývatel'ný po tom, čo ho odmietnu žiadatelia z poradovníka,
 - d) alebo uchádzačovi, ktorý je ochotný uhradiť pohľadávku za dlžníka za podmienky, že takýto byt odmietnu žiadatelia z poradovníka.
- (5) Podmienky nájmu bytov v bytových domoch postavených s podporou zo ŠFRB ustanovuje osobitné VZN mesta Šaľa.
- (6) Byty určené ako bytová náhrada majú osobitný režim nájmu, prenajímajú sa len na dobu určitú, individuálne podľa podmienok konkrétneho prípadu, maximálne však na 1 rok.

§ 5 Vzájomná výmena bytov, podnájom bytu alebo jeho časti, spoločný nájom bytu

- (1) Vzájomnú výmenu bytu, podnájom bytu alebo jeho časti môžu nájomcovia uskutočniť len s písomným súhlasom prenajímateľa (mesta) podľa § 715 Občianskeho zákonníka.

- (2) V zásade sa vymieňajú len byty finančne vysporiadané bez pohľadávok na nich viaznucich. Okrem prípadu, že budúci nájomca dobrovoľne prevezme dlh viaznuci na vymieňanom byte za pôvodného nájomcu.
- (3) Komisia MsZ uznesením odporúča výmenu bytov a nájomcov z evidencie žiadateľov o nájom bytov primátorovi mesta. Po vyjadrení súhlasu primátora k výmene bytu je budúci nájomca povinný vysporiadať prípadné pohľadávky viaznuce na vymieňanom byte podľa § 5 bod 2 tohto VZN.
- (4) Súhlas na vzájomnú výmenu bytu udeľuje písomne primátor mesta, ktorý súčasne udeľí súhlas k uzatvoreniu nájomnej zmluvy v prípade, že všetky pohľadávky nájomcov, ktorí chcú byty vymeniť, voči mestu i správcovi a v prípade nájmu bytu v DOS aj voči OSS, boli uspokojené.
- (5) Nájomca môže dať do podnájmu byt, resp. jeho časť alebo do spoločného nájmu len vo výnimočných prípadoch hodných osobitného zreteľa a po písomnom vyjadrení prenajímateľa na základe odporúčenia komisie MsZ. Na byte nesmú viaznuť žiadne nedoplatky.
- (6) Súhlas na vzájomnú výmenu sa odoprie z nasledovných dôvodov:
 - a) ak na byte viazne pohľadávka prenajímateľa z dôvodu predchádzajúceho neplatenia nájomného a služieb spojených s užívaním bytu,
 - b) ak sa zistí, že byt je v zlom technickom stave, ktorý bol spôsobený nešetrným užívaním nájomcu a zanedbaním bežnej údržby,
 - c) z iných dôvodov hodných osobitného zreteľa,
 - d) ak to nie je právne možné.

§ 6

Dočasné využitie bytu alebo jeho časti na iné účely ako na bývanie

- (1) Byt alebo jeho časť, ktorý je vo vlastníctve mesta, sa môže dočasne použiť na iné účely ako na bývanie na základe žiadosti žiadateľa len so súhlasom vlastníka (mesta) a po predchádzajúcom odporúčení komisiou MsZ.

§ 7

Predaj bytov

- (1) Predaj bytov vo vlastníctve mesta je uskutočňovaný podľa osobitných VZN mesta Šaľa.

TRETIA ČASŤ

HOSPODÁRENIE S BYTMÍ V DOMOCH S OPATROVATEĽSKOU SLUŽBOU

§ 8

Účel domu s opatrovateľskou službou

- (1) Dom s opatrovateľskou službou je určený na to, aby byty v ňom obývali občania, ktorí sú pre svoj nepriaznivý zdravotný stav podľa vydaného rozhodnutia odkázaní na pomoc inej fyzickej osoby poskytovaním opatrovateľskej služby.
- (2) DOS nie je zariadením sociálnych služieb v zmysle zákona č. 448/2008 Z. z. o sociálnych službách. Je centralizovaným bývaním občanov, ktorým sa poskytuje opatrovateľská služba a ktorí spĺňajú zákonom ustanovené predpoklady pre jej poskytovanie.

- (3) V DOS sú všetky byty stavebne určené výlučne na výkon opatrovateľskej služby. Sociálne služby (opatrovateľská služba, stravovanie a pod.) sa poskytujú obyvateľom bytov v DOS v súlade so zákonom č. 448/2008 Z. z. o sociálnych službách v znení neskorších predpisov.
- (4) Poskytovateľom sociálnych služieb v DOS je výlučne Organizácia sociálnej starostlivosti mesta Šaľa (ďalej len OSS), ktorú zriadilo mesto Šaľa a špecifikovalo tento jej predmet činnosti v zriaďovacej listine.
- (5) Domom osobitného určenia v meste Šaľa podľa § 3, ods. 2, písm. a) zákona č. 189/1992 Zb. obytný dom č. 572 na ul. V. Šrobára, s 32 bytmi určenými na výkon opatrovateľskej služby vo vchodoch č. 9 a 11.

§ 9

Okruh občanov, ktorým môže byť pridelený byt v DOS

- (1) V DOS môže byť pridelený byt občanovi, ktorý spĺňa nasledovné podmienky :
 - a) je odkázaný na pomoc inej fyzickej osoby a stupeň jeho odkázanosti je najmenej II. podľa prílohy č. 3 zákona č. 448/2008 Z.z. o sociálnych službách a je odkázaný na pomoc pri úkonoch sebaobsluhy, úkonoch starostlivosti o svoju domácnosť a základných sociálnych aktivitách podľa prílohy č. 4 zákona
 - b) manželskej dvojici alebo inej dvojici (napr. súrodenci, dvojica iných príbuzných, druh a družka), z ktorých aspoň jeden musí spĺňať podmienky podľa ods. a)
 - c) občan alebo dvojica musí byť schopný riadne uhrádzať poplatky súvisiace s nájmom bytu a za opatrovateľskú službu a musí byť prihlásený na trvalý pobyt v meste Šaľa
 - d) občanovi, ktorý nemá trvalý pobyt na území mesta Šaľa, ale má v meste Šaľa priamych príbuzných (syn, dcéra, brat, sestra, rodičia), v prípade jediného príbuzného aj vnuk, vnučka, neter, synovec, teta, ujo, pričom príbuzný musí mať v meste trvalý pobyt minimálne 2 roky.
- (2) Byt v DOS nemôže byť pridelený občanovi:
 - a) ktorému sa poskytuje celoročná pobytová sociálna služba
 - b) ktorý je opatrovaný fyzickou osobou, ktorej sa poskytuje peňažný príspevok na opatrovanie podľa osobitného predpisu
 - c) ktorému sa poskytuje peňažný príspevok na osobnú asistenciu podľa osobitného predpisu
 - d) ktorému je nariadená karanténa pre podozrenie z nákazy prenosnou chorobou a pri ochorení touto nákazou
 - e) schopnému žiť bez cudzej pomoci v doterajšom prostredí a občanovi, ktorý má zabezpečenú starostlivosť v rodine s možnosťou rodinných príslušníkov poskytovať mu primeranú pomoc
 - f) trvalo pripútanému na lôžko, postihnutému psychickými poruchami, pod vplyvom ktorých ohrozuje seba a svoje okolie alebo opakovane narúša občianske spolunažívanie (alkoholizmus, toxikománia, asociálne konanie)
- (3) Občan, ktorý požiada o pridelenie bytu v DOS musí preukázať odkázanosť na opatrovateľskú službu právoplatným rozhodnutím o odkázanosti na opatrovateľskú službu.
- (4) Pridelenie bytu v DOS spravidla nerieši prednostne bývanie žiadateľa, ale predovšetkým jeho odkázanosť na pomoc inej fyzickej osoby poskytovaním opatrovateľskej služby.
- (5) Na uzavretie nájomnej zmluvy v DOS je potrebný súhlas Organizácie sociálnej starostlivosti mesta Šaľa, ktorá je poskytovateľom sociálnych služieb v DOS.

§ 10

Postup pri evidovaní žiadostí o nájom bytu v DOS

- (1) Žiadosť o nájom bytu v DOS môže podať len občan s trvalým pobytom v meste Šaľa. Žiadosť sa podáva na predpísanom tlačive OSS a jej súčasťou musí byť právoplatné rozhodnutie o odkázanosti žiadateľa na opatrovateľskú službu
- (2) Žiadosť musí obsahovať:
 - a) predpísané osobné údaje žiadateľa, manžela – manželky, druha – družky, prípadne dieťaťa alebo rodiča
 - b) odôvodnenie žiadosti, najmä popis sociálnej situácie, súčasné bytové a rodinné pomery
 - c) kontaktné údaje na deti žiadateľa alebo najbližších príbuzných
 - d) originál právoplatného rozhodnutia o odkázanosti žiadateľa na opatrovateľskú službu
 - e) doklad preukazujúci jeho príjem v čase podania žiadosti a doklady preukazujúce príjem žiadateľa za predchádzajúci kalendárny rok
 - f) čestné vyhlásenie o pravdivosti údajov uvedených v žiadosti
 - g) čestné prehlásenie žiadateľa, ktorým sa zaväzuje počas trvania nájmu bytu súbežne poberať opatrovateľskú službu poskytovanú OSS.
- (3) Ak žiadosť neobsahuje všetky údaje uvedené v ods. 2., OSS vyzve žiadateľa o doplnenie chýbajúcich údajov a stanoví žiadateľovi primeranú lehotu na ich doplnenie.
- (4) OSS bez ďalšieho šetrenia vylúči žiadosť z evidencie, ak žiadateľ:
 - a) nemôže byť zaradený do evidencie z dôvodov uvedených v § 3, ods. 2 tohto VZN
 - b) nespĺňa ustanovenia § 9, ods. 1, tohto VZN,
 - c) musí byť vylúčený z evidencie preto, že mu nemôže byť pridelený byt v DOS z dôvodov ustanovených v § 9, ods. 2 tohto VZN
 - d) nedoplnil žiadosť na vyzvanie OSS v stanovenej lehote.
- (5) OSS vylúčenie žiadosti písomne oznámi žiadateľovi s uvedením dôvodu vylúčenia.
- (6) Proti vylúčeniu má žiadateľ právo podať písomnú námietku v lehote 15 dní od doručenia písomného oznámenia o vylúčení primátorovi mesta Šaľa. O námietke rozhodne primátor mesta v lehote do 30 dní od doručenia písomnej námietky.
- (7) Žiadateľa, ktorý splnil podmienky uvedené v ods. 1. a 2. a nebol vylúčený podľa ods. 4. tohto VZN, OSS zaradí do zoznamu žiadateľov o nájom bytu v DOS.
- (8) Doklad podľa ods. 2 písm. e) je potrebné predložiť OSS aj pred uzatvorením zmluvy o poskytovaní opatrovateľskej služby, ak od podania žiadosti došlo k zmene výšky príjmu žiadateľa alebo jeho majetkových pomerov.

§ 11

Zoznam žiadateľov o byt v DOS

- (1) Žiadosti, ktoré spĺňajú podmienky na zaradenie do zoznamu žiadateľov, zostaví OSS do poradia v zozname žiadateľov, pričom zohľadní závažnosť nasledovných kritérií:
 - a) aktuálny zdravotný stav žiadateľa
 - b) bytová naliehavosť (súčasná bytová situácia, rodinné pomery)
 - c) sociálna situácia (sociálna núdza, osamelosť žiadateľa, možnosť poskytovania starostlivosti rodinnými príslušníkmi)
 - d) vek žiadateľa
- (2) Zoznam žiadateľov o byt v DOS aktualizuje OSS raz ročne, pričom opätovne posúdi závažnosť kritérií uvedených v § 11, ods. 1 u všetkých žiadateľov.

- (3) Zoznam žiadateľov o byty v DOS schvaľuje riaditeľ OSS a je platný do schválenia nového aktuálneho zoznamu.
- (4) Aktuálny zoznam žiadateľov o byty v DOS je verejne prístupný k nahliadnutiu v priestoroch OSS.
- (5) Ak občan odmietne bez vážnych dôvodov prevzatie bytu v DOS, môže písomne požiadať OSS o vedenie v zozname žiadateľov. Organizácia ho však zaradí na posledné miesto v zozname a zmení dátum podania pôvodnej žiadosti na dátum, kedy jej bola doručená písomná žiadosť o ďalšie vedenie v zozname žiadateľov.

§ 12

Nájom bytu v DOS

- (1) Po uvoľnení bytu v DOS predkladá riaditeľ OSS primátorovi mesta písomný návrh na uzatvorenie nájomnej zmluvy so žiadateľom zo zoznamu, pričom prihliada na podmienky rozhodujúce o poskytovaní opatrovateľskej služby.
- (2) O uzatvorení nájomnej zmluvy v DOS so žiadateľom rozhoduje primátor mesta.
- (3) Súčasne s uzatvorením nájomnej zmluvy bytu v DOS je nájomca povinný uzatvoriť s OSS zmluvu o poskytovaní opatrovateľskej služby, ktorá sa uzatvára na dobu určitú najviac na jeden rok. Pred uplynutím tejto doby OSS posúdi plnenie predpokladov pre poskytovanie opatrovateľskej služby a ďalšiu potrebu bývania nájomcu v DOS. Ak nájomca splňa predpísané predpoklady a riadne si plní všetky povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu a služieb spojených s nájmom bytu, predĺži mu zmluvu o poskytovaní opatrovateľskej služby na dobu neurčitú.
- (4) Zmluvu o nájme bytu v DOS uzatvára so žiadateľom mesto na dobu určitú po dobu platnosti zmluvy o poskytovaní opatrovateľskej služby, najviac však na jeden rok. Pred uplynutím tejto doby prehodnotí správca bytov plnenie povinností vyplývajúcich z nájmu bytu a služieb spojených s nájmom bytu a zohľadní stanovisko OSS k ďalšiemu poskytovaniu opatrovateľskej služby. Ak nájomca splňa ustanovené predpoklady, predĺži mu mesto zmluvu o nájme bytu na dobu určitú na ďalší rok, najdlhšie však po dobu poskytovania opatrovateľskej služby OSS.
- (5) Byt v DOS je žiadateľ povinný prevziať a obývať do 14 dní od uzatvorenia zmluvy o nájme bytu, pokiaľ tomu nebránia dôležité osobné prekážky na strane žiadateľa, ktoré musí správcovi bytov hodnoverne preukázať (napr. lekársnym potvrdením o zlom zdravotnom stave) najneskôr do troch dní od uplynutia vyššie uvedenej 14 dňovej lehoty. V prípade, ak ani v ďalšej poskytnutej lehote nedôjde k prevzatiu ani obývaniu bytu, je to dôvod na odstúpenie od nájomnej zmluvy a od zmluvy o poskytovaní opatrovateľskej služby.
- (6) Pre vzájomnú výmenu bytov v DOS a spoločný nájom bytu v DOS platia primerane ustanovenia § 5 tohto VZN. Vzájomná výmena bytov je možná len medzi nájomníkmi v DOS.
- (7) Pri spoločnom nájme bytu v DOS musí i spolunájomca (myslí sa osoba, ktorá trvale nebýva s nájomcom v spoločnej domácnosti, resp. ktorá nie je s nájomcom v príbuzenskom alebo v partnerskom vzťahu) splňať predpoklady uvedené v § 9 tohto VZN.

§ 13 **Prednostné riešenie žiadateľa**

- (1) V prípadoch hodných osobitného zreteľa možno prednostne riešiť žiadateľa pokiaľ splňa všetky ustanovené predpoklady pre nájom bytu v DOS.
- (2) Prípacom hodným osobitného zreteľa je najmä:
 - a) ak žiadateľovi ako nájomcovi bytu prenajímateľ vypovedal nájom podľa § 711, ods. 1, písm. a) a e) Občianskeho zákonníka
 - b) ak žiadateľ je odkázaný na nevyhnutnú okamžitú pomoc v zmysle § 3, ods. 4 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších právnych predpisov
 - c) naliehavosť poskytovania opatrovateľskej služby žiadateľovi podľa § 8, ods. 6 zákona č. 448/2008 Z.z. o sociálnych službách
 - d) osobitne nepriaznivá sociálna situácia žiadateľa vyžadujúca okamžité riešenie.

§ 14 **Vyradenie žiadosti**

- (1) OSS vyradí zo zoznamu žiadateľov o byt v DOS žiadosť, ak žiadateľ:
 - a) bol nájomcom akéhokoľvek bytu a prenajímateľ mu vypovedal nájom podľa § 711, ods. 1, písm. c), d), a g) Občianskeho zákonníka
 - b) bol umiestnený v pobytovom zariadení sociálnych služieb
 - c) podá písomnú žiadosť o vyradenie
 - d) napriek opakovaným pokusom (najmenej tri pokusy – zdokumentované prípadne vyhotovený písomný záznam) nebolo možné sa so žiadateľom skontaktovať alebo na písomnú výzvu nereagoval
 - e) zomrel.
- (2) OSS vyradenie žiadosti podľa predchádzajúceho ods. 1, písm. a) až c) písomne oznámi žiadateľovi s uvedením dôvodu vyradenia. Proti vyradeniu má žiadateľ právo podať písomnú námietku v lehote 15 dní odo dňa doručenia písomného oznámenia o vyradení primátorovi mesta Šaľa. O námietke rozhodne primátor mesta v lehote do 30 dní od doručenia písomnej námietky.
- (3) Ak žiadateľ bezdôvodne odmietne pridelený byt alebo do 15 dní od vydania návrhu na uzatvorenie nájmu bytu vlastným zavinením neuzatvorí nájomnú zmluvu s mestom, vyradí ho OSS zo zoznamu žiadateľov o nájom bytu v DOS.

§ 15 **Neodlučiteľnosť nájmu bytu v DOS od opatrovateľskej služby**

- (1) Nájom bytu v DOS je za každých okolností viazaný na poskytovanie opatrovateľskej služby.
- (2) OSS ako poskytovateľ opatrovateľskej služby v DOS môže prijímateľovi (nájomcovi bytu v DOS) vypovedať zmluvu o poskytovaní opatrovateľskej služby v zmysle § 74 ods. 14 zákona č. 448/2008 Z.z..
- (3) Uplynutím dohodnutej výpovednej doby po vypovedaní zmluvy o poskytovaní opatrovateľskej služby prestáva nájomca splňať predpoklady pre nájom bytu v DOS.
- (4) OSS oznámi skutočnosť, že nájomca bytu v DOS prestal splňať predpoklady vyplývajúce z osobitného určenia domu správcovi bytov.

§ 16

Ukončenie nájmu bytu v DOS

- (1) Nájomný vzťah sa skončí:
 - a) zánikom nájmu bytu podľa ustanovení § 710 Občianskeho zákonníka,
 - b) výpoveďou z nájmu bytu podľa § 711 ods. 1 písm. a) až g) Občianskeho zákonníka.
 - c) umiestnením nájomcu do pobytového zariadenia sociálnych služieb
 - d) smrťou nájomcu.
- (2) V prípade úmrtia nájomcu bytu v DOS alebo jeho umiestnenia do pobytového zariadenia sociálnych služieb sú najbližší príbuzní alebo dediči povinní odovzdať byt v DOS správcovi bytového domu najneskôr do 30 dní odo dňa úmrtia nájomcu alebo dňa jeho nástupu do pobytového zariadenia sociálnych služieb. V prípade nesplnenia si povinnosti bude byt vypratáný mestom, ktoré si náklady súvisiace s jeho vypratáním uplatní voči nájomcovi alebo v dedičskom konaní.
- (3) Pohreb zomrelého zabezpečujú najbližší príbuzní alebo dediči. Ak takéto osoby nie sú alebo odmietnu vystrojenie pohrebu, zabezpečuje ho mesto Šaľa v zmysle zákona č. 131/2010 Z.z. o pohrebníctve v znení neskorších predpisov. Náklady na vystrojenie pohrebu si mesto uplatní v konaní o dedičstve.
- (4) Správca alebo vlastník bytového domu zabezpečí uloženie majetku osamelého zomrelého, ktorý sa nachádza v byte, pokiaľ sa s majetkom nenaloží inak.
- (5) Ak dôjde k ukončeniu poskytovania opatrovateľskej služby, ktoré má za následok ukončenie nájomného vzťahu, je nájomca povinný byt vypratať a odovzdať vlastníkovi alebo správcovi najneskôr do 15 dní od ukončenia nájmu.
- (6) Byt v DOS nestráca svoju povahu ani keď nájomca bytu prestal spĺňať predpoklady vyplývajúce z osobitného určenia domu. Správca bytov doručí výpoveď z nájmu bytu podľa § 711 ods. 1 písm. f) Občianskeho zákonníka nájomcovi, ktorý prestal spĺňať predpoklady pre poskytovanie opatrovateľskej služby. Toto ustanovenie nevylučuje v odôvodnených prípadoch aplikáciu ďalších výpovedných dôvodov uvedených v § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka.

ŠTVRTÁ ČASŤ

SPOLOČNÉ USTANOVENIA

§ 17

Prechodné ustanovenia

- (1) Byty č. 33 – 36 na prízemí obytného domu na Narcisovej ul. 1948/19 budú slúžiť ako bytová náhrada podľa ustanovení § 2, ods. 5 a § 4, ods. 6 tohto VZN po ukončení nájomného vzťahu s nájomníkmi, s ktorými má mesto uzatvorený nájmomný vzťah, v deň schválenia tohto VZN mestským zastupiteľstvom, v súlade s podmienkami dohodnutými v uzatvorených nájomných zmluvách.

§ 18

Záverečné ustanovenia

- (1) Právne vzťahy neupravené týmto všeobecne záväzným nariadením sa riešia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, zákona č. 448/2008 Z. z. o sociálnych službách v znení neskorších predpisov, zákona č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov

súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami v znení neskorších predpisov, zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov.

- (2) Porušenie tohto nariadenia sa posudzuje ako priestupok podľa zákona č. 372/1990 Zb. o priestupkoch, pokiaľ takéto porušovanie nemožno posudzovať ako trestný čin.
- (3) V prípade neoprávneného užívania bytu mesta Šaľa správca bytov v zastúpení mesta uplatní práva vlastníka v zmysle Občianskeho zákonníka č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov a platného právneho poriadku.
- (4) V zmysle ustanovenia § 6 ods. 3 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov bol návrh tohto VZN č. 4/2012 o hospodárení s bytovým fondom vo vlastníctve mesta Šaľa a bytmi v domoch s opatrovateľskou službou zverejnený na úradnej tabuli mesta Šaľa a na internetovej stránke mesta Šaľa dňa 12. septembra 2012.
- (5) VZN č. 4/2012 o hospodárení s bytovým fondom vo vlastníctve mesta Šaľa a bytmi v domoch s opatrovateľskou službou schválilo Mestské zastupiteľstvo Šaľa na svojom 5. zasadnutí dňa 27. septembra 2012 prijatím Uznesenia č. 5/2012 – VII.
- (6) VZN č. 4/2012 o hospodárení s bytovým fondom vo vlastníctve mesta Šaľa a bytmi v domoch s opatrovateľskou službou bolo vyvesené na úradnej tabuli dňa 4. októbra 2012 a nadobúda účinnosť 15-tym dňom od jeho vyvesenia na úradnej tabuli t.j. dňa 19. októbra 2012.
- (7) Dňom nadobudnutia účinnosti tohto VZN č. 4/2012 o hospodárení s bytovým fondom vo vlastníctve mesta Šaľa a bytmi v domoch s opatrovateľskou službou sa zrušuje VZN č. 17/2011 o hospodárení s bytovým fondom vo vlastníctve mesta Šaľa a bytmi v domoch s opatrovateľskou službou.

Martin Alföldi v. r.
primátor mesta Šaľa