

VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE

MsZ v Michalovciach č. 83/2005 o podmienkach pridelovania nájomných bytov v bytovom dome na Ulici staničnej č. 3 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. 8/1999 v znení smerníc Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja č. 1/2001 a č. 4/2001 vydáva toto všeobecne záväzné nariadenie o podmienkach pridelovania nájomných bytov v bytovom dome na Ulici staničnej č. 3 (okrem bytov v suteréne tohto bytového domu) v Michalovciach.

§ 2

Rozsah úpravy

1. Účelom tohto VZN je stanovenie podmienok pridelovania nájomných bytov (ďalej len NB) v bytovom dome na Ulici staničnej s osobitným režimom v počte 14 bytov, z toho 1 bezbariérový pre občana ZŤP.
2. NB sú bytmi vo vlastníctve mesta Michalovce s osobitným režimom, ktorý vymedzuje toto VZN.

§ 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, webovej stránke Mesta, prostredníctvom mestskej tlače (Michalovčan), prípadne aj televízie MISTRAL alebo iným vhodným spôsobom minimálne 15 dní pred zasadnutím Komisie bývania Mestského zastupiteľstva v Michalovciach (ďalej len "komisia bývania").
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,1
 - b) miesto trvalého pobytu vrátane dĺžky trvania trvalého pobytu žiadateľa a osôb ktoré

- s ním budú bývať, okrem neplnoletých detí,
- c) potvrdenia o príjme žiadateľa a osôb, ktoré s ním budú bývať, za predchádzajúci kalendárny rok a za posledné tri mesiace ku dňu podania žiadosti,
- 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 tri mesiace, v prípade družstevného alebo mestského potvrdenie bytu správcu resp. vlastníka),
- f) dôvod podania žiadosti,
- g) čestné vyhlásenie s úradne overeným podpisom, že žiadateľ a osoby, ktoré s ním budú bývať, spĺňajú podmienky §-6 ods.1 písm. c) tohto VZN,
- h) potvrdenie finančného odboru MsÚ, že žiadateľ a osoby, ktoré s ním budú bývať, nemajú záväzky voči Mestu Michalovce súvisiace s bývaním (odvoz komunálneho odpadu)
- i) u žiadateľa o bezbariérový byt aj doklad o rozsahu zdravotného postihnutia, zodpovedajúcemu prílohe č. 1,
- j) v prípade potreby je žiadateľ povinný poskytnúť aj ďalšie informácie, pokiaľ to zákon nezakazuje, ktoré je nevyhnutné na účely rozhodnutia o jeho žiadosti.
- k) čestné vyhlásenie žiadateľa a osôb, ktoré budú s ním bývať, že nemajú záväzky voči Mestu a iným právnym subjektom, ktorých zriaďovateľom je Mesto.

2. MsÚ po prijatí 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

MsÚ predkladá všetky žiadosti o NB komisii bývania. Primátor mesta vydáva pre žiadateľa, spravidla na základe odporúčania komisie, povolenie na uzatvorenie nájomnej zmluvy. Žiadosti o NB, ktoré komisia neodporučila primátorovi mesta na pridelenie bytu, budú odložené "ad acta", spoločne so žiadosťami, ktoré neboli úplné, alebo z dôvodu nedodržania termínu podania žiadosti. Oznámenie o výsledku prerokovania žiadosti v komisii bývania zašle MsÚ žiadateľovi do 30 dní odo dňa jeho konania.

§ 6

Kritériá výberu žiadostí o NB na prerokovanie do komisie bývania

1. Kritériá pre žiadateľov na pridelenie NB :
 - a) žiadateľ alebo jej/jeho manžel/ka je občanom mesta (prihlásený k trvalému pobytu v meste) nepretržite min. 3 rokov pred podaním žiadosti (ak žiadosť podáva druh s družkou, tak podmienku trvalého pobytu musí spĺňať žiadateľ),
 - b) MsÚ voči žiadateľovi a osobám, ktoré s ním budú bývať neeviduje pohľadávky súvisiace s bývaním po termíne ich splatnosti,
 - c) 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 okrese Michalovce, a s ktorými mesto neuzatvorilo zmluvu o prevode vlastníctva bytu podľa zákona č.182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Výnimku tvoria

žiadosti, v ktorých žiadateľ prišiel o svoj byt alebo dom v dôsledku živeľnej udalosti. V prípade zmeny menšinového podielu na väčšinový MsÚ môže vypovedať nájomnú zmluvu resp. nepredĺžiť s nájomcom nájomnú zmluvu.

- d) mesačný príjem žiadateľa a osôb, ktoré s ním budú NB byt užívať, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu¹ neprevyšuje trojnásobok životného minima, vypočítaného pre žiadateľa a osoby, ktoré s ním budú prenajatý byt užívať. Mesačný príjem sa vypočíta z príjmu³ za predchádzajúci kalendárny rok ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal.
- e) mesačný príjem žiadateľa a osôb, ktoré s ním budú NB byt užívať, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu¹⁾ je vo výške minimálne 1,1 násobku životného minima²⁾, 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.

§ 7

Nájom bytu

1. O nájme bytu rozhoduje primátor mesta spravidla na základe odporúčania komisie bývania.
2. Nájomná zmluva s nájomcom bude uzatvorená na dobu určitú, spravidla na dobu max. 12 mesiacov, s možnosťou predĺženia doby nájmu bytu, pri dodržaní podmienok uvedených v zmluve o nájme bytu a v osobitnom predpise³⁾ s výnimkou, ak nájomcom je občan so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 1, u ktorého doba nájmu môže byť max. 10 rokov.
3. Nájomná zmluva na užívanie NB, ktorý spĺňa podmienky podľa osobitného predpisu⁴⁾, bude uzatvorená len s občanom so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 1; ak takýto občan nepožiadá 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 jednej mesačnej splátky nájomného a poplatkov za služby spojené s užívaním bytu na novootvorený vlastný účet fyzickej osoby, kde bude vklad v tejto výške vinkulovaný 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.
5. U týchto bytov nemožno realizovať prechod nájmu v zmysle § 706 Občianskeho zákonníka.
6. U týchto bytov je možno realizovať výmenu iba medzi nájomníkmi v tomto bytovom dome. Výmenu bytov medzi nájomníkmi v tomto bytovom dome a ostatných bytových domoch nie je možná. Pri výmene bytov sa dĺžka nájomnej doby nepredlžuje. Nájomcovia, ktorí si vymieňajú byt, nesmú mať voči Mestu Michalovce žiadne záväzky súvisiace s bývaním po lehote splatnosti.
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 spolu s potvrdením žiadateľa a osôb, ktoré s ním bývajú, že nemajú záväzky voči mestu súvisiace s bývaním. Jeho žiadosti sa

môže vyhovieť, ak:

- riadne si platí nájomné a úhrady za služby spojené s užívaním bytu,
- nemá záväzky súvisiace s bývaním po lehote splatnosti voči Mestu,

Ak nájomca splnil vyššie uvedené podmienky v § 7 ods. 9, možno nájomnú zmluvu predĺžiť spravidla na 12 mesiacov.

9. Každú žiadosť o predĺženie nájomnej zmluvy prerokuje komisia bývania, a žiadosti ktoré spĺňajú podmienky určené týmto VZN odporučí primátorovi na schválenie. MsÚ zaradí na prerokovanie do komisie iba žiadosti žiadateľov, ktorí neporušia nájomnú zmluvu a domový poriadok.
10. Nájomca je povinný dňom podpísania zmluvy o nájme bytu uzavrieť s príslušným správcom bytového domu zmluvu o poskytovaní služieb spojených s nájmom bytu, pokiaľ vlastník bytového domu nerozhodne inak.
11. Nárok na uzavretie nájomnej zmluvy zaniká, ak žiadateľ o byt, ktorý do 30 dní odo dňa doručenia oznámenia o pridelení bytu, predmetný byt neprevezme a neuzavrie nájomnú zmluvu, alebo ak primátor mesta na základe návrhu komisie nerozhodne inak.

§ 8

Výška nájmu

1. Cenu nájmu určí v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, na návrh odboru hospodárenia s majetkom, mestská rada.
2. Plocha bytu sa uvádza na dve desatinné miesta.
3. V cene nájmu nie sú zahrnuté ceny služieb spojené s užívaním bytu, napríklad osvetlenie a upratovanie spoločných priestorov v dome, používanie výťahu, kontrola a čistenie komínov, vybavenie bytu spoločnou televíziou, 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 správca s nájomcom. V cene nájmu nie je zahrnutá taktiež dodávka energetických a informačných médií a služieb, ani náklady na prístupnenie ich užívania konkrétnym nájomcom.
4. Splatnosť nájomného a úhrad za plnenie poskytované s užívaním bytu je mesačne vopred, vždy do 25. dňa predchádzajúceho mesiaca.
5. Mesto vytvára fond opráv a údržby.

§ 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. Pričom sa nájom bytu skončí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená.
4. Po prerokovaní v komisii bývania 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, 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 3 mesiace.
 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 nastáňoval bez povolenia mesta, alebo inak porušil toto nariadenie.

§ 11

Spoločné a záverečné ustanovenia

1. Práva a povinnosti, vzťahy, postupy a podmienky pri priděľovaní bytov, ich užívaní a ukončení nájmu neupravené v tomto VZN sa riadia ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi a nariadeniami a smernicou Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR č.8/1999, ktorou sa určujú pravidlá pre poskytovanie dotácií na výstavbu nájomných bytov v znení smerníc Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR č.1/2001 a č.4/2001..
2. Toto nariadenie nadobúda platnosť schválením v Mestskom zastupiteľstve Michalovciach dňa 25. 10. 2011 a účinnosť dňa 01. 12. 2011.

Viliam Z a h o r č á k
primátor mesta

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

² § 2 zákona č.601/2003 Z.z. o životnom minime a o ustanovení súm na účely štátnych sociálnych dávok. v znení opatrenia Ministerstva práce, sociálnych vecí a rodiny SR č.160/1999 Z.z. o úprave súm životného minima.

³ § 4 zákona č.601/2003 Z.z..

⁴ Vyhláška MŽP SR č.532/200 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie.

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,
 - f) paraparéza ťažkého stupňa,
 - g) 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 kýpťami s výrazne zníženou funkciou amputovaného kýpťa.
11. Strata jednej dolnej končatiny v bedrovom kĺbe alebo s veľmi krátkym amputačným kýpťom.
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.