

# VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE

## MsZ v Michalovciach č. 79 o podmienkach prideľovania nájomných bytov na Ulici konečnej v bytovom dome "H" v Michalovciach

### § 1

#### Všeobecné ustanovenie

Mestské zastupiteľstvo mesta Michalovce, v súlade s §6 ods. 1 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a v zmysle Smernice Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR č.2/2004 vydáva toto všeobecne záväzné nariadenie o podmienkach prideľovania nájomných bytov na Ulici konečnej v bytovom dome "H" v Michalovciach

### § 2

#### Rozsah úpravy

1. Účelom tohto VZN je stanovenie podmienok prideľovania nájomných bytov (ďalej len NB) v bytovom dome "H" na Ulici konečnej s osobitným režimom v počte 50 bytov, z toho 2 bezbariérové, pre občanov ZŤP, s prihliadnutím na vekovú kategóriu do 35 rokov u všetkých kategórii bytov.
2. NB sú bytmi vo vlastníctve mesta Michalovce s osobitným režimom, ktorý vymedzuje toto VZN.
3. Mesto Michalovce zverí NB do správy správcovi, ktorý bude vykonávať zmluvne dohodnuté úkony súvisiace so spravovaním a prevádzkou zvereného majetku. Rozhodovanie o nájomných vzťahoch prináleží výlučne mestu Michalovce.

### § 3

#### Zverejnenie oznamu o NB

1. Mestský úrad v Michalovciach (ďalej len "MsÚ") stanoví zoznam NB určených do nájmu pre žiadateľov podľa tohto nariadenia a zverejní ho vyvesením na úradnej tabuli MsÚ, prípadne aj prostredníctvom mestskej tlače (Michalovčan), televízie MISTRAL alebo iným vhodným spôsobom minimálne 15 dní pred zasadnutím Komisie pre prideľovanie a predaj bytov a príslušenstva k bytom Mestského zastupiteľstva v Michalovciach (ďalej len "bytová komisia").
2. V ozname o NB sa uvedie:
  - a) presné označenie bytu,
  - b) kritériá pre žiadateľov o nájomný byt,
  - c) termín podávania žiadostí.

### § 4

#### Žiadosť o nájom bytu

1. Žiadosť o NB, ktorá sa podáva na MsÚ, musí obsahovať:
  - a) meno, priezvisko, dátum narodenia a podpis žiadateľa,
  - b) miesto trvalého pobytu vrátane trvania trvalého pobytu žiadateľa a osôb, ktoré s ním budú bývať okrem nepnoletých detí,

- c) potvrdenia o príjme žiadateľa a osôb, ktoré s ním budú bývať, za predchádzajúci kalendárny rok a za predchádzajúce tri mesiace,
  - d) počet členov domácnosti, ktorí sú do žiadosti zahrnutí, a ich vzťah k žiadateľovi,
  - e) bytové podmienky žiadateľa overené príslušným orgánom (list vlastníctva nie starší ako 3 mesiace, v prípade družstevného alebo mestského bytu potvrdenie správcu resp. vlastníka - MsÚ si dané podklady môže overiť na príslušných orgánoch),
  - f) dôvod podania žiadosti,
  - g) u žiadateľa o bezbariérový byt aj doklad o rozsahu zdravotného postihnutia, zodpovedajúcemu prílohe č.1,
  - h) čestné prehlásenie s overeným podpisom na matrike, že žiadateľ alebo osoby, ktoré s ním budú bývať, spĺňajú podmienky §6 ods.1 písm. g) tohto VZN,
  - i) potvrdenie príslušných odborov MsÚ, že žiadateľ alebo osoby, ktoré s ním budú bývať, nemajú záväzky voči mestu Michalovce súvisiace s bývaním (odvoz komunálneho odpadu...).
  - j) v prípade potreby je žiadateľ povinný poskytnúť aj ďalšie informácie, pokiaľ to zákon nezakazuje, ktoré sú nevyhnutné na účely rozhodnutia o jeho žiadosti.
- k) ak sa zistí, že žiadateľ uviedol nepravdivé údaje bytová komisia žiadosť vyradí.**

2. MsÚ po obdržaní žiadosti podľa odseku 1 túto zaeviduje, preverí jej úplnosť a splnenie podmienok pre nájom NB. Ak je žiadosť neúplná podľa §4 odseku 1 tohto nariadenia, MsÚ vyzve žiadateľa na doplnenie žiadosti, pričom mu určí lehotu na jej doplnenie.

## § 5 Evidencia žiadostí

1. Mestský úrad predkladá na rokovanie komisie všetky žiadosti, ktoré boli doručené v termíne podávania žiadostí podľa oznamu.
2. Žiadosti, ktoré neboli podané v termíne podávania žiadostí podľa oznamu budú odložené a žiadateľ je povinný, ak má záujem, v ďalšom kole podávania žiadostí o NB, podať novú žiadosť s aktuálnymi údajmi.
3. Primátor mesta vydá žiadateľom, ktorých komisia odporučila, povolenie na uzatvorenie nájomnej zmluvy.
4. Žiadosti žiadateľov, ktoré komisia neodporučila primátorovi mesta na pridelenie NB budú odložené a žiadateľ je povinný, ak má záujem, v ďalšom kole podávania žiadostí o NB, podať novú žiadosť s aktuálnymi údajmi.
5. Žiadosti žiadateľov, ktoré komisia odporučila primátorovi mesta na pridelenie NB, ale pri žrebovaní boli neúspešní, budú odložené a žiadateľ je povinný, ak má záujem, v ďalšom kole podávania žiadostí o NB, podať novú žiadosť s aktuálnymi údajmi.
6. V prípade, ak vyžrebovaný nájomca neuhradí zábezpeku, nájomné a poplatok za služby spojené s bývaním, alebo neprevezme NB v termíne stanovenom komisiou, Mestský úrad v Michalovciach ponúkne NB neúspešným žiadateľom (ods. 5), podľa poradia, ktoré si vyžrebovali na zasadnutí komisie.

## § 6 Kritériá na pridelovanie NB

1. Kritériá pre žiadateľov na pridelovanie NB:
  - a) žiadateľ alebo jej/jeho manžel/ka je občanom mesta (prihlásený k trvalému pobytu v meste) nepretržite min. 5 rokov pred podaním žiadosti (ak žiadosť podáva druh s družkou, tak podmienku trvalého pobytu musí spĺňať žiadateľ),
  - b) v prípade ak sa nenaplní počet žiadostí podľa písmena a), tak aj žiadateľ alebo jej/jeho manžel/ka, ktorý/á je občan mesta prihlásený k trvalému pobytu nepretržite 1 rok pred podaním žiadosti (ak žiadosť podáva druh s družkou, tak podmienku trvalého pobytu musí spĺňať žiadateľ),

- c) v prípade ak sa nenaplní počet žiadostí ani podľa písmena a) a b), tak aj žiadateľ alebo jej/jeho manžel/ka, ktorý je občan okresu Michalovce prihlásený k trvalému pobytu v okrese Michalovce nepretržite 3 roky pred podaním žiadostí a má uzatvorený pracovný pomer so zamestnávateľom na dobu neurčitú a pracovné miesto sa nachádza v meste Michalovce (ak žiadosť podáva druh s družkou, tak podmienku trvalého pobytu a pracovného pomeru musí spĺňať žiadateľ),
  - d) v prípade ak sa nenaplní počet žiadostí ani podľa písmena a), b) a c), tak aj žiadateľ alebo jej/jeho manžel/ka, ktorý je občan Slovenskej republiky prihlásený k trvalému pobytu v SR nepretržite 3 roky pred podaním žiadosti a má uzatvorený pracovný pomer so zamestnávateľom na dobu neurčitú a pracovné miesto sa nachádza v meste Michalovce (ak žiadosť podáva druh s družkou, tak podmienku trvalého pobytu a pracovného pomeru musí spĺňať žiadateľ),
  - e) v prípade ak sa nenaplní počet žiadostí ani podľa písmena a), b), c) a d), tak aj žiadateľ alebo jej/jeho manžel/ka, ktorý je občan Slovenskej republiky prihlásený k trvalému pobytu v SR nepretržite 3 roky pred podaním žiadosti a má uzatvorený pracovný pomer so zamestnávateľom na dobu neurčitú a pracovné miesto sa nachádza v okrese Michalovce (ak žiadosť podáva druh s družkou, tak podmienku trvalého pobytu a pracovného pomeru musí spĺňať žiadateľ),
  - f) MsÚ voči žiadateľovi a osobám, ktoré s ním budú bývať neeviduje pohľadávky po termíne ich splatnosti súvisiace s bývaním,
  - g) žiadateľ a osoby, ktoré s ním budú bývať nesmú byť výlučnými vlastníkmi ani väčšinovými spoluvlastníkmi bytu, obytného domu, rodinného domu, nesmú byť nájomcami mestského, družstevného alebo podnikového bytu v meste, resp. v Slovenskej republike, a s ktorými mesto neuzatvorilo zmluvu o prevode vlastníctva bytu podľa zákona č. 182/1993 o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Výnimku tvoria žiadosti v ktorých žiadateľ prišiel o svoj byt alebo dom v dôsledku živelnej pohromy (udalosti). V prípade zmien menšinových podielov na väčšinové MsÚ môže vypovedať nájomnú zmluvu resp. nepredĺžiť s nájomcom nájomný vzťah,
  - h) mesačný príjem žiadateľa a osôb, ktoré s ním budú NB užívať, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu<sup>1</sup> neprevyšuje trojnásobok životného minima, vypočítaného pre žiadateľa a osoby, ktoré s ním budú prenajatý byt užívať. Mesačný príjem sa vypočíta z príjmu<sup>3</sup> za predchádzajúci kalendárny rok ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal. Žiadateľ a osoby, ktorých príjmy sa posudzujú musia zdokladovať príjem za celý predchádzajúci rok.
  - i) mesačný príjem žiadateľa a osôb, ktoré s ním budú NB byt užívať, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu<sup>1</sup> je vo výške minimálne 1,5 násobku životného minima<sup>2</sup>, vypočítaného pre žiadateľa a osoby, ktoré s ním budú prenajatý byt užívať. Mesačný príjem sa vypočíta z príjmu za predchádzajúce tri mesiace ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov. Pracovná zmluva žiadateľa alebo jej/jeho manžela/ky musí byť uzatvorená minimálne na dobu trvania nájmu (ak žiadosť podáva druh s družkou, tak podmienku pracovnej zmluvy musí spĺňať žiadateľ).
2. 10% bytov (5 NB) môže byť pridelených do užívania nájomcom, ktorí nespĺňajú podmienky podľa ods. 1 písm. a), b), c), d), e), g), h) ak takéto osoby zabezpečujú spoločenské, kultúrne, zdravotnícke, ekonomické a sociálne potreby mesta Michalovce a to najmä športovci reprezentujúci mesto Michalovce v prvej alebo druhej najvyššej súťaži v rámci Slovenskej republiky, zamestnanci Mesta Michalovce, zamestnanci vo verejnej a štátnej službe, ktorú vykonávajú v meste Michalovce a manažéri zabezpečujúci výstavbu a činnosť v priemyselnom parku Michalovce.

## § 7 Nájom bytu

1. O nájme bytu rozhoduje primátor mesta spravidla na základe odporúčania bytovej komisie.
2. Nájomná zmluva s nájomcom bude uzatvorená na dobu určitú, a to jeden rok s výnimkou, ak nájomcom je občan so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č.1, u ktorého doba nájmu je desať rokov.
3. Nájomná zmluva na užívanie nájomného bytu, ktorý spĺňa podmienky podľa osobitného predpisu<sup>4)</sup>, bude uzatvorená len s občanom so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 1; ak takýto občan nepožiadal o uzatvorenie nájomnej zmluvy, možno uzatvoriť s iným občanom nájomnú zmluvu na dobu určitú, ktorá je jeden rok.
4. Pre zabezpečenie splácania nájomného a úhrad za prípadné poškodenie bytu je povinný budúci nájomca zložiť finančnú zábezpeku vo výške troch mesačných splátok nájomného a poplatkov za služby spojené s užívaním bytu na novootvorený vlastný účet fyzickej osoby, kde bude vinkulovaný vklad v prospech MsÚ. Táto zábezpeka sa použije na splatenie nedoplatkov nájomného a poplatkov za služby spojené s užívaním bytu a škôd spôsobených na NB. Po skončení nájmu sa nevyčerpaná zábezpeka vráti nájomcovi. Nájomcom, ktorí zložili zábezpeku na účet mesta, sa táto vráti po zriadení vinkulovaného vkladu v prospech mesta, pokiaľ sa nedohodnú inak.
5. U týchto bytov nemožno realizovať prechod nájmu v zmysle §706 Občianskeho zákonníka.
6. U týchto bytov je možné realizovať výmenu iba medzi nájomcami v tomto bytovom dome. Výmenu bytov medzi nájomníkmi v tomto bytovom dome a ostatných bytových domov nie je možná. Pri výmene bytov sa dĺžka nájomnej zmluvy nepredlžuje. Nájomcovia, ktorí si vymieňajú byt nesmú mať voči Mestu Michalovce žiadne záväzky po lehote splatnosti súvisiace s bývaním.
7. U týchto bytov nemožno realizovať prevod vlastníckych práv.
8. Ak má nájomca NB záujem o predĺženie platnosti nájomnej zmluvy, je povinný 3 mesiace pred ukončením jej platnosti doručiť na Mestský úrad v Michalovciach žiadosť o predĺženie nájomnej zmluvy. Mestský úrad upozorní nájomcu NB na túto skutočnosť minimálne 15 dní pred uplynutím lehoty podávania žiadosti o predĺženie platnosti nájomnej zmluvy.  
Jeho žiadosti sa vyhovie, ak:
  - príjem žiadateľa a osôb, ktoré s ním budú NB užívať, za predchádzajúci kalendárny rok, nepresahuje trojnásobok životného minima ich domácnosti
  - riadne si platia nájomné a služby spojené s užívaním bytu
  - nemajú záväzky súvisiace s bývaním po lehote splatnosti voči mestu.Ak nájomca splnil podmienky vyššie uvedené v § 7 ods. 8, možno nájomnú zmluvu predĺžiť na dva roky okrem prípadu, ak bezbariérový NB (ZŤP) užíva nájomca, ktorý nespĺňa podmienky pre občana so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 1 tohto VZN, kedy možno predĺžiť nájomnú zmluvu iba na jeden rok v prípade, ak o tento byt nepožiadala žiadateľ so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 1.
9. Každú žiadosť o predĺženie nájomnej zmluvy prerokuje bytová komisia, a žiadosti ktoré spĺňajú podmienky určené týmto VZN odporučí primátorovi na schválenie. MsÚ zaradí na prejednanie do komisie iba žiadosti žiadateľov, ktorí neporušia nájomnú zmluvu a domový poriadok.

## § 8 Výška nájmu

1. Cena nájmu za mesiac sa určí súčinom ceny za 1 m<sup>2</sup> plochy bytu a plochy bytu v m<sup>2</sup> v súlade s Výnosom Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR z 22. decembra 2003 č. V-1/2003.

2. Plocha bytu sa uvádza na dve desatinné miesta.
3. Cena nájmu sa zaokrúhľuje na celé koruny smerom hore.
4. V cene nájmu nie sú zahrnuté ceny služieb spojené s užívaním bytu, napríklad osvetlenie a upratovanie spoločných priestorov v dome, používanie výtahu, kontrola a čistenie komínov, vybavenie bytu spoločnou televíznou, dodávka tepla na vykurovanie a teplej úžitkovej vody, dodávka pitnej a úžitkovej vody pre domácnosť, odvádzanie odpadovej vody z domácností a ďalších služieb, na poskytovanie ktorých sa dohodne prenajímateľ s nájomcom.
5. Výška nájmu za 1 m<sup>2</sup> plochy bytu pre žiadateľov podľa § 6 ods. 1 je:
  - a) **1,32 EUR** mesačne plus poplatok za správu bytu,
  - b) **0,66 EUR** mesačne plus poplatok za správu bytu u bezbariérových bytov (ZŤP),  
ak je nájomcom osoba zdravotne ťažko postihnutá (príloha č. 1),
  - c) **0,82 EUR** mesačne plus poplatok za správu bytu u bezbariérových bytov (ZŤP),  
ak je nájomcom osoba, ktorá nie je zdravotne ťažko postihnutá.
6. Výška nájmu pre nájomcov podľa § 6 ods. 2 za 1 m<sup>2</sup> plochy bytu je  
**2,30 EUR** mesačne vrátane poplatku za správu bytu.
7. Splatnosť nájomného a úhrada za plnenie poskytované s užívaním bytu je mesačne vopred, vždy do 25. dňa predchádzajúceho mesiaca.
8. Mesto vytvára fond opráv a údržby, pričom 30% fondu možno použiť na opravy v byte a 70% na opravu spoločných priestorov. Nájomca môže čerpať prostriedky na opravy v byte len do výšky ním uhradených prostriedkov na fonde opráv.

## § 9 Zánik nájmu bytu

1. Uplynutím doby nájmu, ak nebola táto doba v zmysle §7 ods.8 a 9 tohto VZN predĺžená.
2. Písomnou dohodou medzi správcom a nájomcom.
3. Písomnou výpoveďou nájomcu. Pričom sa nájom bytu skončí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená.
4. Po prerokovaní v bytovej komisii mesta Michalovce a so súhlasom primátora mesta písomnou výpoveďou nájmu, ak nájomca:
  - a) nespĺňa podmienky tohto VZN
  - b) hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil včas nájomné alebo úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 1 mesiac,
  - c) alebo, ak ten, kto s ním býva, napriek písomnej výstrahe hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v dome,
  - d) využíva prenajatý byt bez súhlasu vlastníka na iné účely ako na bývanie alebo ak nájomca alebo ten, kto s ním býva, sústavne porušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
  - e) neužíva byt bez vážnych dôvodov,
  - f) bez súhlasu vlastníka, v predmetnom byte ubytuje osoby, ktoré nie sú uvedené na evidenčnom liste k tomuto bytu
  - g) ak sa zistí, že žiadateľ v žiadosti uviedol nepravdivé údaje.
5. Výpovedná lehota je 1 mesiac. Výpovedná lehota sa končí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, kedy bola doručená žiadosť o výpoveď nájmu NB.
6. Nájomca bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu.

**§ 10**  
**Protiprávne obsadený byt**

Mesto v spolupráci so správcom zabezpečí vystaňovanie z bytu, do ktorého sa občan nasťahoval bez povolenia mesta, alebo po právoplatnom zániku nájomného vzťahu naďalej protiprávne obsadzuje byt.

**§ 11**  
**Spoločné a záverečné ustanovenia**

1. Práva a povinnosti, vzťahy, postupy a podmienky pri prideľovaní bytov, ich užívaní a ukončení nájmu neupravené v tomto VZN sa riadia ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi a nariadeniami a takisto zmluvou a poskytnutí podpory č. 807/151/2004 uzatvorenej dňa 21.7.2004 medzi mesto Michalovce a Štátnym fondom rozvoja bývania a smernicou Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR č. 2/2004, ktorou sa určujú pravidlá pre poskytovanie dotácií na obstarávanie nájomných bytov.
2. Toto nariadenie nadobúda platnosť vyvesením na úradnej tabuli po schválení v Mestskom zastupiteľstve v Michalovciach a účinnosť nadobúda 1.6.2006.
3. Zmeny VZN č.79 schválené uznesením MsZ č. 277 zo dňa 12.12.2008, prepočet súm zo slovenskej koruny na euro, tak aby sa zachoval princíp ekonomických záujmov občanov, nadobúdajú platnosť 1.1.2009.

---

<sup>1</sup> § 3 zákona č. 601/2003 Z.z. o životnom minime a o ustanovení súm na účely štátnych sociálnych dávok.

<sup>2</sup> § 2 zákona č. 601/2003 Z.z. v znení opatrenia Ministerstva práce, sociálnych vecí a rodiny SR č. 160/1999 Z.z. o úprave súm životného minima.

<sup>3</sup> § 4 zákona č. 601/2003 Z.z..

<sup>4</sup> Vyhláška MŽP SR č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie.

**Viliam Záhorčák**  
**primátor mesta**

**Michalovce, 15.12.2008**

## Príloha č.1

### Zoznam zdravotných postihnutí

1. Roztrúsená mozgovomiechová skleróza
  - a) stredne ťažká forma,
  - b) ťažká forma (triparéza a kvadruparéza).
2. Koordinačné poruchy a poruchy rovnováhy - ťažká forma (s nemožnosťou samostatného pohybu).
3. Čiastočné a úplné mozgové obrny (pyramídového a extrapyramídového pôvodu)
  - a) hemiplégia,
  - b) paraplégia,
  - c) kvadruplégia,
  - d) hemiparéza ťažkého stupňa,
  - e) paraparéza ťažkého stupňa,
  - f) kvadruparéza ťažkého stupňa.
4. Poškodenie miechy
  - a) hemiplégia,
  - b) paraplégia,
  - c) kvadruplégia,
  - d) hemiparéza ťažkého stupňa,
  - e) paraparéza ťažkého stupňa,
  - f) kvadruparéza ťažkého stupňa.
5. Spondylartritída ankylozujúca -Bechterevova choroba - ťažký stupeň postihnutia chrbtice s ankylozou bedrových kĺbov.
6. Myopatie,kongenitálne,progresívne svalové dystrofie (Duchenneov, Beckerov typ a pod.), zápalové myozitídy, polyomyozitídy a pod., metabolické a endokrinologické
  - a) stredná forma s výrazným obmedzením hýbavosti,
  - b) ťažká forma (imobilita).
7. Myasténia gravis, myastenický syndróm - ťažké formy s výrazným obmedzením hýbavosti.
8. Úplná strata jednej hornej končatiny a jednej dolnej končatiny.
9. Strata oboch dolných končatín v stehne.
10. Strata jednej dolnej končatiny v stehne a jednej dolnej končatiny v predkolení s krátkymi amputačnými kýptami s výrazne zníženou funkciou amputovaného kýpt'a.
11. Strata jednej dolnej končatiny v bedrovom kĺbe alebo s veľmi krátkym amputačným kýpt'om.
12. Strata jednej dolnej končatiny v stehne po kolenný kĺb.
13. Strata oboch dolných končatín v predkolení.
14. Stuhnutie oboch bedrových kĺbov
  - a) v priaznivom postavení,
  - b) v nepriaznivom postavení.
15. Stuhnutie jedného bedrového kĺbu v nepriaznivom postavení.
16. Stuhnutie oboch kolenných kĺbov
  - a) v priaznivom postavení,
  - b) v nepriaznivom postavení.