

VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE

MsZ v Michalovciach číslo 138/2011 o podmienkach prideľovania nájomných bytov na Ulici okružnej v Polyfunkčnom dome Okružná 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 zákona NR SR č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní vydáva toto všeobecne záväzné nariadenie o podmienkach prideľovania nájomných bytov na Ulici okružnej v Polyfunkčnom dome Okružná v Michalovciach.

§ 2

Rozsah úpravy

1. Účelom tohto VZN je stanovenie podmienok prideľovania nájomných bytov (ďalej len NB) v Polyfunkčnom dome Okružná na Ulici okružnej s osobitným režimom v počte 60 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 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 spôsobom.
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 neplnoletých 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),

- 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,
 - 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.
2. Ak sa zistí, že žiadateľ uviedol nepravdivé údaje komisia žiadosť vyradí.
 3. 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

1. MsÚ predkladá na rokovanie komisie všetky žiadosti, ktoré boli doručené v termíne podávania žiadostí podľa oznamu a splnili kritériá na pridelenie bytu.
2. Žiadosti, ktoré neboli podané v termíne podávania žiadostí podľa oznamu budú odložené „ad acta“ a žiadateľ je povinný, ak má záujem, v ďalšom kole podávania žiadostí o NB, podať novú žiadosť s aktuálnymi údajmi.
3. Žiadosti žiadateľov, ktorí nespĺňali kritériá a 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.
4. Žiadosti žiadateľov, ktoré komisia zaradila do výberu na pridelenie NB, ale pri výbere neboli úspešní, budú odložené „ad acta“ spoločne so žiadosťami, ktoré boli neúplné, nespĺňali kritériá, alebo neboli do výberu 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.
5. Predseda komisie písomne oznámi úspešným žiadateľom výsledok výberu. Nárok na uzavretie nájomnej zmluvy zaniká v prípade, ak vybraný 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, MsÚ v Michalovciach ponúkne NB neúspešným žiadateľom (ods. 5), podľa poradia, ktoré bolo stanovené na zasadnutí komisie, ako náhradníkom, ak primátor mesta na základe návrhu komisie nerozhodne inak.
6. Spôsob prideľovania bytov určí komisia na svojom zasadnutí.
7. Primátor mesta vydáva pre žiadateľa o nájomný byt, spravidla na základe odporúčania komisie bývania, povolenie na uzatvorenie nájomnej zmluvy.

§ 6

Kritériá na prideľovanie NB

1. Kritériá pre žiadateľov na prideľovanie 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 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 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. 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 predpisu¹ je vo výške minimálne 1,5 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. 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, ktorých mesačný príjem žiadateľa a osôb, ktoré s ním budú NB užívať, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu¹ neprevyšuje štvornásobok životného minima, vypočítaného pre žiadateľa a osoby, ktoré s ním budú prenajatý byt užívať, ak:
- 2.1. členom tejto domácnosti je osoba s ťažkým zdravotným postihnutím,
 - 2.2. ide o domácnosť osamelého rodiča s nezaopatreným dieťaťom,
 - 2.3. aspoň jeden z členov tejto domácnosti zabezpečuje zdravotnícku starostlivosť, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu pre obyvateľov obce.
- Títo žiadatelia nemusia spĺňať podmienky podľa § 6 ods. 1 písm. a), b), c), d), e), g), h) tohto VZN. O pridelení týchto bytov rozhoduje primátor mesta.

3. NB môžu byť pridelený aj žiadateľovi, ktorému:
 - zanikla ústavná starostlivosť, náhradná osobná starostlivosť, pestúnska starostlivosť alebo osobná starostlivosť poručníka podľa osobitného predpisu⁴, ak táto osoba neprevyšuje vek 30 rokov,
 - sa poskytuje bytová náhrada za byt vydaný podľa osobitného predpisu⁵.Títo žiadatelia ale musia spĺňať podmienky podľa § 6 ods. 1 písm. a), f), g), i) tohto VZN. Ostatné ustanovenia § 6 ods. 1 spĺňať nemusia. O pridelení bytov týmto žiadateľom rozhoduje primátor mesta na základe odporúčania komisie.

§ 7 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, ale maximálne na tri roky.
3. Zoznam žiadateľov o nájomný byt, ktorý je vedený MsÚ, 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.
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, služieb spojených s užívaním bytu a 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. Lehota na zloženie finančnej zábezpeky nesmie byť dlhšia ako 30 kalendárnych dní pred podpísaním nájomnej zmluvy. Ak nedôjde k podpísaniu nájomnej zmluvy, Mesto zloženú finančnú zábezpeku bezodkladne vráti. 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. Finančnú zábezpeku vedie Mesto na osobitnom účte zriadenom na tento účel.
7. U týchto bytov nemožno realizovať prechod nájmu v zmysle § 706 Občianskeho zákonníka. 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 žiadne záväzky po lehote splatnosti súvisiace s bývaním.
8. U týchto bytov nemožno realizovať prevod vlastníckych práv.

§ 8 Predĺženie nájmu bytu

1. 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, resp. pre NB a žiadateľov podľa § 6, ods. 2 tohto VZN príjem žiadateľa a osôb, ktoré s ním budú NB užívať, za predchádzajúci kalendárny rok, nepresahuje štvornásobok životného minima ich domácnosti,
- riadne si platí nájomné a služby spojené s užívaním bytu
- nemá záväzky súvisiace s bývaním po lehote splatnosti voči Mestu.

Ak nájomca splnil vyššie uvedené podmienky v § 8 ods. 1, možno nájomnú zmluvu predĺžiť na dva roky.

2. 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.

§ 9

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 prístupnenie 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.

§ 10

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.
2. Po prerokovaní v komisii bývania Mesta Michalovce a so súhlasom primátora mesta písomnou výpoveďou nájmu, ak nájomca:
 - 2.1. nespĺňa podmienky tohto VZN
 - 2.2. 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,
 - 2.3. alebo, ak ten, kto s ním býva, napriek písomnej výstrahe hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v dome,
 - 2.4. 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
 - 2.5. neužíva byt bez vážnych dôvodov,
 - 2.6. bez súhlasu vlastníka, v predmetnom byte ubytuje osoby, ktoré nie sú uvedené na evidenčnom liste k tomuto bytu,

- 2.7. ak sa zistí, že žiadateľ v žiadosti uviedol nepravdivé údaje.
3. 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.
 4. Nájomca bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady pri končení nájmu z akéhokoľvek dôvodu.
 5. K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný uvoľniť byt a odovzdať ho v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody.

§ 11

Protiprávne obsadený byt

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

§ 12

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 o poskytnutí podpory, uzatvorenej medzi Mestom Michalovce a Štátnym fondom rozvoja bývania, ďalej zákonom NR SR č. 443/2010 Z.Z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.
2. Toto nariadenie nadobúda platnosť schválením v Mestskom zastupiteľstve v Michalovciach dňa 09.12. 2011 a účinným sa stáva dňa 01. 01. 2012.

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. 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 § 45 až 59 zákona č. 36/2005 Z.z. o rodine a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

⁵ napríklad zákon č. 403/1990 Zb. zmiernení následkov niektorých majetkových krívd v znení neskorších predpisov