

MESTO ČADCA

vydáva na základe §-6 odst. 1 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení, v znení neskorších zmien a §-12 zákona č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a bytovými náhradami, tzv. "Bytový zákon", v znení neskorších zmien

VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE MESTA ČADCA O ZÁSADÁCH HOSPODÁRENIA S BYTOVÝM FONDOM VO VLASTNÍCTVE MESTA ČADCA číslo: 72/2008

Všeobecne záväzné nariadenie bolo schválené uznesením MZ Čadca č. 60/2008 zo dňa 27.6.2008 na základe § 11, zákona č. 369/1990 Z.z. o obecnom zriadení v znení neskorších zmien. VZN bolo v zmysle § 6, odst. 3 citovaného zákona vyvesené dňa 11.04.2008 a zvesené dňa 26.6.2008 pred zastupiteľstvom a v zmysle § 6, odst. 8 zákona č. 369/1990 Z.z. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov bolo VZN vyvesené dňa 27.6.2008 a zvesené dňa 14.7.2008 po zastupiteľstve, pričom nadobudlo platnosť a účinnosť dňa 14.7.2008.

Čl. I.

Všeobecné ustanovenia

Vlastníkom mestských bytov je mesto Čadca, ktoré ich zverilo do správy príspevkovej organizácii DOMBYT Čadca. Vlastník zabezpečuje pracovnú stránku pridelenia bytov, počnúc prijatím žiadosti o pridelenie bytu a končiac súhlasom primátora k uzatvoreniu nájomnej zmluvy.

Správca vykonáva všetky užívateľské a nájomné náležitosti, vyplývajúce zo zákona č. 189/1992 Zb. v znení noviel, podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka a zmluvy, uzatvorenej medzi Mestom Čadca a DOMBYTOM.

Byty, ktoré sú majetkom mesta Čadca slúžia na uspokojenie bytových potrieb občanov, za podmienok uvedených v tomto "VZN".

Čl. II.

Evidencia došlých žiadostí

Žiadateľ podáva žiadosť o nájom bytu na Mestskom úrade v Čadci. Majiteľ bytového fondu žiadosť o pridelenie bytu v zákonom stanovenej lehote akceptuje ako opodstatnenú, alebo ju zamietne.

Podmienky pre zaradenie žiadosti do zoznamu:

- 1) Trvalé bydlisko na území mesta Čadca
- 2) Žiadateľ vykonáva v meste Čadca **profesie** – učiteľ, lekár, pracovník MsÚ, funkcionár mesta (primátor, zástupca), sudca, prokurátor a pracovníci riadených organizácií MsÚ
- 3) Žiadateľ užíva zdravotne nevhodný alebo závadný obecný byt
- 4) Žiadateľ nie je vlastníkom bytu, alebo rodinného domu

- 5) Vo výnimočných prípadoch možno zaradiť do zoznamu uchádzačov aj žiadosť, ktorá nespĺňa niektorú z podmienok a to po prejednaní v sociálno-zdravotnej bytovej komisii.

Čl. III.

Zásady pre zostavenie poradia bytovej naliehavosti

- 1) Na základe skompletizovaných žiadostí spracúva referát bytový a podnikateľskej činnosti návrh na poradie naliehavosti, ktorý predkladá na prejednanie sociálno-bytovej komisii a odsúhlasuje s primátorom mesta.
- 2) Návrh poradia naliehavosti pridelenia bytu sa spracúva pri každom prenajímaní uvoľneného bytu.

Kritériá pre zostavenie poradia bytovej naliehavosti:

- vhodnosť doterajších bytových podmienok a počet členov spoločnej domácnosti
 - schopnosť nájomcu úhrady nájomného
 - sociálne pomery občanov
 - závadnosť a nevhodnosť bytu
 - **profesie:** učiteľ, lekár, sudca, prokurátor, pracovník MsÚ, funkcionár mesta (primátor, zástupca), ktorých pracovná činnosť je priamo spojená s rozvojom nášho mesta
- 3) Bez zostavovania poradia naliehavosti sa riešia prípady:
 - občania, ktorí prišli o obydlie na základe **živelnéj pohromy**
 - výmeny bytov
 - 4) Na základe doporučenia sociálno-zdravotnej a bytovej komisie primátor mesta vydá súhlas k uzatvoreniu nájomnej zmluvy medzi žiadateľom a DOMBYTOM.

Čl. IV.

Výmeny bytov

- 1) Výmena bytov sa uskutočňuje na základe ŽIADOSTI O VÝMENU BYTOV dvoch užívateľov - nájomcov bytov.
- 2) Tieto žiadosti sa posúdia na referáte bytovom a podnikateľskej činnosti. V prípade, že žiadatelia preukážu, že nemajú voči mestu žiadne záväzky, primátor mesta schváli ich dohodu o výmene bytov.
- 3) V prípade, že ide o výmenu bytov, kde jeden, prípadne viac bytov je vo vlastníctve inej právnickej osoby, alebo fyzickej osoby ako Mesto Čadca, je potrebný súhlas tohto subjektu.
- 4) V súvislosti s výmenami bytov nie je povinná príspevková organizácia DOMBYT Čadca, ako správca bytov, žiadnemu z vymieňajúcich nájomcov znášať náklady, ktoré im vzniknú z dôvodu vzájomnej výmeny bytov.

Čl. V.

Odpredaj bytov

Odpredaj mestských bytov sa realizuje v zmysle VZN Mesta Čadca o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, v súlade so zákonom č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, v znení noviel.

Čl. VI. Osobitné ustanovenia

A/ Podnájom bytov

- 1) Užívateľ bytu nemôže prenajatý byt, alebo jeho časť dať do podnájmu inému občanovi bez súhlasu prenajímateľa, v zmysle § 719 OZ.
- 2) O tomto podnájme musí byť uzatvorená písomná zmluva, v zmysle § 719, zák.č. 47/1992 Zb. Občiansky zákonník.

B/ Zlučovanie bytov a užívanie bytov k iným účelom ako na bývanie

Byt, alebo jeho časť možno dočasne používať na iné účely ako na bývanie len so súhlasom vlastníka bytového fondu. Pri stavebných úpravách musí byť vyjadrenie stavebného úradu.

C/ Zánik nájmu bytu

Nájom bytu zaniká z dôvodov uvedených v Občianskom zákonníku § 710 a 711.

D/ Bytové náhrady

- 1) Bytovými náhradami sú **náhradný byt** a **náhradné ubytovanie**.
- 2) **Náhradným bytom** je byt, ktorý podľa veľkosti a vybavenia zabezpečuje ľudsky dôstojné ubytovanie nájomcu a členov jeho domácnosti. Ak sa nájomný pomer skončil výpoveďou prenajímateľa, z dôvodov podľa O Z, § 711, odst. 1, písm. a, b, e, alebo f, má nájomca právo na náhradný byt, ktorý je podľa miestnych podmienok zásadne rovnocenný bytu, ktorý má vypratať (primeraný náhradný byt).
Ak sa však nájomný pomer skončil výpoveďou prenajímateľa, z dôvodov, podľa § 711, odst. 1, písm. c, alebo d, OZ, možno ako náhradný byt poskytnúť byt s menšou podlahovou plochou, nižšej kvality a menej vybavený, prípadne aj byt mimo obce, než je vypratávaný byt. Ak nejde o rodinu s maloletými deťmi, možno v týchto prípadoch poskytnúť aj náhradné ubytovanie.
- 3) **Náhradným ubytovaním** sa rozumie byt s jednou miestnosťou, alebo izba v slobodárni, alebo podnájom v zariadenej alebo nezariadenej časti bytu iného nájomcu. Ak ide o samotnú osobu, je náhradným ubytovaním pre nájomcu, ktorému sa skončil nájomný pomer výpoveďou prenajímateľa z dôvodu podľa § 711, odst. 1, písm. c, alebo d, aj spoločné užívanie bytu s jednou miestnosťou, alebo izby v slobodárni, alebo podnájom zariadenej, alebo nezariadenej časti bytu iného nájomcu .

Čl. VII. Neoprávnené obsadenie bytu

- 1) Neoprávneným obsadením bytu je obsadenie bytu bez vydania súhlasu vlastníka a bez uzatvorenia nájomnej, resp. podnájomnej zmluvy.

- 2) Neoprávnené obsadenie bytu v meste bude kvalifikované ako priestupok na úseku hospodárenia s bytmi a nebytovými priestormi, v zmysle zák. č. 372/1990 Zb. o priestupkoch, v znení neskorších predpisov. Náprava bude vykonávaná pokutou a následným vypratáním bytu bez nároku na náhradu.

Čl. VIII.

Záverčné ustanovenie

Toto VZN bolo prerokované a schválené na rokovaní Mestského zastupiteľstva v Čadci dňa 27.6.2008 uznesením č. 60/2008 a nadobúda platnosť a účinnosť dňa 14.7.2008.

Schválením tohto všeobecne záväzného nariadenia sa ruší VZN mesta Čadca o hospodárení s bytovým fondom vo vlastníctve Mesta Čadca, schválené uznesením MZ č. 83/1992 dňa 12.11.1992.

Ing. Jozef V r a ž e l
primátor mesta