

Všeobecne záväzné nariadenie mesta Zlaté Moravce, ktorým sa stanovujú zásady pridelenia mestských bytov v meste Zlaté Moravce

č. 1 /2006

Mestské zastupiteľstvo v Zlatých Moravciach na základe ustanovení zákona SNR č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami, použitím zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení, ako aj ustanovení Občianskeho zákonníka, v znení neskorších zmien a doplnkov, vydáva toto

všeobecne záväzné nariadenie mesta Zlaté Moravce o postupe vo veciach bytových:

Článok 1

- 1) Vlastníkom mestských bytov je mesto Zlaté Moravce, ktoré ich zverilo do správy mestskému podniku SLUŽBYT Zlaté Moravce v zmysle Zásad o hospodárení s majetkom mesta.
- 2) Vlastník zabezpečuje pracovnú stránku pridelenia bytov, správca užívateľské a nájomné inštitúty v súlade s ustanoveniami zákona SNR č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami a Občianskeho zákonníka.

Článok 2

Ohlasovacia povinnosť správcu mestských nájomných bytov

Správca bytového majetku je povinný vlastníkov ohlásiť bez zbytočného odkladu nasledovné skutočnosti:

- a) uvoľnenie bytu,
- b) nový byt,
- c) novozriadený byt, vytvorený z iných, než bytových priestorov,
- d) byt, ktorý sa neužíva z akéhokoľvek dôvodu po dobu dlhšiu ako 3 mesiace,
- e) byt, ktorého majiteľ zomrel,
- f) protiprávne obsadenie bytu,
- g) byt, do ktorého bol bez súhlasu vlastníka nastahovaný podnájomník,
- h) byt, ktorý navrhuje vypratať z akéhokoľvek dôvodu,
- ch) byty, ktoré by sa mali vymeniť,
- i) byt, ktorý sa nedá užívať,
- j) byt, ktorého nájomca neuzavrel dohodu o prevzatí bytu,
- k) byt, ktorý chce nájomník prenechať inému do dočasného užívania,
- l) byt, ktorého správca navrhuje z dôvodu porušovania domového poriadku jeho odňatie.

Článok 3

Evidencia žiadateľov o byt

- 1) Vlastník bytov vedie evidenciu užívateľov o byt. Bytová komisia prešetrí opodstatnenosť jednotlivých žiadostí podľa podmienok pre pridelenie mestských bytov uvedených v článku 4 tohto nariadenia. Vlastník bytového fondu na základe odporúčenia bytovej komisie žiadosť o pridelenie bytu v zákonom stanovenej lehote akceptuje ako opodstatnenú a zapíše ju do zoznamu žiadateľov o mestský nájomný byt, alebo ju zamietne.
- 2) Žiadateľ o byt je povinný nahlásiť každú výraznú zmenu svojich sociálnych a bytových pomerov ovplyvňujúcich kritériá pre pridelenie bytu najneskôr do 30 dní odo dňa, kedy táto zmena nastala. Nesplnenie tejto povinnosti je dôvodom na vyradenie zo zoznamu žiadateľov.
- 3) Evidencia jednotlivých žiadostí žiadateľov sa vedie po dobu dvoch rokov od doručenia na MsÚ v Zlatých Moravciach. Po uplynutí dvoch rokov žiadateľ, ktorému nebol pridelený byt vo vlastníctve mesta a opätovne prejaví záujem o pridelenie bytu, musí opakovane podať žiadosť o pridelenie bytu.

Článok 4

Podmienky pre pridelenie mestských bytov

- 1) Žiadateľ o pridelenie mestského bytu musí spĺňať tieto podmienky:
 - a) nemá vlastný byt, rodinný dom a družstevný byt,
 - b) býva v zdravotne závažnom, alebo zdravotne nevhodnom byte,
 - c) ktorému bol rozhodnutím súdu zrušený nájom k bytu po rozvode manželstva, alebo na základe rozsudku súdu z iného dôvodu,
 - d) sociálne odkázaným, ktorí si nemôžu bytovú situáciu riešiť iným spôsobom,
 - e) má trvalé bydlisko v meste,
 - f) dovŕšil vek 18 rokov s výnimkou osôb, ktoré uzavreli manželstvo pred dovŕšením 18. rokov veku.
- 2) Tieto podmienky sú posudzované vo vzájomnej súvislosti a to pri podaní žiadosti, preverovaní dôvodov bytovou komisiou a odsúhlasení primátorom mesta.

Článok 5

Rozhodovanie na základe poradovníka

- 1) Zo zoznamu žiadateľov evidovaných na Mestskom úrade v Zlatých Moravciach zostavuje bytová komisia na určité obdobie - spravidla polrok - poradovník žiadateľov o byt, ktorý podlieha schváleniu primátora mesta.
- 2) Pri zostavovaní poradovníka sa postupuje podľa zásad uvedených v článku 4 tohto nariadenia.
- 3) Pred doporučením o pridelení bytu z poradovníka bytová komisia preverí, či žiadateľ ešte spĺňa podmienky ustanovené týmto VZN pre pridelenie nájomného bytu Mesta Zlaté Moravce. V prípade, že žiadateľ tieto podmienky nespĺňa, navrhne komisia jeho vyradenie zo zoznamu žiadateľov.
- 4) Na základe odporúčenia bytovej komisie a rozhodnutia primátora mesta o pridelení bytu nájomcovi, uzatvára správca bytu s nájomcom nájomnú zmluvu.

- 5) Ak navrhnutý nájomník bezdôvodne odmietne ponúkaný byt, prípadne do 14 dní neuzatvorí nájomnú zmluvu so správcom bytového fondu, navrhnutý nájomník nemá právo na ďalší byt, a zároveň bude vyčiarknutý z evidencie.

Článok 6

Rozhodovanie mimo poradníka

- 1) So zreteľom na záujem mesta možno s uchádzačom uzavrieť nájomnú zmluvu mimo poradníka v tých prípadoch, ak žiadateľ je:
 - a) primátorom mesta,
 - b) poslancom mestského zastupiteľstva,
 - c) pracovníkom mesta,
 - d) keď je to vo verejnom záujme a na prospech mesta.
 - e) žiadateľ prišiel o bývanie v dôsledku živelnnej pohromy, alebo prišiel o bývanie vo verejnom záujme a má trvalý pobyt v meste,
 - f) žiadateľ prišiel o možnosť bývať v byte vo svojom vlastníctve, resp. v prenájme nie vlastným pričinením ale z objektívnych príčin, alebo strate takejto možnosti bývať nemohol účinne zabrániť.
- 2) Pridelenie mestského nájomného bytu podlieha rozhodnutia primátora mesta.

Článok 7

Výmena bytov

- 1) Výmenu bytov môžu uskutočňovať nájomníci len po predchádzajúcom súhlase vlastníka bytového fondu. Súhlas aj dohoda nájomníkov o výmene bytov musia mať písomnú formu.
- 2) Výmena bytov je dobrovoľnou dohodou nájomníkov. Súhlas s výmenou bytov musia vyjadriť svojimi podpismi všetci užívatelia vymieňaných bytov.

Článok 8

Podnájom bytu

- 1) Užívateľ bytu môže prenajať byt, alebo jeho časť prenajať inému občanovi iba so súhlasom vlastníka bytového fondu.
- 2) O tomto podnájme musí byť uzavretá písomná zmluva v zmysle § 719 Občianskeho zákonníka, ktorú na základe súhlasu vlastníka uzatvára správca bytového fondu.
- 3) Zmluva o podnájme sa uzatvára na dobu, na ktorú má užívateľ prenajatý mestský nájomný byt, najviac na dva roky. V odôvodnených prípadoch môže dať prenajímateľ súhlas na ďalšie dva roky, a to aj opakovane.
- 4) Po skončení nájmu podnájomník nemá právo na náhradný podnájom.

Článok 9

Zlučovanie, rozdelenie bytov a užívanie bytov na iné účely, ako na bývanie

- 1) Byt, alebo jeho časť možno rozdeliť, alebo zlúčiť so susedným bytom len so súhlasom vlastníka bytového fondu a po splnení podmienok v zmysle §6, §7, §8 a §9 zákona 189/1992 Zb.

- 2) Byt, alebo jeho časť možno dočasne používať na iné účely ako na bývanie len so súhlasom vlastníka bytového fondu. Súhlas vlastníka sa vyžaduje aj pri stavebných úpravách, kedy musí byť predložené aj vyjadrenie príslušného stavebného úradu.

Článok 10

Zánik nájmu bytu

- 1) Nájom bytu zanikne písomnou dohodou medzi správcou bytového fondu a nájomníkom, alebo písomnou výpoveďou.
- 2) Pri ukončení nájmu sa vyhotovuje zápisnica o odovzdaní bytu a zápisnica o vzájomných finančných pohľadávkach medzi správcou a nájomníkom bytu.
- 3) Ak bol nájom bytu dohodnutý na určitý čas, zanikne tiež uplynutím tohto času.
- 4) Písomnú výpoveď dáva správca bytového fondu po prejednaní s vlastníkom bytu z týchto dôvodov:
 - a) ak nájomca prestal vykonávať prácu, na ktorú je nájom služobného bytu viazaný a prenajímateľ potrebuje byt pre iného nájomcu, ktorý bude túto prácu vykonávať,
 - b) ak nájomca, alebo tí, ktorí s ním bývajú napriek písomnej výstrahe hrubo porušujú dobré mravy v dome,
 - c) ak nájomca porušuje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil nájomné, alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 3 mesiace, alebo prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu mesta
 - d) ak je potrebné z dôvodu verejného záujmu s bytom, alebo domom naložiť tak, že byt nemožno užívať, alebo ak byt, alebo dom vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní nemožno byt alebo dom dlhší čas užívať,
 - e) ide o byt, ktorý súvisí stavebne s priestormi určenými na prevádzkovanie obchodu, alebo inej podnikateľskej činnosti a nájomca, alebo vlastník týchto nebytových priestorov chce tento byt užívať,
 - f) ak má nájomca dva alebo viac bytov, okrem prípadov, že od neho nemožno spravodlivo požadovať, aby užíval iba jeden byt,
 - g) ak nájomca neužíva byt bez vážnych dôvodov, alebo nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako bývanie.
- 4) Neplatnosť výpovede môže nájomca uplatniť na súde do troch mesiacov odo dňa doručenia výpovede.

Článok 11

Bytové náhrady

- 1) Bytovými náhradami sú náhradný byt a náhradné ubytovanie a prístrešie.
- 2) Pridelovanie bytových náhrad sa riadi §712, §712a, §712b a 712c Občianskeho zákonníka.
- 3) Náhradným bytom je byt, ktorý podľa veľkosti a vybavenia zabezpečuje ľudsky dôstojné ubytovanie nájomcu a členov jeho domácnosti a jeho pridelenie sa riadi v zmysle § 711 Občianskeho zákonníka dôvodmi, za akých bola daná výpoveď nájomcovi.
- 4) Náhradným ubytovaním sa rozumie byt s jednou miestnosťou alebo obytná miestnosť v slobodárni a ubytovni, alebo podnájom v zariadenej, alebo nezariadenej časti bytu iného nájomcu. Byt alebo obytnú miestnosť môžu užívať aj viacerí nájomcovia.

- 5) Pristrešim je prechodné ubytovanie, najmä v spoločnej nocľahárni alebo v iných zariadeniach na to určených.

Článok 12

Prechod nájmu

- 1) Ak nájomca zomrie a ak nejde o byt v spoločnom nájme manželov, stávajú sa nájomcami (spoločnými) nájomcami jeho deti, vnuci, rodičia, súrodenci, zať a nevesta, ktorí s ním žili v deň jeho smrti v spoločnej domácnosti a nemajú vlastný byt.
- 2) Nájomcami (spoločnými nájomcami) sa stávajú aj tí, ktorí sa starali o spoločnú domácnosť zomrelého, alebo na neho boli odkázaní výživou, ak s ním žili v spoločnej domácnosti aspoň tri roky pred jeho smrťou a nemajú vlastný byt.
- 3) Ak zomrie jeden so spoločných nájomcov, prechádza jeho právo na ostatných spoločných nájomcov.
- 4) Horeuvedené ustanovenia platia aj v prípade, ak nájomca opustí trvale spoločnú domácnosť.

Článok 13

Pridelovanie bytov v dome s opatrovateľskou službou

- 1) Mestský úrad v Zlatých Moravciach vedie samostatný zoznam uchádzačov o byty v domoch s opatrovateľskou službou na Rovňanovej a Kalinčiakovej ulici v Zlatých Moravciach.
- 2) Komisia sociálno-zdravotná pri Mestskom zastupiteľstve v Zlatých Moravciach prešetrí opodstatnenosť jednotlivých žiadostí a stanoví návrh na pridelenie bytov, ktorý predloží na schválenie primátorovi mesta.
- 3) V prípade odmietnutia prevzatia bytu v uvedených obytných domoch žiadateľom o pridelenie bytu bez závažného odôvodnenia, bude žiadosť žiadateľa na základe vyjadrenia Komisie sociálno-zdravotnej pri Mestskom zastupiteľstve v Zlatých Moravciach vyradená z poradovníka.
- 4) Po ukončení nájmu je nájomca, príp. príbuzní nájomcu, povinný byt v obytných domoch vypratať a odovzdať prenajímateľovi najneskôr do 15 dní.
- 5) Uvedené byty sú byty osobitného určenia. Byt v obytných domoch nie je možné odkúpiť do osobného vlastníctva ani vymeniť za iný byt patriaci mestu.

Článok 13a

Podmienky pre pridelenie bytov v Dome s opatrovateľskou službou v meste Zlaté Moravce

- 1) Žiadateľ o pridelenie bytu v Dome s opatrovateľskou službou musí spĺňať všetky tieto podmienky:
 - a) má trvalý pobyt v meste Zlaté Moravce,
 - b) jeho zdravotný stav a sociálne pomery odôvodňujú potrebu poskytovania opatrovateľskej služby,
 - c) je poberateľom starobného, alebo invalidného dôchodku,
 - d) nie je trvale ležiaci, postihnutý psychickými poruchami, pod vplyvom ktorých by ohrozoval seba i okolie, nenaruša spolunažívanie a netrpí na prenosné choroby,

- e) nevlastní mestský, družstevný byt I. kategórie alebo rodinný dom a jeho majetkové pomery nedovoľujú riešiť si vlastnú bytovú situáciu v rodine,
 - f) v spoločnej domácnosti nežije so slobodným dieťaťom.
- 2) V prípade dlhodobého neobsadzovania bytov v Dome s opatrovateľskou službou je po schválení Komisiou sociálno-zdravotnou pri Mestskom zastupiteľstve v Zlatých Moravciach možné povoliť výnimku z podmienky podľa bodu 1, písm. a).

Článok 14 Záverečné ustanovenia

- 1) Týmto VZN sa ruší VZN č. 3/1992 o zásadách pridelovania mestských bytov v meste Zlaté Moravce a jeho príloh.
- 2) Poradovník schválený podľa doterajších predpisov platí až do schválenia nového poradovníka zostaveného v zmysle tohto všeobecne záväzného nariadenia č. 1 /2006.
- 3) Mestské zastupiteľstvo v Zlatých Moravciach sa uznieslo na vydaní VZN č. 1 /2006 o zásadách nakladania s bytmi vo vlastníctve Mesta Zlaté Moravce dňa 14. 06. 2006 a toto VZN nadobúda účinnosť 15. dňom od vyvesenia na úradnej tabuli Mestského úradu v Zlatých Moravciach, t. j. 29. 06. 2006.



Ing. Serafína Ostrihoňová
primátorka mesta Zlaté Moravce