



Mesto MALACKY

Všeobecne záväzné nariadenia
Mesta Malacky
č. 9/2007

**o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom
bytov vo vlastníctve Mesta Malacky**

Schválené dňa : 06.12.2007

Počet listov : 3

Uznesenie číslo: 121/2007

Počet príloh: 0

Spracoval.: OE

Overil: OE

Účinnosť: 01.01.2008

Všeobecné záväzné nariadenie Mesta Malacky
č. 9/2007
o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov vo vlastníctve
Mesta Malacky

Mestské zastupiteľstvo v Malackách na základe ustanovenia § 6 ods. 1 s poukazom na § 11 ods. 4 písm. g) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a zákona SNR č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami v znení neskorších predpisov (ďalej zákon č. 189/1992 Zb.), ako i v súlade s ustanoveniami § 663 a nasl. a § 754 a nasl. Občianskeho zákonníka dňa 06.12.2007 prerokovalo a schválilo nasledovné znenie všeobecne záväzného nariadenia (ďalej len VZN):

§ 1
Vymedzenie pojmov

1. Bytom sa rozumie miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu trvalo určené na bývanie a môžu na tento účel slúžiť ako samostatné bytové jednotky.
2. Nájomný byt pre účely tohto VZN je byt vo vlastníctve Mesta Malacky, ktorý užíva nájomca na základe nájomnej zmluvy.
3. Uvoľnený byt je byt:
 - ktorého nájomcovi bola daná výpoveď nájmu z bytu v zmysle § 711 obč. zák., pričom nedošlo k prevodu nájmu bytu na inú osobu mimo poradovníka v zmysle § 2 ods. 2 tohto VZN.
 - ktorého nájom bol ukončený uplynutím doby nájmu a nedošlo k opakovanému uzatvoreniu nájomnej zmluvy.
 - ktorého nájom bol ukončený vzájomnou dohodou nájomcu a prenajímateľa.
 - ktorého nájomca zomrel a neboli splnené podmienky prechodu nájmu podľa §§ 706 – 709 obč. zákonníka.
 - uvoľnený z iných dôvodov
4. Holobyť – nájomný byt bez základného vybavenia.
5. Nájomca – užívateľ bytu, ktorý má na základe súhlasu vlastníka bytu so správcom bytu uzatvorenú platnú nájomnú zmluvu.
6. Správca bytu – pre potreby tohto VZN spoločnosť, ktorá na základe mandátnej zmluvy vykonáva v prospech vlastníka bytov služby spojené so správou bytov.
7. Prenajímateľ – správca bytu.
8. Žiadateľ o byt je občan, ktorý dovŕšil 18 rokov a podal žiadosť na predpísanom tlačíve.

9. Uchádzač je žiadateľ, ktorý splnil všetky formálne kritériá na zaradenie do zoznamu uchádzačov o byt zakotvené v tomto nariadení
10. Zoznam uchádzačov je chronologicky usporiadané poradie uchádzačov o uzatvorenie nájomnej zmluvy týkajúce sa bytov vo vlastníctve Mesta Malacky
11. Poradovník je poradie uchádzačov o uzavretie nájomnej zmluvy v bytoch vo vlastníctve Mesta Malacky

§ 2
Nakladanie s nájomnými bytmi vo
vlastníctve mesta

1. Nájomné byty vo vlastníctve mesta užívajú ich nájomcovia na základe nájomných zmlúv uzavretých so správcom bytu po predchádzajúcom písomnom súhlase vlastníka, v súlade 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. Nájom bytu možno vypovedať len z dôvodov uvedených v § 711 občianskeho zákonníka.
3. Prevod nájmu bytu užívaného nájomcom, ktorý si neplní povinnosti vyplývajúce z nájomnej zmluvy na inú osobu mimo poradovníka je možné iba v tom prípade, ak je žiadateľ o byt ochotný uhradiť všetky pohľadávky súvisiace s nájmom

predmetného bytu, v prípade výpovede nájmu z bytu v zmysle § 711 a poskytnúť bytovú náhradu v zmysle § 712a občianskeho zákonníka.

§ 3

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 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.

§ 4

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 užívatelmi takýchto bytov môžu byť len osoby spĺňajúce 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.

§ 5

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. zák.
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.

§ 6

Práva nájomcov pri vzájomnej výmene bytov vo vlastníctve mesta

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 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.

5. Presnú evidenciu nájomcov mestských bytov, zmeny pri zámene, prechode, vzniku a zániku nájmu k bytu vedie prenajímateľ, 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).

§ 7

Nájom obytných miestností v zariadeniach určených na trvalé bývanie

1. V zmysle § 717 obč. zák. v zariadeniach určených na trvalé bývanie vzniká nájom obytnej miestnosti nájomnou zmluvou uzavretou medzi prenajímateľom a nájomcom.
2. Ak sú na užívanie tej istej miestnosti uzavreté nájomné zmluvy s viacerými nájomcami, je každý z nich samostatným nájomcom, a to v rozsahu, ktorý mu bol v dohode vymedzený.
3. Zmluvu o nájme obytnej miestnosti uzatvorí správca bytov po predchádzajúcom súhlase vlastníka na dobu určitú, maximálne tri roky. V zmluve sa upraví právo žiadateľa na opakované uzatvorenie zmluvy o nájme obytnej miestnosti pri dodržaní podmienok uvedených v zmluve o ubytovaní a v § 711 Obč. zákonníka.
4. Nájomca obytnej miestnosti je povinný prenajímateľovi zaplatiť nájomné a úhrady za služby, spojené s užívaním bytu alebo obytnej miestnosti v lehotách, určených v nájomnej zmluve.
5. Nájomca nesmie bez súhlasu prenajímateľa v prenajatej obytnej miestnosti vykonávať žiadne stavebné úpravy a iné podstatné zmeny.
6. Nájomca obytnej miestnosti môže odstúpiť od zmluvy pred uplynutím dohodnutej doby nájmu, za podmienky úhrady všetkých pohľadávok spojených s nájmom obytnej miestnosti.
7. Prenajímateľ môže od zmluvy pred uplynutím dohodnutej doby odstúpiť, ak nájomca obytnej miestnosti aj napriek výstrahe hrubo porušuje dobré mravy, alebo inak hrubo porušuje svoje povinnosti zo zmluvy (neplatenie nájomného a úhrad za služby, spojené s užívaním bytu alebo obytnej miestnosti). V tomto prípade

nájomca nemá nárok na poskytnutie žiadneho náhradného bývania.

§ 8

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 poradovník“

§ 9

Podmienky a postup pri zaradovaní do zoznamu uchádzačov o pridelenie bytu

1. Žiadateľ o byt môže byť občan, ktorý:
 - a) dovŕšil vek 18 rokov, je občanom mesta a má trvalý pobyt v Malackách najmenej tri roky pred podaním žiadosti o nájom bytu; ak žiadosť podávajú manželia, túto podmienku musí spĺňať aspoň jeden z manželov, resp. pri spoločnej domácnosti aspoň jeden zo žiadateľov.
 - b) nevlastní sám, alebo jeho manžel, manželka byt, rodinný dom, alebo celoročne obývateľnú chatu, prípadne nie je spoluvlastníkom uvedenej nehnuteľnosti, resp. jej stavebníkom. Danú skutočnosť žiadateľ potvrdí v dotazníku k žiadosti o pridelenie bytu čestným prehlásením.
 - c) nie je nájomcom iného bytu resp. spolunájomcom.
 - d) v čase podania žiadosti a v čase pridelenia bytu žiadateľ alebo jeden z manželov je samostatne zárobkovo činnou osobou alebo má príjem z pracovného pomeru.
 - e) mesačný príjem žiadateľa a osôb s ním bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu, neprevyšuje 3-násobok životného minima a nie je nižší ako 1,5-násobok životného minima pre domácnosť, ktorú tvoria plnoleté osoby a zaopatrené neplnoleté deti vypočítaného pre žiadateľa a osoby, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne.

Pokiaľ je v domácnosti žiadateľa osôb s ním bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu aspoň 1 nezaopatrené dieťa, mesačný príjem takéhoto žiadateľa neprevyšuje 3-násobok životného minima a nie je nižší ako 1-násobok životného minima vypočítaného pre žiadateľa a osoby, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne. Mesačný príjem sa pritom vypočítava z príjmu za predchádzajúci kalendárny rok ako podiel tohoto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberá.

- f) nemá voči Mestu Malacky alebo správcovi bytov podlžnosti na daniach, poplatkoch, prípadne sa nevedie proti nemu súdny spor vo vyššie uvedených veciach ani exekučné konanie žiadateľ nemôže mať žiadne záväzky voči mestu (napr. miestny poplatok za komunálne odpady a drobné stavebné odpady, daň za psa a pod.).
2. Z takto pripravených podkladov vlastník zostaví zoznam uchádzačov a poradovník, so zohľadnením naliehavosti riešenia bývania.
3. Žiadateľ, ktorý nebude spĺňať stanovené kritériá bude v lehote do 30 dní od podania žiadosti písomne oboznámený o zamietnutí žiadosti.
4. Žiadateľ, ktorý nepredloží na výzvu v stanovenej lehote požadované doklady, bude vyradený z evidencie uchádzačov, o čom bude písomne oboznámený.
5. Po splnení podmienok uvedených v § 8 ods. 1 písm. a) – f) tohto VZN primátor Mesta Malaciek podpísaním súhlasu s uzatvorením nájomnej zmluvy rozhodne o pridelení bytu.
6. 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.
 - prevodu nájmu bytu mimo poradovníka v zmysle § 2 ods. 4 tohto VZN.
7. Súčasťou každej nájomnej zmluvy musí byť vyhlásenie žiadateľa v súlade s ustanoveniami § 9 ods. 1 písm. a) až f).
8. Ak prenajímateľ alebo vlastník bytu alebo obytnej miestnosti po jeho/jej pridelení zistí,

že nájomca uviedol v žiadosti nepravdivé údaje, takýto nájomca je povinný byt alebo obytnú miestnosť vrátiť vlastníkovi bez nároku na bytovú náhradu.

§ 10 Nájom „holobytov“

Pri nájme holobytov bude Mesto Malacky vychádzať z ustanovenia § 12 zákona č. 189/1992 o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami. Žiadatelia o byt musia spĺňať podmienku, že sa ako uchádzači o byt v nájomnej zmluve zaviazujú na svoje náklady vykonať v určenom termíne v byte také zmeny, ktorými sa byt stane spôsobilým na bývanie. Pri pridelení bytov sa bude prihliadať k finančným možnostiam žiadateľa uskutočniť požadované zmeny, naliehavosti bytovej potreby uchádzača o byt a potrebu uspokojenia bytových potrieb tých, ktorí vykonávajú práce alebo služby nevyhnutné pre mesto. Vzhľadom k vloženým investíciám nájomcu bude týmto nájomcom ponúknutý prevod bytu do osobného vlastníctva. Uvedené „holobyty“ budú prednostne pridelené žiadateľom ktorí sa podieľajú na plnení úloh samosprávy. Pridelenie týchto bytov bude v kompetencii primátora mesta.

§ 11 Povinnosti vlastníka, správcu bytov

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 §§ 9 a 10 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. Správca bytov zabezpečí:
 - podrobnú evidenciu nájomcov nájomných bytov a obytných miestností.
 - vyhotovenie nájomných zmlúv a predloženie fotokópie vlastníkovi,
 - písomné zdokladovanie každej zmeny na strane nájomcu, spolunájomcu, v súlade s

týmto VZN, aby v prípade prevodu nájomného bytu do vlastníctva nájomcu nevznikli pochybnosti, alebo sa nevyskytli nezdokladované údaje,

- informovanie vlastníka o uvoľnení bytu,
- danie výpovede z nájmu bytu zo zákonných dôvodov nájomcovi a predloží fotokópie tejto výpovede vlastníkovi bytu,
- odstúpenie od zmluvy - v súčinnosti s vlastníkom,
- podanie návrhov na vypratanie bytov, resp. obytných miestností a predloženie fotokópie návrhov vlastníkovi bytu, resp. obytnej miestnosti,
- mesačné predkladanie stavu pohľadávok nájomcov vlastníkovi bytov, resp. obytných miestností.

4. Toto VZN je záväzné pre všetky právnické a fyzické osoby na území mesta Malacky, pre vlastníka i správcu bytov.

§ 12 Záverečné ustanovenia

Toto VZN bolo schválené uznesením MsZ-a dňa 06.12.2007, pod číslom 8/2007 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. 4/2004 „o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom mestských bytov, bytovými náhradami a ubytovacími zariadeniami vo vlastníctve Mesta Malacky“.

Všeobecne záväzné nariadenie nadobúda účinnosť dňa 01.01.2008.

.....
RNDr. Jozef Ondrejka
primátor mesta