

Návrh VZN vyvesený na úradnej tabuli v meste Trebišov dňa 12. 6. 2012
VZN schválené dňa 27. 6. 2012 uznesením č. 81/2012
VZN vyvesené na úradnej tabuli v meste Trebišov dňa 28. 6. 2012
VZN nadobúda účinnosť dňa 1. 8. 2012



114/2012

VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE MESTA TREBIŠOV

o pridelovaní mestských nájomných bytov a poskytovaní bytovej náhrady pri zániku nájmu bytu

Mestské zastupiteľstvo v Trebišove sa podľa ustanovenia § 6 ods. 1 a § 11 ods. 4 písm. g) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, podľa ustanovenia § 685 - 719 Občianskeho zákonníka a zákona č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami v znení neskorších predpisov a doplnkov, uznieslo na tomto všeobecne záväznom nariadení (ďalej len "VZN"):

Článok 1 Úvodné ustanovenia

- 1.1. Toto VZN upravuje zásady pridelovania nájomných bytov vo vlastníctve Mesta Trebišov, (ďalej len „nájomný byt“), ustanovuje podmienky evidencie žiadostí o pridelenie nájomného bytu, ustanovuje podmienky, ktoré musí žiadateľ o pridelenie nájomného bytu spĺňať, vymedzuje práva a povinnosti správcu bytového majetku a nájomcov nájomných bytov, upravuje vzťahy pri poskytovaní bytovej náhrady pri zániku nájmu bytu.
- 1.2. Vlastníkom nájomných bytov v zmysle zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov je Mesto Trebišov.
Tieto byty až do ich odpredaja do vlastníctva občanov v zmysle zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, spravuje na základe mandátnej zmluvy správca bytového majetku.
- 1.3. Mesto Trebišov, ako vlastník bytov, zabezpečuje evidenciu žiadostí o pridelenie nájomného bytu a správca bytového majetku zabezpečuje užívateľské a nájomné inštitúty podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka a podmienok dohodnutých v mandátnej zmluve.

Článok 2 Povinnosti správcu bytového majetku

- 2.1. Správca bytového majetku je povinný Mestu Trebišov ohlásiť bez odkladu:
 - a) uvoľnenie bytu,
 - b) vytvorenie novozriadeného bytu (byt vytvorený z iných než bytových priestorov),
 - c) byt, ktorý sa neužíva z akéhokoľvek dôvodu po dobu dlhšiu ako 3 mesiace,
 - d) byt, ktorého nájomca zomrel,
 - e) protiprávne obsadenie bytu,
 - f) byt, do ktorého bez súhlasu vlastníka bol nast'ahovaný podnájomník,

- g) byty, ktoré by sa mali vymeniť,
- h) byt, ktorý sa nedá užívať,
- i) byt, ktorý sa navrhuje vypratať z akéhokoľvek dôvodu.

Článok 3 **Žiadosť o pridelenie nájomného bytu**

- 3.1. Mesto Trebišov vedie evidenciu žiadostí o pridelenie nájomného bytu.
- 3.2 Žiadosť o pridelenie nájomného bytu musí mať písomnú formu na predpísanom tlačive (príloha č. 1 tohto VZN).
- 3.3. Žiadateľ o pridelenie nájomného bytu musí spĺňať tieto podmienky :
- a) je fyzickou osobou, ktorá dovŕšila 18-ty rok svojho života,
 - b) má trvalý pobyt na území mesta Trebišov minimálne 3 roky,
 - c) nie je v meste Trebišov vlastníkom ani nájomcom akéhokoľvek bytu, rodinného domu, nie je stavebníkom objektu na trvalé bývanie,
 - d) spĺňa finančné predpoklady na uhrádzanie poplatkov za užívanie bytu, preukáže príjem zo závislej činnosti, resp. z podnikania alebo iný pravidelný príjem,
 - e) nemá záväzok voči mestu a spoločnostiam, v ktorých má mesto účasť, resp. boli mestom založené a to z titulu nezaplatenia daní, poplatkov a iných finančných záväzkov; uvedené ustanovenie sa nemusí uplatniť, ak žiadateľ využíva inštitút osobitného príjemcu.
 - f) súhlasí so spracovaním a uchovávaním osobných údajov.
- 3.4. Žiadateľ o pridelenie nájomného bytu, ktorého žiadosť bola zaevidovaná ako opodstatnená je povinný:
- a) nahlásiť každú zmenu údajov týkajúcich sa jeho osoby, rodiny a spoločne posudzovaných osôb do 30 dní odo dňa, kedy zmena nastala,
 - b) každý rok do 31.1. bežného roka aktualizovať žiadosť a predložiť doklady o plnení podmienok uvedených v bode 3.3., písm. d) ku dňu 1.1. bežného roka.
- 3.5. Uvedenie nepravdivých údajov v žiadosti o pridelenie nájomného bytu, alebo nesplnenie si povinností, uvedených v bode 3.4., má za následok vyradenie žiadosti z evidencie.
- 3.6. Mesto Trebišov prešetrí opodstatnenosť jednotlivých žiadostí a žiadosť zaeviduje do evidencie žiadostí o pridelenie nájomných bytov, alebo ju zamietne.

Článok 4 **Zoznam na určenie nájomcu, návrh na určenie nájomcu**

- 4.1. Komisia bytová z evidencie žiadostí o pridelenie nájomných bytov pripravuje zoznam na určenie nájomcu pre primátora. Pri zostavovaní zoznamu na určenie nájomcu postupuje podľa týchto kritérií:
- a) naliehavosť bytovej potreby žiadateľa, súčasná bytová situácia, počet detí v rodine,
 - b) dopyt žiadateľa v konfrontácii s ponukou uvoľneného nájomného bytu,
 - c) hmotné zabezpečenie (priemerný mesačný príjem žiadateľa, ktorý musí byť vo výške min. 1,5 násobku životného minima a nesmie prevýšiť sumu 4-násobku životného minima pre spolu posudzované osoby, ktoré budú bývať v spoločnej domácnosti),
 - d) počet členov v spoločnej domácnosti,
 - e) dátum podania žiadosti,
 - f) zdravotné dôvody žiadateľa a osôb s ním bývajúcich.

- 4.2. Pokiaľ dôjde u žiadateľa zaradeného do zoznamu na určenie nájomcu k zmene sociálnych a bytových pomerov, čím žiadateľ prestane spĺňať kritéria na pridelenie nájomného bytu, po preverení komisiou bytovou bude vyradený zo zoznamu na určenie nájomcu.
- 4.3. Komisia bytová po preskúmaní jednotlivých žiadostí zaradených do zoznamu na určenie nájomcu navrhne primátorovi nájomcu. Primátor mesta určí nájomcu bytu.
- 4.4. Vo výnimočných prípadoch možno prideliť byt aj žiadateľom, ktorí nie sú zaradení do zoznamu na určenie nájomcu v týchto prípadoch:
- a) ak ide o osobu, ktorá z vlastného podnetu uvoľňuje byt väčší a je ochotná uzatvoriť nájomnú zmluvu k menšiemu bytu,
 - b) ak ide o bytovú náhradu v zmysle § 712 Občianskeho zákonníka,
 - c) v prípade nevyhnutných potrieb pre mesto Trebišov,
 - d) v prípade živelnej pohromy.
- 4.5. Správca bytového majetku vyhotoví písomné rozhodnutie o určení nájomcu, ktoré podpisuje primátor.
- 4.6. Nájomnú zmluvu uzatvára správca bytového majetku ako prenajímateľ na dobu určitú, minimálne na 3 mesiace, najviac 4- krát po sebe.
- 4.7. Nájomca má právo na opakované uzavretie zmluvy o nájme nájomného bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a v tomto VZN. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude informovať nájomcu správca bytového majetku minimálne 1 mesiac pred dohodnutým termínom ukončenia nájmu nájomného bytu.
- 4.8. Za podmienky dodržania zmluvných podmienok, vyrovnaní všetkých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu, môže byť opakovaná nájomná zmluva uzatvorená na dobu neurčitú, okrem náhradných bytov, náhradného ubytovania a prístrešku, kde sa nájom dojednáva len na dobu určitú.
- 4.9. Ak navrhnutý nájomca odmietne ponúkaný byt, prípadne do 14 dní od vyzvania neuzavrie nájomnú zmluvu, bude vyčiarknutý zo zoznamu na určenie nájomcu a nemá právo na opätovné zaradenie do tohto zoznamu.

Článok 5

Finančná zábezpeka

- 5.1. Žiadateľ, ktorému je pridelený byt do nájmu, je povinný uhradiť na účet Mesta Trebišov finančnú zábezpeku vo výške trojmesačného nájomného pred podpisom nájomnej zmluvy; uvedené ustanovenie sa nemusí uplatniť, ak žiadateľ využíva inštitút osobitného príjemcu.
- 5.2. Finančná zábezpeka slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a nepoškodzovanie užívaného nájomného bytu. Finančnú zábezpeku vedie Mesto Trebišov na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke.

Článok 6

Výmena bytov

- 6.1. Vzájomnú výmenu nájomných bytov môžu uskutočňovať nájomcovia len po predchádzajúcom písomnom súhlase vlastníka bytu – Mesta Trebišov a na základe uzatvorenej písomnej dohody o výmene bytov, ktorá obsahuje podpisy všetkých nájomcov bytov, ktorých sa výmena dotýka.

- 6.2. Výmena bytov sa môže uskutočniť len na základe dobrovoľnej dohody nájomníkov.
- 6.3. Žiadosť o vydanie súhlasu k výmene bytov podáva nájomca písomne Mestu Trebišov. Žiadosť sa následne predkladá na prerokovanie v komisii bytovej.
- 6.4. Komisia bytová môže odoprieť udelenie súhlasu k výmene bytov z dôvodov:
- ak na byte viazne pohľadávka z dôvodu neplatenia nájomného a služieb s ním spojených,
 - ak na základe odborného zistenia správca určí, že byt je nespôsobilý riadneho užívania z dôvodov zlého technického stavu spôsobeného nájomcom,
 - ak sa s bytom má naložiť inak,
 - ak nájomca porušuje dobré mravy v dome v zmysle Občianskeho zákonníka.
- 6.5. Uskutočnenie výmeny bytov je dôvodom na uzatvorenie novej nájomnej zmluvy o nájme vymeneného bytu, ktorú uzatvára správca bytového majetku na základe záznamu v zápisnici zo zasadnutia komisie bytovej .

Článok 7 **Podnájom bytu**

- 7.1. Nájomca bytu nesmie nájomný byt alebo jeho časť prenechať do podnájmu podnájomcovi. V prípade ak tak urobí, ide o hrubé porušenie povinností s následkom vypovedania nájmu bytu podľa ustanovení Občianskeho zákonníka.

Článok 8 **Zánik nájmu bytu**

- 8.1. Nájom bytu zaniká:
- uplynutím doby nájmu, ak nebola táto doba opätovne predĺžená,
 - písomnou dohodou medzi Mestom Trebišov a nájomcom,
 - písomnou výpoveďou.
- 8.2. Správca bytového majetku dáva písomnú výpoveď len zo zákonných dôvodov uvedených v Občianskom zákonníku (§ 711 ods. 1) t. j. ak :
- prenajímateľ potrebuje byt pre seba,
 - nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome, alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov alebo vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
 - nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu,
 - je potrebné z dôvodu verejného záujmu s bytom alebo s domom naložiť tak, že byt nemožno užívať, alebo ak byt alebo dom vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní nemožno byt alebo dom najmenej počas šiestich mesiacov užívať,
 - nájomca prestal spĺňať predpoklady užívania bytu osobitného určenia alebo predpoklady užívania bytu vyplývajúce z osobitného určenia domu,
 - nájomca využíva byt bez súhlasu Mesta Trebišov na iné účely ako na bývanie,
- 8.3. Výpovedná lehota je 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi výpoveď doručená.

Článok 9

Neoprávnené obsadenie bytu

9.1. Neoprávneným obsadením bytu je obsadenie bytu bez uzavretej nájomnej zmluvy alebo neuvoľnenie bytu po skončení alebo zániku nájmu bytu.

Článok 10

Poskytovanie bytovej náhrady pri zániku nájmu bytu

10.1. Náhradným bytom je byt, ktorý podľa veľkosti a vybavenia zabezpečuje ľudsky dôstojné bývanie nájomcu a členov jeho domácnosti (§ 712 ods. 2 Občianskeho zákonníka).

10.2. Náhradným ubytovaním je byt s jednou obytnou miestnosťou alebo obytná miestnosť v slobodárni, ubytovni alebo v iných zariadeniach určených na trvalé bývanie alebo podnájom v zariadenej alebo nezariadenej časti bytu u iného nájomcu. Byt alebo obytnú miestnosť môžu užívať viacerí nájomcovia (§ 712 ods. 3 Občianskeho zákonníka).

10.3. Prístreším je prechodné ubytovanie, najmä v spoločnej nočľahárni alebo v iných zariadeniach na to určených a priestor na uskladnenie bytového zariadenia a ostatných vecí domácej a osobnej potreby.

10.4. Neplatič - dlžník je nájomca, ktorý nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 3 mesiace (§ 711 ods. 1 písm. d Občianskeho zákonníka).

10.5. Poskytnutie bytovej náhrady z dôvodu zániku nájmu bytu sa realizuje týmito spôsobmi:

1. spoločným nájmom bytu alebo obytnej miestnosti
2. výmenou bytov
3. odpredajom bytov tretej osobe
4. náhradným bytom alebo náhradným ubytovaním

Článok 11

Poskytnutie bytovej náhrady spoločným nájmom bytu alebo obytnej miestnosti

11.1. Riešenie bytovej náhrady sa realizuje spoločným nájmom bytu (§ 700 ods. 1 Občianskeho zákonníka), kde byt budú užívať viacerí nájomcovia na základe nájomnej zmluvy s jednotlivými nájomcami po súhlase primátora.

Článok 12

Poskytnutie bytovej náhrady výmenou bytov

12.1. U tých neplatičov, kde ešte nebolo súdom právoplatne rozhodnuté o povinnosti vypratať byt, je možné dosiahnuť zníženie nedoplatkov výmenou bytov. Prenajímateľ vedie zoznamy neplatičov nájomného, do ktorých môže záujemca o výmenu nahliadnuť a zrealizovať výmenu tak, že prenájomca umožní záujemcovi vyrovnáť postúpenú pohľadávku v splátkach, ak táto pohľadávka, rovnajúca sa výške nedoplatku neplatiča, je vyššia ako 1 700 EUR.

12.2. Záujemca zloží prvú splátku vo výške min. 50 % postúpenej pohľadávky na účet prenájomca. Po pripísaní prvej splátky sa uzatvorí so záujemcom dohoda o úhrade prípadnej zvyšnej čiastky v splátkach (splátkový kalendár), pričom lehota na úhradu nesmie byť dlhšia ako 1 rok. Súčasne dôjde k zániku nájomného vzťahu a vzniku nového nájomného vzťahu uzavretím nájomných zmlúv so záujemcom a s neplatičom.

Článok 13

Poskytnutie bytovej náhrady odpredajom tretej osobe

- 13.1. Ak súd právoplatne rozhodol o povinnosti vypratať byt z titulu neplatenia nájomného, možno previesť byt neplatiča do vlastníctva tretej osoby (§ 16 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov v spojení s § 711 ods. 1 písm. d Občianskeho zákonníka) nasledovne:
Tretia osoba je nájomcom mestského bytu. Jej nájom zanikne dohodou, pričom tento byt bude prenajatý neplatičovi ako bytová náhrada a tretej osobe sa byt neplatiča prevedie do vlastníctva po schválení Mestským zastupiteľstvom v Trebišove.
- 13.2. Tretej osobe sa prevedie byt neplatiča do vlastníctva za podmienky, že tretia osoba uhradí na účet prijímateľa výšku nedoplatku neplatiča s príslušenstvom a na účet vlastníka, t. j. Mesta Trebišov cenu bytu, určenú znaleckým posudkom.

Článok 14

Poskytnutie bytovej náhrady náhradným bytom alebo náhradným ubytovaním

- 14.1. Mesto je povinné zabezpečiť nájomcovi, u ktorého bolo súdom právoplatne rozhodnuté o povinnosti vypratať byt, náhradný byt alebo náhradné ubytovanie, ak súd k tomu zaviazal mesto v zmysle právoplatného rozsudku (§ 711 ods. 1 písm. d Občianskeho zákonníka, § 712 ods. 1, 2, 3 Občianskeho zákonníka). Spoloční nájomcovia majú nárok len na jednu bytovú náhradu.
- 14.2. Ak je súdom právoplatne skončený nájomný pomer s podmienkou zabezpečenia náhradného bytu nižšej kategórie, menšej podlahovej plochy, resp. náhradného ubytovania, mesto poskytne bytovú náhradu neplatičovi na dobu určitú (najdlhšie na dobu 1 roka) s tým, že túto je možné predlžovať o dobu 1 roka pri plnení si povinností vyplývajúcich z nájomnej zmluvy. Pri neplnení povinností, zmluva o nájme bytu nebude predĺžená a nevznikne pre neplatiča nárok na bytovú náhradu.

Článok 15

Prevod vlastníctva bytov

- 15.1. Byty, ktorých nájomcovia prejavia záujem o ich kúpu sa prevádzajú z vlastníctva Mesta Trebišov do ich vlastníctva v zmysle ustanovení zák. č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

Článok 16

Prechodné ustanovenia

- 16.1. Žiadatelia, ktorí podali žiadosť o pridelenie nájomného bytu pred účinnosťou tohto VZN, sú povinní do troch mesiacov od účinnosti tohto VZN aktualizovať žiadosť, inak nebude žiadosť súčasťou evidencie.
- 16.2. Písomné súhlasy správcu bytového majetku na podnájom bytu vydané pred účinnosťou tohto VZN zanikajú do 3 mesiacov od účinnosti tohto VZN.

Článok 17
Záverečné ustanovenia

- 17.1. VZN schválilo Mestské zastupiteľstvo v Trebišove na zasadnutí dňa 27. 6. 2012 uznesením č. 81/2012.
- 17.2. VZN nadobúda účinnosť dňa 1. 8. 2012.
- 17.3. Dňom nadobudnutia účinnosti tohto VZN sa ruší VZN č. 41/1999, ktorým sa stanovujú zásady pridelovania mestských bytov v meste Trebišov.
- 17.4. Dňom nadobudnutia účinnosti tohto VZN sa ruší VZN č. 44/2000 o poskytovaní bytovej náhrady pri zániku nájmu bytu v bytoch vo vlastníctve Mesta Trebišov.

V Trebišove, dňa 27. 6. 2012

Ing. Marián Kolesár
primátor

Prílohy: 1. Žiadosť o pridelenie mestského nájomného bytu

Žiadosť o pridelenie mestského nájomného bytu

Meno a priezvisko **žiadateľa**: stav

Rodné číslo: Miesto narodenia

Terajšie bydlisko

U koho bývate (vzťah a meno) Byt - dom pozostáva z izieb

Potvrdenie o trvalom pobyte

Potvrdenie Katastrálneho úradu: žiadateľ JE – NIE JE vlastníkom domu-bytu v Trebišove a JE – NIE JE vlastníkom domu-bytu v mieste predchádzajúceho pobytu

Potvrdenie Bytového podniku Trebišov: žiadateľ JE-NIE JE nájomníkom bytu

Potvrdenie OSBD: žiadateľ JE - NIE JE čakaťom na družstevný byt, JE – NIE JE užívateľom družstevného bytu

Potvrdený priemerný mesačný príjem:

Zamestnávateľ:

Predchádzajúce bydlisko

U koho ste bývali: Byt - dom pozostáva z izieb

Meno a priezvisko **spolužiadateľa**: stav

Rodné číslo: Miesto narodenia

Terajšie bydlisko

U koho bývate (vzťah a meno) Byt - dom pozostáva z izieb

Potvrdenie o trvalom pobyte

Potvrdenie Katastrálneho úradu: žiadateľ JE – NIE JE vlastníkom domu-bytu v Trebišove a JE – NIE JE vlastníkom domu - bytu v mieste predchádzajúceho pobytu

Potvrdenie Bytového podniku Trebišov: žiadateľ JE-NIE JE nájomníkom bytu

Potvrdenie OSBD: žiadateľ JE - NIE JE čakaťom na družstevný byt, JE – NIE JE užívateľom družstevného bytu

Potvrdený priemerný mesačný príjem:

Zamestnávateľ:

Predchádzajúce bydlisko

U koho ste bývali: Byt - dom pozostáva z izieb

Počet členov domácnosti žiadateľa:

Meno a priezvisko: Vzťah k žiadateľovi: Rodné číslo: Zamestnávateľ:

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Ostatní členovia domácnosti:

Meno a priezvisko: Vzťah k žiadateľovi: Rodné číslo: Zamestnávateľ:

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

V Trebišove dňa:

Podpis:

Mám záujem o byt (počet izieb):

Súhlas so spracovaním a uchovávaním osobných údajov

Podpísaný/á, súhlasím v súlade so zákonom č. 428/2002, Z. z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov, so spracovaním a uchovávaním mojich osobných údajov uvedených v tejto žiadosti o pridelenie mestského nájomného bytu.
Zároveň beriem na vedomie, že práva dotknutej osoby sú upravené v § 20 zákona č. 428/2002 Z. z.

.....
žiadateľ

.....
spolužiadateľ

Žiadateľ je povinný každú zmenu nahlásiť Mestu Trebišov do 30 dní odo dňa, kedy zmena nastala.