

Na rokovanie Mestskej rady mesta Piešťany dňa 08. 12. 2015

Názov materiálu: **NÁVRH VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉHO NARIADENIA MESTA PIEŠŤANY č. /2015 O NAKLADANÍ S NÁJOMNÝMI BYTMI NA ČACHTICKEJ UL. V PIEŠŤANOCH**

Obsah materiálu: Dôvodová správa
Návrh Všeobecne záväzného nariadenia Mesta Piešťany č. /2015 o nakladaní s nájomnými bytmi na Čachtickej ul. V Piešťanoch príloha č. 1) VZN mesta Piešťany č. 17/2013 o nakladaní s nájomnými bytmi na Čachtickej ul. V Piešťanoch príloha č. 2) Nález okresnej prokuratúry Trnava Pd 130/13-7

Návrh na uznesenie: Mestská rada mesta Piešťany po prerokovaní odporúča:
Návrh Všeobecne záväzného nariadenia Mesta Piešťany č. /2015, Ktorým sa mení VZN č. 17/2013 o nakladaní s nájomnými bytmi Na Čachtickej ul. V Piešťanoch

- schváliť
- schváliť s pripomienkami poslancov

Stanovisko komisie pre zdravotníctvo, sociálne veci a bývanie :

Komisia sa k návrhu VZN mesta Piešťany o nakladaní s nájomnými bytmi na Čachtickej ul. V Piešťanoch jednohlasne uzhodla **zdržať sa hlasovania**.

Stanovisko komisie pre legislatívu a právo :

Komisia návrh Všeobecne záväzného nariadenia mesta Piešťany č. /2015, ktorým sa Mení VZN č. 17/2013 o nakladaní s nájomnými bytmi na Čachtickej ul. V Piešťanoch odporúča **schváliť**.

Stanovisko komisie pre financie a podnikanie :

Komisia odporúča návrh Všeobecne záväzného nariadenia mesta Piešťany o nakladaní S nájomnými bytmi na Čachtickej ul. V Piešťanoch **schváliť**.

Spracovateľ: PhDr. Ema Žáčková
poverená vedením oddelenia sociálnych a školských služieb

Mgr. Monika Mackovjaková
referentka oddelenia právnych a klientskych služieb

Predkladateľ: Ing. Eduard Strapatý, prednosta Mestského úradu

Dátum spracovania materiálu : 3.12. 2015

Dôvodová správa

Mesto Piešťany v rokoch 2002-2003 vybudovalo 68 nájomných bytov pre občanov mesta, ktorí nemajú dostatočné ekonomické zázemie na okamžité riešenie svojej bytovej situácie zakúpením si bytovej jednotky. Podmienky prenájmu, prechodný charakter bývania, náležitosti žiadosti o nájom, postup a pravidlá pri výbere nájomcov nájomných bytov na Čachtickej ulici (ďalej NB) sú schválené vo Všeobecne záväznom nariadení mesta Piešťany č. 17/2013 o nakladaní s nájomnými bytmi na Čachtickej ulici v Piešťanoch.

Záujem o nájomné byty je menší ako na začiatku, môžeme však povedať, že stabilný. V schválenom poradí žiadateľov na jednotlivé druhy bytov evidujeme v priemere 2 – 3 žiadateľov. Poradie počas roka i viackrát dopĺňame.

Na rokovanie komisií MsZ, MsR a MsZ predkladáme návrh na zmenu a doplnenie VZN mesta Piešťany č. 17/2013 o nakladaní s nájomnými bytmi na Čachtickej ulici v Piešťanoch v ktorom sa venujeme najmä doplneniu podmienok nájmu v súlade s platným zákonom č. 443/2010 Z.z. v znení neskorších predpisov, resp. ich upresneniu.

Zároveň je potrebné riešiť článok, ktorý definuje možnosti opakovaného nájmu - ten je stanovený na 13 rokov. Táto lehota končí v januári 2016.

1. Podmienky nájmu stanovené v Čl.3 ods.2 písm. b), navrhujeme **vložiť slovné spojenie „sociálne a všeobecne prospešné spoločenské služby“** – tieto služby sú definované najmä ako : poskytovanie sociálnej pomoci a humanitárna starostlivosť, ochrana ľudských práv a základných slobôd, tvorba a ochrana životného prostredia, služby na podporu regionálneho rozvoja a zamestnanosti a zabezpečenie bývania, správy, údržby a ochrany bytového fondu.

2. V Čl.4 ods.5 **navrhujeme vypustiť písm. f), g), h), i).** Ide o doteraz povinné prílohy k predkladanej žiadosti o nájomný byt (kópie rodných listov detí, sobášnych listov, občianskych preukazov, rozhodnutí o rozvode manželstva a o určení výživného, preukazov ZŤP). Originály uvedených listín v zmysle zákona č. 122/2013 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov budú príslušnému referentovi predkladané len k nahliadnutiu.

3. Čl.7 ods. 7, týkajúci sa vyhotovenia notárskej zápisnice - navrhujeme vypustiť v plnom znení a to z dôvodu, že notárska zápisnica je finančne zaťažujúcim prostriedkom, nakoľko je používaná zároveň pri súčasnom využití zákonného inštitútu finančnej zábezpeky, ktorých úhradu sú povinné znášať subjekty príjmovo odkázané na sociálne bývanie. Ďalším dôvodom návrhu na vypustenie notárskej zápisnice je výskyt právnych názorov o jej spochybniteľnej zákonnosti v kontexte plnení podľa zákona č. 443/2010 Z.z., pričom tieto názory sú prezentované aj z radov prokuratúr.

4. Čl.7 ods.16 navrhujeme upraviť v spojitosti s § 12 ods. 3 zák.č. 443/2010 Z.z..

Zvyšuje sa počet aktuálnych 68 NB na 69 – ide o 1-izb. byt na Vrbovskej ceste 2609/86 v Piešťanoch, ktorý sa uvoľnil z nasledovných dôvodov: zanikol nájom, ktorý bol založený nájomnou zmluvou podľa § 13 zákona č. 260/2011 Z.z. v znení neskorších predpisov - Zmluva o nájme bytu č.:11/R/2014 uzavretou s nájomcom: Edita Košinárová, rod. Švecová, a to na základe žiadosti nájomcu ukončiť nájomný vzťah dohodou. Predmetom nájmu bol byt špecifikovaný nasledovne: byt č. 26 s jednou obytnou miestnosťou nachádzajúci sa na 3. poschodí v bytovom dome na ul. Vrbovská cesta, súpisné č. 2609, vchod č. 86, kategória bytu I., ktorý je zapísaný na LV č. 9031 pre k.ú. Piešťany (ďalej len predmetný byt). Nájom

predmetného bytu zanikol Dohodou o zániku nájmu bytu zo dňa 19.10.2015, zverejnenou dňa 21.10.2015 a účinnou dňom 01.11.2015. Vzhľadom na skutočnosť, že predmetný byt bol obstaraný na základe dotácie poskytnutej Mestu Piešťany zmluvou č. 003-NNB/2014 za účelom splnenia nároku na bytovú náhradu pre Editu Košinárovú rod. Švecovú podľa § 5 ods. 6 písm. a) zákona č. 260/2011 Z.z. v znení neskorších predpisov, týmto je podľa § 14 zákona č. 260/2011 Z.z. s predmetným bytom bude po zmene Všeobecne záväzného nariadenia č. 17/2013 v rozsahu podmienok ďalšieho nájmu takýchto (pôvodne bytových náhrad podľa § 5 ods. 4 zákona) bytov nakladané tak, že na predmetný byt budú aplikované príslušné ustanovenia osobitného predpisu - zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov, a to s účinnosťou v priebehu mesiaca január 2016.

N á v r h

Všeobecne záväzné nariadenie Mesta Piešťany, ktorým sa mení VZN Mesta Piešťany č. 17/2013 o nakladaní s nájomnými bytmi na Čachtickej ul. v Piešťanoch

Číslo: VZN: /2015

Piešťany, dňa

Mestské zastupiteľstvo mesta Piešťany podľa § 6 ods. 1 a § 11 ods. 4 písm. g) zákona o obecnom zriadení ako aj v spojitosti s § 5 ods. 1 písm. a) zákona č. 607/2003 o Štátnom fonde rozvoja bývania v platnom znení a § 21, 22 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v platnom znení, vydáva toto **Všeobecne záväzné nariadenie mesta Piešťany, ktorým sa mení a dopĺňa VZN č. 17/2013 o nakladaní s nájomnými bytmi na Čachtickej ul. v Piešťanoch.**

I.

Čl. 3 ods. 2 písm. b) sa mení nasledovne: v prvej odrážke pred slovné spojenie „zdravotným postihnutím“ sa vkladá slovo „ťažkým“; v tretej odrážke pred slovo „domácnosti“ vkladá slovo „tejto“ a pred slovo „vzdelávanie“ sa vkladá slovné spojenie „sociálne a všeobecne prospešné spoločenské služby“

II.

Čl. 4 ods. 3 sa mení nasledovne: za slovo „žiadosti“ sa vkladá slovné spojenie „a žiadosti“

Čl. 4 ods. 5 sa mení nasledovne: vypúšťa sa písm. f), g), h), i), pričom písmená j, k, l sa označujú ako f), g), h) s tým, že za novooznačené písm. h) sa vkladá nové písm. i), ktoré znie: Žiadateľ je povinný príslušnému referentovi predložiť k nahliadnutiu originály nasledovných listín – OP, rodné listy detí, sobášny list, právoplatné rozhodnutie o rozvode manželstva, právoplatné rozhodnutie o určení výživného na dieťa, preukaz fyzickej osoby s ťažkým zdravotným postihnutím, prípadne u dieťaťa do 3 rokov potvrdenie všeobecného lekára, dokladujúce zdravotné postihnutie.

III.

Z čl. 7 sa vypúšťa ods. 7, pričom nasledujúce odseky 8-17 sa prečísľujú ako 7-16 a novoočíslovaný ods. 15 znie nasledovne: Opakované uzatvorenie zmluvy o nájme akéhokoľvek nájomného bytu podľa tohto VZN je možné vždy len na dobu určitú, neprevyšujúcu 1 rok pri súčasnom splnení podmienok uvedených v nájomnej zmluve, v tomto VZN a v príslušných zákonoch.

IV.

Čl. 9 ods. 1 sa mení tak, že sa dopĺňa o novú vetu nasledovne: Na Čachtickej ul. č. 6826/1,3,5 a 6732/7,9 sa nachádza 68 NB a na Vrbovskej ceste č. 2609/86 sa nachádza jeden 1-izbový NB.

Čl. 9 ods. 3 sa mení nasledovne : za text sa dopĺňa pred slovné spojenie „v Piešťanoch“ nasledovný text: „, ako aj na Vrbovskej ceste č. 2609/86“

V.

Záverečné ustanovenia

Na tomto Všeobecne záväznom nariadení mesta Piešťany č. .../2015 sa uznieslo Mestské zastupiteľstvo mesta Piešťany a bolo schválené uznesením MsZ č. .../2015 zo dňa2015.

Toto Všeobecne záväzné nariadenie mesta Piešťany č. .../2015, ktorým sa mení VZN č. 17/2013 o nakladaní s nájomnými bytmi na Čachtickej ul. v Piešťanoch nadobúda účinnosť dňom

Miloš Tamajka, M.B.A., v.r.
primátor mesta Piešťany

Všeobecne záväzné nariadenie Mesta Piešťany o nakladaní s nájomnými bytmi na Čachtickej ul. v Piešťanoch

Číslo: 17 /2013

Piešťany, dňa 17.12. 2013

Mestské zastupiteľstvo mesta Piešťany podľa § 6 ods. 1 a § 11 ods. 4 písm. g) zákona o obecnom zriadení ako aj v spojitosti s § 5 ods. 1 písm. a) zákona č. 607/2003 o Štátnom fonde rozvoja bývania v platnom znení a § 21, 22 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v platnom znení, vydáva toto Všeobecne záväzné nariadenie mesta Piešťany, ktorým sa mení a dopĺňa VZN č. 8/2013 o nakladaní s nájomnými bytmi na Čachtickej ul. v Piešťanoch

Čl. 1. Úvodné ustanovenia

1. Toto Všeobecne záväzné nariadenie mesta Piešťany (ďalej VZN) upravuje podmienky pridelovania bytov určených na nájomné bývanie (ďalej nájomné byty) obstaraných z verejných prostriedkov, postavených s podporou štátu, najmä prostredníctvom dotácií Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR a úverov Štátneho fondu rozvoja bývania SR v znení neskorších predpisov (ďalej príslušné ministerstvo).
2. Toto VZN:
 - a) definuje sociálne bývanie
 - b) upravuje podmienky na pridelenie nájomných bytov
 - c) upravuje podávanie žiadostí, evidenciu žiadostí a posudzovanie žiadostí o nájomné byty
 - d) upravuje spôsob pridelovania nájomných bytov
 - e) upravuje podmienky tvorby a aktualizácie poradovníka na nájomné byty
 - f) upravuje obsah nájomnej zmluvy, zásady správy nájomných bytov a zánik nájmu nájomných bytov
 - g) určuje pravidlá pre zostavenie poradovníkov žiadateľov o pridelenie nájomných bytov (Príloha č. 1).
3. Nájomné byty sú byty vo vlastníctve Mesta Piešťany, obstarané z prostriedkov štátu, prostredníctvom príslušného ministerstva, a teda s osobitným režimom, ktorý určuje toto VZN.
U takto obstaraných bytov Mesto Piešťany zachová nájomný charakter po dobu najmenej 30 rokov^{1/}.

^{1/} Zákon č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v platnom znení

4. Správu nájomných bytov a prenajímanie nájomných bytov bude vykonávať obchodná spoločnosť Bytový podnik Piešťany, s.r.o. (ďalej prenajímateľ), na základe osobitnej zmluvy, pričom rozhodovanie o určení osoby nájomcu prislúcha výlučne Mestu Piešťany. Prenajímateľ zabezpečuje prenajímanie nájomných bytov a rieši všetky právne vzťahy, vyplývajúce z nájmu bytov, vrátane skončenia nájmu podľa tohto VZN a príslušných ustanovení osobitného právneho predpisu. Taktiež zabezpečuje výkon údržby bytov. Predbežnú finančnú kontrolu dokladov, týkajúcich sa údržby bytov vykonáva vlastník Mesto Piešťany.

Časť I.

Čl. 2. Sociálne bývanie

1. Sociálne bývanie je bývanie obstarané s použitím verejných prostriedkov určené na primerané a ľudsky dôstojné bývanie fyzických osôb, ktoré si nemôžu obstaráť bývanie vlastným pričinením a splňajú podmienky podľa zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov.
2. Za primerané a ľudsky dôstojné bývanie podľa ods. 1 sa považuje bývanie, ktoré napĺňa základné funkcie bývania.
3. Základné funkcie bývania sú funkcie zabezpečujúce potreby spánku, odpočinku, prípravy potravy, osobnej hygieny a úschovy osobných vecí.

Časť II.

Podmienky pre pridelenie nájomných bytov

Čl. 3

Podmienky poskytovania nájomných bytov

1. Mesto Piešťany, referát sociálnych vecí MsÚ, referent pre bytovú oblasť (ďalej „príslušný referent“) vedie evidenciu žiadostí o poskytnutie bývania v nájomných bytoch obstaraných z verejných prostriedkov.
2. Príslušný referent eviduje žiadosť v zozname žiadateľov ako opodstatnenú, ak žiadateľ je osobou staršou ako 18 rokov a splňa niektorú z nasledovných podmienok:
 - a) žiadateľom je osoba žijúca v domácnosti s mesačným príjmom domácnosti najviac vo výške trojnásobku životného minima, a nie nižším ako jedenapolnásobok životného minima pre domácnosť žiadateľa.
 - b) žiadateľom je osoba žijúca v domácnosti s mesačným príjmom domácnosti najviac vo výške štvornásobku životného minima, a nie nižším ako jedenapolnásobok životného minima, vypočítaného pre domácnosť žiadateľa, ak
 - členom tejto domácnosti je osoba so zdravotným postihnutím,
 - ide o domácnosť osamelého rodiča s nezaopatreným dieťaťom,
 - aspoň jeden z členov domácnosti zabezpečuje zdravotnícku starostlivosť, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu pre obyvateľov mesta, alebo

- c) žiadateľom je osoba, ktorej zanikla ústavná starostlivosť, náhradná osobná starostlivosť, pestúnska starostlivosť alebo osobitná starostlivosť poručníka podľa osobitného predpisu², ak táto osoba nepresiahla vek 30 rokov, alebo
 - d) žiadateľom je osoba žijúca v domácnosti, ktorej sa poskytuje bytová náhrada za byt vydaný podľa osobitného predpisu³.
3. Žiadateľ nie je vlastníkom alebo spoluvlastníkom bytu, bytového domu, resp. inej nehnuteľnosti určenej na bývanie. Spoluvlastník takej nehnuteľnosti môže byť evidovaný v zozname žiadateľov na účely tohto VZN, ak hodnoverne preukáže opodstatnenosť svojej žiadosti napr. tým, že nemá možnosť reálne užívať nehnuteľnosť z dôvodu, že je menšinovým podielovým spoluvlastníkom a nehnuteľnosť je užívaná iným spoluvlastníkom alebo je síce polovičným prípadne väčšinovým podielovým spoluvlastníkom, avšak skutočnému užívaniu nehnuteľnosti bráni právo inej osoby – napr. vecné bremeno doživotného užívania inou osobou ako žiadateľom, ktoré je ako vecné právo evidované v príslušnom katastri nehnuteľností.
 4. Žiadateľ je občan SR, obyvateľ s trvalým pobytom v meste Piešťany aspoň 2 roky. U manželov, prípadne dvojice žijúcej ako druh a družka alebo ako partner/ka, sa táto podmienka považuje za splnenú, ak ju spĺňa aspoň jeden z nich.
 5. V čase podania žiadosti žiadateľ musí preukázať, že nemá voči Mestu Piešťany alebo prenajímateľovi žiadne daňové ani iné nedoplatky.
 6. Mesačný príjem sa vypočítava z príjmu za kalendárny rok predchádzajúci roku, v ktorom vznikol nájom bytu, ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal.
 7. Životné minimum domácnosti sa vypočíta zo súm životného minima členov domácnosti platných k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku, v ktorom vznikol nájom bytu.
 8. Podmienky ustanovené v odseku 2 tohto článku sa posudzujú pri uzavieraní nájomnej zmluvy a na zmeny podmienok sa počas platnosti nájomnej zmluvy neprihliada.

Čl. 4

Podávanie žiadostí, evidencia žiadostí a posudzovanie žiadostí o nájomné byty

1. Príslušný referent vedie evidenciu žiadostí o poskytnutie nájomného bytu a podáva informácie o podmienkach pridelovania nájomných bytov.
2. Žiadosť o pridelenie nájomného bytu na vzorovom tlačive musí mať písomnú formu, musí obsahovať všetky údaje podľa tohto VZN, musí byť odôvodnená, vlastnoručne podpísaná.

2/ Zákon č. 36/2005 Z. z. o rodine a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení

3/ Zákon č. 403/1990 Zb. o zmiernení následkov niektorých krívd v platnom znení

3. Príslušný referent skontroluje úplnosť a pravdivosť údajov uvedených v žiadosti spĺňajúce podmienky zaradí do evidencie žiadateľov o nájomný byt.
4. Nesplnenie si niektorej z povinností, resp. uvedenie nepravdivých údajov v žiadosti má za následok vyradenie žiadosti z evidencie žiadateľov o nájomný byt.
5. Žiadateľ je povinný vyplniť žiadosť a k žiadosti o nájom bytu predložiť povinné prílohy:
 - a) popis súčasnej bytovej situácie,
 - b) príjem žiadateľa a osôb žijúcich v domácnosti žiadateľa za predchádzajúci kalendárny rok,
 - c) potvrdenie Úradu práce, sociálnych vecí a rodiny o poberaní štátnych sociálnych dávok za predchádzajúci kalendárny rok (dávka v hmotnej núdzi, rodičovský príspevok, materský príspevok, prídavok na dieťa, a iné...),
 - d) kópia výmeru o poberaní starobného, invalidného, vdovského, vdoveckého, sirotského dôchodku za predchádzajúci kalendárny rok, ak je poberateľ žiadateľ alebo osoba žijúca v domácnosti žiadateľa,
 - e) potvrdenie z referátu daní a poplatkov Mestského úradu v Piešťanoch o uhradení všetkých záväzkov voči Mestu Piešťany a prenajímateľovi,
 - f) kópie rodných listov detí,
 - g) kópiu sobášneho listu, kópiu OP,
 - h) kópiu právoplatného rozhodnutia o rozvode manželov, a o určení výživného na dieťa,
 - i) kópiu preukazu fyzickej osoby s ťažkým zdravotným postihnutím, prípadne u dieťaťa do 3 rokov potvrdenie všeobecného lekára, dokladujúce zdravotné postihnutie,
 - j) odporúčanie zamestnávateľa na prenájom bytu, ak je žiadateľ osobou zabezpečujúcou zdravotnícku starostlivosť, vzdelávanie, kultúru a ochranu pre obyvateľov mesta alebo zabezpečujúcou spoločenské a sociálne potreby mesta,
 - k) čestné vyhlásenie, že nie je nájomcom, vlastníkom bytu, rodinného domu alebo inej nehnuteľnosti určenej na bývanie na území mesta Piešťany, a nie je schopný sám riešiť svoju bytovú situáciu,
 - l) čestné vyhlásenie žiadateľa o úplnosti a pravdivosti údajov uvedených v žiadosti, ktoré je súčasťou žiadosti.
6. Príslušný referent na základe kontroly úplnosti a pravdivosti údajov v žiadostiach vytvorí pre každý typ nájomného bytu podľa izbovosti zoznam žiadateľov, ktorí spĺňajú podmienky stanovené týmto VZN.
7. Príslušný referent zostaví tiež osobitný zoznam žiadateľov na nájomné byty, ktorí spĺňajú podmienky podľa osobitného predpisu⁴ pre pridelenie bezbariérových bytov postavených z verejných prostriedkov.

4/ Vyhláška Ministerstva životného prostredia SR č. 532/2002 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie.

8. Každú žiadosť o nájom bytu prerokuje Komisia pre zdravotníctvo, sociálne veci a bývanie (ďalej príslušná komisia), a ak žiadateľ splnil podmienky určené týmto VZN, zaradí žiadateľa do zoznamu žiadateľov o nájomné byty spĺňajúcich podmienky. Žiadatelia, ktorí nespĺnili niektorú z podmienok, budú zaradení do zoznamu žiadateľov o nájomné byty, ktorí nespĺnili podmienky. Tieto zoznamy po podpísaní primátorom mesta budú zverejnené v úradných tabuliach a na webovej stránke mesta po dobu 15 dní.

Čl. 5

Podmienky vytvorenia poradovníka a aktualizácia poradovníka žiadateľov o nájomné byty

1. Podľa kritérií a spôsobom určeným v prílohe č. 1 tohto VZN zostaví príslušná komisia poradie žiadateľov do poradovníka.
2. Na základe zostaveného poradovníka žiadateľov o nájomné byty zostaveného príslušnou komisiou, príslušný referent pripraví poradovník primátorovi mesta na podpis. Na podpis primátorovi mesta pripraví i súhlas na uzatvorenie nájomnej zmluvy na voľný nájomný byt. Na základe tohto písomného súhlasu primátora mesta následne uzatvorí prenajímateľ nájomných bytov so žiadateľom nájomnú zmluvu.
3. Schválené znenie poradovníka žiadateľov o byty podľa izbovosti bude zverejnené na úradných tabuliach a na webovej stránke mesta Piešťany po dobu 15 dní.
4. Pred každým pridelovaním nájomných bytov príslušný referent preverí, či žiadateľ zaradený do poradovníka, ktorému má byť pridelený nájomný byt, spĺňa podmienky stanovené v tomto VZN.

Čl. 6

Osobitné ustanovenie o pridelovaní nájomných bytov z kvóty určenej pre vymedzený okruh žiadateľov

1. Mesto Piešťany môže vyčleniť najviac 10 % nájomných bytov, ktoré prenajme fyzickej osobe žijúcej v domácnosti, v ktorej aspoň jeden z členov domácnosti zabezpečuje zdravotnícku starostlivosť, sociálne a všeobecne prospešné spoločenské služby, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu pre obyvateľov mesta.
2. Žiadateľ o pridelenie nájomného bytu z kvóty 10 % musí spĺňať príjmové limity v zmysle čl. 3, ods. 2, písm. b) tohto VZN a podmienky podľa VZN.
3. Žiadosť o pridelenie nájomného bytu z kvóty 10 % podáva žiadateľ písomne príslušnému referentovi, ktorý eviduje žiadosti podľa časového poradia podania žiadosti.
4. Pridelenie nájomného bytu z kvóty 10 % schvaľuje primátor mesta.

Časť III.

Čl. 7

Nájomná zmluva

1. Na práva a povinnosti, ktoré vzniknú na základe nájomnej zmluvy a nie sú upravené zákonom č. 443/2010 Z. z. v znení neskorších predpisov sa vzťahujú ustanovenia Občianskeho zákonníka.

Nájomná zmluva musí mať písomnú formu a musí obsahovať najmä:

- a) začiatok nájmu
 - b) dobu nájmu
 - c) výšku mesačného nájomného
 - d) podmienky opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy
 - e) výšku úhrady za plnenia spojené s užívaním nájomného bytu alebo spôsob ich výpočtu
 - f) opis stavu nájomného bytu a opis príslušenstva nájomného bytu
 - g) podmienky na zachovanie pôvodného stavu a vybavenia nájomného bytu
 - h) skončenie nájmu
 - i) zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu.
 - j) predbežnú finančnú kontrolu, ktorú vykonáva prenajímateľ pri nájomných zmluvách
2. Nájomca je povinný pred uzavretím v poradí prvej zmluvy o nájme bytu uhradiť prenajímateľovi nájomných bytov finančnú zábezpeku vo výške 300,-- €, ktorá bude po skončení nájmu v prípade nedoplatku nájomcu na nájomnom a úhradách za plnenia spojené s užívaním bytu započítaná do tohto nedoplatku, resp. v prípade poškodenia bytu nájomcom bude použitá na uvedenie bytu, alebo poškodených častí bytu do stavu obvyklého opotrebovania. V prípade, že nájomca po skončení nájmu bytu nebude mať nedoplatok na nájomnom a úhradách za plnenia spojené s užívaním bytu, resp. odovzdá prenajímateľovi byt v stave a akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie, finančná zábezpeka 300,-- € sa mu vráti do 15 dní od skončenia nájmu bytu. Finančnú zábezpeku vedie prenajímateľ na osobitnom bankovom účte.
 3. Prenajímateľ nájomných bytov je oprávnený jednostranne zmeniť výšku nájomného v prípade zmeny príslušných právnych predpisov. Nájomné a úhrady za plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním nájomných bytov je splatné za príslušný mesiac, a to vždy do 15. dňa príslušného mesiaca.
 4. Práva a povinnosti nájomcu a prenajímateľa, ktoré nie sú určené týmto VZN, sa riadia príslušnými právnymi predpismi.
 5. Neuhradenie nájomného a úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu za viac ako 3 mesiace je dôvodom na vypovedanie nájmu.

6. Doba nájmu dohodnutá v nájomnej zmluve môže byť najviac 3 roky a to okrem prípadu, ak:
 - a) nájomcom je osoba so zdravotným postihnutím, podľa osobitného predpisu, ktorému sa prenajíma nájomný byt, spĺňajúci podmienky stanovené osobitným predpisom⁵, pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac 10 rokov,
 - b) ak nájomcom je osoba podľa čl. 3, ods. 2 písmeno d) tohto VZN, ktorej sa prenajíma nájomný byt, pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac 10 rokov.
7. Pri uzatváraní prvej nájomnej zmluvy, avšak najneskôr v deň podpisu prvej nájomnej zmluvy zo strany prenajímateľa, je prenajímateľ nájomných bytov povinný zabezpečiť vyhotovenie notárskej zápisnice, ktorá bude exekučným titulom v prípade neplatenia nájomného, odmietnutia sa vystaňovať, resp. odmietnutia dobrovoľného vypratania nájomného bytu po zániku nájmu z akéhokoľvek dôvodu. V notárskej zápisnici nájomca vyjadří súhlas s podmienkami stanovenými týmto VZN a s vyprataním na miesto určené nájomcom, ak nájomca sa dobrovoľne nevystaňuje, byt nevyprace a k termínu zániku nájmu nájomného bytu neodovzdá prenajímateľovi nájomný byt, pričom v takom prípade prenajímateľ zabezpečí vypratanie nájomného bytu na náklady nájomcu na miesto určené nájomcom v notárskej zápisnici.
8. Nájomná zmluva na nájomný byt, ktorý spĺňa podmienky podľa osobitného predpisu¹ bude uzatvorená len s občanom so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe osobitného predpisu¹. Ak takýto občan nepožiadala o uzatvorenie nájomnej zmluvy, možno uzatvoriť nájomnú zmluvu s iným žiadateľom, ale len na dobu určitú, ktorá neprevyšuje jeden rok. Po jej uplynutí v prípade, že o byt stále nie je záujem osobou so zdravotným postihnutím, možno nájom predĺžiť vždy na dobu jedného roka, a to formou písomnej nájomnej zmluvy.
9. V nájomnej zmluve sa upraví právo nájomcu na opakované uzavretie zmluvy o nájme nájomného bytu pri dodržaní podmienok uvedených vo VZN a v osobitnom predpise.
10. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy je vlastník nájomného bytu povinný písomne informovať nájomcu minimálne 3 mesiace pred uplynutím doby nájmu, pričom prenajímateľ uzavrie s nájomcom novú nájomnú zmluvu v prípade splnenia podmienok určených týmto VZN.
11. Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy podľa odseku 6 môže prenajímateľ uzavrieť nájomnú zmluvu aj s fyzickou osobou žijúcou v domácnosti s mesačným príjmom, ktorý k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku opakovaného nájmu nájomného bytu
 - a) nie je vyšší ako triapolnásobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa čl. 3, písmeno a) tohto VZN,
 - b) nie je vyšší ako štyriapolnásobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa čl. 3, písmeno b) tohto VZN.
12. Pred uzavretím nájomnej zmluvy je prenajímateľ povinný umožniť budúcemu nájomcovi prehliadku nájomného bytu.

13. Ak žiadateľ odmietne pridelený byt, nemá nárok na pridelenie ďalšieho bytu a bude vyradený z poradovníka žiadateľov.
14. Počas lehoty 30 rokov, v ktorej zachová Mesto Piešťany nájomný charakter bytov postavených s podporou štátu, prenajímateľ aj nájomca je povinný umožniť po predchádzajúcom oznámení, na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytov zamestnancom príslušného ministerstva, zamestnancom Mesta Piešťany, zamestnancom prenajímateľa a iných kontrolných orgánov, s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu a táto povinnosť sa zakotví do nájomnej zmluvy.
15. Ak o uzavretie nájomnej zmluvy nepožiada fyzická osoba uvedená v čl. 3, ods. 2 tohto VZN, môže prenajímateľ uzavrieť nájomnú zmluvu aj s inou fyzickou osobou a to najviac na jeden rok.
16. Opakovaný nájom je možný vždy len na dobu určitú neprevyšujúcu 1 rok, pričom celková doba nájmu nájomných bytov podľa tohto VZN nesmie presiahnuť 13 rokov.
17. Vlastník nájomných bytov tvorí fond prevádzky, údržby a opráv, ročne vo výške 0,5 % nákladov na obstaranie nájomného bytu. Vlastník o tomto fonde i účtuje.

Časť IV.

Čl. 8

Zánik nájmu nájomných bytov

Nájom nájomného bytu zanikne:

1. Uplynutím doby nájmu, ak nebol schválený opakovaný nájom.
2. Písomnou dohodou medzi prenajímateľom nájomného bytu a nájomcom.
3. Písomnou výpoveďou nájomcu (z akéhokoľvek dôvodu a aj bez uvedenia dôvodu), pričom sa nájom bytu skončí uplynutím výpovednej lehoty v trvaní 3 mesiace, ktorá začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená prenajímateľovi.
4. Písomnou výpoveďou prenajímateľa nájomných bytov, ktorý nájom nájomných bytov môže vypovedať ak:
 - a) 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,
 - b) 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 bez písomného súhlasu prenajímateľa, pričom podnájomom na účely tohto VZN nie sú návštevy kratšie ako 15 dní,

- c) 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 užívať,
 - d) nájomca prestal spĺňať predpoklady užívania nájomného bytu alebo predpoklady užívania bytu vyplývajúce z osobitného určenia domu,
 - e) nájomca prestal vykonávať prácu, na ktorú je nájom bytu viazaný z dôvodu zabezpečovania potreby mesta,
 - f) nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie.
5. Ak nájom nájomného bytu zanikne z akéhokoľvek dôvodu podľa ods. 4 tohto článku, ako aj v prípade, že nájomca neužíva nájomný byt bez vážnych dôvodov alebo bez súhlasu vlastníka v nájomnom byte ubytuje aj osobu, ktorá nie je uvedená v evidenčnom liste konkrétneho nájomného bytu, nemožno opakovane žiadať o nájom nájomného bytu. V prípade, že žiadateľ uviedol nepravdivý údaj do žiadosti o nájom nájomného bytu, nemožno žiadateľa zaradiť medzi uchádzačov o nájom nájomného bytu a ak nepravdivosť vyjde najavo až počas nájmu, nemožno žiadať o opakované uzavretie nájomnej zmluvy.

Čl. 9

Zásady správy nájomných bytov

1. Trvanie nájmu nájomného bytu je podmienené prihlásením sa nájomcu a všetkých osôb s ním bývajúcich na prechodný pobyt v meste Piešťany, a to na adrese konkrétneho nájomného bytu.
2. U týchto nájomných bytov nemožno uskutočniť prechod nájmu bytu v zmysle § 706 a nasl. Občianskeho zákonníka v platnom znení, čo je potrebné zakotviť do nájomnej zmluvy.
3. U týchto nájomných bytov sa môžu uskutočniť výmeny nájomných bytov medzi oprávnenými nájomcami len v rámci predmetného bytového domu nachádzajúceho sa na Čachtickej ul. č. 6826/1, 6826/3, 6732/5, 6732/7, 6732/9 v Piešťanoch.
4. Súhlas na výmenu nájomného bytu na základe odporúčenia príslušnej komisie a za splnenia podmienok podľa tohto VZN písomne udeľuje primátor mesta.
5. U týchto nájomných bytov nemožno uskutočňovať prevod vlastníckeho práva a vlastnícke právo patrí výlučne Mestu Piešťany.
6. Nájomca nájomného bytu po ukončení nájmu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady.
7. Posledným dňom skončenia nájmu nájomného bytu je nájomca povinný vystáhnúť sa z nájomného bytu a vypratávaný ho odovzdať prenajímateľovi v stave primeranom dobe užívania a obvyklému opotrebovaniu, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody.

Časť V.

Čl. 10

Prechodné ustanovenia

1. Žiadatelia, ktorí sú zaradení v poradovníku schválenom pred nadobudnutím účinnosti tohto VZN sa po nadobudnutí účinnosti VZN naďalej považujú za oprávnených žiadateľov, s ktorými bude uzatvorená nájomná zmluva, ak spĺňajú podmienky podľa čl. 4, odsek 2 tohto VZN.

Čl. 11

Záverečné ustanovenia

1. Výnimku z tohto VZN môže schváliť mestské zastupiteľstvo, pričom na jej prijatie je potrebný súhlas trojpätinovej väčšiny prítomných poslancov.
2. Na tomto Všeobecne záväznom nariadení mesta Piešťany č.17/2013 sa uznieslo Mestské zastupiteľstvo mesta Piešťany a bolo schválené uznesením MsZ č.177/2013 zo dňa 12.12.2013.
3. Nadobudnutím účinnosti tohto VZN č.17/2013 stráca účinnosť a platnosť VZN č. 8/2013 o nakladaní s nájomnými bytmi na Čachtickej ul. v Piešťanoch.
4. Toto Všeobecne záväzné nariadenie mesta Piešťany č.17/2013 o nakladaní s nájomnými bytmi na Čachtickej ul. v Piešťanoch nadobúda účinnosť dňom 01.01.2014.
5. Súčasťou tohto VZN je príloha č. 1 Pravidlá pre zostavovanie poradovníkov žiadateľov o pridelenie nájomných bytov, určených na nájom pre obyvateľov mesta, obstaraných z verejných prostriedkov.

Ing. Remo Cicutto, v.r.
primátor mesta Piešťany

Príloha č. 1 k VZN

Pravidlá pre zostavovanie poradovníkov žiadateľov o pridelenie nájomných bytov, určených na nájom pre obyvateľov mesta obstaraných z verejných prostriedkov

Pre zostavenie poradovníka použije Komisia tieto kritéria:

1. Kritérium:

- a) príjem žiadateľa: 20 bodov**
- žiadateľ je osoba žijúca v domácnosti s mesačným príjmom domácnosti najviac vo výške trojnásobku životného minima a nie nižším ako jedenapolnásobok životného minima pre domácnosť žiadateľa.
- b) príjem žiadateľa pre vymedzený okruh žiadateľov 20 bodov**
- žiadateľom je osoba s ťažkým zdravotným postihnutím, osamelý rodič s nezaopatreným dieťaťom, alebo osoba, ktorej aspoň jeden z členov zabezpečuje zdravotnícku starostlivosť, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu pre obyvateľov obce, s mesačným príjmom domácnosti najviac vo výške štvornásobku životného minima a nie nižším ako jedenapolnásobok životného minima, vypočítaného pre žiadateľa a osoby s ním žijúce v domácnosti. Mesačný príjem sa vypočítava z príjmu za predchádzajúci kalendárny rok ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberá.
- c) žiadateľ je osobou v zmysle článku 3, ods. 2, písmeno c) a d) 20 bodov**
- žiadateľom je osoba, ktorej zanikla ústavná starostlivosť, náhradná osobná starostlivosť, pestúnska starostlivosť alebo osobitná starostlivosť poručníka podľa osobitného predpisu³ ak táto osoba nepresiahla vek 30 rokov alebo žiadateľom je osoba žijúca v spoločnej domácnosti, ktorej sa poskytuje bytová náhrada za byt vydaný podľa osobitného predpisu⁴ sa pripisuje automaticky 20 bodov za príjem, nakoľko u týchto oprávnených osôb sa na výšku príjmu neprihliada.

2. Kritérium: žiadateľom je mladá rodina 20 bodov

- mladá rodina s dvomi deťmi – plus 5 bodov
- mladá rodina s tromi a viac deťmi – plus 10 bodov
- za mladá rodinu sa považuje rodina bezdetná, alebo aspoň s jedným dieťaťom, v ktorej aspoň jeden z manželov ku dňu podpísania nájomnej zmluvy je mladší ako 35 rokov a splňa podmienku príjmu.

3. Kritérium: žiadateľ je osamelým rodičom 20 bodov

- osamelý rodič s dvomi deťmi – plus 5 bodov
- osamelý rodič s tromi a viac deťmi – plus 5 bodov
- za takeého žiadateľa sa považuje domácnosť osamelého rodiča s aspoň jedným nezaopatreným dieťaťom.

4. Kritérium: osoba so zdravotným postihnutím v domácnosti **20 bodov**

- za každú ďalšiu osobu so zdravotným postihnutím v domácnosti – plus 5 bodov
- žiadateľ alebo osoba žijúca v domácnosti, ktorá sa spoločne posudzuje, je osobou so zdravotným postihnutím, o čom k žiadosti predkladá kópiu preukazu fyzickej osoby s ťažkým zdravotným postihnutím, príp. u dieťaťa so zdravotným postihnutím do 3 rokov veku potvrdenie všeobecného lekára dokladujúce zdravotné postihnutie.

5. Kritérium: žiadateľ je osoba, ktorej zanikla ústavná starostlivosť **20 bodov**

- žiadateľ je osoba, ktorej zanikla ústavná starostlivosť, náhradná osobná starostlivosť alebo osobitná starostlivosť poručníka podľa osobitného predpisu, ak táto osoba nepresiahla vek 30 rokov.

6. Kritérium: zabezpečovanie spoločenských a sociálnych potrieb mesta Piešťany **15 bodov**

- žiadateľ alebo osoba žijúca v domácnosti žiadateľa je osobou zabezpečujúcou spoločenské a sociálne potreby Mesta Piešťany, o čom dokladá odporúčenie zamestnávateľa k žiadosti o prenájom bytu.

Kombinácia jednotlivých kritérií a ich bodových hodnotení je možná.



Okresná prokuratúra Trnava
Vajanského ulica č. 22, 918 67 Trnava

Pd 130/13 - 7

V Trnave, 11.10.2013

JUDr. Peter Bročka, LL.M.
Vajanského 6

TRNAVA

Vec : Všeobecne záväzné nariadenie mesta Trnava č. 378 zo dňa 19.4.2011 o nakladaní s nájomnými bytmi vo vlastníctve Mesta Trnava v znení VZN č. 406 zo dňa 6.11.2012, podnet zo dňa 27.8.2013 - oznámenie o vybavení

Oznamujem Vám, že na základe Vášho podnetu zo dňa 27.8.2013 bol dnešného dňa podaný Mestskému zastupiteľstvu mesta Trnava protest prokurátora proti všeobecne záväznému nariadeniu mesta Trnava č. 378 o nakladaní s nájomnými bytmi vo vlastníctve Mesta Trnava, ktoré bolo schválené Mestským zastupiteľstvom mesta Trnava dňa 19.4.2011 a nadobudlo účinnosť dňom 5.5.2011 v znení VZN č. 406 zo dňa 6.11.2012 účinného odo dňa 24.11.2012. Zároveň bolo navrhnuté pre nezákonnosť zrušiť čl. 10 ods. 9 označeného nariadenia.

Protest prokurátora bol podaný z nasledovných dôvodov :

Mestské zastupiteľstvo mesta Trnava schválilo na svojom zasadnutí konanom dňa 19.4.2011 všeobecne záväzné nariadenie mesta Trnava č. 378 o nakladaní s nájomnými bytmi vo vlastníctve Mesta Trnava (ďalej len „VZN“), ktoré nadobudlo účinnosť dňom 5.5.2011. Toto VZN bolo zmenené a doplnené VZN č. 406 zo dňa 6.11.2012, ktoré nadobudlo účinnosť dňom 24.11.2012.

V záhlaví VZN sa uvádza, že Mestské zastupiteľstvo mesta Trnava vydáva toto nariadenie na základe čl. 67 a 68 Ústavy SR, ust. § 4 ods. 1 a ods. 3 písm. a) a § 6 ods. 1 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a zákona č. 443/2010 o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.

VZN v časti I. obsahuje základné ustanovenia, časť II. upravuje režim nakladania s nájomnými bytmi, časť III. rieši režim užívania nájomných bytov a časť IV. obsahuje záverečné ustanovenia.

Článok 10 VZN upravuje postup pri prenajímaní nájomných bytov.

Podľa napadnutého odseku 9 čl. 10 VZN pri uzatváraní nájomnej zmluvy je budúci nájomca povinný predložiť správcovi notársku zápisnicu s exekučným titulom, ktorá zabezpečí práva prenajímateľa v prípade neplatenia predpísaného nájomného, alebo predpísanej úhrady za plnenia poskytované za užívanie bytu a odmietnutia sa vysťahovať, resp. odmietnutia dobrovoľného vypratania bytu po skončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu.

Podľa ust. § 6 ods. 1 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 369/1990 Zb.“) môže obec vo veciach územnej samosprávy vydávať nariadenia; nariadenie nesmie byť v rozpore s Ústavou Slovenskej republiky, ústavnými zákonmi, zákonmi a medzinárodnými zmluvami, s ktorými vyslovila súhlas Národná rada Slovenskej republiky a ktoré boli ratifikované a vyhlásené spôsobom ustanoveným zákonom.

Podľa ust. § 4 ods. 3 písm. j) zákona č. 369/1990 Zb. obec pri výkone samosprávy najmä obstaráva a schvaľuje územnoplánovacia dokumentáciu sídelných útvarov a zón, koncepciu rozvoja jednotlivých oblastí života obce, obstaráva a schvaľuje programy rozvoja bývania a spolupôsobí pri utváraní vhodných podmienok na bývanie v obci.

Úpravu vymedzenia sociálneho bývania obsahuje zákon č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov (§ 1 písm. b/ tohto zákona).

Podľa ust. § 12 ods. 1, ods. 7, ods. 8 zákona č. 443/2010 Z. z. na práva a povinnosti, ktoré vzniknú na základe nájomnej zmluvy a nie sú upravené týmto zákonom, sa vzťahujú ustanovenia Občianskeho zákonníka. Nájomná zmluva musí mať písomnú formu a musí obsahovať najmä

- a) začiatok nájmu,
- b) dobu nájmu,
- c) výšku mesačného nájomného,
- d) podmienky opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy,
- e) výšku úhrady za plnenia spojené s užívaním nájomného bytu alebo spôsob ich výpočtu,
- f) opis stavu nájomného bytu a opis príslušenstva nájomného bytu,
- g) podmienky na zachovanie pôvodného stavu a vybavenia nájomného bytu,
- h) skončenie nájmu,
- i) zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu.

Nájomná zmluva môže ďalej obsahovať aj dohodu o finančnej zábezpeke, ktorá nesmie presiahnuť výšku šesťmesačného nájomného; lehota na zloženie finančnej zábezpeky nájomcom nesmie byť dlhšia ako 30 kalendárnych dní pred podpísaním nájomnej zmluvy. Ak nedôjde k uzavretiu nájomnej zmluvy, je žiadateľ

povinný už zložení finančnú zábezpeku bezodkladne vrátiť. Žiadateľ v súvislosti s uzavretím nájomnej zmluvy nesmie požadovať od nájomcu iné finančné plnenia, ktoré priamo nesúvisia s užívaním nájomného bytu.

Finančná zábezpeka podľa odseku 7 slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a nepoškodzovania užívaného nájomného bytu. Finančnú zábezpeku za užívanie nájomného bytu vedie žiadateľ na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke.

Osobitné oprávnenie obce upravuje ust. § 12 zákona č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami v znení neskorších predpisov.

Podľa ust. § 12 ods. 1, ods. 2 zákona č. 189/1992 Zb. obec, ktorá má viac ako 5.000 obyvateľov alebo je sídlom obvodného úradu, môže ustanoviť všeobecne záväzným nariadením, že zmluvu o nájme bytu vo vlastníctve obce alebo vo vlastníctve inej právnickej osoby s prevažnou majetkovou účasťou obce možno uzavrieť predovšetkým s uchádzačom o byt podľa poradia určeného obcou.

Obec podľa odseku 1 ustanoví najmä pravidlá, podľa ktorých sa zostaví poradie uchádzačov o byt. Pritom zohľadní nalichavosť bytovej potreby uchádzača o byt, jeho sociálne pomery, potrebu uspokojenia bytových potrieb tých, ktorí vykonávajú práce alebo služby nevyhnutné pre obec alebo ktorí sa zaviazali na svoje náklady vykonať v byte alebo v inom priestore také zmeny, ktorými sa byt alebo iný priestor stane spôsobilým na bývanie.

Citovanými ustanoveniami zákona sa mesto pri prijímaní VZN dostatočne neriadilo.

Normotvornú pôsobnosť obce s poukazom na čl. 68 Ústavy SR nemôže obec uplatňovať v neobmedzenej miere na úpravu všetkých spoločenských vzťahov existujúcich v územnom obvode obce. Pri uplatnení normotvornej právomoci orgán územnej samosprávy môže ukladať povinnosti, ale nie spôsobom obmedzujúcim základné práva a slobody nad rámec zákona. Normotvorná pôsobnosť obce podľa čl. 68 ústavy sa orgánu územnej samosprávy udeľuje len na úpravu vecí územnej samosprávy podľa čl. 65 ods. 1 ústavy, teda vo veciach samosprávneho hospodárenia s vlastným majetkom a so svojimi finančnými prostriedkami v spojení s ust. § 4 ods. 3 a 4 zákona č. 369/1990 Zb. Do samosprávnej pôsobnosti obce patria všetky spoločenské vzťahy na území obce, ktoré sa týkajú samostatného hospodárenia obce s vlastným majetkom a so svojimi finančnými prostriedkami a sú :

1. uvedené v ust. § 4 ods. 3 zákona č. 369/1990 Zb.,
2. zverené obciam osobitnými zákonmi,
3. negatívne vymedzené v § 4 ods. 4 zákona č. 369/1990 Zb., podľa ktorého čo nie je zákonom na obec prenesené výslovne ako výkon určitých úloh miestnej štátnej spravy, patrí do jej samosprávnej pôsobnosti.

Vo veciach samosprávnej pôsobnosti obce podľa čl. 68 v spojení s čl. 65 ods. 1 Ústavy SR a ust. § 4 ods. 4 zákona č. 369/1990 Zb., nemôže obec všeobecne záväzným nariadením v samosprávnej pôsobnosti ukladať povinnosti nové nad rámec zákona.

V súlade s ust. § 4 ods. 3 písm. j) zákona č. 369/1990 Zb. obec (mesto) obstaráva a schvaľuje územnoplánovacia dokumentáciu sídelných útvarov a zón, koncepciu rozvoja jednotlivých oblastí života obce, obstaráva a schvaľuje programy rozvoja bývania a spolupôsobí pri utváraní vhodných podmienok na bývanie v obci. Pre zabezpečenie týchto úloh spojených s rozvojom bývania v obci môže byť žiadateľom o dotáciu v intenciách zákona č. 443/2010 Z. z.

Nájomné byty obstarávané v rámci tejto podpory sú určené pre riešenie bývania sociálne slabších skupín obyvateľstva. Pri prenajímaní týchto bytov sa dáva možnosť obci vybrať finančnú zábezpeku (§ 12 ods. 7 zákona č. 443/2010 Z. z.), maximálne však do výšky 6 mesačných platieb nájomného. Okrem tejto finančnej zábezpeky, ktorú môže obec požadovať maximálne 30 kalendárnych dní pred podpísaním nájomnej zmluvy, nemôže obec požadovať od budúceho nájomcu iné finančné plnenia. Toto obmedzenie sa samozrejme nevzťahuje na úhradu nákladov spojených s užívaním bytu, t. j. nájomného a úhrad nákladov za poskytovanie služieb spojených s bývaním.

V napadnutom článku VZN ukladá mesto nájomcom povinnosť nad rámec zákona, spojené s povinnosťou vyhotovenia notárskych zápisníc s exekučným titulom, ktoré sú nájomcovia povinní odovzdať správcovi.

Zjavne teda mesto požaduje, aj keď nepriame finančné plnenie od nájomcu, v súvislosti s nákladmi spojenými s vyhotovovaním notárskych zápisníc. Poukazujem v tomto smere na 7. časť zákona č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (§ 95 až 97), podľa ktorej za činnosť notára podľa tohto zákona (teda aj za spísanie notárskej zápisnice) patrí notárovi odmena, náhrada hotových výdavkov a náhrada za stratu času, ktoré tvoria príjem notára. Vyhotovenie notárskej zápisnice jednoznačne nie je možné spájať s úhradou nákladov spojených s užívaním bytu, t. j. nájomného a úhrad nákladov za poskytovanie služieb spojených s bývaním tak, aby toto plnenie bolo možné požadovať od nájomcu.

Mesto v danom článku VZN odôvodňuje potrebu vypracovania notárskej zápisnice okrem iného aj so zabezpečením práva prenajímateľa (mesta) v prípade neplatenia nájomného alebo úhrady za plnenia poskytované za užívanie bytu. Zabezpečenie týchto práv mestu (obci) vytvára zákonodarca v ust. § 12 ods. 7, 8 zákona č. 443/2010 Z. z., podľa ktorých nájomná zmluva môže obsahovať aj dohodu o finančnej zábezpeke, ktorá nesmie presiahnuť výšku šesťmesačného nájomného; lehota na zloženie finančnej zábezpeky nájomcom nesmie byť dlhšia ako 30 kalendárnych dní pred podpísaním nájomnej zmluvy. Finančná zábezpeka podľa odseku 7 slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých

úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a nepoškodzovania užívaného najomného bytu.

Pokiaľ sa normotvornou činnosťou obce ukladajú povinnosti fyzickým osobám a právnickým osobám, aj pôvodná (originálna) normotvorná pôsobnosť obce (mesta) je limitovaná čl. 2 ods. 3 Ústavy SR, podľa ktorého každý môže konať, čo nie je zákonom zakázané, a nikoho nemožno nútiť, aby konal niečo, čo zákon neukladá. Tieto limity ústavy sa vzťahujú aj na normotvornú pôsobnosť obce vykonávanú podľa čl. 68 ústavy. Podzákonné normatívne právne akty, vykonávacie právne predpisy, medzi ktoré bezpochyby patria aj všeobecne záväzné nariadenia vo veciach samosprávy, musia rešpektovať ústavný princíp ukladania povinností uvedený v čl. 13 ods. 1 písm. a) Ústavy SR, podľa ktorého povinnosti musia byť uložené vždy v medziach zákona (tiež v rámci alebo v rozsahu zákona). Pri jeho realizácii musia byť rešpektované pri ukladaní povinností tieto podmienky :

- a) vydaniu VZN musí predchádzať výslovné splnomocnenie v zákone adresované obci a zároveň vymedzené pôsobnosťou vo veciach miestnej štátnej správy,
- b) povinnosti uložené VZN musia byť v rozsahu (v rámci alebo medziach), ktorý ustanovil zákon; pokiaľ sú však úlohy miestnej štátnej správy upravené aj v podzákonných právnych aktoch, musia byť povinnosti uložené vo VZN v súlade aj s nariadeniami vlády a so všeobecne záväznými právnymi predpismi ministerstiev a ostatných ústredných orgánov štátnej správy,
- c) ústavný imperatív vyjadrený v čl. 71 ods. 2 Ústavy SR a požadujúci, aby VZN (okrem splnomocnenia) bolo aj v medziach zákona, znamená, že adresát (fyzická osoba alebo právnická osoba) nesmie mať stanovenú novú povinnosť, ktorú neukladá zákon, resp. ktorú nemožno zo zákona odvodiť.

Odchylná úprava povinností mestom, podľa ktorej od nájomcu vyžaduje plnenie povinností, ktoré zákon neukladá, nie je v súlade s ohraňovaním normotvornej právomoci obce a základnými princípmi postavenia občana v právnom štáte, ktoré sú vyjadrené v čl. 2 ods. 3 a čl. 13 ods. 1 ústavy.

Zákon č. 189/1992 Zb. v § 12 ods. 1, 2 obci, ktorá má viac ako 5.000 obyvateľov alebo je sídlom obvodného úradu, dáva možnosť ustanoviť všeobecne záväzným nariadením, že zmluvu o nájme bytu vo vlastníctve obce alebo vo vlastníctve inej právnickej osoby s prevažnou majetkovou účasťou obce možno uzavrieť predovšetkým s uchádzačom o byt podľa poradia určeného obcou. Obec podľa odseku 1 ustanoví najmä pravidlá, podľa ktorých sa zostaví poradie uchádzačov o byt. Pritom zohľadní naliehavosť bytovej potreby uchádzača o byt, jeho sociálne pomery, potrebu uspokojenia bytových potrieb tých, ktorí vykonávajú práce alebo služby nevyhnutné pre obec alebo ktorí sa zaviazali na svoje náklady vykonať v byte alebo v inom priestore také zmeny, ktorými sa byt alebo iný priestor stane spôsobilým na bývanie.

V právnom štáte nielen tvorba zákonov, ale aj tvorba všetkých všeobecne záväzných právnych predpisov vrátane VZN orgánov územnej samosprávy podlieha

rovnakému poriadku. Všetka činnosť obce je viazaná platným právnym poriadkom. Obec i v normotvornej činnosti je povinná rešpektovať ústavu, zákony a ostatné všeobecne záväzné právne predpisy. VZN musí byť vydané v súlade so zákonmi a ostatnými právnymi predpismi a týmto nesmie odporovať.

Z vyššie uvedených skutočností vyplýva, že schválením predmetného VZN poslancami Mestského zastupiteľstva Mesta Trnava došlo k porušeniu ust. § 6 ods. 1 zákona č. 369/1990 Zb. a iných vyššie uvedených právnych predpisov.

Týmto oznámením považujem Váš podnet zo dňa 27.8.2013 za vybavený.

Okresná prokuratúra
Vajanského 22
918 67 Trnava
-5-

JUDr. Jozef Kleiman
námešník okresnej prokurátorky