

## Interpelácia č. 12/2024

9. zasadnutie mestského zastupiteľstva  
konané dňa 12. 02. 2024

### Ing. Kolesár:

Po prijatí Dodatku k Všeobecne záväznému nariadeniu č. 178/2022 ma oslovili občania bývajúci na sídlisku Juh, ktorí dostali v súlade s týmto všeobecne záväzným nariadením výzvy na preukázanie príjmov, na preukázanie iných náležitostí, samozrejme občania, ktorým končia nájomné zmluvy, dostali výzvy, ktoré som už spomínal a keďže ide o občanov, ktorí dlhodobo bývajú v mestských nájomných bytoch, lebo o tých je reč, tak boli znepokojení, či bude s nimi uzatvorená nájomná zmluva opätovne. Napriek tomu, že som ich informoval, že z prijatého všeobecne záväzného nariadenia a jeho dodatku nevyplýva, žeby sa tak nemalo stať. Tak predsa len na ich naliehanie sa teda pýtam, či v prípade, že nájomca si platí nájomné, nemal nikdy nedoplatok na nájomnom, ale končí mu nájomná zmluva a má právo na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy, bude tiež posudzovaný tak, ako nový žiadateľ a či teda je potrebné, aby preukazoval najmä svoje príjmy na dokladovanie toho, že bude schopný i naďalej bezproblémovo splácať nájomné.

### PhDr. Čížmár:

Čo sa týka obnovovania zmlúv, tento podnet prišiel priamo od správcu, tzn. Bytový podnik mesta Trebišov, je tu aj prítomný pán riaditeľ. Konkrétne k merítku veci alebo meradlu veci, na ktoré sa pýtate je to, že mesto a správca postupuje len v zmysle legislatívnych podmienok, to znamená to, čo musí reálne vykonať a aj vzhľadom na to, že ma ešte doplní pán prednosta JUDr. Galgoczy, chcem využiť túto možnosť a tento priestor aj na to, aby sa znovu táto myšlienka alebo vôbec informácia dostala do povedomia ľudí. Treba si uvedomiť, že my sa stále v takýchto prípadoch rozprávame o nájomných bytoch, to znamená bytoch, ktoré reálne sú stále vlastníctvom mesta, nie sú vlastníctvom obyvateľov, pretože to zase na doplnenie toho, čo ste povedali pán poslanec, prichádzajú k nám mnohí žiadatelia, úspešní žiadatelia z obdobia, kedy ste vy pôsobili vo funkcii primátora a sa často odvolávajú na sumy, ktoré vraj platili za nedoplatky svojich predchodcov a odvolávajú sa na právny rámec. Na základe čoho sa tak konalo, kedy sa im peniaze vrátia, resp. akým spôsobom, kde chápú takýto postup v tomto období, pretože my sme ho okamžite svojim nástupom ukončili a zarazili, pretože ho nepovažujeme za legislatívne správny, kde si nárokuje na tieto byty, ako keby mali byť ich vlastné. Tým nechcem povedať, že túto situáciu im príslušní zamestnanci a vedenie mesta nevysvetľuje, to v žiadnom prípade nie. Samozrejme každému z nich vysvetľujeme, že táto situácia nastala v istom období, ale momentálne tento postup nie je vyžadovaný. Čo sa týka otázky, ktorú ste položili, to, čo momentálne rieši bytový podnik a to, čo rieši aj mesto vo vzťahu k súčasným nájomníkom v existujúcich nájomných bytoch, je len to, čo sa týka štandardného legislatívneho postupu. A skutočne už len posledná vec je tá, že treba si uvedomiť a zvlášť, keď to ľudia počúvajú, že bývanie v nájomných bytoch podlieha aj istému režimu. To znamená tak, ako sme sa mali možnosť presvedčiť, častokrát dochádzalo u obyvateľov nájomných bytov k priamym zásahom do bývania bez súhlasu vlastníka, tzn. mesta Trebišov, resp. správcu bytového podniku. Išlo hlavne o technické dovybavenie, ktoré realizovali ľudia bez súhlasu buď správcu alebo vlastníka. Čiže postup, ktorý bol momentálne zvolený, ten zrejme trochu obsiahlejšie opíše pán prednosta. Za nás informácia smerom von, k obyvateľom je tá, že tejto situácie sa nemusia absolútne báť, pokiaľ spĺňajú podmienky klasického nájomného bývania.

### **JUDr. Galgoczy:**

V prvom rade by som chcel povedať, že dodatok k VZN, ktorý sme prijali, tak len zosúladiť existujúci právny stav s tým, čo by sa malo vykonávať. Tieto požiadavky na VZN kladie zákon 443/2010 o dotáciách na sociálne bývanie, čiže len sme zosúladiť naše VZN so zákonom. Druhá vec, ktorú si musia nájomníci, ktorí bývajú v tzv. sociálnych bytoch uvedomiť, že tieto byty nie sú určené na celoživotné bývanie, ale sú určené na čas, kedy by sa ten nájomník mal tzv. postaviť na vlastné nohy, nájsť si vlastné bývanie alebo kúpiť si vlastné bývanie a nájomný byt uvoľniť pre ďalšieho nájomníka, aby sa aj ten mohol postaviť na vlastné nohy. Preto aj zákon 443/2010 hovorí o tom, že nájomnú zmluvu v nájomných bytoch, ktoré sú postavené s podporou ministerstva dopravy, resp. s dotáciou od ministerstva dopravy, tak takú nájomnú zmluvu je možné uzatvoriť najviac na 3 roky za podmienok uvedených v zákone. To znamená, zákon uvádza, kto je oprávneným žiadateľom a komu môže byť takýto byt pridelený. Ďalej hovorí, že zmluvu možno uzatvoriť znovu, ale nie formou dodatku a predloženia pôvodnej nájomnej zmluvy, ale formou uzatvorenia novej zmluvy, kde áno, ten žiadateľ nanovo musí spĺňať podmienky, ktoré na neho kladie zákon vrátane nejakých príjmových záležitostí daných obyvateľov. Myslím si, že ak si dobre pamätám, tak zákon trochu zľavňuje z nárokov pri opakovaných nájomných zmluvách. Tieto podmienky kladie zákon a v prípade, že podmienky zo strany žiadateľa o opakované uzatvorenie nájmu nie sú splnené, tak zmluva s ním nebude nanovo uzatvorená a byt by sa mal uvoľniť pre ďalšieho žiadateľa, ktorý spĺňa podmienky, takýto je právny rámec. Bohužiaľ v minulosti sa naňho až tak nedbalo a dokonca sa uzatvárali zmluvy na doby neurčité v rozpore s týmto zákonom, ale to budeme riešiť až v ďalšom období. Takže teraz je takáto situácia, že každý nájomník si musí uvedomiť, že býva v cudzom byte nie vo svojom a že musí spĺňať nejaké podmienky, ktoré sú naňho kladené, nielen našim VZN, ale i zákonom 443/2010, konkrétne paragrafom 22.

### **PhDr. Čížmár:**

Záujmom mesta, určite aj poslancov mestského zastupiteľstva je, aby tie nájomné zmluvy u ľudí, ktorí riadne dodržiavajú podmienky, riadne si platia poplatky, nie sú dlžníkmi vo vzťahu k samospráve a nenarušajú verejný poriadok, tzn. ich bývanie je v súlade s bývaním v takýchto bytoch, je záujmom mesta túto zmluvu ako keby predĺžiť, len ide o to, že ide o formu o podania novej žiadosti, to je len splnenie legislatívneho rámca. Čiže z pohľadu klienta, myslím obyvateľa sídliska Juh by nemalo dôjsť k obave tak, ako obyvateľ, nájomník si musí splniť niektoré zákonné povinnosti, tak bohužiaľ aj my, ako správca alebo vlastník, si takisto musíme splniť mnohé zákonné povinnosti. Vidiac to napr. aj teraz pri poslednej téme, ktorá súvisela s pridelením nájomných bytov, kde tiež existujú isté pravidlá, ktoré sa bohužiaľ nedajú obísť, musíme postupovať v zmysle zákona.

### **Ing. Kolesár:**

Tomu samozrejme rozumiem a hovorím len o ľuďoch, ktorí si plnia všetky svoje povinnosti. Tá obava vznikla podľa môjho názoru z toho, z tých rozhovorov, ktoré som absolvoval, že môže sa človek práve v čase obnovy nájomnej zmluvy alebo prípadnej obnovy nachádzať v takej príjmovej situácii, že nevie preukázať príjem, napriek tomu však svoje povinnosti si doteraz stále plnil a neviem, či vie zagarantovať, ale tvrdí, že si ich bude plniť aj naďalej, čiže môže nastať takáto špecifická situácia. Práve na to mierim, či teda striktné bude ten príjem vyžadovaný, lebo samozrejme nehovorím o neplatičoch, nehovorím o narúšačoch verejného poriadku, hovorím o ľuďoch, ktorí tam dlhodobo bývajú a teda táto obava u nich vzniká. Takže je dobre, že tu zaznelo, že za štandardných okolností nemusia mať obavy, ale v prípade výpadku príjmu, či už je to dlhodobá PN alebo evidencia na úrade práce, môže vzniknúť taká sociálna situácia, že ten, kto povedzme sám tam býva, nedokáže priniesť potvrdenie o výške

tohto príjmu, či je možné zohľadniť nesplnenie tejto podmienky, alebo teda, čo samozrejme striktno vo VZN i v zákone je, že nesplní podmienky, musí uvoľniť byt pre iného.

**PhDr. Čižmár:**

Treba povedať aj jednu podstatnú vec, ktorá súvisí aj s pridelovaním nových nájomných bytov. Každá žiadosť bola individuálne a veľmi citlivo posudzovaná komisiou. Myslím si, že komisia tomu udávala veľký priestor už aj tým, že sa stretávali na viackrát a skutočne môžem potvrdiť, že či už kontrola povinných príloh alebo aj posúdenie situácie toho žiadateľa boli kontrolované viacerými osobami a prihliadalo sa na mnohé faktory aj sociálne statusy a situácie, do ktorých sa rodiny dostali. Takže myslím si, že aj v tomto prípade bude použitý rovnaký postup.

**JUDr. Galgoczy:**

Čo sa týka príjmu, tak zrejme sme sa trochu nepochopili a zrejme to nepochopili ani tí nájomníci. My tu nehovoríme o tom, že človek musí mať nejaký minimálny príjem, aby mohol zostať bývať v byte. Samozrejme komisia aj teraz prihliadala na to, že ak má niekto príjem 300 eur, tak asi nebude môcť platiť 400 eur nájom. Tu hovoríme o inej situácii, o existujúcich nájomníkoch, ktorí s nami majú nejakú históriu a vieme, že človek sa môže dostať do rôznych životných situácií, takže toto vôbec nie je téma dňa, že nedajbože je na PN alebo je aktuálne nezamestnaný, takže nám nebude vedieť vydokladovať takýto typ príjmu, samozrejme, že toto sa zohľadňovať bude. Čo je nie celkom pochopené je to, že práve zákon obmedzuje tú maximálnu výšku príjmu, tú hornú hranicu. To znamená, že ja chcem bývať v sociálnom byte, nesmiem prekročiť hornú hranicu príjmu. Napríklad pre osamelú dospelú osobu, budem hovoriť zaokrúhlene, je tam maximálna hranica príjmu štvornásobok životného minima, čo je v tomto roku 1075 eur. Čiže ja ak doložím príjem, že zarábam 1200 v čistom, tak v takom prípade nemám nárok na sociálny byt, lebo zákon predpokladá, že s takýmto príjmom si dokážem zabezpečiť bývanie vo vlastnej réžii. Áno, tie hranice sú nízke, hovorím o osamelo žijúcej osobe. Samozrejme, že ak hovoríme už o nejakej rodine, partneroch, ktorí majú deti, tak tie čísla sa tam zvyšujú a už sa vieme dostať na hranice, že teda ľudia nemajú problém s touto podmienkou. Čo je veľmi dôležité, pomaličky zisťujeme, že mnoho nájomníkov v našich bytoch sa počas tých rokov naozaj postavilo na vlastné nohy, kúpili si vlastné byty a domy a buď ich prenajímajú a naďalej bývajú v našom nájomnom byte alebo je to naopak, že bývajú vo svojom byte alebo dome a prenajímajú náš byt. Čoš nie je dobre a budeme sa v najbližšom období tejto situácii venovať.