

# VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE

**Mesta Michalovce č. 152/2013 o podmienkach pridelovania nájomných bytov v objektoch škôl, resp. objektoch pôvodne určených pre školy a školské zariadenia**

## § 1

### Všeobecné ustanovenie

Toto všeobecne záväzné nariadenie (ďalej len NB) upravuje postup pridelovania nájomných bytov (ďalej len NB) v objektoch škôl, resp. objektoch pôvodne určených pre školy a školské zariadenia Mesta Michalovce. Byty v objektoch škôl, resp. objektoch pôvodne určených pre školy a školské zariadenia, sú byty osobitného určenia.

## § 2

### Rozsah úpravy

Účelom tohto všeobecne záväzného nariadenia (ďalej VZN) je stanovenie podmienok pridelovania nájomných bytov v objektoch škôl, resp. objektoch pôvodne určených pre školy a školské zariadenia, ktoré sú vo vlastníctve Mesta.

## § 3

### Oznamovanie nájomných bytov

1. Mestský úrad v Michalovciach (ďalej len "mestský úrad") zostavuje zoznam voľných nájomných bytov určených do nájmu pre žiadateľov podľa tohto nariadenia a zverejňuje ich vyvesením na úradnej tabuli mestského úradu, na webovej stránke Mesta, prípadne aj prostredníctvom mestskej tlače (Michalovčan), televízie MISTRAL alebo iným vhodným spôsobom minimálne 15 dní pred zasadnutím Komisie bývania Mestského zastupiteľstva v Michalovciach (ďalej len "komisia bývania").
2. V ozname nájomných bytov sa uvedie:
  - a) presné označenie bytu,
  - b) kritéria pre žiadateľov o nájomný byt,
  - c) termín podania žiadosti.

## § 4

### Žiadosť o nájom bytu

1. Žiadosť o nájom bytu musí obsahovať:
  - a) meno, priezvisko, dátum narodenia a podpis žiadateľa,
  - b) miesto trvalého pobytu,
  - c) potvrdenie o príjme žiadateľa,
  - d) počet členov domácnosti, ktorí sú do žiadosti zahrnutí, a ich vzťah k žiadateľovi,
  - e) bytové podmienky žiadateľa overené príslušným orgánom (správcom resp. vlastníkom),
  - 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) čestné vyhlásenie žiadateľa a osôb, ktoré budú s ním bývať, že nemajú záväzky voči Mestu a iným právny subjektom, ktorých zriaďovateľom je Mesto,
  - i) potvrdenie finančného odboru MsÚ, že žiadateľ a 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. Mestský úrad, po prijatí žiadosti podľa odseku 1, preverí jej úplnosť a splnenie podmienok pre nájom mestského bytu. Ak žiadateľ spĺňa kritéria podľa § 6 tohto nariadenia, mestský úrad predkladá žiadosti o nájomný byt komisii bývania. Ak je žiadosť neúplná podľa odseku 1, mestský úrad vyzve žiadateľa na doplnenie žiadosti, pričom mu určí lehotu na jej doplnenie.

## § 5

### Evidencia žiadostí

1. Mestský úrad predkladá žiadosti o nájomný byt, ktoré sú úplné a spĺňajú podmienky pre nájom mestského bytu, komisii bývania. 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.
2. Primátor Mesta vydáva pre žiadateľa (spravidla na základe odporúčania komisie bývania) povolenie na uzatvorenie nájomnej zmluvy. Žiadosti o nájomný byt, ktoré komisia bývania neodporučila primátorovi Mesta na pridelenie bytu, budú odložené "ad acta" spoločne so žiadosťami, ktoré neboli predložené komisii bývania z dôvodu neúplnosti alebo nedodržania termínu podania, či doplnenia žiadosti a žiadateľ je povinný, ak má záujem o nájomný byt, podať si novú žiadosť s aktuálnymi údajmi. Oznámenie o výsledku prerokovania žiadosti v komisii bývania zašle mestský úrad žiadateľovi do 30 dní odo dňa jeho konania.

## § 6

### Kritériá výberu žiadostí o nájomný byt na prerokovanie do komisie bývania

1. Mestský úrad predkladá na prerokovanie do komisie bývania žiadosť žiadateľa :
  - a) ktorý je občanom mesta (prihlásený k trvalému pobytu v meste),
  - b) voči ktorému Mesto neeviduje pohľadávky 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 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,
  - d) ktorého mesačný príjem a osôb, ktoré s ním budú prenajatý byt 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 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.
2. Prednostne, na základe povolenia na uzatvorenie nájomnej zmluvy<sup>4</sup> a spravidla po predchádzajúcom odporúčaní školy alebo školského zariadenia, môže byť riešený žiadateľ, ktorý vykonáva prácu alebo službu nevyhnutnú pre školu alebo školské zariadenie, prípadne Mesto. Na takéhoto žiadateľa sa nevzťahuje § 6, ods. 1, písm. a) a d) tohto nariadenia.
3. Mestský úrad nepredloží na prerokovanie do komisie bývania žiadosť žiadateľa , ktorý:
  - a) hrubo porušuje dobré mravy vo svojom bydlisku (domový poriadok, susedské spolunažívanie a pod.)
  - b) protiprávne obsadil alebo obsadzuje mestský byt.

## § 7

### Vyradenie zo zoznamu žiadateľov

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 bývania nerozhodne inak.

## § 8

### Nájom bytu

1. O nájme bytu rozhoduje primátor Mesta spravidla na základe odporúčania komisie bývania.
2. Žiadateľ o byt, na základe povolenia primátora Mesta, uzatvára zmluvu o nájme bytu s prenajímateľom, pričom nájomná zmluva s nájomcom bude uzavretá na dobu určitú, spravidla na dobu max. 5 rokov, s možnosťou predĺženia doby nájmu bytu, pri dodržaní podmienok uvedených v zmluve o nájme bytu a v osobitnom predpise<sup>5</sup>.
3. Nájom bytu vzniká nájomnou zmluvou, ktorou prenajímateľ prenecháva nájomcovi byt do užívania.
4. Nájomca je povinný dňom podpísania zmluvy o nájme bytu, uzavrieť s príslušným správcom bytu zmluvu o poskytovaní služieb spojených s nájmom bytu, pokiaľ vlastník bytového domu ( Mesto Michalovce) nerozhodne inak.
5. U týchto bytov nemožno realizovať prechod nájmu v zmysle §706 Občianskeho zákonníka.
6. U týchto bytov nemožno realizovať prevod vlastníckych práv.
7. 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.

Jeho žiadosti sa môže vyhovieť, ak:

- riadne platí nájomné a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu,
- nemá záväzky súvisiace s bývaním po lehote splatnosti voči Mestu a iným právnym subjektom, ktorých zriaďovateľom je Mesto.

Ak nájomca splnil vyššie uvedené podmienky, možno nájomnú zmluvu predĺžiť spravidla max. na 5 rokov.

8. Každú žiadosť o predĺženie nájomnej zmluvy prerokuje komisia, a žiadosti žiadateľov, ktorí spĺňajú kritéria určené týmto VZN odporučí primátorovi na schválenie. MsÚ zaradí na prerokovanie do komisie bývania iba žiadosti žiadateľov, ktorí neporušia nájomnú zmluvu, osobitný predpis a domový poriadok.

## § 9

### Protiprávne obsadený byt

Mesto v spolupráci s prenajímateľom zabezpečí vystaňovanie z bytu, do ktorého sa občan nasťahoval bez povolenia Mesta, alebo inak porušil toto nariadenie.

## § 10

### Výška nájmu

1. Cena nájmu za 1 m<sup>2</sup> podlahovej plochy bytu je 0,71 € /m<sup>2</sup> a mesiac.
2. Úpravu ceny nájmu, pokiaľ nebude určená samostatným VZN, určí na návrh odboru hospodárenia s majetkom mestská rada.
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 prenajímateľ 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. Nájomné a úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu nájomca platí mesačne v bežnom mesiaci, a to v termíne najneskôr do 25-ého dňa.

## § 11

### Zánik nájmu bytu

1. Ak bol nájom dohodnutý na určitý čas, zanikne uplynutím tohto času, ak nebola táto doba v zmysle tohto VZN predĺžená.
2. Písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom alebo písomnou výpoveďou.
3. Po prerokovaní v komisii bývania a so súhlasom primátora Mesta, písomnou výpoveďou nájmu, ak nájomca:
  - a) nespĺňa kritéria 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 3 mesiace,
  - 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, prenechá byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa,
  - g) ak o nájom bytu požiadala zamestnanec školy alebo školského zariadenia,
  - h) ak sa zistí, že žiadateľ v žiadosti uviedol nepravdivé údaje.

4. Ak bola daná písomná výpoveď, skončí sa nájom bytu uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.
5. Ak sa nájomný pomer skončil výpoveďou prenajímateľa podľa § 711 ods. 1, Občianskeho zákonníka alebo dohodou z akéhokoľvek dôvodu, nájomca nemá právo na bytovú náhradu.
6. K termínu ukončenia nájmu, je nájomca povinný byt uvoľniť a odovzdať ho prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, pričom nesie zodpovednosť za spôsobenú škodu.

## **§ 12**

### **Spoločné a záverečné ustanovenia**

1. Toto všeobecne záväzné nariadenie nadobúda platnosť schválením v Mestskom zastupiteľstve v Michalovciach dňa 26. 02. 2013 a účinnosť dňa 01. 04. 2013.

**Viliam Z a h o r č á k**

**primátor mesta**

- 
- 1 § 3 zákona č. 125/1995 Z.z. o životnom minime a o ustanovení súm na účely štátnych sociálnych dávok.
  - 2 § 2 zákona č. 125/1998 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. 125/1998 Z.z..
  - 4 Povolenie vydáva podľa §13 zák. č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení primátor mesta.
  - 5 Oďalších otázkach týkajúcich sa nájmu bytov pojednáva zákon č. 40/1964 Zb. – Občiansky zákonník, v znení neskorších zmien a doplnkov.