

Mesto Dunajská Streda, na základe samostatnej pôsobnosti podľa § 6 ods. 1 a 2 zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a podľa zákona NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, zákona SNR č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami v znení neskorších predpisov, zákona NR SR č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov, vydáva

**Všeobecne záväzné nariadenie mesta Dunajská Streda
č. .../2023 zo dňa 26. septembra 2023
o hospodárení s bytovým fondom vo vlastníctve mesta Dunajská Streda**

ČASŤ PRVÁ

§ 1

Úvodné ustanovenia

1. Účelom tohto všeobecne záväzného nariadenia (ďalej len „nariadenie“) je stanovenie postupu a podmienok pri prenájaní bytov vo vlastníctve mesta Dunajská Streda (ďalej len „byt“ alebo „nájomný byt“). Mesto Dunajská Streda sa bude v tomto nariadení ďalej uvádzať len ako „mesto“ alebo „vlastník“.
2. Toto nariadenie sa nevzťahuje na byty, ktoré sú v správe rozpočtových a príspevkových organizácií zriadených mestom Dunajská Streda.
3. Osobitné podmienky prenájmania bytov s nižším štandardom vo vlastníctve mesta nachádzajúce sa na Kračanskej ceste v Dunajskej Strede v bytovom dome so súp. č. 5851, 4045, 5059, 5910, 6244, 6245, 6246, 6247, sú upravené v § 10 tohto nariadenia.
4. Nájomné byty, postavené s finančným príspevkom zo štátneho rozpočtu formou dotácie na rozvoj bývania a zo Štátneho fondu rozvoja bývania, sú byty vo vlastníctve mesta s osobitným režimom podľa osobitného zákona¹⁾, ktorý zohľadňuje aj toto nariadenie. Medzi nájomné byty podľa predchádzajúcej vety patria byty:
 - a) v bytovom dome na ulici Nová Ves 2441 v Dunajskej Strede
 - b) v bytovom dome na ulici Nová Ves 5555 v Dunajskej Strede
 - c) v bytovom dome na Kukučínovej ulici 1211 v Dunajskej Strede
 - d) v bytovom dome na Kukučínovej ulici 1212 v Dunajskej Strede
 - e) v bytovom dome na Kukučínovej ulici 1213 v Dunajskej Strede
 - f) v bytovom dome na Kračanskej ceste 5851 v Dunajskej Strede
5. Nakladanie s nájomnými bytmi špecifikovanými v odseku 4 sa bude riadiť aktuálne platnou právnou úpravou podmienok pre poskytovanie dotácií na rozvoj bývania a podporne týmto nariadením.
6. Na nakladanie s bytmi, ktoré prešli z majetku Slovenskej republiky do vlastníctva mesta podľa zákona SNR č. 138/1990 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov sa vzťahuje len tretia časť tohto nariadenia, inak na nakladanie s týmito bytmi sa vzťahuje postup podľa uznesenia Mestského zastupiteľstva Dunajská Streda č. 305/2020/16 zo dňa 29.9.2020.
7. V nájomných bytoch je zakázané držať psa, okrem psa so špeciálnym výcvikom pre fyzické osoby s ťažkým zdravotným postihnutím.

§ 2

Formy nadobudnutia bytov do vlastníctva mesta

Nájomné byty podľa formy nadobudnutia sa rozdeľujú na

- a) byty získané z verejných prostriedkov poskytnutých mestu formou
 - 1. dotácií na obstaranie bývania,
 - 2. zvýhodnených úverov alebo pôžičiek na obstaranie bývania,
 - 3. nenávratných príspevkov znižujúcich náklady súvisiace s bývaním,
 - 4. nenávratných príspevkov na prevádzku budovy, v ktorej sa poskytuje sociálne bývanie
- b) byty ktoré prešli z majetku Slovenskej republiky do vlastníctva mesta podľa zákona SNR č. 138/1990 Zb. o majetku obcí,
- c) byty nadobudnuté do vlastníctva mesta výlučne z vlastných prostriedkov mesta.

ČASŤ DRUHÁ NÁJOMNÉ VZŤAHY

§ 3

Podávanie žiadostí

1. Fyzická osoba (ďalej len „žiadateľ“) sa za účelom riešenia svojich bytových problémov môže so svojou žiadosťou o prenájom nájomného bytu, bytu osobitného určenia ²⁾, obrátiť na mesto, ktoré v nájomných vzťahoch vystupuje ako prenajímateľ.
2. Žiadateľom o pridelenie nájomného bytu môže byť fyzická osoba, ktorá dovŕšila 18 rokov veku (t.j. nadobudla plnoletosť) alebo nadobudla plnoletosť pred dovŕšením 18 rokov veku uzatvorením manželstva v zmysle osobitných právnych predpisov³⁾.
3. Žiadosť musí mať písomnú formu, musí byť odôvodnená a vlastnoručne podpísaná žiadateľom. Ak ide o manželov, žiadateľmi sú vždy obaja manželia spoločne, s výnimkou prípadu, ak jeden z manželov - žiadateľ nebude nájomný byt užívať spoločne s manželom. V prípadoch, keď o bytových náhradách rozhoduje súd, je možné požiadať o uzatvorenie nájomnej zmluvy až po preukázaní právneho záujmu (na základe právoplatného a vykonateľného rozhodnutia súdu).
4. Žiadosť musí obsahovať najmä
 - a) údaje o žiadateľovi v rozsahu: meno a priezvisko (aj rodné priezvisko, predchádzajúce priezvisko), dátum narodenia, rodné číslo, rodinný stav, štátne občianstvo, adresa trvalého pobytu, adresa prechodného pobytu, korešpondenčná adresa, názov a adresa zamestnávateľa, či je osobou s ťažkým zdravotným postihnutím postihnutou podľa prílohy č. 2 zákona NR SR č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní“),
 - b) popis podmienok bývania žiadateľa ku dňu podania žiadosti,
 - c) údaje o ostatných osobách žijúcich v byte so žiadateľom a ktoré sú zahrnuté v žiadosti o prenájom nájomného bytu a v prípade pridelenia nájomného bytu sa nasťahujú so žiadateľom do nájomného bytu (ďalej len „spoluposudzované osoby“) v rozsahu: meno a priezvisko (aj rodné priezvisko, predchádzajúce priezvisko), dátum narodenia, rodné číslo, rodinný stav, adresa trvalého pobytu, názov a adresa zamestnávateľa, či je osobou s ťažkým zdravotným postihnutím postihnutou podľa prílohy č. 2 zákona o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní .
 - d) vyhlásenie žiadateľa, že súhlasí so spracovaním svojich osobných údajov a osobných údajov maloletých detí žiadateľa pre účely evidovania v poradovníku a pre účely uzatvorenia nájomnej zmluvy.
5. Povinnými prílohami žiadosti o nájom nájomného bytu sú:
 - a) čestné vyhlásenie, v ktorom žiadateľ čestne vyhlasuje:

- že všetky údaje uvedené v žiadosti o prenájom nájomného bytu a v jej prílohách uviedol úplne a pravdivo a že v prípade uvedenia nepravdivých údajov alebo zatajenia skutočností si je vedomý vyradenia z poradovníka žiadateľov o prenájom nájomného bytu,
 - či žiadateľ a ďalšia spoločne posudzovaná osoba je alebo nie je vlastníkom alebo spoluvlastníkom bytu, rodinného domu alebo inej nehnuteľnosti určenej na bývanie, stavebníkom rodinného domu, uzatvoril - neuzatvoril zmluvu o výstavbe a/alebo nadstavbe bytu a že si nemôže obstarat' bývanie vlastným pričinením,
 - či niektorý z členov z domácnosti, ktorý je zahrnutý v žiadosti o prenájom nájomného bytu, ktorý sa v prípade pridelenia bytu do bytu nast'ahuje, je alebo nie je vlastníkom alebo spoluvlastníkom bytu, rodinného domu alebo inej nehnuteľnosti určenej na bývanie,
 - že k žiadosti o prenájom nájomného bytu predložil doklady o všetkých príjmoch spoluposudzovaných osôb,
- b) doklady o čistom mesačnom príjme žiadateľa a spoluposudzovaných osôb za predchádzajúci kalendárny rok,
 - c) v prípade zamestnancov potvrdenie zamestnávateľa o dobe trvania uzatvoreného pracovného pomeru,
 - d) v prípade podnikateľa potvrdenie daňového úradu o príjme za posledné dva roky,
 - e) v prípade, ak žiadateľ žiada o prenájom bezbariérového nájomného bytu, potvrdenie od ošetrojúceho lekára preukazujúce, že žiadateľ alebo člen domácnosti, ktorý je zahrnutý v žiadosti o pridelenie bezbariérového nájomného bytu je osobou so zdravotným postihnutím podľa prílohy č. 2 zákona o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní,
 - f) v prípade, ak ide o žiadateľa ako chovanca, resp. bývalého chovanca detského domova, potvrdenie od príslušného detského domova,
 - g) vyhlásenie spoločne posudzovanej osoby, že súhlasí so spracovaním svojich osobných údajov a osobných údajov svojich maloletých detí pre účely evidovania žiadateľa v poradovníku a pre účely uzavretia nájomnej zmluvy.
6. Ak žiadosť neobsahuje všetky požadované údaje a prílohy podľa predchádzajúcich odsekov, vlastníkom vyzve žiadateľa, aby v lehote do 15 dní od doručenia výzvy doplnil chýbajúce údaje a/alebo prílohy. Ak žiadateľ v stanovenej lehote výzvy nevyhoví, nezaradí sa do poradovníka uchádzačov o nájomný byt (ďalej len „poradovník“).
7. Žiadateľ je povinný:
- a) spolupracovať s vlastníkom pri overovaní skutočností potrebných pre posúdenie oprávnenosti jeho žiadosti,
 - b) pravdivo aktualizovať údaje uvádzané v žiadosti v priebehu vedenia v poradovníku žiadateľov o byt,
- Nesplnenie povinností uvedených v písm. a) a/alebo b) tohto odseku má za následok zamietnutie žiadosti alebo vyradenie žiadateľa z poradovníka.

§ 4 Poradovník

1. Vlastník zostavuje a vedie poradovník, ktorý priebežne aktualizuje.
2. Žiadateľom sa poskytne bývanie v byte v poradí podľa poradovníka ak v tomto nariadení nie je ustanovené inak. Poradovník obsahuje najmä nasledovné údaje: poradové číslo, meno a priezvisko žiadateľa, bodové ohodnotenie.
3. Žiadatelia sú zaradení do poradovníka v poradí podľa bodového ohodnotenia, od najvyššieho bodového ohodnotenia k najnižšiemu. V prípade rovnosti bodov je pre určenie

poradia rozhodný dátum doručenia žiadosti. Ak ani takto nie je možné určiť poradie žiadateľov, poradie sa určí žrebom, o ktorom sa spíše zápisnica. Bodový systém hodnotenia je uvedený v prílohe č. 1 tohto nariadenia.

4. Žiadateľ sa zaradi do poradovníka, ak súčasne spĺňa nasledovné podmienky:
- a) je občanom Slovenskej republiky, dovŕšil vek 18 rokov, je plne spôsobilý na právne úkony,
 - b) žiadateľ ako aj jeho manžel/manželka, druh/družka majú trvalý pobyt na území mesta Dunajská Streda ku dňu podania žiadosti a aspoň jeden z nich najmenej 6 mesiacov,
 - c) žiadateľ, v prípade manželov alebo druha a družky, aspoň jeden z nich, má aspoň 12 mesiacov počnúc dňom podania žiadosti vlastný pravidelný príjem z trvalého pracovného alebo obdobného pomeru, z podnikania, prípadne z dôchodkového zabezpečenia, zo štátnych sociálnych dávok,
 - d) preukáže schopnosť platiť nájomné a úhrady za služby spojené s užívaním nájomného bytu,
 - e) žiadateľ ako aj spoluposudzované osoby ku dňu podania žiadosti majú uhradené všetky záväzky voči vlastníkovi,
 - f) žiadateľ ani jeho manžel/ka, druh/družka:
 - 1. nie je vlastníkom, bezpodielovým spoluvlastníkom alebo podielovým spoluvlastníkom s výškou podielu 1/2 a viac, žiadneho domu, bytu alebo inej stavby určenej na bývanie a/alebo,
 - 2. nie je stavebníkom rodinného domu na základe stavebného povolenia, a/alebo
 - 3. neuzatvoril zmluvu o výstavbe, nadstavbe bytu.
 - g) žiadateľ a spoluposudzované osoby neboli v predchádzajúcom období neplatičom nájomného a služieb spojených s užívaním nájomného bytu vlastníka a nemajú nedoplatok na službách spojených s užívaním nájomného bytu vlastníka,
 - h) mesačný príjem žiadateľa spolu s mesačným príjmom ostatných osôb, ktoré žijú so žiadateľom nie je nižší ako 1,2 násobok životného minima a neprevyšuje sumu podľa osobitného predpisu¹⁾.
 - i) mesačný príjem žiadateľa spolu s mesačným príjmom ostatných osôb, ktoré žijú so žiadateľom nie je nižší ako 1,2 násobok životného minima a neprevyšuje sumu podľa osobitného predpisu¹⁾, ak
 - 1. osoba žijúca v byte je osoba s ťažkým zdravotným postihnutím,
 - 2. ide o osamelého rodiča s nezaopatreným dieťaťom,
 - 3. aspoň jedna z osôb žijúcich v byte zabezpečuje zdravotnícku starostlivosť, sociálne a ďalšie služby vo verejnom záujme, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu obyvateľov mesta,
 - j) príjem osoby, ktorá žije v byte sama a ktorej mesačný príjem nie je nižší ako 1,2 násobok životného minima a je najviac vo výške podľa osobitného predpisu¹⁾.
 - k) žiadateľ nebol nájomcom vlastníkovho nájomného bytu, ktorému vlastník vypovedal nájom bytu podľa ust. § 711 ods. 1 písm. c), d) a g) Občianskeho zákonníka,
 - l) žiadateľ a/alebo osoba ktorá žije so žiadateľom v minulosti neodmietli uzavrieť s vlastníkom ako prenajímateľom zmluvu o nájme bytu na ponúknutý byt, to neplatí v prípade ak odmietol prijať ponúknutý byt z dôvodov hodných osobitného zreteľa.
 - m) žiadateľ nebol nájomcom vlastníkovho bytu, ktorý po odkúpení do svojho vlastníctva previedol v období posledných 5 rokov odo dňa podania žiadosti na tretiu osobu.
5. Žiadateľom o poskytnutie bývania v nájomnom byte vlastníka môže byť podľa osobitného predpisu¹⁾ aj
- a) osoba, ktorá nepresiahla vek 30 rokov a
 - 1. ktorej sa skončilo poskytovanie starostlivosti v zariadení na základe rozhodnutia súdu o neodkladnom opatrení, výchovnom opatrení alebo ústavnej starostlivosti,

2. ktorej zanikla náhradná osobná starostlivosť, pestúnska starostlivosť alebo osobná starostlivosť poručníka podľa osobitného predpisu,⁴⁾ alebo
 3. ktorá bola zverená do starostlivosti inej fyzickej osoby ako rodiča na základe neodkladného opatrenia a pred dovŕšením jej plnoletosti bol podaný návrh na zverenie tejto osoby do náhradnej osobnej starostlivosti, pestúnskej starostlivosti alebo na ustanovenie poručníka tejto osobe podľa osobitného predpisu,⁴⁾
 - b) osoba, ktorej sa poskytuje bytová náhrada za byt vydaný podľa osobitného predpisu,⁵⁾
 - c) osoba, ktorej sa poskytuje bývanie z dôvodov hodných osobitného zreteľa podľa § 5 tohto nariadenia.
6. O zaradení alebo nezaradení žiadateľa do poradovníka žiadateľ bude písomne vyrozumený najneskôr do 30 dní odo dňa podania žiadosti, ktorá obsahuje požadované údaje a prílohy.
 7. Žiadateľ je vedený v poradovníku najdlhšie jeden rok počnúc dňom zaradenia do poradovníka. Ak v tejto lehote nebola so žiadateľom uzavretá zmluva o nájme bytu a žiadateľ má o nájom bytu naďalej záujem, je potrebné aktualizovať svoju žiadosť a to v posledných 60 dní pred uplynutím jedného roka odo dňa zaradenia do poradovníka.
 8. Poradovník sa zverejní na úradnej tabuli a na webovom sídle mesta.
 9. Pri zisťovaní príjmov žiadateľa a ostatných spoluposudzovaných osôb sa postupuje podľa osobitného predpisu¹.
 10. Mesačný príjem žiadateľa a ostatných osôb žijúcich v byte sa vypočíta z príjmu⁶⁾ za kalendárny rok predchádzajúci roku, v ktorom podal žiadosť o nájom bytu, ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal. ¹⁾

§ 5

Prenájom nájomného bytu z dôvodov hodných osobitného zreteľa

1. Vlastník je oprávnený prenajať nájomný byt aj z dôvodov hodných osobitného zreteľa podľa osobitného predpisu ¹⁾; v nájomnom byte špecifikovanom v § 1 ods. 4 tohto nariadenia najviac 20 % z počtu podporených nájomných bytov vo svojom vlastníctve, na ktorých obstaranie bola poskytnutá dotácia podľa zákona o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní alebo podľa predpisov účinných do 31. decembra 2010. Oprávnenými osobami (žiadateľmi) a dôvodmi osobitného zreteľa sa na tieto účely rozumejú:
 - a) osoby, ktoré sa nachádzajú v nepriaznivej sociálnej situácii, pričom sú ohrozené sociálnym vylúčením alebo majú obmedzené schopnosti sa spoločensky začleniť a samostatne riešiť svoju situáciu a to:
 1. z dôvodu, že nemajú zabezpečené nevyhnutné podmienky na uspokojovanie základných životných potrieb,
 2. pre ťažké zdravotné postihnutie alebo nepriaznivý zdravotný stav,
 3. z dôvodu, že dovŕšili vek potrebný na nárok na starobný dôchodok,
 4. pre ohrozenie správaním iných fyzických osôb alebo, ak sa stali obeťou správania sa iných fyzických osôb,
 - b) osoby, ktoré z dôvodu mimoriadnej udalosti, prírodnej katastrofy stratili bývanie,
 - c) zamestnanci škôl a školských zariadení, zdravotnícky personál, zamestnanci zariadení sociálnych služieb, ktorým je z dôvodu potreby zabezpečenia efektívneho plnenia pracovných úloh zamestnávateľa so sídlom v Dunajskej Strede nevyhnutné zabezpečiť bývanie,
 - d) doterajší nájomníci bytov uvedených v § 2 písm. b) a c) tohto nariadenia, ktorým po ukončení nájomného vzťahu k doterajšiemu nájomnému bytu bude poskytnutá možnosť uzatvoriť nájomnú zmluvu k inému nájomnému bytu z dôvodu odpredaja doteraz prenajatého nájomného bytu.

2. Príjem žiadateľa môže presahovať výšku stanovenú v § 4 tohto nariadenia. Povinnosť žiadateľa splniť ostatné kritériá stanovené v § 4 odsek 4 tohto nariadenia tým nie je dotknutá, ak v tomto nariadení nie je ustanovené inak.
3. Nájomcovi, ktorému bol prenajatý nájomný byt z dôvodov podľa odseku 1 tohto nariadenia, sa neuplatnia ustanovenia § 12 ods 3 a 4 zákona o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní.

§ 6

Vyradenie žiadateľa z poradovníka

Vlastník vyradí žiadateľa z poradovníka, ak žiadateľ alebo manželka, druh alebo družka resp. osoba, ktorá žije so žiadateľom:

- a) prestane splňať aspoň jednu z podmienok podľa tohto nariadenia.
- b) má v nájme primeraný byt vo vlastníctve mesta,
- c) protiprávne obsadil byt vo vlastníctve mesta,
- d) neaktualizuje svoju žiadosť podľa tohto nariadenia.
- e) v žiadosti uvedie nepravdivé údaje,
- f) nepreukáže príjem podľa tohto nariadenia,
- g) nedoplní svoju neúplnú žiadosť v stanovenej lehote,
- h) odmieta uzavrieť nájomnú zmluvu na ponúknutý byt,
- i) nemá uhradené splatné záväzky voči mestu,
- j) je alebo sa stal výlučným vlastníkom bytu, rodinného domu alebo inej stavby určenej na bývanie alebo v prípade manželov bezpodielovými spoluvlastníkmi bytu, rodinného domu alebo inej stavby určenej na bývanie alebo v prípade druhu a družky podielovými spoluvlastníkmi bytu, rodinného domu, bytu alebo inej stavby určenej na bývanie.

§ 7

Postup pri prenájme nájomných bytov na základe poradovníka a mimo poradovníka

1. Nájomný byt sa prenajíma žiadateľom zaradeným do poradovníka v poradí podľa poradovníka, ak nie je v tomto nariadení ustanovené inak.
2. Vlastník písomne oznámi žiadateľovi v poradí, že mu vzniklo právo na uzavretie nájomnej zmluvy. Zároveň, ak je to potrebné, vyzve žiadateľa, aby do 10 dní predložil aktualizovanú žiadosť spolu s potrebnými prílohami. Ak žiadateľ v stanovenej lehote výzve nevyhoví, vyradí sa z poradovníka.
3. Ak žiadateľ bez vážnych dôvodov odmietne prijať ponúknutý nájomný byt alebo do 10 dní od vyzvania neuzavrie nájomnú zmluvu, bude vyradený z poradovníka.
4. Zmluvu o nájme nájomného bytu uzatvára primátor mesta na základe odporúčania trojčlennej komisie v súlade s ustanoveniami tohto nariadenia, v zložení: zástupcovia primátora a referent mestského úradu pre bytovú agendu (ďalej len „bytová komisia“). Predsedom bytovej komisie je zástupca primátora pre aktivity v oblasti sociálnej starostlivosti. Komisia rozhoduje väčšinou hlasov všetkých jej členov.
5. V prípadoch hodných osobitného zreteľa mestské zastupiteľstvo môže rozhodnúť o poskytnutí bývania v nájomnom byte fyzickým osobám mimo poradovníka alebo mimo poradia v poradovníku.
6. V prípade bytov špecifikovaných v § 1 odsek 4 sú prípady hodné osobitného zreteľa špecifikované v § 5 tohto nariadenia v súlade s osobitným predpisom¹⁾.
7. Mimo poradovníka možno uzavrieť nájomnú zmluvu aj s nájomcom bytu podľa § 2 písm. b) a c) tohto nariadenia, ktorému po ukončení nájomného vzťahu k doterajšiemu bytu vo

vlastníctve mesta bude poskytnutá možnosť uzatvoriť nájomnú zmluvu k inému bytu vo vlastníctve mesta.

§ 8

Nájomná zmluva a opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy

1. Nájomná zmluva sa uzatvára so žiadateľom na dobu neurčitú alebo na dobu určitú, najmenej na tri mesiace, najviac na 3 roky s možnosťou opakovaného uzatvorenia nájmu. Ak o uzatvorenie nájomnej zmluvy, predmetom ktorej je byt špecifikovaný v § 1 odsek 4 tohto nariadenia nepožiadá žiadateľ oprávnený podľa osobitného zákona¹⁾, možno uzavrieť s inou fyzickou osobou najviac na 1 rok.
2. V prípade uzatvorenia nájomnej zmluvy na dobu kratšiu ako 1 rok, sa uzatvára nájomná zmluva tak, aby sa nájom skončil k poslednému dňu štvrtroka.
3. Nájomná zmluva musí mať písomnú formu a musí obsahovať najmä:
 - a) začiatok nájmu,
 - b) dobu nájmu,
 - c) výšku mesačného nájomného,
 - d) podmienky, za ktorých má nájomca právo na opakované uzavretie nájomnej zmluvy,
 - e) výšku úhrady za plnenia spojené s užívaním nájomného bytu alebo spôsob ich výpočtu,
 - f) opis stavu nájomného bytu a opis príslušenstva nájomného bytu,
 - g) podmienky na zachovanie pôvodného stavu a vybavenia nájomného bytu,
 - h) skončenie nájmu,
 - i) zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu,
 - j) podmienky jednostrannej zmeny výšky mesačného nájomného a úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu,
 - k) povinnosť nájomcu umožniť vstup do bytu zamestnancom prenajímateľa, ministerstva dopravy a výstavby Slovenskej republiky, príslušných úradov a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu,
 - l) výšku prípadnej finančnej zábezpeky.
4. V nájomnej zmluve, predmetom ktorej je byt uvedený v § 1 odsek 4 tohto nariadenia sa upraví právo nájomcu na opakované uzatvorenie zmluvy o nájme bytu pri súčasnom splnení nasledovných podmienok:
 - a) mesačný príjem členov domácnosti nájomcu neprevyšuje sumu podľa osobitného predpisu¹⁾. Mesačný príjem sa vypočíta z príjmu za predchádzajúci kalendárny rok ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa tento príjem poberal. Pri posudzovaní žiadosti sa vychádza z čistého mesačného príjmu,
 - b) neporušil povinnosti uvedené v nájomnej zmluve; ak má nedoplatky na nájomnom a úhradách za služby spojené s užívaním bytu, musí mať s vlastníkom ako prenajímateľom uzavretú dohodu o uznaní dlhu a splácaní dlhu v splátkach,
 - c) je plne spôsobilý na právne úkony,
 - d) je prihlásený k trvalému pobytu v prenajatom nájomnom byte,
 - e) preukáže schopnosť platiť nájomné a služby spojené s užívaním bytu,
 - f) nájomca ako žiadateľ ako aj spoločne posudzované osoby majú uhradené všetky záväzky voči mestu, resp. majú s vlastníkom uzavretú dohodu o uznaní dlhu a splácaní dlhu v splátkach,
 - g) nájomca ako žiadateľ ani jeho manžel/ka, druh/družka nie je výlučným vlastníkom, bezpodielovým spoluvlastníkom, žiadneho domu, bytu alebo inej stavby určenej na bývanie,

- h) nájomca ako žiadateľ nebol nájomcom mestského bytu, ktorému vlastník ako prenajímateľ vypovedalo nájom bytu podľa ust. § 711 ods. 1 písm. c), a g) Občianskeho zákonníka,
- i) nájomca požiadal vlastníka o opätovné uzatvorenie nájomnej zmluvy najneskôr jeden mesiac pred uplynutím dohodnutej doby nájmu. Žiadosť o opätovné uzatvorenie nájomnej zmluvy má obsahovať najmä:
1. údaje o žiadateľovi v rozsahu: meno a priezvisko, rodné číslo, rodinný stav, adresa trvalého pobytu, či je osobou s ťažkým zdravotným postihnutím postihnutou podľa prílohy č. 2 zákona o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní,
 2. údaje o spoločne posudzovaných osobách v rozsahu: meno a priezvisko, rodné číslo, rodinný stav, adresa trvalého pobytu, či je osobou s ťažkým zdravotným postihnutím postihnutou podľa prílohy č. 2 zákona o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní
 3. vyhlásenie žiadateľa, že súhlasí so spracovaním svojich osobných údajov a osobných údajov maloletých detí žiadateľa pre účely uzavretia nájomnej zmluvy a evidovania platieb nájomného a úhrad za služby spojené s užívaním prenajatého nájomného bytu,
 4. vyhlásenie spoločne posudzovanej osoby, že súhlasí so spracovaním svojich osobných údajov a osobných údajov svojich maloletých detí pre účely uzavretia nájomnej zmluvy.
- j) nájomca má zloženú na účte mesta ako prenajímateľa finančnú zábezpeku vo výške určenej vlastníkom. Finančná zábezpeka slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad za služby spojené s užívaním bytu a nepoškodzovania užívaného bytu.
5. Príjem žiadateľa, ktorý žiada o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy, musí byť v súlade s podmienkami uvedenými v osobitnom predpise.¹⁾ Ustanovenie § 3 odsek 5 tohto nariadenia sa primerane použije aj na prílohy k žiadosti o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy.
6. Ak ďalej nie je uvedené inak, nájomca stráca právo na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy v prípade ak:
- a) poškodil alebo znehodnotil byt vo vlastníctve mesta,
 - b) porušuje domový poriadok a na toto porušenie domového poriadku bol písomne vlastníkom upozornený,
 - c) umožnil užívať byt tretej osobe bez súhlasu vlastníka,
 - d) počas trvania nájomnej zmluvy, ktorá má byť opakovane uzatvorená, riadne neplatil nájomné alebo služby spojené s nájmom bytu, ak nie je ďalej uvedené inak,
 - e) má voči vlastníkovi evidované splatné záväzky, ak nie je ďalej uvedené inak,
 - f) odmietne sprístupniť byt podľa § 8 odsek 7.
7. Pred opakovaným uzatvorením nájomnej zmluvy je nájomca povinný sprístupniť byt vlastníkovi alebo ním poverenej osobe za účelom vykonania kontroly stavu bytu.
8. Ak bola nájomcovi daná výpoveď z nájmu bytu z dôvodu, že má nedoplatok na nájomnom a/alebo na úhradách za služby spojené s užívaním bytu, vlastník môže s takýmto nájomcom opätovne uzavrieť zmluvu o nájme bytu, ak nájomca do konca výpovednej doby uhradí nedoplatok alebo uzatvorí dohodu o uznaní a splácaní dlhu v splátkach.

§ 9 Finančná zábezpeka

1. Uzatvorenie zmluvy o nájme bytu je viazané okrem uzatvorenia zmluvy o nájme bytu v bytoch s nižším štandardom na Kračanskej ceste, na zloženie finančnej zábezpeky vo

výške trojmesačného nájomného. Finančná zábezpeka sa poskytuje na dobu trvania nájomnej zmluvy/nájomného vzťahu.

2. Lehota na zloženie finančnej zábezpeky je minimálne 3 kalendárne dni pred podpísaním nájomnej zmluvy.
3. Zloženie finančnú zábezpeku vedie vlastník na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke.
4. Ak nedôjde k uzatvoreniu nájomnej zmluvy, mesto je povinné už zloženie finančnú zábezpeku bezodkladne vrátiť.
5. Finančná zábezpeka slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých plnení spojených s užívaním nájomného bytu a nepoškodzovania užívaného nájomného bytu.
6. Finančná zábezpeka sa vracia nájomcovi po odpočítaní nedoplatkov na nájomnom a úhrad za služby spojené s užívaním bytu, a škôd spôsobených poškodzovaním užívaného bytu, a to najneskôr do 30 dní po skončení nájomného vzťahu.
7. Zložením finančnej zábezpeky sa nájomca nezaväzuje povinnosti platiť dohodnuté nájomné a úhrady za služby spojené s užívaním bytu.
8. V prípade, že sa zmluvné strany po uplynutí doby nájmu dohodnú na opätovnom uzatvorení zmluvy o nájme bytu, finančná zábezpeka zostane na účte mesta až do doby skončenia nájomného vzťahu.

§ 10

Prenájom bytov s nižším štandardom

1. Na prenajímanie bytov s nižším štandardom v bytovom dome súp. č. 5851 na Kračanskej ceste sa vzťahujú ustanovenia tohto nariadenia len ak nie je v jednotlivých ustanoveniach uvedené inak. Nevzťahujú sa na ne ani ustanovenia o preukázaní podmienok na prenajímanie nájomných bytov, ktoré je možné zistiť z verejne prístupných zdrojov a/alebo nahradiť čestným vyhlásením žiadateľa a spoluposudzovaných osôb.
2. Na prenajímanie bytov s nižším štandardom v bytovom dome so súp. č. 4045, 5059, 5910, 6244, 6245, 6246, 6247 na Kračanskej ceste sa vzťahujú len ustanovenia tretej časti tohto nariadenia.

§ 11

Zabezpečenie bytovej náhrady a prístrešia

1. Bytovými náhradami sú náhradný byt, náhradné ubytovanie a prístrešie.
2. Bytovú náhradu zabezpečí ten, v prospech koho sa byt vypratáva v súlade s osobitným predpisom.²⁾
3. V prípade potreby zabezpečenia bytovej náhrady pre neplatičov nájomného alebo úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu vo vlastníctve mesta sa použijú najmä byty uvoľnené migráciou obyvateľstva, úmrtím osôb ako i byty uvoľnené na základe rozhodnutia súdu o zrušení nájomného práva.
4. Pri poskytovaní bytových náhrad je vlastník povinný dodržiavať zákonné podmienky pre uzatvorenie nájomnej zmluvy na byty špecifikované v § 1 odsek 4 tohto nariadenia.

§ 12

Výmena bytov a zmena predmetu nájmu

1. Výmena nájomného bytu medzi nájomcami navzájom je možná len s predchádzajúcim písomným súhlasom vlastníka na základe písomnej dohody nájomcov pri dodržiavaní podmienok uvedených v tomto nariadení.
2. Náklady súvisiace s výmenou bytov znášajú v plnom rozsahu nájomcovia.
3. Ak doterajší nájomca bytu požiada o poskytnutie bývania v byte s väčšou/menšou podlahovou plochou, pretože doterajší byt je neprimerane malý (pripadá na 1 člena domácnosti menej ako 8 m² obytnej plochy bytu) alebo veľký, možno poskytnúť bývanie v primeranom byte za podmienky, že nájomca spĺňa a preukáže podmienky uvedené v tomto nariadení a v osobitnom predpise¹⁾ ak sa jedná o nájomný byt uvedený v § 1 ods. 4 tohto nariadenia.
4. V prípadoch uvedených v odseku 3 sa žiadateľ nezarádi do poradovníka.

ČASŤ TRETIA CENA NÁJMU BYTOV

§ 13 Všeobecné ustanovenia

1. Cenu nájmu bytov sa určuje v súlade s Opatrením Ministerstva financií Slovenskej republiky z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov v znení Opatrenia č. 02/R/2008 zo dňa 25. septembra 2008, Opatrenia č. 01/R/2011 zo dňa 1. decembra 2011, zákonom o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní.
2. Pre určenie ceny nájmu sa byty rozdeľujú do nasledovných skupín:
 - a) byty obstarané pred 1.2.2001
 - b) byty obstarané z prostriedkov štátneho rozpočtu a rozpočtu mesta po 1.2.2001
 - c) byty nižšieho štandardu na Kračanskej ceste.

§ 14 Cena nájmu bytov obstaraných pred 1.2.2001

1. Cena nájmu bytov, cena nájmu základného prevádzkového zariadenia **obstaraného pred 1.2.2001** sa určuje podľa veľkosti podlahovej plochy bytu takto:
 - a) byty v bytovom dome na Ulici Júliusa Lőrincza č. 2135
byty v bytovom dome na Ulici Júliusa Lőrincza č. 2133
cena nájmu bytov:
1,00 eur/m² podlahovej plochy obytnej miestnosti za mesiac
0,50 eur/m² podlahovej plochy vedľajšej miestnosti za mesiac
cena nájmu základného prevádzkového zariadenia bytu je 102 eur za rok
 - b) byt v bytovom dome na Kukučínovej ulici 1212
cena nájmu bytov:
1,121954 eur/m² podlahovej plochy obytnej miestnosti za mesiac
0,524464 eur/m² podlahovej plochy vedľajšej miestnosti za mesiac
cena nájmu základného prevádzkového zariadenia bytu je 102 eur za rok
 - c) byt v bytovom dome na Kukučínovej ulici 480
byt v bytovom dome na Dunajskej ulici 372
cena nájmu bytov:
1,121954 eur/m² podlahovej plochy obytnej miestnosti za mesiac

- 0,524464 eur/m² podlahovej plochy vedľajšej miestnosti za mesiac
cena nájmu základného prevádzkového zariadenia bytu je 203 eur za rok
- d) byt v bytovom dome na Rybnom trhu 336/17
cena nájmu bytu: 1,00 eur/m² podlahovej plochy obytnej miestnosti za mesiac
0,50 eur/m² podlahovej plochy vedľajšej miestnosti za mesiac
cena nájmu základného prevádzkového zariadenia bytu je 102 eur za rok

§ 15

Cena nájmu nájomných bytov obstaraných z prostriedkov štátneho rozpočtu a rozpočtu mesta po 1.2.2001

Cena nájmu bytov obstaraných z prostriedkov štátneho rozpočtu, rozpočtu mesta po 1. februári 2001 a bytov obstaraných výstavbou, prestavbou alebo dostavbou bytov a skolaudovaných po 1. februári 2001, sa určuje nasledovne:

- a) v bytovom dome na ulici Nová Ves 2441 v Dunajskej Strede cena ročného nájmu je vo výške 5 % z obstarávacej ceny bytu
- b) v bytovom dome na ulici Nová Ves 5555 v Dunajskej Strede cena ročného nájmu vo výške 5 % z obstarávacej ceny bytu
- c) v bytovom dome na Kukučínovej ulici 1211 v Dunajskej Strede cena ročného nájmu vo výške 5 % z obstarávacej ceny bytu
- d) v bytovom dome na Kukučínovej ulici 1212 v Dunajskej Strede cena ročného nájmu vo výške 5 % z obstarávacej ceny bytu
- e) v bytovom dome na Kukučínovej ulici 1213 v Dunajskej Strede cena ročného nájmu vo výške 5 % z obstarávacej ceny bytu

§ 16

Cena nájmu nájomných bytov nižšieho štandardu na Kračanskej ceste

1. Cena mesačného nájmu nájomných bytov nižšieho štandardu na Kračanskej ceste sa určuje takto:

- a) za každú maloletú osobu 5 eur
- b) za každú plnoletú osobu 10 eur
- c) k cene vypočítanej podľa písm. a) a b) sa pripočítajú za každú osobu bývajúcu v byte 3 eurá najviac však 15 eur, ktoré sa odvádzajú do fondu prevádzky a údržby.

§ 17

Spoločné ustanovenia

Do cien nájmu nájomných bytov podľa § 14 a 15 tohto nariadenia nie sú zahrnuté úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu.

ČASŤ ŠTVRTÁ

PREDAJ BYTOV A NEBYTOVÝCH PRIESTOROV V BYTOVOM DOME

§ 18

Základné podmienky predaja

1. Vlastník postupuje pri predaji bytu a nebytového priestoru v bytovom dome, podielu k pozemku pod bytovým domom a príľahlému pozemku v súlade s platnými všeobecne záväznými právnymi predpismi SR a podporne týmto nariadením.

2. Nájomný charakter bytov špecifikovaných v § 1 odsek 4 tohto nariadenia musí byť zachovaný po dobu podľa zákona o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní ak Mestské zastupiteľstvo Dunajská Streda nerozhodne inak.
3. Zámer predaja bytu a spôsob predaja bytu, nebytového priestoru v bytovom dome, podielu k pozemku pod bytovým domom a k príslušnému pozemku v súlade s osobitným predpisom⁷⁾ schvaľuje mestské zastupiteľstvo po prerokovaní v Komisii MsZ pre financie. Mestské zastupiteľstvo schvaľuje aj kúpnu cenu.
4. Predaj bytu, nebytového priestoru v bytovom dome, podielu k pozemku pod bytovým domom a k príslušnému pozemku je najmenej za cenu vo výške všeobecnej hodnoty majetku stanovenej podľa osobitného predpisu⁷⁾ s výnimkou prevodu vlastníctva bytu z dôvodu hodného osobitného zreteľa, o ktorých mestské zastupiteľstvo rozhodne trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov, pričom osobitný zreteľ musí byť zdôvodnený; zámer previesť byt týmto spôsobom je mesto povinné zverejniť najmenej 15 dní pred schvaľovaním prevodu mestským zastupiteľstvom na svojej úradnej tabuli a na svojom webovom sídle v súlade s osobitným predpisom.⁷⁾
5. Pri kúpe hradí kupujúci:
 - a) kúpnu cenu,
 - b) náklady na vypracovanie znaleckého posudku na stanovenie všeobecnej hodnoty bytu, pozemku a príslušného pozemku, ak sa predaj nerealizuje z podnetu vlastníka,
 - c) správny poplatok za podanie návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľnosti.
6. Kupujúci musí uhradiť kúpnu cenu a ostatné platby spojené s prevodom ku dňu podpisu kúpnej zmluvy v plnej výške, pokiaľ nebolo v podmienkach obchodnej verejnej súťaže, dražby alebo priameho predaja uvedené inak.
7. Prostriedky z predaja sú príjmom rozpočtu mesta. Môžu sa použiť len na obnovu a rozvoj bytového fondu a výstavbu a obnovu infraštruktúry mesta. Až nevyčerpané prostriedky sú zdrojom fondu rozvoja bývania mesta v súlade s osobitným predpisom.⁸⁾⁾
8. O spôsobe jeho použitia na obnovu a rozvoj bytového fondu, výstavbu a obnovu infraštruktúry mesta rozhoduje mestské zastupiteľstvo, spravidla pri schvaľovaní rozpočtu na príslušný rok.

ČASŤ PIATA

§ 19

Prechodné a záverečné ustanovenia

1. V prípade, ak nájomca ku dňu nadobudnutia tohto nariadenia neplatil cenu nájmu vo výške podľa tretej časti tohto nariadenia, po dni nadobudnutia účinnosti tohto nariadenia sa mu zvýši nájomné podľa tretej časti tohto nariadenia dňom vzniku opätovného/nového nájmu bytu v danom bytovom dome, najneskôr však od 1. júla 2024.
2. Ustanovenia tohto nariadenia sa vzťahujú aj na žiadateľov, ktorí sú zaradení do poradovníka zostaveného ku dňu nadobudnutia účinnosti tohto nariadenia.
3. Na právne vzťahy vyplývajúce z nájmu bytu, ktoré toto nariadenie neupravuje, sa vzťahujú príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka, a na právne vzťahy týkajúce sa bytov špecifikovaných v § 1 odsek 4 tohto nariadenia sa vzťahujú aj príslušné ustanovenia zákona NR SR č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov.

§ 20

Zrušovacie ustanovenia

Zrušuje sa

Všeobecne záväzné nariadenie mesta Dunajská Streda č. 7/2011 o určení výšky ceny nájmu bytov vo vlastníctve mesta Dunajská Streda

Všeobecne záväzné nariadenie Mesta Dunajská Streda mesta Dunajská Streda č. 27/2011, ktorým sa mení a dopĺňa Všeobecne záväzné nariadenie Mesta Dunajská Streda mesta Dunajská Streda č. 7/2011 o určení výšky ceny nájmu bytov vo vlastníctve mesta Dunajská Streda,

Všeobecne záväzné nariadenie Mesta Dunajská Streda mesta Dunajská Streda č. 17/2012 zo dňa 27. septembra 2012, ktorým sa mení a dopĺňa Všeobecne záväzné nariadenie mesta Dunajská Streda mesta Dunajská Streda č. 7/2011 o určení výšky ceny nájmu bytov vo vlastníctve mesta Dunajská Streda.

§ 21 **Účinnosť nariadenia**

Toto nariadenie nadobúda účinnosť 1. novembra 2023 okrem § 1 ods. 7, ktorý nadobúda účinnosť 1. januára 2024.

V Dunajskej Strede, 26. septembra 2023

JUDr. Zoltán Hájos
primátor mesta

- 1) zákon NR SR č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov
- 2) zákon č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami v znení neskorších predpisov
- 3) zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov, zákon NR SR č. 36/2005 Z.z. o rodine v znení neskorších predpisov
- 4) zákon NR SR č. 36/2005 Z.z. o rodine v znení neskorších predpisov
- 5) Napríklad zákon č. 403/1990 Zb. o zmiernení následkov niektorých majetkových krívd v znení neskorších predpisov.
- 6) zákon NR SR č. 601/2003 o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, zákon NR SR č. 595/2003 o dani z príjmov v znení neskorších predpisov
- 7) zákon SNR č.138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov
- 8) zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov
- 22d) Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov)

Príloha č.1

Všeobecne záväzného nariadenia mesta Dunajská Streda č. .../2023 zo dňa 26. septembra 2023 o hospodárení s bytovým fondom vo vlastníctve mesta Dunajská Streda

Bodové hodnotenie kritérií na zaradenie do poradovníka

- a) výška mesačného príjmu žiadateľa a spoločne posudzovaných osôb
- 5 bodov - príjem žiadateľa a spoločne posudzovaných osôb je nad 2,5 násobku životného minima najviac však vo výške ustanovenej zákonom NR SR č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov
 - 4 bodov - príjem žiadateľa a spoločne posudzovaných osôb je nad 2,0 násobku životného minima najviac však 2,5 násobok životného minima
 - 3 bodov - príjem žiadateľa a spoločne posudzovaných osôb je od 1,2 násobku životného minima do 2 násobku životného minima
- b) zdroj príjmu žiadateľa
- 5 bodov – zamestnaný na dobu neurčitú, samostatne zárobkovo činná osoba, poberateľ starobného dôchodku, poberateľ invalidného dôchodku, poberateľ predčasného starobného dôchodku
 - 4 body – zamestnaný na dobu určitú, rodič na materskej dovolenke
- c) dĺžka trvalého pobytu v meste Dunajská Streda
- 5 bodov - nad 10
 - 4 body – nad 7 rokov do 10 rokov
 - 3 body – nad 5 rokov do 7 rokov
 - 2 body – nad 3 roky do 5 rokov
 - 1 bod – od 6 mesiacov do 3 rokov
- d) rodinný stav žiadateľa
- 5 bodov – osamelá osoba starajúca sa o nezaopatrené dieťa
 - 4 bodov – ženatý, vydatá
 - 3 body – osamelá vdova, osamelý vdovec, sirota
- e) počet vyživovaných detí v domácnosti
- 5 bodov – 3 a viac detí
 - 4 body – 2 deti
 - 3 body – 1 dieťa
- f) zdravotný stav žiadateľa a spoločne posudzovaných osôb
- 5 bodov – osoba so zdravotne ťažkým postihnutím, postihnutá podľa prílohy č. 2 zákona NR SR č. 443/2010 Z.z. v znení neskorších predpisov.
 - 5 bodov – osoba s chorobou: schizofrénia, poruchy autistického spektra, ťažká až úplná obojstranná hluchota, slepota na obe oči, rázštep chrbtice, Downov syndróm, stavy liečené umelou obličkou (dialýzou).