

VZN č. 4/2004

o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom mestských bytov, bytovými náhradami a ubytovacími zariadeniami vo vlastníctve mesta Malacky

MsZ v Malackách na svojom zasadnutí dňa 23.9.2004 prerokovalo a schválilo nasledovné znenie VZN spracovaného v súlade s § 6 zákona SNR č. 369/90 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, usta-noveniami § 663 a nasl., § 754 a nasl. Občianskeho zákonníka, ako i v súla-de s § 12 zákona SNR č.189/92 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhra-dami v znení neskorších predpisov.

Vymedzenie pojmov:

- **vlastník bytu** – Mesto Malacky
- **prenajímateľ a ubytovateľ** – správca bytov – SLUŽBYT Malacky, s.r.o.
- **nájomca (ubytovaný)** – užívateľ bytu, užívateľ ubytovne a pod.

§ 1

Nakladanie s nájomnými bytmi vo vlastníctve mesta

- 1. Nájomné byty vo vlastníctve mesta** užívajú ich nájomcovia na základe nájomných zmlúv prenajímateľom, po predchádzajúcom písomnom súhlase vlastníka, v súla-de s príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka. Tieto byty sú ich nájomcovia (užívatelia) oprávnení zo zákona č. 182/93 Z.z. o prevode vlastníctva bytov v znení neskorších predpisov nadobudnúť do svojho osobného vlastníctva za podmienok stanovených citovaným zákonom. Po podaní žiadosti o prevod bytu a splnení príslušných podmienok je mesto ako vlastník, povinné ich žiadosti vyhovieť.

2. Pri prevode bytu z vlastníctva mesta na nájomcu, predávajúci umožní kupujúcemu na jeho žiadosť bez-úročné splácanie ceny bytu a spolu-vlastníckeho podielu na zastavanom pozemku a príľahlom pozemku určenej podľa § 18, 18a, 18 b do troch rokov odo dňa podpísania zmluvy o prevode (§ 18 b ods. 4 zák 182/93. Zb. v znení neskor. predp.
3. V prípade hrubého porušovania po-vinnosti nájomcu najmä tým, že neplatí nájomné a úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako 3 mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájomu bez písomného súhlasu vlastníka, prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu.

Výpovedná lehota je 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po dni, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď. Prenajímateľ môže písomne určiť aj dlhšiu výpovednú lehodu.

U takéhoto nájomcu, ktorý je v hmotnej núdzi z objektívnych dô-vodov a hodnoverne preukáže túto skutočnosť, výpovedná lehota sa predlžuje o ochrannú dobu, ktorá trvá 6 mesiacov. Ak pred uplynutím ochrannej lehoty nájomca zaplatí prenajímateľovi dlžné nájomné, alebo sa písomne dohodne s pre-najímateľom o spôsobe jeho úhra-dy, dôvod výpovede nájmu zo stra-ny prenajímateľa bytu zanikol.

Nájom bytu možno vypovedať len z dôvodov uvedených v § 711 odst. 1 Občianskeho zákonníka.

Prevod nájmu bytu užívaného ná-jomcom, ktorý si neplní povinnosti vyplývajúce z nájomnej zmluvy na inú osobu mimo poradovníka je

možné iba v tom prípade, ak je ochotná dlžné nájomné uhradiť, v prípade výpovede nájmu z bytu v zmysle § 711 a poskytnúť bytovú náhradu v zmysle § 712 a, obč.zák.

§ 2

Spoločný nájom bytu vo vlastníctve mesta

1. Byt vo vlastníctve mesta môže byť aj v **spoločnom nájme viacerých osôb**, ktoré majú rovnaké práva a povinnosti. Spoločný nájom vzniká tiež dohodou medzi doterajším nájomcom, ďalšou osobou a prenajímateľom so súhlasom vlastníka.

Ak medzi spoločnými nájomcami dôjde k nezhode o právach a povinnostiach vyplývajúcich zo spoločného nájmu bytu, rozhodne na návrh niektorého z nich súd. (§ 702 obč. zák.).

2. Spoločný nájom bytu vzniká aj medzi manželmi, a to len za trvania manželstva. Ak sa po prípadnom rozvode manželia nedohodnú o ďalšom nájme bytu, súd na návrh jedného z nich rozhodne, že sa zrušuje právo spoločného nájmu bytu a súčasne určí, ktorý z manželov bude byť ďalej užívať ako nájomca (§ 703 - § 705 obč. zák.).

3. Prechod nájmu bytu sa riadi ustanoveniami § 706 - § 709 obč. zák.

§ 3

Osobitné druhy ubytovania a služobné byty

1. Mesto Malacky je aj vlastníkom bytov osobitného určenia slúžiacich výlučne na výkon opatrovateľskej služby podľa predpisov o sociálnom zabezpečení a užívateľmi takýchto bytov môžu byť len osoby spĺňa-

júce osobitné predpoklady. Dĺžka ubytovania, spôsob, poskytované služby sa riadia osobitnými predpismi o sociálnom zabezpečení.

Prenajímateľom bytov osobitného určenia v týchto bytových jednotkách je orgán oprávnený konať za vlastníka.

2. Služobným bytom je byt, ktorého nájomca vykonáva prácu, na ktorú je nájom služobného bytu viazaný, napr. byt vo verejnej alebo verejnoprospešnej stavbe určený na bývanie zamestnanca povereného strážením, údržbou, najmä byt, ktorý je súčasťou školy alebo školského zariadenia.

Nájomcom takéhoto bytu môže byť iba ten, kto vykonáva prácu, na ktorú je nájom bytu viazaný a v mieste výkonu práce nie je vlastníkom, spoluvlastníkom, nájomcom alebo spoločným nájomcom iného bytu, rodinného domu alebo bytového domu. Prenajímateľom služobného bytu je orgán oprávnený konať za vlastníka, so súhlasom vlastníka, v súlade s § 1 zákona č. 189/92 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami, v znení neskorších predpisov.

§ 4

Bytové náhrady

1. Vzhľadom na zákonom chránený nájom bytu je mesto, v prospech ktorého sa byt uvoľňuje a vypratáva, (pri výpovediach z nájmu) povinné zabezpečiť v súčinnosti s prenajímateľom, zodpovedajúcu bytovú náhradu v súlade s § 712 a nasl. Obč. zákonníka, ktorými sú :
 - náhradný byt,
 - náhradné ubytovanie
 - prístrešie

Nájomca, ktorý má byť vypratať, je povinný uzavrieť zmluvu o bytovej náhrade do 30 dní od doručenia písomného vyhlásenia prenajímateľa o zabezpečení príslušnej bytovej náhrady. Ak novú nájomnú zmluvu bezdôvodne neuzavrie, jeho nárok na bytovú náhradu zaniká.

a) náhradným bytom je byt, ktorý svojou veľkosťou a vybavením zabezpečuje ľudsky dôstojné bývanie nájomcu a členov jeho domácnosti. Nájomca má právo na náhradný byt, ktorý je veľkosťou obytnej plochy, vybavením, umiestnením a výškou nájomného primeraný bytu, ktorý má vypratať a to s prihliadnutím na jeho životné a pracovné potreby.

b) náhradné ubytovanie – je byt s jednou obytnou miestnosťou, alebo obytná miestnosť v slobodárni, ubytovni alebo v iných zariadeniach, podnájom v zariadenej, alebo nezariadenej časti bytu u iného nájomcu. Byt alebo obytnú miestnosť môžu užívať viacerí nájomcovia.

c) prístrešie – prístreším je prechodné ubytovanie, najmä v spoločnej nocľahárni, alebo v iných zariadeniach na to určených s priestorom na uskladnenie bytového zariadenia a ostatných vecí domácej a osobnej potreby.

Na aký druh bytovej náhrady má nájomca pri výpovedi z nájmu bytu nárok, je uvedené v § 712 – 713 Obč. zák. a § 5 zákona 189/92 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami, v znení neskorších predpisov.

2. Nájomca nemá právo na bytovú náhradu:

- ak sa nájomný pomer skončí výpoveďou z toho dôvodu, že nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely, ako na bývanie
- pri zániku nájmu dohodnutého na určitý čas, okrem prípadu, ak nájom bytu skončí pred uplynutím dohodnutej doby z dôvodu, že byt bez zavinenia nájomcu nie je možné ďalej užívať

Nájomca nie je povinný vystať sa z bytu a byť vypratať, kým nie je pre neho zabezpečená zodpovedajúca bytová náhrada. Spoloční nájomcovia majú právo len na jednu bytovú náhradu.

§ 5

Práva nájomcov pri vzájomnej výmene mestských bytov a ubytovacích zariadení

1. So súhlasom vlastníka sa môžu nájomcovia dohodnúť o vzájomnej výmene mestských bytov. Súhlas a dohoda musia mať písomnú formu. Žiadosti o výmenu bytu sa predkladajú vlastníkovi.
2. Pri zmene nájomcu z titulu výmeny bytu, musia byť splnené podmienky stanovené v tomto VZN. Po zistení, že podmienky sú splnené, prenajímateľ uzatvorí s novým nájomcom nájomnú zmluvu, zmluvu o ubytovaní na základe písomného súhlasu vlastníka.
3. Vzájomnú výmenu mestských bytov bez súhlasu vlastníka, rieši prenajímateľ návrhom na vypratanie bytu bez práva na bytovú náhradu.
4. Prenajatý byt alebo jeho časť nemôže nájomca prenechať inému do podnájmu bez súhlasu vlastníka.

Za presnú evidenciu nájomcov mestských bytov, zmeny pri zámene,

prechode, vzniku a zániku nájmu k bytu zodpovedá p r e n a j í m a t e ľ, ktorý každý jednotlivý zdokladovaný nájomný vzťah predkladá vlastníkovi za účelom zabezpečenia prevodu bytu do osobného vlastníctva na nájomcu (podľa zákona 182/93 Z.z. o prevode bytov ... v znení neskorších predpisov).

§ 6

Ubytovacie zariadenia

1. V súlade s ustanovením § 754 a nasl. Obč. zákonníka zo zmluvy o ubytovaní vznikne ubytovanému (žiadateli) právo, aby mu ubytovateľ poskytol prechodné ubytovanie na dohodnutú dobu alebo na dobu vyplývajúcu z účelu ubytovania v zariadení na to určenom.
2. Zmluvu o ubytovaní uzatvorí ubytovateľ po predchádzajúcom súhlase vlastníka na dobu určitú, maximálne tri roky. V zmluve sa upraví právo žiadateľa na opakované uzatvorenie zmluvy o ubytovaní pri dodržaní podmienok uvedených v zmluve o ubytovaní a v § 711 Obč. zákonníka.
3. Ubytovacia jednotka môže byť poskytnutá na takéto bývanie aj viacerým osobám spoločne.
4. Za ubytovanie a služby s ním spojené je objednávateľ povinný zaplatiť ubytovateľovi cenu v lehotách, určených v zmluve o ubytovaní. Ubytovaný má právo užívať priestory, ktoré mu boli na ubytovanie vyhradené, ako aj užívať spoločné priestory ubytovacieho zariadenia a používať služby, ktorých poskytovanie je s ubytovaním spojené.
5. Ubytovaný nesmie bez súhlasu ubytovateľa v priestoroch vyhrade-

ných mu na ubytovanie vykonávať žiadne podstatné zmeny.

6. Ubytovaný môže odstúpiť od zmluvy pred uplynutím dohodnutej doby na ubytovanie.
7. Ubytovateľ môže od zmluvy pred uplynutím dohodnutej doby odstúpiť, ak ubytovaný v ubytovacom zariadení aj napriek výstrahe hrubo porušuje dobré mravy, alebo inak hrubo porušuje svoje povinnosti zo zmluvy (neplatenie nájomného a ostatných platieb). V tomto prípade ubytovaný nemá nárok na poskytnutie žiadneho náhradného bývania.

Mesto Malacky má vo vlastníctve takéto ubytovacie zariadenie na Mierovom námestí č.12 .

V ubytovacom zariadení sú v súčasnosti prenajaté priestory, ktoré sa budú po ich uvoľnení využívať ako ubytovne. Ubytovacie jednotky budú prednostne pridelené žiadateľom, ktorí sa významným spôsobom podieľajú na plnení úloh samosprávy.

Pridelovanie týchto ubytovacích jednotiek bude v kompetencii primátora mesta.

§ 7

Osobitné oprávnenia mesta

V súlade s § 12 a 13 zákona č.189/92 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a bytovými náhradami v znení neskorších predpisov je mesto Malacky oprávnené ustanoviť všeobecne záväzným nariadením, že zmluvu o nájme bytu vo vlastníctve mesta možno uzatvoriť predovšetkým s uchádzačom o byt podľa poradia určeného mestom.

Na základe uvedeného sa týmto VZN ustanovujú pravidlá, podľa ktorých sa zostaví poradie uchádzačov o byt,

resp. o ubytovanie v ubytovacom zariadení mesta – ďalej „len poradovník“

1. Pri zostavovaní návrhu poradia uchádzačov o byt sa postupuje podľa týchto kritérií:
 - a) sú občanmi SR s trvalým bydliskom v Malackách
 - b) nie sú vlastníkami, spoluvlastníkmi bytu, rodinného domu
 - c) nie sú žiadateľmi, ani držiteľmi, ani stavebníkmi v zmysle stavebného zákona
 - d) počet členov žijúcich v spoločnej domácnosti
 - e) doterajšie bytové pomery žiadateľa
 - f) schopnosť nájomcu platiť úhrady nájomného a poplatky za služby spojené s užívaním bytu
2. Z takto pripravených podkladov vlastníak zostaví zoznam žiadateľov, so zohľadnením naliehavosti riešenia bývania.
3. **Byt mimo poradia môže byť pridelený** na základe rozhodnutia primátora mesta v prípadoch :
 - zabezpečenie bytu v mimoriadne tiesnivých a havarijných situáciách žiadateľa
 - zabezpečenie bytu pre osobu, ktorá sa významným spôsobom v záujme mesta podieľa na jeho rozvoji, alebo sa bude podieľať
4. Žiadateľ, ktorý nebude spĺňať ani jedno z kritérií, v lehote do 30 dní od podania žiadosti bude písomne oboznámení o zamietnutí žiadosti.
5. Žiadateľ, ktorý nepredloží na výzvu v stanovenej lehote požadované doklady, bude vyradený z evidencie uchádzačov, o čom bude písomne oboznámený.

§ 8

Povinnosti vlastníka, správcu

1. Všetky žiadosti o pridelenie bytov a ubytovania vo vlastníctve mesta sa sústreďujú a evidujú u vlastníka.
2. **Vlastník zabezpečí:**
 - zaevidovanie došlých žiadostí
 - posúdenie žiadosti v zmysle § 7 tohto VZN
 - vyznačenie ďalšieho postupu riešenia žiadosti a súčasne zabezpečenie vyrozumienia žiadateľov o výsledku predbežného posúdenia a zaevidovaní jeho žiadosti, resp. vyradení žiadosti z evidencie
 - vydanie súhlasu primátora
3. **Prenajímateľ, ubytovateľ zabezpečí:**
 - podrobnú evidenciu nájomcov nájomných bytov a ubytovaných v ubytovacom zariadení
 - vyhotovenie nájomných zmlúv alebo zmlúv o ubytovaní a predloženie fotokópie vlastníakovi
 - písomné zdokladovanie každej zmeny na strane nájomcu, spolunájomcu, ubytovaného, spoluubytovaného v súlade s týmto VZN, aby v prípade prevodu nájomného bytu do vlastníctva nájomcu nevznikli pochybnosti, alebo sa nevyskytli nezdokladované údaje
 - danie výpovede z nájmu bytu zo zákonných dôvodov nájomcovi
 - odstúpenie od zmluvy - v súčinnosti s vlastníkom
 - podanie návrhov na vypratanie bytov, ubytovacích zariadení
4. Toto VZN je záväzné pre všetky právnické a fyzické osoby na území mesta Malacky, pre vlastníka i pre prenájomcu, ubytovateľa mestských nájomných bytov a ubytovacieho zariadenia

§9
Záverečné ustanovenia

Toto VZN bolo schválené MsZ dňa 23.9.2004, pod číslom 126/2004 a platnosť nadobudne dňom podpisu a právnu účinnosť 15 dňom od jeho vyvesenia na verejnej tabuli mesta (ak MsZ nerozhodne inak).

Dňom nadobudnutia platnosti a účinnosti tohto VZN stráca platnosť a účinnosť VZN č. 2/96 „Zásady hospodárenia s bytovým fondom vo vlastníctve mesta Malacky“ , vrátane jeho dodatkov č.1 a 2.

Všeobecne záväzné nariadenie nadobúda účinnosť dňa 29.10.2004.

V Malackách, dňa 11.10. 2004

RNDr. Jozef Ondrejka
primátor mesta