

N á v r h Všeobecne záväzného nariadenia Mesta Michalovce č./2023 o podmienkach pridelovania nájomných bytov na Ulici konečnej v bytovom dome "H" v Michalovciach

**§ 1
Všeobecné ustanovenie**

Mestské zastupiteľstvo mesta Michalovce, v súlade s §6 ods. 1 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a v zmysle Smernice Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR č.2/2004 vydáva toto všeobecne záväznú nariadenie o podmienkach pridelovania nájomných bytov na Ulici konečnej v bytovom dome "H" v Michalovciach

**§ 2
Rozsah úpravy**

1. Účelom tohto VZN je stanovenie podmienok pridelovania nájomných bytov (ďalej len NB) v bytovom dome "H" na Ulici konečnej s osobitným režimom v počte 50 bytov, z toho 2 bezbariérové, pre občanov ZŤP, s prihladením na vekovú kategóriu do 35 rokov u všetkých kategórii 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 NB určených do nájmu pre žiadateľov podľa tohto nariadenia a zverejní ho vyvesením na úradnej tabuli MsÚ, webovej stránke Mesta, prostredníctvom mestskej tlače, prípadne aj 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 nájom bytu**

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 okrem nepĺnoletých 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 - MsÚ si dané podklady môže overiť na príslušných orgánoch),
 - f) dôvod podania žiadosti,
 - g) u žiadateľa o bezbariérový byt aj doklad o rozsahu zdravotného postihnutia, zodpovedajúcemu prílohe č.1,
 - h) čestné vyhlásenie s úradne overeným podpisom, že žiadateľ a osoby, ktoré s ním budú bývať, spĺňajú podmienky §-6 ods.1 písm. g) tohto VZN,
 - 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,
 - l) čestné vyhlásenie žiadateľa a osôb, ktoré budú s ním bývať, že nemajú záväzky voči Mestu a iným právnym subjektom, ktorých zriaďovateľom je Mesto.
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

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 vydá žiadateľom, ktorých komisia odporučila, 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 do žrebovania neboli zaradené z dôvodu nedodržania termínu podania žiadosti. Žiadateľ je povinný, ak má záujem o NB, v ďalšom kole podávania žiadostí o NB, podať novú žiadosť s aktuálnymi údajmi.
6. Mestský úrad písomne oznámi žiadateľom výsledok do 15 dní odo dňa prerokovania žiadosti. Nárok na uzavretie nájomnej zmluvy zaniká v prípade, ak vyžrebovaný nájomca do 30 dní odo dňa doručenia oznámenia 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.

§ 6
Kritériá na pridel'ovanie NB

1. Kritériá pre žiadateľov na pridel'ovanie NB:
 - a) žiadateľ alebo jej/jeho manžel/ka je občanom mesta (prihlásený k trvalému pobytu v meste) nepretržite min. 5 rokov pred podaním žiadosti (ak žiadosť podáva druh s družkou, tak podmienku trvalého pobytu musí spĺňať žiadateľ),
 - 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 (ak žiadosť podáva druh s družkou, tak podmienku trvalého pobytu musí spĺňať žiadateľ),
 - 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 (ak žiadosť podáva druh s družkou, tak podmienku trvalého pobytu a pracovného pomeru musí spĺňať žiadateľ),
 - 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 (ak žiadosť podáva druh s družkou, tak podmienku trvalého pobytu a pracovného pomeru musí spĺňať žiadateľ),
 - 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 3 roky pred podaním žiadosti a má uzatvorený pracovný pomer so zamestnávateľom na dobu neurčitú a pracovné miesto sa nachádza v okrese Michalovce (ak žiadosť podáva druh s družkou, tak podmienku trvalého pobytu a pracovného pomeru musí spĺňať žiadateľ),
 - 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 živeľnej 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 jej/jeho manžela/ky musí byť uzatvorená minimálne na dobu trvania nájmu (ak žiadosť podáva druh s družkou, tak podmienku pracovnej zmluvy musí spĺňať žiadateľ).

2. 10% bytov (5 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 a to najmä športovci reprezentujúci mesto Michalovce v prvej alebo druhej najvyššej súťaži v rámci Slovenskej republiky, zamestnanci Mesta Michalovce, zamestnanci vo verejnej a štátnej službe, ktorú vykonávajú v meste Michalovce a manageri zabezpečujúci výstavbu a činnosť v priemyselnom parku Michalovce.

§ 7 Nájom bytu

1. Primátor mesta vydáva pre žiadateľa spravidla na základe odporúčania komisie bývania povolenie na uzatvorenie nájomnej zmluvy.
2. Nájomná zmluva s nájomcom bude uzatvorená na dobu určitú, spravidla na jeden rok, s výnimkou, ak nájomcom je občan so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 1, u ktorého doba nájmu môže byť až desať rokov.
3. Nájomná zmluva na užívanie nájomného bytu, ktorý spĺňa podmienky podľa osobitného predpisu⁴⁾, bude uzatvorená len s občanom so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 1; ak takýto občan nepožiadala o uzatvorenie nájomnej zmluvy, možno uzatvoriť s iným občanom nájomnú zmluvu na dobu určitú, ktorá je jeden rok.
4. 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. Nájomcom, ktorí zložili zábezpeku na účet mesta, sa táto vráti po zriadení vinkulovaného vkladu v prospech mesta, pokiaľ sa nedohodnú inak.
5. U týchto bytov nemožno realizovať prechod nájmu v zmysle § 706 Občianskeho zákonníka.
6. 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 domov 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.
7. U týchto bytov nemožno realizovať prevod vlastníckych práv.
8. 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 môže vyhovieť, 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 podmienky vyššie uvedené v § 7 ods. 8, možno nájomnú zmluvu predĺžiť na dva roky okrem prípadu, ak bezbariérový NB (ZŤP) užíva nájomca, ktorý nespĺňa podmienky pre občana so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 1 tohto VZN, kedy možno predĺžiť nájomnú zmluvu iba na jeden rok v prípade, ak o tento byt nepožiadala žiadateľ so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 1.

9. Každú žiadosť o predĺženie nájomnej zmluvy prerokuje komisia bývania a žiadosti spĺňajúce podmienky určené týmto VZN môže odporučiť primátorovi na schválenie. MsÚ zaradí na prerokovanie do komisie iba žiadosti žiadateľov, ktorí neporušia nájomnú zmluvu a domový poriadok.

10. 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 po prerokovaní v mestskej rade, primátor mesta.
2. Plocha bytu sa uvádza 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 televíziou, 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 úhrad za plnenie poskytované s užívaním bytu je vopred, vždy k 5. dňu príslušného mesiaca.
5. Mesto vytvára fond opráv a údržby.

§ 9

Zánik nájmu bytu

1. Uplynutím doby nájmu, ak nebola táto doba v zmysle § 7 ods.8 a 9 tohto VZN predĺžená.
2. Písomnou dohodou medzi správcou a nájomcom.
3. Písomnou výpoveďou.
4. Po prerokovaní v bytovej komisii 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 plnenie poskytované 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,
 - e) neužíva byt bez vážnych dôvodov,

- f) bez súhlasu vlastníka, v predmetnom byte ubýtuje osoby, ktoré nie sú uvedené na evidenčnom liste k tomuto bytu
 - g) ak sa zistí, že žiadateľ v žiadosti uviedol nepravdivé údaje.
5. 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.
 6. Nájomca bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu.

§ 10 Protiprávne obsadený byt

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

§ 11 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 a poskytnutí podpory č. 807/151/2004 uzatvorenej dňa 21.7.2004 medzi mesto Michalovce a Štátnym fondom rozvoja bývania a smernicou Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR č. 2/2004, ktorou sa určujú pravidlá pre poskytovanie dotácií na obstarávanie nájomných bytov.
2. Toto nariadenie nadobúda platnosť schválením v Mestskom zastupiteľstve v Michalovciach dňa a účinnosť dňa
3. Nadobudnutím účinnosti tohto Všeobecne záväzného nariadenia Mesta Michalovce č./2023 stráca platnosť a účinnosť Všeobecne záväzného nariadenia Mesta Michalovce č. 79/2004 o podmienkach prideľovania nájomných bytov na Ulici konečnej v bytovom dome „H,, v Michalovciach.

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 Vyhláška MŽP SR č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie.

Príloha č.1

Zoznam zdravotných postihnutí

1. Roztrúsená mozgovomiechová skleróza
 - a) stredne ťažká forma,
 - b) ťažká forma (triparéza a kvadruparéza).
2. Koordinačné poruchy a poruchy rovnováhy - ťažká forma (s nemožnosťou samostatného pohybu).
3. Čiastočné a úplné mozgové obrny (pyramídového a extrapyramídového pôvodu)
 - a) hemiplégia,
 - b) paraplégia,
 - c) kvadruplégia,
 - d) hemiparéza ťažkého stupňa,
 - e) paraparéza ťažkého stupňa,
 - f) kvadruparéza ťažkého stupňa.
4. Poškodenie miechy
 - a) hemiplégia,
 - b) paraplégia,
 - c) kvadruplégia,
 - d) hemiparéza ťažkého stupňa,
 - f) paraparéza ťažkého stupňa,
 - g) kvadruparéza ťažkého stupňa.
5. Spondylartritída ankylozujúca -Bechterevova choroba - ťažký stupeň postihnutia chrčtice s ankylozou bedrových kĺbov.
6. Myopatie,kongenitálne,progresívne svalové dystrofie (Duchenneov, Beckerov typ a pod.), zápalové myozitídy, polyomyozitídy a pod., metabolické a endokrinologické
 - a) stredná forma s výrazným obmedzením hýbavosti,
 - b) ťažká forma (imobilita).
7. Myasténia gravis, myastenický syndróm - ťažké formy s výrazným obmedzením hýbavosti.
8. Úplná strata jednej hornej končatiny a jednej dolnej končatiny.
9. Strata oboch dolných končatín v stehne.
10. Strata jednej dolnej končatiny v stehne a jednej dolnej končatiny v predkolení s krátkymi amputačnými kýptami s výrazne zníženou funkciou amputovaného kýpt'a.
11. Strata jednej dolnej končatiny v bedrovom kĺbe alebo s veľmi krátkym amputačným kýpt'om.
12. Strata jednej dolnej končatiny v stehne po kolenný kĺb.
13. Strata oboch dolných končatín v predkolení.
14. Stuhnutie oboch bedrových kĺbov
 - a) v priaznivom postavení,
 - b) v nepriaznivom postavení.
15. Stuhnutie jedného bedrového kĺbu v nepriaznivom postavení.
16. Stuhnutie oboch kolenných kĺbov
 - a) v priaznivom postavení,
 - b) v nepriaznivom postavení.