



Mesto Michalovce
Mestský úrad

Na rokovanie Mestskej rady v Michalovciach
dňa 13. februára 2024

—
K bodu:

**NÁVRH VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉHO NARIADENIA MESTA MICHALOVCE
o nájme bytov na Ul. obrancov mieru 4 (malometrážne byty)
a v neodpredaných bytoch**

PREDKLADÁ:	Ing. Jozef Doležal vedúci odboru hospodárenia s majetkom
NA ZÁKLADE:	mimoriadne
PREROKOVANÉ:	na porade primátora dňa 05. februára 2024
SPRACOVALA:	Mgr. Renáta Pandová samostatný odborný referent odboru hospodárenia s majetkom
NAPÍSALA:	Mgr. Renáta Pandová samostatný odborný referent odboru hospodárenia s majetkom
PRIZVAŤ:	-
NÁVRH NA UZNESENIE:	(v prílohe)

Michalovce, február 2024

Dôvodová správa

k návrhu Všeobecne záväzného nariadenia Mesta Michalovce o nájme bytov na Ul. obrancov mieru 4 (malometrážne byty) a v neodpredaných bytoch

Všeobecne záväzné nariadenie č. 70/2003 o nájme bytov zo dňa 29.04.2003 určovalo kritéria pre pridelenie bytu tak, aby žiadateľ o pridelenie bytu bol nepretržite prihlásený na trvalý pobyt v meste Michalovce aspoň 5 rokov pred podaním žiadosti.

Návrh predkladaného VZN rieši rozlíšenie okruhu žiadateľov aj o žiadateľov z okresu Michalovce, pri nenaplnení počtu žiadosti žiadateľov s dlhodobým trvalým pobytom v Michalovciach.

O nájom v bytovom dome sa tak budú môcť uchádzať aj záujemcovia, ktorí v čase žiadosti nemajú trvalý pobyt v meste, pokiaľ si tento trvalý pobyt zriadia na základe pridelenia bytu.

Podmienka dosiahnutia požadovaného veku, resp. nároku na dôchodok, zostáva zachovaná.

N á v r h Všeobecne záväzného nariadenia Mesta Michalovce o nájme bytov na Ul. obrancov mieru 4 (malometrážne byty) a v neodpredaných bytoch

§ 1

Všeobecné ustanovenie

Toto všeobecne záväzné nariadenie (ďalej len "nariadenie") upravuje postup pri prenajímaní bytov v bytových domoch, ktoré sú vlastníctvom Mesta Michalovce (ďalej len "mesto").

§ 2

Rozsah úpravy

Účelom tohto všeobecne záväzného nariadenia (ďalej VZN) je stanovenie podmienok prideľovania nájomných bytov (ďalej len NB) v bytovom dome osobitného určenia na Obrancov mieru 4 (malometrážne byty) a v neodpredaných bytoch nachádzajúcich sa v už odpredávaných bytových domoch, ktoré sú vo vlastníctve Mesta.

§ 3

Oznamovanie nájomných bytov

1. Mestský úrad v Michalovciach (ďalej len "mestský úrad") stanoví zoznam nájomných bytov určených do nájmu pre žiadateľov podľa tohto nariadenia a zverejní ho 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) pri žiadostiach o malometrážny byt aj písomné stanovisko odboru sociálnych vecí v rozsahu ustanovenia § 7 bod 3 tohto VZN,
- h) čestné vyhlásenie žiadateľa a osôb, ktoré budú s ním bývať, že nemajú záväzky voči Mestu a iným právnym subjektom, ktorých zriaďovateľom je Mesto.

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 resp. § 7 tohto nariadenia, mestský úrad predkladá žiadosti o nájomný byt resp. o malometrážny 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. 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. Oznámenie o výsledku prerokovania žiadosti v komisii bývania zašle mestský úrad žiadateľovi do 30 dní odo dňa jeho konania.
2. Zoznam žiadateľov o malometrážny 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. Primátor mesta vydáva pre žiadateľa spravidla na základe odporúčania komisie bývania, povolenie na uzatvorenie nájomnej zmluvy. 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.

§ 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) nepretržite min. 5 rokov pred podaním žiadosti,
 - b) voči ktorému mesto neeviduje pohľadávky po termíne ich splatnosti,
 - c) ktorý nevlastní byt, obytný dom, nie je nájomcom mestského, družstevného alebo podnikového bytu v meste, resp. v inom územnom celku, a s ktorým mesto neuzatvorilo zmluvu o prevode vlastníctva bytu podľa zákona č. 182/1993 o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Výnimku tvorí žiadateľ, ktorý prišiel o svoj byt alebo dom v dôsledku živeľnej udalosti,
 - d) ktorého mesačný príjem a osôb, ktoré s ním budú prenajatý byt užívať, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu¹, je vo výške minimálne 1,2 násobku životného minima² a 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.

2. 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.
3. Prednostne na základe povolenia na uzatvorenie nájomnej zmluvy⁴ a spravidla po predchádzajúcom odporúčaní komisie bývania, môže byť riešený žiadateľ, ktorý vykonáva prácu alebo službu nevyhnutnú pre mesto. Na takéhoto žiadateľa sa nevzťahuje § 6, ods. 1, písm. d) tohto nariadenia. Takýto byt nemusí byť predmetom oznamovania v zmysle § 3, ods. 1 tohto nariadenia.
4. Prednostne na základe povolenia na uzatvorenie nájomnej zmluvy a po predchádzajúcom odporúčaní komisie bývania, bude uzatvorená nájomná zmluva :
 - a) na užívanie bytu, ktorý spĺňa podmienky podľa osobitného predpisu⁵, len so žiadateľom so zdravotným postihnutím. Ak takýto občan nepožiadala o nájom bytu, nájomnú zmluvu možno uzavrieť s iným žiadateľom po odporúčaní komisie bývania, na dobu určitú, ktorá neprevyšuje jeden rok.
 - b) s osobou, ktorá je osamelou matkou s deťmi a súhlasí s umiestnením do bytu s inou osamelou matkou s deťmi.

§ 7

Kritériá výberu žiadostí o malometrážny 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) nepretržite min. 5 rokov pred podaním žiadosti,
 - b) voči ktorému mesto neeviduje pohľadávky po termíne ich splatnosti,
 - c) ktorý dosiahol vek starobného dôchodku, resp. nároku na starobný dôchodok. Výnimku tvorí žiadateľ, ktorý je na invalidnom dôchodku a dosiahol vek 50 rokov,
 - d) ktorého mesačný príjem a osôb, ktoré s ním budú prenajatý byt užívať, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu¹, je vo výške minimálne 1,2 násobku životného minima², 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) nie je, a ani za posledných 5 rokov nebol nájomcom mestského bytu. Výnimku tvoria žiadatelia, ktorí tento byt odovzdajú po pridelení malometrážneho bytu,
 - f) nie je, a ani za posledných 5 rokov ku dňu podania žiadosti nebol vlastníkom bytu, ktorý bol do jeho vlastníctva prevedený v zmysle zákona č. 182/1993 o vlastníctve bytov a nebytových priestorov,
 - g) nie je, a ani za posledných 5 rokov ku dňu podania žiadosti nebol výlučným vlastníkom alebo väčšinovým spoluvlastníkom bytu, obytného domu, rodinného domu,
 - h) v prípade, že sa nenaplní počet žiadateľov podľa bodu a) umiestnia sa žiadatelia

spĺňajúci podmienky b) - g) s trvalým pobytom v Michalovciach, alebo z okresu Michalovce, pokiaľ s pridelením budú mať trvalý pobyt v meste Michalovce.

2. Ustanovenia § 7, ods. 1., písm. e) resp. písm. f) a písm. g) sa nevzťahujú na žiadateľov, ktorí nájom bytu resp. vlastníctvo rodinného domu alebo bytu previedli na svoje deti alebo vnukov, ktorí s ním žili v spoločnej domácnosti po dobu min. 2 rokov pred podaním žiadosti.
3. Zmluva o nájme bytu v malometrážnych bytoch nebude na základe stanoviska odboru sociálnych vecí uzatvorená s občanmi, ktorí sú:
 - a) trvalo ležiaci,
 - b) postihnutí psychickými poruchami, pod vplyvom ktorých ohrozujú seba i okolie,
 - c) náchylní k narušaniu kolektívneho spolunažívania (neznášanlivosť, alkoholizmus, toxikománia).

§ 8

Vyradenie zo zoznamu žiadateľov o malometrážny byt

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.

§ 9

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. 12 mesiacov, s možnosťou predĺženia doby nájmu bytu, pri dodržaní podmienok uvedených v zmluve o nájme bytu a v osobitnom predpise⁶.
3. Nájom bytu vzniká nájomnou zmluvou, ktorou správca prenecháva nájomcovi byt do užívania.
4. Nájomca je povinný dňom podpísania zmluvy o nájme bytu, uzavrieť s príslušným správcom bytového domu zmluvu o poskytovaní služieb spojených s nájomom 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. Mestský úrad nájomcu o tejto skutočnosti informuje.

Jeho žiadosti sa môže vyhovieť, ak:

 - riadne 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, možno nájomnú zmluvu predĺžiť spravidla na 12 mesiacov.

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.

§ 10

Výmena bytov

Výmenu bytov je možné realizovať iba medzi nájomcami v tomto bytovom dome, len na základe písomného povolenia primátora mesta. Výmena 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.

§ 11

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.

§ 12

Výška nájmu

1. Cenu nájmu, pokiaľ nebola určená samostatným VZN, určí v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, na návrh odboru hospodárenia s majetkom, mestská rada.
2. 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.
3. Mesto vytvára fond opráv a údržby.

§ 13

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. 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.
4. Po prerokovaní v komisii mesta Michalovce a so súhlasom primátora mesta písomnou výpoveďou nájmu, ak nájomca:
 - a) nespĺňa kritéria tohto VZN,
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,
 - b) alebo, ak ten, kto s ním býva, napriek písomnej výstrahe hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v dome,
 - c) 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,
 - d) neužíva byt bez vážnych dôvodov,
 - e) 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,
 - f) ak sa zistí, že žiadateľ v žiadosti uviedol nepravdivé údaje.
5. Ak sa nájomný pomer skončil výpoveďou prenajímateľa podľa § 711 ods. 1, písm. d) Občianskeho zákonníka (§ 13 ods. 4, písm. b, VZN) nájomca nemá právo na bytovú náhradu.
6. K termínu ukončenia nájmu, je nájomca povinný byt uvoľniť a odovzdať ho v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobenú škodu.

§ 14

Spoločné a záverečné ustanovenia

1. Toto nariadenie nadobúda platnosť schválením v Mestskom zastupiteľstve v Michalovciach dňa a účinnosť dňa
2. Dňom nadobudnutia účinnosti tohto nariadenia sa ruší všeobecne záväzné nariadenie Mesta Michalovce č.70/2003 zo dňa 29.04.2003 o nájme bytov zo dňa 29.04.2003, v znení neskorších zmien a doplnkov.

Mgr. Miroslav Dufinec
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 Vyhláška MŽP SR č. 192/1994 Z.z. o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu.

⁶ O ďalších otázkach týkajúcich sa nájmu bytov pojednáva zákon č. 40/1964 Zb. - Občiansky zákonník, v znení neskorších zmien a doplnkov.

STANOVISKO

Komisie bývania Mestského zastupiteľstva Michalovce k Návrhu VZN MsZ Michalovce o postupe pri stanovení podmienok prideľovania nájomných bytov v bytovom dome osobitného určenia na Obrancov mieru 4 (malometrážne byty) a v neodpredaných bytoch nachádzajúcich sa v už odpredávaných bytových domoch, ktoré sú vo vlastníctve Mesta.

Komisia bývania Mestského zastupiteľstva Michalovce na svojom zasadnutí dňa 24.01.2024 prerokovala Návrh Všeobecne záväzného nariadenia Mesta Michalovce o postupe pri stanovení podmienok prideľovania nájomných bytov v bytovom dome osobitného určenia na Obrancov mieru 4 (malometrážne byty) a v neodpredaných bytoch nachádzajúcich sa v už odpredávaných bytových domoch, ktoré sú vo vlastníctve Mesta.

a

I. berie uvedené na vedomie

II. odporúča mestskému zastupiteľstvu

- schváliť Všeobecne záväzné nariadenie Mesta Michalovce o postupe pri stanovení podmienok prideľovania nájomných bytov v bytovom dome osobitného určenia na Obrancov mieru 4 (malometrážne byty) a v neodpredaných bytoch nachádzajúcich sa v už odpredávaných bytových domoch, ktoré sú vo vlastníctve Mesta.

MUDr. Ján Mihalečko – predseda komisie

Mgr. Renáta Pandová – zapisovateľka komisie

MESTSKÉ ZASTUPITEĽSTVO V MICHALOVCIACH

Návrh na uznesenie

zo dňa: 20.02.2024 číslo:

K bodu: **NÁVRH VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉHO NARIADENIA MESTA MICHALOVCE**
O nájme bytov na Ul. obrancov mieru 4 (malometrážne byty) a v neodpredaných bytoch

Mestské zastupiteľstvo v Michalovciach

I. Schvaľuje:

Všeobecne záväzné nariadenie Mesta Michalovce č./2024 o nájme bytov na Ul. obrancov mieru 4 (malometrážne byty) a v neodpredaných bytoch.

II. Ukladá:

Zverejniť Všeobecne záväzné nariadenie Mesta Michalovce č./2024 o nájme bytov na Ul. obrancov mieru 4 (malometrážne byty) a v neodpredaných bytoch.

T: Február, 2024
Z: Ing. Jozef Doležal
vedúci OHsM

MESTSKÁ RADA V MICHALOVCIACH

N á v r h n a u z n e s e n i e

zo dňa: 13.02.2024 číslo:

K bodu: **NÁVRH VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉHO NARIADENIA MESTA MICHALOVCE**
O nájme bytov na Ul. obrancov mieru 4 (malometrážne byty) a v neodpredaných bytoch

Mestská rada v Michalovciach

Odporúča:

Predložiť Mestskému zastupiteľstvu všeobecne záväzné nariadenie Mesta Michalovce o nájme bytov na Ul. obrancov mieru 4 (malometrážne byty) a v neodpredaných bytoch.

T: Február, 2024
Z: Ing. Jozef Doležal
vedúci OHsM