

Všeobecne záväzné nariadenie Mesta Komárno číslo 21/2003 o riešení neplatičstva v mestských bytoch

Mestské zastupiteľstvo v Komárne podľa § 6, ods. 1 zákona číslo 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov sa uznieslo na tomto všeobecne záväznom nariadení:

§ 1 Úvodné ustanovenia

- (1) Toto všeobecne záväzné nariadenie (ďalej len „VZN“) upravuje vzťahy medzi občanmi a Mestom Komárno (ďalej len „mesto“) pri riešení neplatičstva v bytoch vo vlastníctve mesta (ďalej len „byty“).
- (2) Náhradným bytom je byt, ktorý podľa veľkosti a vybavenia zabezpečuje ľudsky dôstojné bývanie nájomcu a členov jeho domácnosti¹.
- (3) Náhradným ubytovaním je byt s jednou obytnou miestnosťou, alebo obytná miestnosť v slobodárni, ubytovni alebo v iných zariadeniach, určených na trvalé bývanie alebo podnájom v zariadenej alebo nezariadenej časti bytu u iného nájomcu. Byt alebo obytnú miestnosť môžu užívať viacerí nájomcovia².
- (4) Prístreším je prechodné ubytovanie, najmä v spoločnej nočľahárni alebo v iných zariadeniach na to určených³, a priestor na uskladnenie bytového zariadenia a ostatných vecí domácej a osobnej potreby⁴.
- (5) Neplatič - dlžník je nájomca, ktorý nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 3 mesiace⁵.
- (6) Prenajímateľom bytov vo vlastníctve mesta je Mesto Komárno (ďalej len prenájomca), ktorému bol tento majetok zverený do správy.

§ 2 Spôsoby riešenia neplatičstva

Riešenie neplatičstva sa realizuje týmito spôsobmi:

- a) spoločným nájomom bytu alebo obytnej miestnosti,
- b) výmenou bytov,
- c) odpredajom bytov tretej osobe,
- d) náhradným ubytovaním.

§ 3 Riešenie neplatičstva spoločným nájomom bytu alebo obytnej miestnosti

Riešenie neplatičstva sa realizuje spoločným nájomom bytu⁶, kde byt alebo obytnú miestnosť budú užívať viacerí nájomcovia na základe súhlasu primátora mesta.

¹ § 712 ods. 1 a 2 Občianskeho zákonníka

² § 712 ods. 3 Občianskeho zákonníka

³ § 754 Občianskeho zákonníka

⁴ § 712 ods. 4 Občianskeho zákonníka

⁵ § 711 ods.1 písm. d) Občianskeho zákonníka

⁶ § 700 ods.1 Občianskeho zákonníka

§ 4

Riešenie neplatičstva výmenou bytov

U neplatičov nájmu v bytoch vo vlastníctve mesta je možné dosiahnuť zníženie nedoplatkov výmenou bytov. Prenajímateľ vedie zoznamy bytov s nedoplatkami nájomného, do ktorých môže záujemca o výmenu nahliadnuť a realizovať ju za týchto podmienok:

- a) Primátor mesta udelí súhlas k výmene bytu na návrh Sociálneho a správneho odboru, bytového oddelenia Mestského úradu Komárno, (ďalej len „bytové oddelenie“), ak prenajímateľ uzatvoril so záujemcom písomnú zmluvu o postúpení pohľadávky za odplatu, ktorá sa rovná výške nedoplatku neplatiča⁷,
- b) Prenajímateľ vyzve neplatiča na uzavretie dohody o výmene bytu. V prípade súhlasu neplatiča prenajímateľ vyzve záujemcu na zloženie vyššie špecifikovanej finančnej čiastky na účet prenajímateľa,
- c) Po pripísaní finančných prostriedkov na účet prenajímateľa sa realizuje samotná výmena. V tomto prípade dôjde súčasne k zániku nájomného vzťahu a vzniku nového nájomného vzťahu, uzavretím nájomných zmlúv so záujemcom a s neplatičom.

§ 5

Riešenie neplatičstva odpredajom bytov tretej osobe

- (1) Z titulu neplatenia nájomného možno previesť byt neplatiča do vlastníctva tretej osoby za podmienky, že tretia osoba uhradí na účet vlastníka, t.j. mesta cenu bytu, určenú týmto VZN a v prípade splnenia podmienok určených vo VZN.
- (2) Tento postup môže byť použitý v prípade nedoplatku za nájomné a spojené s užívaním bytu po dobu 6 mesiacov⁸:
- (3) Nadobudnutie bytu podľa § 5 ods. (1) podlieha schváleniu v mestskom zastupiteľstve.
- (4) Predaj bytu tretej osobe (fyzická osoba, právnická osoba) je možný ak:
 - nájomník má platnú výpoveď z nájmu bytu, alebo jeho nájom zanikne dohodou⁵,
 - kupujúci zabezpečí bytovú náhradu⁹ nájomníkovi (neplatičovi) s trvalým pobytom,
 - kupujúci uhradí kúpnu cenu:
 - ak ide o 1-izbový byt: 120.000,-Sk
 - ak ide o 2-izbový byt: 160.000,-Sk
 - ak ide o 3-izbový byt: 200.000,-Sk.

§ 6

Riešenie neplatičstva zabezpečením bytovej náhrady

- (1) Mesto je povinné zabezpečiť nájomcovi, ktorému bolo súdom privolené k výpovedi nájmu bytu bytovú náhradu, ak súd k tomu zaviazal mesto v zmysle právoplatného rozsudku¹⁰. Bytové náhrady sa budú realizovať za účasti záujemcu o byt za týchto podmienok.
- (2) Mesto zabezpečí nájomcovi, ktorému dal písomnú výpoveď podľa § 711 ods. 1 písm. d) Občianskeho zákonníka len náhradné ubytovanie¹¹, ak preukáže, že je v hmotnej núdzi z objektívnych dôvodov.
- (3) Ak nájomca sa stará o maloleté dieťa alebo o bezvládnú osobu, ktorí sú členmi jeho domácnosti a nájomný pomer sa skončil z dôvodu podľa § 6 ods. (2) tohto VZN a ak to pomery prenajímateľa umožňujú, mesto mu namiesto náhradného ubytovania poskytne

⁷ § 524 a nasl. Občianskeho zákonníka

⁸ § 16 ods.2) zákona číslo 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov v spojení s § 711 ods.1 písm. d) Občianskeho zákonníka

⁹ § 711 ods. 1) Občianskeho zákonníka

¹⁰ § 712 Občianskeho zákonníka

¹¹ § 712a ods.3) Občianskeho zákonníka

náhradný byt, ktorý môže mať horšiu kvalitu a menšiu obytnú plochu ako má byt, ktorý má nájomca vypratať.

- (4) Ak sa nájomný pomer skončil opätovne z dôvodu podľa § 6 bod (2) tohto VZN nájomcovi, ktorý preukáže, že je v hmotnej núdzi z objektívnych dôvodov, mesto mu namiesto náhradného bytu alebo náhradného ubytovania poskytne iba prístrešie.

§ 7

Doba poskytnutia náhradného bytu alebo náhradného ubytovania

Ak je na základe právoplatného rozsudku súdu nájomný pomer skončený podmienkou zabezpečenia náhradného bytu nižšej kategórie, menšej podlahovej plochy, resp. náhradného ubytovania, mesto poskytne bytovú náhradu neplatičovi na dobu určitú (najdlhšie na dobu 1 roka) s tým, že táto môže byť zmenená pri plnení povinností vyplývajúcich z nájomnej zmluvy na dobu neurčitú. Pri neplnení povinností vyplývajúcich z nájomnej zmluvy, nájom bytu dojednaný na dobu určitú nebude predĺžený a nevznikne pre neplatiča nárok na bytovú náhradu.

§ 8

Spoločné ustanovenie

Primátor mesta pri rozhodovaní podľa tohoto VZN využíva stanoviská odborných a poradných orgánov mesta.

§ 9

Záverečné ustanovenia

- (1) Na tomto VZN sa uznieslo Mestské zastupiteľstvo v Komárne dňa 27.11.2003.
- (2) Zrušuje sa VZN číslo 10/1999 o riešení neplatičstva v mestských bytoch v znení VZN číslo 8/2001.
- (3) Toto VZN nadobúda účinnosť dňom 1. januára 2004.

MUDr. Tibor Bastrnák
primátor mesta