

# VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE

## **MsZ v Michalovciach číslo 104 / 2008 o podmienkach pridelovania nájomných bytov na Ulici obrancov mieru v bytovom dome „A“ a „C“ v Michalovciach**

### **§ 1**

#### **Všeobecné ustanovenie**

Mestské zastupiteľstvo v Michalovciach, v súlade s §-6 ods. 1 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a v zmysle výnosu Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR č.V-1/2006 o poskytovaní dotácií na rozvoj bývania, v znení výnosu MVRR SR z 28. novembra 2007 č.V-1/2007 vydáva toto všeobecne záväzné nariadenie o podmienkach pridelovania nájomných bytov na Ulici obrancov mieru v bytových domoch „A“ a „C“ v Michalovciach.

### **§ 2**

#### **Rozsah úpravy**

1. Účelom tohto VZN je stanovenie podmienok pridelovania nájomných bytov (ďalej len NB) v bytových domoch „A“ a „C“ na Ulici obrancov mieru s osobitným režimom v počte 48 bytov, s prihliadnutím na:
  - a) vekovú kategóriu do 35 rokov,
  - b) kategóriu občanov poberajúcich starobný dôchodok, alebo vo veku nad 50 rokov, poberajúcich plný invalidný dôchodok.Ak podľa bodov a) a b) nebudú obsadené voľné byty, môžu sa prenajať na dobu šiestich mesiacov aj občanom, ktorí nespĺňajú predchádzajúce kritériá.
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 nájomných bytov 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 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 nájomný byt**

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 mimo neploletých detí,

- c) potvrdenia o príjme žiadateľa a osôb, ktoré s ním budú bývať, za predchádzajúci kalendárny rok a za predchádzajúce tri mesiace, v prípade § 2 ods.1 písmeno b) príjem za predchádzajúci kalendárny rok,
  - 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 ),
  - f) dôvod podania žiadosti,
  - g) čestné vyhlásenie s úradne overeným podpisom, že žiadateľ a osoby, ktoré s ním budú bývať, spĺňajú podmienky na pridelenie bytu podľa §-6 ods.1 písm. g) tohto VZN, resp. § 8 písm. d,
  - 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) čestné vyhlásenie žiadateľa a osôb, ktoré budú s ním bývať, že nemajú záväzky voči Mestu a iným právnym subjektom, ktorých zriaďovateľom je Mesto,
  - 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 komisia žiadosť vyradí.
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 podľa § 2 ods.1 písm. a )

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 vydáva pre žiadateľa spravidla na základe odporúčania komisie bývania 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 zaradila do žrebovania na pridelenie NB, ale pri žrebovaní boli neúspešní, budú odložené „ad acta“ spoločne so žiadosťami, ktoré boli neúplné, alebo neboli do žrebovania zaradené z dôvodu nedodržania termínu podania žiadosti. Žiadateľ je povinný, ak má záujem v ďalšom kole podávania žiadostí o NB, podať novú žiadosť s aktuálnymi údajmi.
6. Predseda komisie písomne oznámi vyžrebovaným žiadateľom výsledok žrebovania. Nárok na uzavretie nájomnej zmluvy zaniká v prípade, ak vyžrebovaný nájomca do 30 dní odo dňa doručenia oznamu o pridelení bytu, neuhradí zábezpeku, nájomné a poplatok za služby spojené s bývaním, alebo neuzavrie nájomnú zmluvu a byt neprevezme, Mestský úrad v Michalovciach ponúkne NB neúspešným žiadateľom (ods. 5), podľa poradia, ktoré bolo vyžrebované na zasadnutí komisie, ako náhradníkom, ak primátor mesta na základe návrhu komisie nerozhodne inak.
7. Spôsob pridelenia bytov určí komisia na svojom zasadnutí

**§ 6**  
**Kritériá na pridelovanie**  
**NB podľa § 2 ods.1 písm. a)**

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,
- 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,
- 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 žiadosti a má uzatvorený pracovný pomer so zamestnávateľom na dobu neurčitú a pracovné miesto sa nachádza v meste Michalovce,
- 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,
- 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 1 rok pred podaním žiadosti a má uzatvorený pracovný pomer so zamestnávateľom na dobu neurčitú a pracovné miesto sa nachádza v okrese Michalovce.
- 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 živelnnej 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 jeho/jej manžela/ky musí byť uzatvorená minimálne na dobu trvania nájmu,

2. 10% bytov (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.

## § 7

### Evidencia žiadostí podľa § 2 ods.1 písm. b)

1. Mestský úrad predkladá na rokovanie komisie všetky žiadosti, ktoré sú úplné a spĺňajú podmienky VZN.
2. Zoznam žiadateľov o nájomný byt, ktorý je vedený mestským úradom, je predkladaný na prerokovanie v komisii bývania. Zoznam je považovaný za konečný v každom príslušnom kalendárnom mesiaci prerokovania žiadostí v komisii, po jeho prerokovaní zaniká.
3. Primátor mesta vydáva pre žiadateľa spravidla na základe odporúčania komisie bývania, povolenie na uzatvorenie nájomnej zmluvy.
4. Žiadosti žiadateľov, ktorým komisia neodporučila primátorovi mesta nájomný byt prideliť, ako aj žiadosti žiadateľov, ktoré mestský úrad nepredložil na rokovanie komisie z dôvodu neúplnosti, alebo nedodržania termínu na podanie či doplnenie žiadostí, budú odložené a žiadateľ je povinný, ak má záujem o nájomný byt, podať si novú žiadosť s aktuálnymi údajmi.

## § 8

### Kritériá na pridelovanie NB podľa § 2 ods.1 písm. b)

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,
- b) MsÚ voči žiadateľovi a osobám, ktoré s ním budú bývať neeviduje pohľadávky po termíne ich splatnosti súvisiace s bývaním,
- c) žiadateľ je poberateľom starobného dôchodku alebo plného invalidného dôchodku a dosiahol vek 50 rokov
- d) žiadateľ a osoby, ktoré s ním budú bývať nesmú byť výlučnými vlastníckmi 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 živelnnej pohromy (udalosti). V prípade zmien menšinových podielov na väčšinové MsÚ môže vypovedať nájomnú zmluvu resp. nepredĺžiť s nájomcom nájomný vzťah,
- e) ustanovenie § 8 ods. 1 písm. d) sa nevzťahuje na žiadateľov, ktorí vlastníctvo bytu alebo rodinného domu previedli na svoje deti alebo vnukov, ktorí s nimi žili v spoločnej domácnosti po dobu min. 2 rokov pred podaním žiadosti,
- f) mesačný príjem žiadateľa a osôb, ktoré s ním budú NB užívať, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu<sup>1</sup> je vo výške minimálne 1,2 násobku životného minima<sup>2</sup>, a zároveň 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.
- g) zmluva o nájme bytu nebude na základe stanoviska odboru sociálnych vecí uzatvorená s občanmi, ktorí sú:
  - trvalo ležiaci,
  - postihnutí psychickými poruchami, pod vplyvom ktorých ohrozujú seba i okolie,
  - náchylní k narúšaniu kolektívneho spolunažívania (neznášanlivosť, alkoholizmus, toxikománia)

- h) 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.

## **§ 9 Nájom bytu**

1. O nájme bytu rozhoduje primátor mesta spravidla na základe odporúčania komisie.
2. Nájomná zmluva s nájomcom bude uzatvorená na dobu určitú, a to spravidla na jeden rok.
3. Zoznam žiadateľov o nájomný byt, ktorý je vedený mestským úradom, je predkladaný na prerokovanie v bytovej komisii. Zoznam je považovaný za konečný v každom príslušnom kalendárnom mesiaci prerokovania žiadostí v komisii, po jeho prerokovaní zaniká.
4. Primátor mesta vydáva pre žiadateľa spravidla na základe odporúčania komisie bývania, povolenie na uzatvorenie nájomnej zmluvy.
5. Žiadosti žiadateľov, ktorým komisia neodporučila primátorovi mesta nájomný byt prideliť, ako aj žiadosti žiadateľov, ktoré mestský úrad nepredložil na rokovanie komisie z dôvodu neúplnosti, alebo nedodržania termínu na podanie žiadostí, budú odložené a žiadateľ je povinný, ak má záujem o nájomný byt, podať si novú žiadosť s aktuálnymi údajmi.
6. 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.
7. U týchto bytov nemožno realizovať prechod nájmu v zmysle § 706 Občianskeho zákonníka.
8. 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 domoch 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.
9. U týchto bytov nemožno realizovať prevod vlastníckych práv.
10. 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 vyššie uvedené podmienky v § 9 ods. 10, možno nájomnú zmluvu predĺžiť na dva roky.
11. Každú žiadosť o predĺženie nájomnej zmluvy prerokuje komisia, 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**

### **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 číslom, zaokrúhleným 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 televíznou anténou, 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 bytového domu s nájomcom. V cene nájmu nie je zahrnutá taktiež dodávka energetických a informačných médií a služieb, ani náklady na sprístupnenie ich užívania konkrétnym nájomcom.
4. Splatnosť nájomného a úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu je mesačne vopred, vždy do 25. dňa predchádzajúceho mesiaca.
5. Mesto vytvára fond opráv a údržby.

## **§ 11**

### **Zánik nájmu bytu**

1. Nájom bytu zaniká :
  - 1.1 uplynutím doby nájmu, ak nebola táto doba v zmysle tohto VZN predĺžená,
  - 1.2. písomnou dohodou medzi správcou a nájomcom,
  - 1.3. písomnou výpoveďou,
  - 1.4. 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 služby spojené 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,<sup>5</sup>
    - 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.
2. Výpovedná lehota je 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená. Nájom bytu sa končí uplynutím výpovednej lehoty.
3. Nájomca bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady pri končení nájmu z akéhokoľvek dôvodu.
4. K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný uvoľniť byt a odovzdať ho v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody.

## § 12

### **Protiprávne obsadený byt**

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

## § 13

### **Osobitné ustanovenie**

V prípade živej pohromy, mimoriadnych udalostí a podobne, pri ktorej občan Michaloviec stratí vlastné bývanie, môže primátor mesta ihneď prideliť byt mimo obvyklých postupov podľa § 3 až § 6 poškodenému občanovi, ak voľný byt je k dispozícii, a to maximálne na šesť mesiacov.

## § 14

### **Spoločné a záverečné ustanovenia**

1. Práva a povinnosti, vzťahy, postupy a podmienky pri pridelovaní bytov, ich užívaní a ukončení nájmu neupravené v tomto VZN sa riadia ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi a nariadeniami a takisto zmluvou o poskytnutí podpory, uzatvorenej medzi mestom Michalovce a Štátnym fondom rozvoja bývania, ďalej výnosom Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR č.V-1/2006 o poskytovaní dotácií na rozvoj bývania, v znení výnosu MVRR SR z 28. novembra 2007 č.V-1/2007.
2. Toto nariadenie nadobúda platnosť schválením v Mestskom zastupiteľstve v Michalovciach dňa 25. 10. 2011 a účinným sa stáva dňa 01. 12. 2011.

**Viliam Z a h o r č á k**  
**primátor mesta**

---

<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.