



Mesto Michalovce
Mestský úrad

Na rokovanie Mestského zastupiteľstva v Michalovciach
dňa 20. februára 2024

—
K bodu:

**NÁVRH VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉHO NARIADENIA MESTA MICHALOVCE
o podmienkach prideľovania nájomných bytov v nadstavbe bytového domu A-1, A-2 na
Ulici obrancov mieru 4 v Michalovciach**

PREDKLADÁ:	Ing. Jozef Doležal vedúci odboru hospodárenia s majetkom
NA ZÁKLADE:	mimoriadne
PREROKOVANÉ:	na porade primátora dňa 05. februára 2024 na zasadnutí MsR dňa 13. 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 Michalove o podmienkach prideľovania nájomných bytov v nadstavbe bytového domu A-1, A-2 na Ulici obrancov mieru 4 v Michalovciach

Návrh VZN upravuje kritériá výberu žiadostí o nájomný byt a podmienky predĺženia nájmu bytu u nájomcov spĺňajúcich podmienky pre predĺženie nájmu.

V návrhu VZN je upravená podmienka poberania dôchodku, vrátane predčasného starobného dôchodku, a zároveň je zadefinovaná povinnosť žiadateľa bez trvalého pobytu v Michalovciach si tento v súvislosti s nájmom bytu v Michalovciach zriadiť.

Pri predĺžení nájmu u poberateľov dôchodku je upustené od opätovného dokladovania príjmu za predchádzajúci kalendárny rok.

Ostatné ustanovenia pôvodného VZN zostávajú nezmenené.

N á v r h Všeobecne záväzného nariadenia Mesta Michalovce o podmienkach prideľovania nájomných bytov v nadstavbe bytového domu A-1, A-2 na Ulici obrancov mieru 4 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 MVR SR z 28. novembra 2008 č.V-2/2008 vydáva toto všeobecne záväzné nariadenie o podmienkach prideľovania nájomných bytov v nadstavbe bytového domu "A-1" a "A-2" (podkrovné byty) na Ulici obrancov mieru 4 v Michalovciach.

§ 2

Rozsah úpravy

1. Účelom tohto VZN je stanovenie podmienok prideľovania nájomných bytov (ďalej len NB) v nadstavbovej časti bytového domu (podkrovie) na Ulici obrancov mieru 4 s osobitným režimom v počte 30 bytov s prihladením na kategóriu občanov poberajúcich starobný dôchodok alebo poberajúcich plný invalidný dôchodok vo veku nad 50 rokov.
2. NB sú byty s osobitným režimom, ktoré vymedzuje toto VZN a sú vo vlastníctve mesta Michalovce.

§ 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, 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 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,
 - c) potvrdenia o príjme žiadateľa a osôb, ktoré s ním budú bývať, za predchádzajúci kalendárny rok,
 - d) počet členov domácnosti, ktorí sú do žiadosti zahrnutí, a ich vzťah k žiadateľovi,
 - e) dôvod podania žiadosti,
 - f) čestné vyhlásenie s overeným podpisom na matrike, že žiadateľ alebo osoby, ktoré s ním

- budú bývať, spĺňajú podmienky §-6 ods.1 písm. f) tohto VZN,
- g) bytové podmienky žiadateľa overené príslušným orgánom (list vlastníctva z adresy trvalého pobytu nie starší ako 3 mesiace, v prípade družstevného alebo mestského bytu potvrdenie správcu resp. vlastníka),
 - h) potvrdenie finančného odboru MsÚ, že žiadateľ alebo osoby, ktoré s ním budú bývať, nemajú záväzky voči mestu Michalovce súvisiace s bývaním (za odvoz tuhého komunálneho odpadu),
 - i) v prípade potreby je žiadateľ povinný poskytnúť aj ďalšie informácie, pokiaľ to zákon nezakazuje, ktoré sú nevyhnutné na účely rozhodnutia o jeho žiadosti,
 - j) písomné stanovisko odboru sociálnych vecí MsÚ, v rozsahu § 6 ods. 1 písm. i) VZN,
 - k) čestné vyhlásenie, že žiadateľ a osoby, ktoré budú s ním bývať, nemajú záväzky voči mestu a iným právnym subjektom, ktorých zriaďovateľom je Mesto. Úspešný žiadateľ predloží pred podpísaním nájomnej zmluvy potvrdenie o tom, že on, ani osoby s ním bývajúcce nemajú záväzky voči mestu, ani ním zriadeným organizáciám.
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.
3. Ak sa zistí, že žiadateľ uviedol nepravdivé údaje, komisia žiadosť vyradí.

§ 5

Evidencia žiadostí

1. Mestský úrad predkladá na rokovanie komisie všetky žiadosti, ktoré sú úplné a spĺňajú kritéria tohto VZN.
2. Primátor mesta vydáva pre žiadateľa (spravidla na základe odporúčania komisie) povolenie na uzatvorenie nájomnej zmluvy.
3. Spôsob prideľovania nájomných bytov určí komisia na svojom zasadnutí.
4. Žiadosti žiadateľov, ktoré komisia neodporučila primátorovi mesta na pridelenie NB budú odložené "ad acta" spoločne so žiadosťami, ktoré neboli predložené komisii z dôvodu neúplnosti alebo nedodržania termínu podania či doplnenia žiadosti a žiadateľ je povinný, ak má záujem, v ďalšom kole podávania žiadostí o NB, podať opätovne novú žiadosť s aktuálnymi údajmi.
5. Oznámenie o výsledku prerokovania žiadosti v komisii, zašle mestský úrad žiadateľovi do 30 dní odo dňa jej konania.

§ 6

Kritériá výberu žiadostí o nájomný byt na prerokovanie v komisii

1. Kritéria pre žiadateľov na prideľovanie NB:
 - a) žiadateľ, ktorý je poberateľom starobného dôchodku, resp. nároku na starobný dôchodok alebo je poberateľ invalidného dôchodku a dosiahol vek 50 rokov,
 - b) v prípade, že sa nenaplní počet žiadateľov podľa bodu a) umiestnia sa žiadatelia vo veku nad 50 rokov,
 - c) žiadateľ v zmysle § 6 ods. 1, písm. a) a písm. b) alebo jej /jeho manžel/ka, ktorý je občanom mesta (prihlásený k trvalému pobytu v meste) nepretržite min. 5 rokov pred podaním žiadosti,

- d) v prípade, že sa nenaplní počet žiadateľov podľa bodu c) umiestnia sa žiadatelia z okresu Michalovce, spĺňajúci podmienky podľa § 6 ods. 1, písm. a) resp. b) a e) – j) pokiaľ s pridelením budú mať trvalý pobyt v meste Michalovce
- e) MsÚ voči žiadateľovi a osobám, ktoré s ním budú bývať neeviduje pohľadávky po termíne ich splatnosti súvisiace s bývaním,
- f) žiadateľ a osoby, ktoré s ním budú bývať nesmú byť za posledných päť rokov 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 živeľnej pohromy (udalosti). V prípade zmien menšinových podielov na väčšinové MsÚ môže vypovedať nájomnú zmluvu resp. nepredĺžiť s nájomcom nájomný vzťah,
- g) ustanovenie § 6 ods. 1 písm. f) sa nevzťahuje na žiadateľov, ktorí nájom bytu resp. 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,
- h) mesačný príjem žiadateľa a osôb s ňou bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu¹⁾ neprevyšuje trojnásobok životného minima platného k 31. decembru predchádzajúceho kalendárneho roka, vypočítaného pre nájomcu a osoby, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne, pritom mesačný príjem sa vypočíta z príjmu²⁾ za predchádzajúci kalendárny rok ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal (ďalej len životné minimum). Príjem osôb³⁾, ktorých príjmy sa posudzujú, je vo výške minimálne 1,2 násobok životného minima. Žiadateľ a osoby, ktorých príjmy sa posudzujú, musia zdokladovať príjem za celý predchádzajúci kalendárny rok.,
- i) 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),
- j) nárok na uzavretie nájomnej zmluvy zaniká, ak žiadateľ o byt, ktorý do 30 dní odo dňa doručenia oznamu o pridelení bytu predmetný byt neprevezme a neuzavrie nájomnú zmluvu, ak primátor mesta na základe návrhu komisie nerozhodne inak,
2. a) ustanovenie odseku 1, písm. f) sa nepoužije, ak mesto Michalovce prenajme byt fyzickej osobe s ťažkým zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 1 a ktorej mesačný príjem neprevyšuje štvornásobok životného minima,
- b) 10 % bytov (3 NB) môže byť pridelených do užívania nájomcom, ktorí nespĺňajú kritéria podľa ods. 1, písm. a, b, c, d, e, alebo f, ak sú to fyzické osoby, ktoré zabezpečujú spoločenské, ekonomické a sociálne potreby mesta, najmä školské, kultúrne, zdravotnícke a bezpečnostné alebo fyzickej osobe užívajúcej nájomný byt vrátený oprávnenej osobe podľa osobitných predpisov⁴⁾.
- c) mesto prenajme byt fyzickej osobe, ktorej ubytovanie súvisí s vytváraním nových pracovných miest v meste Michalovce a obstaranie bytov súvisí s realizáciou významnej investície, pričom však podiel takto prenájatých bytov nemôže presiahnuť 40 % bytov.

§ 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 maximálne na dobu 12 mesiacov, s možnosťou predĺženia nájmu bytu pri dodržaní podmienok uvedených v zmluve o nájme bytu a v osobitnom predpise⁵⁾.
3. Nájom bytu vzniká nájomnou zmluvou uzatvorenou písomne medzi prenajímateľom a nájomníkom.
4. U týchto bytov nemožno realizovať prechod nájmu v zmysle §706 Občianskeho zákonníka.
5. U týchto bytov je možné realizovať výmenu iba medzi nájomcami v tomto bytovom dome len na základe písomného povolenia primátora mesta. 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.
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:
 - príjem žiadateľa a osôb, ktoré s ním budú NB užívať, za predchádzajúci kalendárny rok nepresahuje trojnásobok životného minima ich domácnosti, s výnimkou § 6 ods.1 písm.a)
 - 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 podmienky vyššie uvedené v § 7 ods. 7, možno nájomnú zmluvu predĺžiť na dvanásť 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 iba žiadosti žiadateľov, ktorí neporušia nájomnú zmluvu, osobitný predpis a domový poriadok.
9. Mesto zachováva nájomný charakter bytov po dobu najmenej 30 rokov.
10. Mesto nebude od nájomcu v súvislosti s uzatvorením nájomnej zmluvy požadovať finančné plnenia, ktoré priamo nesúvisia s užívaním bytu.
11. 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 (Mesto Michalovce) nerozhodne inak.

§ 8

Výška nájmu

1. Cenu nájmu za mesiac 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 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. Splatnosť nájomného a úhrady za plnenia 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. 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,
 - 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, prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa,
 - g) 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, 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.

§ 10

Protiprávne obsadený byt

Mesto zabezpečí vysťahovanie občana z bytu, do ktorého sa nasťahoval bez povolenia mesta, alebo po právoplatnom zániku nájomného vzťahu naďalej protiprávne obsadzuje byt.

§ 11
Spoločné a záverečné ustanovenia

1. Toto nariadenie nadobúda platnosť schválením v Mestskom zastupiteľstve v Michalovciach dňa 20.02.2024 a účinnosť dňa 15.03.2024.
2. Dňom nadobudnutia účinnosti tohto nariadenia sa ruší všeobecne záväzné nariadenie Mesta Michalovce č.116/2009 zo dňa 28.11.2008 o podmienkach prideľovania nájomných bytov v nadstavbe bytového domu A-1, A-2 na Ulici obrancov mieru 4 v Michalovciach v znení neskorších zmien a doplnkov.

Mgr. Miroslav Dufinec
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 Napríklad zákon č. 403/1990 Zb. o zmiernení následkov niektorých majetkových krívd v znení neskorších predpisov

5 Zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov

STANOVISKO

Komisie bývania Mestského zastupiteľstva Michalovce k Návrhu VZN MsZ Michalovce o podmienkach prideľovania nájomných bytov v nadstavbe bytového domu A-1, A-2 na Ulici obrancov mieru 4 v Michalovciach

Komisia bývania Mestského zastupiteľstva Michalovce na svojom zasadnutí dňa 24.01.2024 prerokovala Návrh Všeobecne záväzného nariadenia Mesta Michalovce o podmienkach prideľovania nájomných bytov v nadstavbe bytového domu A-1, A-2 na Ulici obrancov mieru 4 v Michalovciach

a

I. berie uvedené na vedomie

II. odporúča mestskému zastupiteľstvu

- schváliť Všeobecne záväzné nariadenie Mesta Michalovce o podmienkach prideľovania nájomných bytov v nadstavbe bytového domu A-1, A-2 na Ulici obrancov mieru 4 v Michalovciach

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 podmienkach prideľovania nájomných bytov v nadstavbe bytového domu A-1, A-2 na Ulici obrancov mieru 4 v Michalovciach

Mestské zastupiteľstvo v Michalovciach

I. Schvaľuje:

Všeobecne záväzné nariadenie Mesta Michalovce č./2024 o podmienkach prideľovania nájomných bytov v nadstavbe bytového domu A-1, A-2 na Ulici obrancov mieru 4 v Michalovciach

II. Ukladá:

Zverejniť Všeobecne záväzné nariadenie Mesta Michalovce č./2024 o podmienkach prideľovania nájomných bytov v nadstavbe bytového domu A-1, A-2 na Ulici obrancov mieru 4 v Michalovciach

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