

Všeobecne záväzné nariadenie
9/2004
Zásady hospodárenia s bytovým majetkom Mesta Sereď

Mestské zastupiteľstvo Mesta Sereď v zmysle § 6 ods. 1 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, § 9 ods. 2 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, § 4 ods. 1 písm. a/, § 16 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z. o prevode vlastníctva bytov a nebytových priestorov v znení neskorších zmien a predpisov, zákona č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami v znení neskorších zmien a doplnkov, a zákona č. 40/1964 Zb. občianskeho zákonníka sa uznáva na tomto

Všeobecne záväznom nariadení:

Zásady hospodárenia s bytovým majetkom Mesta Sereď,

ktoré tvoria:

Zásady o prevodoch vlastníctva majetku mesta- bytov po neplatiacich nájomcoch tretím osobám

a

Zásady prenájmania uvoľnených obecných bytov.

Časť I.

Zásady o prevodoch vlastníctva majetku mesta – bytov po neplatiacich nájomcoch tretím osobám

§ 1

Predmet prevodu

1. Predmetom prevodu podľa týchto zásad je byt po neplatiacom nájomcovi/coch¹⁾ vo vlastníctve Mesta Sereď.
2. Byt sa nachádza v bytovom dome určenom k prevodu.

§ 2

Ponukové konanie

1. Byt určený k prevodu bude ponúknutý na prevod formou ponukového konania.
2. Ponukové konanie bude realizovať Mesto Sereď, ktoré je vlastníkom bytu.
3. Verejnosť bude o ponukovom konaní informovaná:
 - a) oznamom na úradnej tabuli mesta
 - b) reláciou v mestskom rozhlase
 - c) prostredníctvom internetovej stránky mesta
4. Oznam bude zverejnený po dobu 15 kalendárnych dní a musí obsahovať:
 - a) presnú adresu a číslo bytu, výmeru podlahovej plochy bytu
 - b) východiskovú cenu stanovenú v súlade s týmto VZN
 - c) ak je byt obývaný bývalým nájomcom, zníženie východiskovej ceny o 15% a nutnosť pridelenia bytovej náhrady podľa osobitného predpisu²⁾, ak má bývalý nájomca na túto nárok
 - d) spôsob umožnenia prehliadky bytu
 - e) termín uzávierky písomných cenových ponúk
5. Ponuka:
 - a) musí byť doručená v stanovenom termíne v uzavretej obálke na adresu : Mesto Sereď Mestský úrad Sereď- výrazne označené: Byt – Ponuka - NEOTVÁRAŤ. Mesto Sereď na doručení obálku vyznačí dátum doručenia.
 - b) musí obsahovať základné údaje o záujemcovi a vyjadrenie súhlasu s evidenciou uvedených údajov³⁾.
 - c) musí obsahovať záväzný návrh cenovej ponuky uvedený číselne i slovne.
6. Evidenciu ponúk vedie Mestský úrad Sereď, oddelenie vnútornej správy.
7. Každý záujemca môže v ponukovom konaní podať len jednu ponuku.
8. Ponuky vyhodnotí: 5 – členná komisia. Komisiu menuje primátor mesta.
9. O priebehu ponukového konania ako i vyhodnotení je komisia povinná spracovať písomný záznam, ktorý podpisujú všetci členovia komisie.
10. Následne bude MsZ predložený na schválenie návrh prevodu bytu úspešnému záujemcovi – víťazovi ponukového konania.
11. Mesto Sereď do 10 dní odo dňa schválenia návrhu prevodu bytu mestským zastupiteľstvom vyhotoví kúpnu zmluvu. Predajná cena bude zo strany kupujúceho uhradená Mestu Sereď pri podpise kúpnej zmluvy.

12. Všetkým neúspešným účastníkom ponukového konania oznámi Mesto Sereď výsledok najneskôr do 10 dní od zrealizovania ponukového konania.

§ 3

Cena bytu

1. **Východisková cena** bytu sa stanoví tak, že :

- a) Mesto Sereď dá vyhotoviť **1 znalecký posudok v trhovej cene⁴⁾** odborníkovi z odboru stavebníctva, ktorý má akreditáciu pre znalecké posudky.
- b) **K tejto cene bude pripočítaná dlžná istina za plnenia spojené s užívaním bytu do Fondu prevádzky, údržby a opráv⁵⁾** podľa nahlásenia správcu a **súčet týchto dvoch hodnôt bude predstavovať základnú cenu bytu.**
- c) Zároveň mesto Sereď požiada o stanovenie trhovej ceny jednu z realitných kancelárií pôsobiacich na území mesta. Táto cena bude považovaná ako porovnávacía cena.
- d) Vyhlasovateľ ponukového konania – Mesto Sereď - porovná výšku základnej ceny bytu /stanovenú znalcom + dlžná istina za plnenia spojené s užívaním bytu do Fondu prevádzky, údržby a opráv⁵⁾/ a ceny realitnej kancelárie a stanoví z porovnaných cien **vyššiu ako východiskovú cenu.**

2. Ak je potrebné pridelenie bytovej náhrady podľa osobitného predpisu²⁾ zo strany kupujúceho /tretej osoby/⁶⁾ východisková cena sa zníži o 15%.

3. Pri vyhodnocovaní ponukového konania jediným kritériom je cena.

4. Víťazom ponukového konania sa stáva záujemca, ktorý ponúkne najvyššiu cenu.

5. Ponukové konanie sa realizuje jednokolove.

6. V prípade predloženia viacerých ponúk /minimálne dvoch/ s rovnakou najvyššou cenou, vlastník realizuje ponukové konanie opakovane iba pre záujemcov s rovnakými najvyššími ponukami. Najvyššia ponúknutá cena každého zo zúčastnených záujemcov v nasledujúcom kole nesmie klesnúť pod najvyššiu cenu z predchádzajúceho kola.

7. V prípade, že víťaz – záujemca nezaplatí kúpnu cenu bytu v plnej výške na účet mesta Sereď v požadovanom termíne /do päť dní od výzvy/, mesto vyhlási nové ponukové konanie.

8. **Za kúpnu cenu bytu pre účely príjmov mesta Sereď sa považuje rozdiel:** najvyššej ponúknutej ceny a dlžnej istiny⁵⁾.

Dlžná istina⁵⁾ je príjmom správcu za doterajšieho vlastníka bytu.

Časť II.

Zásady prenajímania uvoľnených obecných bytov

§ 1

Predmet prenajímania

1. **V zmysle týchto zásad časť II.** je predmetom prenájmu uvoľnený byt, ktorého nájomca zomrel, prípadne nájomca bytu mestu odovzdal a **na byt nie je vykázaný dlh.**
2. V prípade, že nájomca bytu zomrie alebo byt odovzdá a **na byt je vykázaný dlh,** mesto bude **postupovať v zmysle týchto zásad časť I.**
3. Tieto zásady sa nevzťahujú na 23 nájomných bytov na Čepeňskej 4305, ktoré sú postavené za pomoci ŠFRB, riadia sa osobitným režimom a ich prenajímanie je upravené VZN 2/2002 o nakladaní s nájomnými bytmi v meste Sereď.

§ 2

Evidencia uchádzačov

1. Na základe žiadosti uchádzača sa vedie na príslušnom oddelení Mestského úradu /odd. vnútornej správy/ evidencia uchádzačov o prenájatie obecného bytu.
2. Do zoznamu uchádzačov môže byť zapísaný občan, ktorý dosiahol plnoletosť a má trvalý pobyt v meste Sereď.
3. Do zoznamu uchádzačov nebude zapísaný občan, ktorý je nájomcom alebo spolunájomcom iného bytu alebo vlastníkom, či spoluvlastníkom bytu, časti bytu alebo rodinného domu alebo časti rodinného domu.
4. Mesto Sereď nevyhotovuje poradník vzhľadom na skutočnosť, že byty sú uvoľňované iba veľmi ojedinele⁷.

§ 3

Prenájatie bytu

1. Uvoľnený obecný byt v zmysle časti II. čl.1 bod 1 môže byť prenajatý nájomnou zmluvou⁸⁾ občanovi, ktorý:
 - a) dosiahol plnoletosť
 - b) má trvalý pobyt v meste Sereď
 - c) nie je nájomcom, spolunájomcom, vlastníkom ani spoluvlastníkom bytu, prípadne rodinného domu

2. Uvoľnený obecný byt môže byť prenajatý i občanovi, ktorý nie je evidovaný v zozname uchádzačov o obecný byt ak ho postihla živelná pohroma, prípadne sa stal obeťou či už úmyselného alebo neúmyselného konania inej osoby, pri ktorom došlo k úplnej likvidácii bytu alebo rodinného domu, ktorý občan so svojou rodinou obýval.
3. Pri posudzovaní naliehavosti bytovej potreby uchádzača sa predovšetkým prihliada na:
 - zabezpečenie trvalého finančného príjmu
 - viaceré rodiny žijúce v jednom byte
 - význam uchádzačovej práce pre mesto
 - zdravotný stav uchádzača, príp. člena – členov jeho rodiny
4. Bytová komisia MsZ po prešetrení pomerov v rodine žiadateľa doporučí vybraného žiadateľa na prenájom bytu primátorovi mesta. Primátor mesta v prípade, že súhlasí s doporučením bytovej komisie, podpíše nájomnú zmluvu, ktorú spracuje príslušné oddelenie Mestského úradu.
5. Nájomná zmluva na prenajímaný byt bude vydaná na dobu **určitú**.
6. So zreteľom na záujmy mesta môže primátor mesta schváliť prednostné prenájom obecného bytu uchádzačovi, ktorého práca alebo služba je nevyhnutná pre mesto alebo sa zaviazal na svoje náklady vykonať v byte alebo inom priestore také zmeny, ktorými sa byt alebo iný priestor stane spôsobilým na bývanie.

§ 4

Porušenie vlastníckeho práva

Ak sa byt obsadí bez písomne uzatvorenej nájomnej zmluvy postupuje sa v zmysle Občianskeho zákonníka a uzatvorenej Zmluvy o výkone správy uzatvorenej medzi Mestom Sereď a MBP spol. s r. o.

§ 5

Výmena bytov, prechod nájmu bytu, podnájom bytu, dočasné použitie bytu alebo jeho časti na iné účely ako na bývanie

1. Vzájomnú výmenu bytov⁹⁾, podnájmu bytu alebo jeho časti môžu nájomcovia uskutočniť len s písomným súhlasom prenajímateľa s prihliadnutím na záväzky resp. pohľadávky týkajúce sa predošlého nájomcu bytu.
2. Byt alebo jeho časť¹⁰⁾, ktorý je vo vlastníctve mesta možno dočasne používať na iné účely ako na bývanie len so súhlasom prenajímateľa a na základe povolenia mesta.

3. Ak nájomca zomrie¹¹⁾ 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. Nájomcami /spoločnými nájomcami/ sa stávajú aj tí, ktorí sa starali o spoločnú domácnosť zomretého nájomcu alebo na neho boli odkázaní výživou, ak s ním žili v spoločnej domácnosti aspoň tri roky pred jeho smrťou a nemajú vlastný byt.

Všeobecné ustanovenia k Časti I. a Časti II.

1. Všetky zmeny a doplnky tohto Všeobecne záväzného nariadenia Zásady hospodárenia s bytovým majetkom Mesta Sereď podliehajú schváleniu mestského zastupiteľstva.
2. Všeobecne záväzné nariadenie Zásady hospodárenia s bytovým majetkom Mesta Sereď nadobúda účinnosť dňom: 1. januára 2005.
3. Dňom nadobudnutia účinnosti Všeobecne záväzného nariadenia Zásady hospodárenia s bytovým majetkom Mesta Sereď č. 9/2004 stráca účinnosť VZN č. 3/1995 o hospodárení s bytovým majetkom.

Ján L e h o t a
primátor mesta

V Sereďi, dňa 14.12.2004

-
- 1) § 711 písm. d/ Občianskeho zákonníka
 - 2) § 712 , 712a Občianskeho zákonníka
 - 3) zákon č. 428/2002 Z. z o ochrane osobných údajov
 - 4) vyhl. MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej ceny majetku
 - 5) § 10 ods. 4 zákona 182/1993 o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení nesk. zmien a doplnkov
 - 6) § 16 ods. 2 zákona 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení nesk. zmien a doplnkov
 - 7) § 12 ods. 1 zákona 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami v znení neskorších zmien a doplnkov.
 - 8) § 685 Občianskeho zákonníka
 - 9) § 715 Občianskeho zákonníka
 - 10) § 9 zákona 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami v znení neskorších zmien a doplnkov.
 - 11) § 706 Občianskeho zákonníka

Mestský úrad Sered'

Materiál č. 7. na prerokovanie MsR dňa: 30.11.2004

Materiál č. na prerokovanie MsZ dňa: 14.12.2004

Názov materiálu :

Všeobecne záväzné nariadenie mesta Sered' č. 9/2004 Zásady hospodárenia s bytovým majetkom mesta Sered'

Materiál obsahuje

- Návrh na uznesenie
- Dôvodovú správu
- Vyhodnotenie pripomienky

Predkladá:

Kvetoslava Funtalová
vedúca odd. vnútornej správy

Spracovateľ:

bytová komisia MsZ v Seredi
Mária Nádaždyová – referentka odd. vnútornej správy

Návrh na uznesenie:

Mestské zastupiteľstvo na svojom zasadnutí dňa 14.12.2004 prerokovalo

a u z n á ť a s a

na Všeobecne záväznom nariadení mesta Sered' č. 9/2004

Zásady hospodárenia s bytovým majetkom mesta Sered'.

Dôvodová správa

Mesto Sered' v zmysle zákona 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov byty odpredáva do osobného vlastníctva ich nájomcov. Z celkového počtu 1715 bytov, ktorých mesto Sered' bolo vlastníkom, má v súčasnom období vo svojom vlastníctve 148 bytov.

Byty vo vlastníctve mesta Sered' sú však obývané občanmi, ktorí si neplnia povinnosti vyplývajúce z nájomnej zmluvy a bola im daná výpoveď z nájmu z dôvodu neplatenia nájomného alebo úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu v zmysle občianskeho zákonníka /správca bytov mestský bytový podnik eviduje dlh na neodpredaných bytoch cca 3 mil. Sk/.

Týchto občanov chce mesto vystáňovať a uvoľnené byty odpredať v zmysle predkladaných zásad I. časti:

- Ø so zabezpečením bytovej náhrady zo strany mesta Sered'
- Ø so zabezpečením bytovej náhrady zo strany kupujúceho
- Ø bez pridelenia bytovej náhrady, ak na túto občan nárok v zmysle občianskeho zákonníka nemá.

Ucelenosť riešenia bytovej problematiky zabezpečuje II. časť, ktorá v podstate novelizuje VZN 3/1995 o hospodárení s bytovým majetkom. Mesto si ponecháva možnosť pridelenia bytu z dôvodu zabezpečenia bývania občanov v prípade živeľnej pohromy, úmyselného alebo neúmyselného konania inej osoby, pri ktorej došlo k úplnej likvidácii bytu alebo rodinného domu. So zreteľom na záujmy mesta môže primátor mesta schváliť prednostné prenajatie obecného bytu uchádzačovi, ktorého práca alebo služba je nevyhnutná pre mesto alebo sa zaviazal na svoje náklady vykonať v byte alebo inom priestore také zmeny, ktorými sa byt alebo iný priestor stane spôsobilým na bývanie.

Vyhodnotenie
pripomienky k návrhu VZN 9/2004
Zásady hospodárenie s bytovým majetkom mesta Sereď

Pripomienka: e-mail Marek Tóth dňa 29. 11. 2004 o 18,04 hod.

Obsah pripomienky podanej k časti I.:

- 1) k § 1:
nie je vôbec vymedzený pri neplatičovi akú čiastku má dlh bývalého nájomcu predstavovať a nie je konkretizovaný spôsob konania ako sa takýto byt po neplatičovi bude predávať
- 2) k § 2 bod 11:
vyhotovenie zmluvy do 10 dní odo dňa úhrady kúpnej ceny novým vlastníkom
- 3) k § 3 cena bytu:
namieta voči tvorbe ceny bytu pripočítaním dlhu predchádzajúceho nájomcu k tržnej cene
- 4) k § 4:
ako sa majú záujemcovia dozvedieť, ktorá cena je najvyššia a či sa jedná o dražbu.

V zmysle zákona 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších zmien a predpisov § 6 ods. 3 bol dňa 18.11.2004 zverejnený návrh Všeobecne záväzného nariadenia /ďalej VZN/ 9/2004 Zásady hospodárenia s bytovým majetkom Mesta Sereď . V zmysle ods. 4 uvedeného zákona môžu fyzické osoby a právnické osoby uplatniť pripomienku k návrhu nariadenia v písomnej forme, elektronicky alebo ústne do zápisnice na mestskom úrade. Pripomienkou možno v určenej lehote navrhnúť nový text alebo odporučiť úpravu textu, a to doplnenie, zmenu, vypustenie alebo spresnenie pôvodného textu. Z pripomienky musí byť zrejmé, kto ju predkladá. Na ostatné podnety nemusí navrhovateľ nariadenia prihliadať, a to vtedy, ak nie sú zdôvodnené.

Vyhodnotenie:

Na základe vyššie uvedeného i napriek skutočnosti, že z e-mailovej adresy nie je zrejmé, kto pripomienku predkladá /nie je uvedený trvalý pobyt odosielateľa e-mailu/, nebol navrhnutý nový text ani odporučená nová úprava textu, doplnenie, zmena, vypustenie alebo spresnenie pôvodného textu a podmienku zákona teda nespĺňala, navrhovateľ nariadenia s príslušnou komisiou - mestskou radou - dňa 30.11.2004 pripomienku vyhodnotil.

Nevyhovené pripomienke v bodoch: 1, 3, 4 s odôvodnením:

k bodu 1) jedná sa o každý dlh v zmysle § 711 písm. d/ Občianskeho zákonníka, čo je v príslušnom bode 1 § 1 uvedené a spôsob konania je konkretizovaný v bode 1 § 2.

k bodu 3) cena bytu je tvorená znaleckým posudkom + dlžná istina /ktorá nie je celým dlhom po predchádzajúcom nájomcovi a je zvyčajne podstatne menšia ako celý dlh bývalého nájomcu/. Hoci správca bytu stále môže vymáhať dlh od bývalého nájomcu, tento je vo väčšine prípadov nevymožiteľný i cestou exekútorských úradov, nakoľko sa jedná o občanov sociálne odkázaných, nemajetných.

k bodu 4) záujemcovia o kúpu bytu sa budú mať možnosť najvyššiu ponúknutú cenu dozvedieť pri otváraní obálok, ktorého sa budú môcť zúčastniť. Termín a hodina otvárania obálok bude vždy zverejnená tak, ako je to v meste obvyklým spôsobom / Časť I. bod 3 § 2/.

V §-e 2 bod 1 je vyslovené, že sa jedná o ponukové konanie. Na vysvetlenie dodávame, že záujemca dáva ponuku / § 2 bod 5/.

Vyhovené pripomienke v bode 2:

k bodu 2) Po prehodnotení nové znenie bodu 11 §-u 2 Časť I. je nasledovné:

Mesto Sereď do 10 dní odo dňa schválenia návrhu prevodu bytu mestským zastupiteľstvom vyhotoví kúpnu zmluvu. Predajná cena bude zo strany kupujúceho uhradená Mestu Sereď pri podpise kúpnej zmluvy.

V Sereďi, dňa 1.12.2004

Za komisiu – Mestskú radu: