

Všeobecne záväzné nariadenie mesta Brezna o hospodárení s bytmi a uzatváraní nájomných zmlúv č. 093/2003

Mestské zastupiteľstvo v Brezne podľa § 4 odst. 3, písm a/ § 6 a § 11 odst.3, písm g/ zák.NR SR 369/1991 Zb. o obecnom zriadení/ úplné znenie ako vyplýva z neskorších zmien a doplnkov/, s poukázaním na § 12 zák .č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami, na § 685 a násl. zák. č. 47/1992 Zb, Občiansky zákonník, jeho úplné znenie ako vyplýva z neskorších zmien, doplnkov a úprav a prísl. ust. zák. č 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších zmien a doplnkov, vydáva Všeobecne záväzné nariadenie / ďalej nariadenie/ mesta o hospodárení s bytmi a uzatváraní nájomných zmlúv na byty vo vlastníctve mesta.

Úvodné ustanovenia

Účelom nariadenia je vzhľadom na značný nepomer medzi ponukou a dopytom na nájomnom trhu s bytmi, stanoviť pokiaľ možno čo najjednoduchšie pravidlá oprávnení a povinností dotknutých subjektov pri hospodárení s bytmi a uzatváraní zmlúv o nájme bytu / ďalej len nájomných zmlúv/ a uzatvoriť tým predpoklady pre čo najspravodlivejšie uspokojovanie bytových potrieb obyvateľov mesta pri hospodárnom a účelnom využití bytového fondu.

VZN sa dotýka vlastníka bytov t.j. mesta Brezna, prenajímateľa bytov, pokiaľ mesto zverí správu bytov tretej osobe, žiadateľov o uzatvorenie nájomnej zmluvy, ktorej predmetom je byt vo vlastníctve mesta, nájomcov týchto bytov a príslušnej komisii zriadenej Mestským zastupiteľstvom(ďalej len príslušná komisia MsZ)

čl. 1

Vymedzenie právomocí

1. Vlastníkom mestským bytov je mesto Brezno ktoré môže zveriť do správy tretej osobe, ktorá zabezpečuje ich správu v rozsahu dojednanom v príslušnej zmluve
2. Vlastník dáva súhlas na uzatvorenie nájomnej zmluvy, výmeny bytov a podnájom bytov

čl. 2

Uzatváranie nájomných zmlúv

1. Zmluvu o nájme bytu vo vlastníctve mesta možno uzavrieť len s uchádzačom o byt, podľa poradia určeného mestom na základe pravidiel ustanovených týmto nariadením, podľa ktorých sa zostaví poradie uchádzačov o byt.
2. Prenajímateľ môže nájomnú zmluvu uzavrieť len s tým žiadateľom, ktorého písomne určí vlastník bytu, t.j. mesto Brezno v zastúpení primátorom
3. Primátor určí uchádzača o byt podľa predchádzajúceho odstavca na základe príslušnej komisie MsZ. Primátor mesta nie je povinný rešpektovať doporučenia tejto komisie,

v prípade prednostného riešenia uchádzača o byt. Prednostné riešenie je však oprávnený urobiť max. v 5 prípadoch ročne, pričom je o svojom rozhodnutí povinný informovať túto komisiu. Uvedené prednostné riešenie nemôže byť v rozpore s týmto nariadením a jeho zásadou hospodárnosti a účelnosti pri hospodárení s bytmi

4. Príslušná komisia MsZ odporúča zaradiť jednotlivých uchádzačov z evidencie do poradovníka uchádzačov, ktorý zostavuje a mení podľa pravidiel ustanovených týmto nariadením, pričom vychádza z poradia uchádzačov už schváleného
5. Prenajímateľ bytov písomne vyzve určeného uchádzača bez zbytočného odkladu, aby dostavil do 14 dní k uzatvoreniu nájomnej zmluvy. V prípade, že uchádzač bez ospravedlnenia a vážnych dôvodov nedostaví k uzatvoreniu nájomnej zmluvy, alebo odmietne uzatvoriť nájomnú zmluvu bez vážnych dôvodov, hoci táto zodpovedá jeho žiadosti, bude vyradený z poradovníka uchádzačov.

čl. 3

Žiadosť o uzatvorenie nájomnej zmluvy

1. Podmienkou zaradenia do evidencie uchádzačov o pridelenie bytu do nájmu (evidenciu vedie vlastník bytov) do poradovníka uchádzačov (zostavuje príslušná komisia MsZ) ako aj uzatvorenia príslušnej nájomnej zmluvy je písomná žiadosť uchádzača o byt, doručená vlastníčkovi bytov.
2. Žiadosť o uzatvorenie nájomnej zmluvy musí obsahovať:
 - meno, priezvisko, adresa, dátum narodenia, rodné číslo,
 - aký byt má byť predmetom zmluvy – koľko izbových, môže však uviesť aj ďalšie požiadavky ako napr. v centre mesta, na prízemí, nie rohový, s výťahom tehlový a pod.,
 - podmienky bývania ku dňu spísania žiadosti s zameraním na počet osôb v pôvodnej domácnosti vytvorenej v prípade pridelenia bytu s uvedením mena veku a príbuzenského vzťahu týchto osôb k uchádzačovi o byt.
 - uvedenie ďalších okolností tvoriacich sociálne pomery uchádzača
 - odôvodnenie naliehavosti vyhovenia žiadosti
 - v prípade, že uchádzač o byt má uzatvorenú zmluvu o nájmu bytu s iným prenajímateľom, ako prenajímateľom podľa tohto nariadenia, k žiadosti treba doložiť vyjadrenie od tohto prenajímateľa k plneniu si povinností zo strany uchádzača o byt, ktoré mu vyplývajú z tohto nájmu, najmä či platil riadne a včas nájomné za služby spojené s užívaním bytu a či hrubo neporušuje dobré mravy a majetok v dome
 - prípadne iné údaje, ktoré by mohli byť podľa uchádzača rozhodujúce pre zaradenie do poradnia uchádzačov a jeho umiestnenie v ňom
 - uviesť skutočnosti na podporu, že si povinnosti nájomcu bude plniť riadne, najmä povinnosť platiť nájomné riadne a včas, neporušovať dobré mravy a majetok v dome.
3. Uchádzač o byt je povinný v prípade, že nastanú zmeny v údajoch, ktoré uviedol vo svojej žiadosti podľa predchádzajúceho odstavca tieto zmeny bez zbytočného odkladu písomne oznámiť vlastníčkovi bytov. Ten je tieto skutočnosti povinný oznámiť príslušnej komisii MsZ bez zbytočného odkladu.

čl. 4

Určenie poradia uchádzačov

1. Pri určovaní poradia uchádzačov o byty sa prihliada najmä:
 - a) sociálne pomery uchádzača
 - b) naliehavosť riešenia bytovej otázky
 - c) potrebu uspokojovania bytových potrieb tých uchádzačov, ktorých činnosť, či výkon služby sú nevyhnutné pre riadny chod života mesta
 - d) potrebu uspokojiť bytové potreby tých uchádzačov, ktorí sa na svoje náklady zaviazujú vykonať v byte, alebo inom priestore také zmeny, ktorými sa byt, alebo iný priestor stane spôsobilým na bývanie
 - e) schopnosť uchádzača plniť si povinnosti nájomcu platiť nájomné riadne a včas a neporušovať dobré mravy a majetok v dome
 - f) v prípade rovnosti kritérií, je rozhodujúci dátum doručenia úplnej žiadosti uchádzača
2. Negatívny vplyv na určovanie poradia uchádzačov o byty má najmä:
 - porušenie povinnosti uchádzača oznámiť zmenu údajov v žiadosti
 - skutočnosť do akej miery naliehavosť riešenia bytovej otázky bola spôsobená z príčin na strane samotného uchádzača
 - porušenie povinnosti voči mestu vyplývajúcich z iných všeobecne záväzných predpisov
 - neuzatvorenie nájomnej zmluvy s dôsledkami podľa čl. 2.5 nariadenia
3. Zmena skutočností uvedených v predchádzajúcich odstavcoch je dôvodom pre zmenu umiestnenia uchádzača v poradovníku
4. Príslušná komisia MsZ pri svojej činnosti vychádza z podkladov, ktoré jej na vyžiadanie poskytuje vlastník bytového fondu. Príslušná komisia vykonáva aj kontrolnú činnosť tohto nariadenia najmä hospodárnosť a účelnosť využívania bytového fondu.
5. Poradie uchádzačov je k nahliadnutiu uchádzačom o byt u vlastníka bytového fondu.
6. Príslušná komisia MsZ zaktualizuje poradovník uchádzačov vždy po zistení skutočností uvedených v čl.3 odst.3 a čl. 4 odst. 3 tohto VZN

čl. 5

Výmena bytu

1. Nájomcovia sa môžu dohodnúť o výmene bytu so súhlasom vlastníka bytov. Súhlas aj dohoda musia mať písomnú formu.
2. Ak vlastník odmietne bez závažných dôvodov dať súhlas s výmennou bytu, môže súd na návrh nájomcu rozhodnutím nahradiť prejav vôle vlastníka.

3. V prípade realizácie výmeny bytov je nájomca povinný do 14 dní dostaviť sa k vlastníkovi resp. k prenajímateľovi za účelom vyhotovenia nájomnej zmluvy zodpovedajúcej stavu po výmene bytov.

Čl. 6

Podnájom bytu / časti bytu/

1. Prenajatý byt, alebo jeho časť, môže nájomca inému prenechať do podnájmu na dobu určenú v zmluve o podnájme, alebo bez časového určenia len s písomným súhlasom vlastníka bytov.
2. Ak nájomca nemôže zo závažných dôvodov po dlhšiu dobu byt užívať, a ak vlastník nesúhlasí bez vážnych dôvodov s tým, aby prenatý byt, alebo jeho časť nájomca prenechal inému do podnájmu, môže súd na návrh nájomcu rozhodnutím nahradiť prejav vôle vlastníka.
3. Po skončení podnájmu nemá podnájomník právo na náhradný podnájom.

Čl. 7

Používanie bytu na iné účely

1. Byt, alebo jeho časť možno dočasne používať na iné účely ako na bývanie len so súhlasom prenajímateľa a na základe povolenia vlastníka bytu. Len súhlas prenajímateľa je potrebný, ak sa na iné účely, ako bývanie použije časť bytu tak, že spôsob použitia nevylučuje súčasne užívanie miestností na bytové účely.
2. Byt, alebo jeho časť, môže dočasne používať na iné účely ako na bývanie len nájomca, alebo členovia jeho domácnosti.
3. Za časť bytu, ktorý sa použije na iné účely ako na bývanie platí nájomca miestny poplatok podľa platného VZN o miestnych poplatkoch.

čl. 8

Vlastník pri udeľovaní súhlasu podľa čl. 5,6,7 nariadenia je povinný riadiť sa týmto nariadením najmä sledovať účelnosť a hospodárnosť využitia bytového fondu.

čl. 9

Neoprávnené obsadenie bytu

1. V prípade neoprávneného / bezzmluvného/ obsadenia bytu je prenajímateľ povinný pristúpiť k vyprataniu bytu zákonnou cestou. Ten, kto takto obsadí byt, nemá právo na náhradný byt, ani náhradné ubytovanie, pričom je povinný znášať všetku ujmu, ktorú spôsobí prenajímateľovi, príp. iným tretím osobám týmto svojim konaním.

2. Ustanovenia predchádzajúceho odstavca platí primerane aj pre prípady, že k prideleniu bytu dôjde porušením tohto nariadenia

čl. 10

Ohlasovanie voľných bytov

Prenajímateľ je povinný bezodkladne ohlasovať vlastníčkovi bytov uvoľnené byty, aby mohli byť obsadené v zmysle tohto VZN.

čl. 11

Osobitné ustanovenie

1. Prenajímateľ resp. vlastníč dá výpoveď z nájmu bytu ak
 - a) Nájomca, alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, hrubo poškodzuje prenajatý byt jeho príslušenstvo, spoločné príslušenstvo, spoločné priestory, alebo spoločné zariadenia v dome, alebo sústavne narušujú pokojné bývanie ostatných nájomcov, alebo vlastníčkov bytov, ohrozuje bezpečnosť, alebo porušuje dobré mravy v dome.
 - b) Nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil nájomné, alebo úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa bytu.
 - c) Nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie.
2. Pre bytové náhrady platia príslušné ustanovenia občianskeho zákonníka.

čl. 12

Sankčné opatrenia

1. Porušenie povinnosti nájomcov nevyžiadať si súhlas vlastníka podľa čl. 5,6, a 7 nariadenia sa považuje porušenie povinnosti nájomcu podľa § 711 odst. 1 písm d Občianskeho zákonníka a je dôvodovom pre vypovedanie nájmu bytu
2. Ten kto úmyselne protiprávne získa obsadí, alebo užíva byt, dopúšťa sa priestupku v zmysle § 26 zák. č. 372/1990 Zb. za ktorý možno uložiť pokutu do 5 000.- Sk
3. Ten kto úmyselne uvedie nesprávny, alebo neúplný údaj v žiadosti (čl. 3 nariadenia) za účelom získania neoprávnenej výhody spočívajúcej v umiestnení v poradí uchádzačov sa dopúšťa priestupku v zmysle § 49 odst.1 písm. c, zák.č.372/1990 Zb. za ktorý možno uložiť pokutu do 3 000.- Sk
4. Ten kto úmyselne spôsobí škodu na domovom majetku mesta, ak škoda neprevyšuje polovicu najnižšej mesačnej mzdy ustanovenej všeobecne záväzným právnym predpisom, alebo sa o takéto konania pokúsi, sa dopúšťa priestupku v zmysle § 50 zák.č.372/1990 Zb., za ktorý možno uložiť pokutu do 10 000.- Sk

5. Tento kto úmyselne naruší dobré mravy v dome najmä tým, že naruší občianske spolunažívanie vyhrázaním ujmou na zdraví, drobným ublížením na zdraví, schválnosťami, alebo iným hrubým správaním sa dopúšťa priestupku, za ktorý možno uložiť pokutu do 3 000.- Sk a ďalej tým, že inému ublíži na cti tým, že ho urazí, alebo vydá na posmech sa dopúšťa priestupku, za ktorý možno uložiť pokutu do 1 000.- Sk v zmysle § 49 odst. 11 písm.a/ a d/ zák. č. 372/1990 Zb. a ďalej tým, že poruší nočný kl'ud znečistí spoločné priestory, alebo ich neoprávnene zaberie dopúšťa sa priestupku podľa § 47 zák.č.372/1990 Zb. za ktorý možno uložiť pokutu do 1 000.- Sk.
6. Ten kto poruší povinnosti vyplývajúce z čl. 3.3 a čl.5.3 tohto nariadenia sa dopúšťa v zmysle § 46 zák.č. 372/1990 Zb.priestupku, za ktorý možno uložiť pokutu do 1 000.- Sk
7. Priestupky prejednávajú obvodné úrady. V blokom konaní, v ktorom možno uložiť pokutu do 1 000.- Sk prejednáva priestupky aj mesto.Za mesto koná v blokovom konaní primátor a mestská polícia, ako orgán ním poverený. Výnos pokút je príjmom mesta.

Čl. 13

Záverečné ustanovenia

1. Mestské zastupiteľstvo ruší uznesenie č.99/95 zo dňa 17.8.1995, ktorým bolo schválené VZN o hospodárení s bytmi a uzatváraní nájomných zmlúv.
2. Všeobecne záväzné nariadenie o hospodárení s bytmi a uzatváraní nájomných zmlúv bolo schválené na zasadnutí mestského zastupiteľstva v Brezne dňa 15.12.2003 uznesením č.132/2003 a nadobudlo účinnosť dňa 2.1.2004.

Ing. Jaroslav Demian
primátor mesta Brezna