



## VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE č. 518

### **o nakladaní s bytmi pre potreby mesta, s ostatnými bytmi, ktoré nie sú určené na odpredaj vo vlastníctve mesta a s nájomnými bytmi nižšieho štandardu**

Mestské zastupiteľstvo mesta Trnava, na základe samostatnej pôsobnosti podľa článku 68 Ústavy Slovenskej republiky a podľa § 4 ods. 1 a § 4 ods. 1 a podľa ods. 3 písm. a) a § 6 ods. 1 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v platnom znení vydáva toto všeobecne záväzné nariadenie (*d'alej len „VZN“*),.

### Čl. 1

#### Úvodné ustanovenia

- (1) Účelom tohto všeobecne záväzného nariadenia je stanovenie postupu a podmienok pri prenajímaní bytov pre potreby mesta, ostatných bytov, ktoré nie sú určené na odpredaj vo vlastníctve Mesta Trnava ako aj nájomných bytov nižšieho štandardu vo vlastníctve Mesta Trnava, ktoré nie sú určené na odpredaj.
- (2) Nájomné byty pre potreby mesta, ostatné byty, ktoré nie sú určené na odpredaj vo vlastníctve Mesta Trnava ako aj nájomné byty nižšieho štandardu vo vlastníctve Mesta Trnava sú v správe STEFE Trnava, s.r.o., Ulica Františkánska 71/16 v Trnave v zmysle Zmluvy o výkone správy majetku zo dňa 16.4.2007 v znení neskorších dodatkov (*d'alej len „správca“*), ktorý bude vykonávať všetky úkony súvisiace so spravovaním a prevádzkou zvereného majetku, avšak rozhodovanie o vydaní súhlasu k uzavretiu nájomnej zmluvy na nájom uvedených bytov prislúcha výlučne Mestu Trnava.
- (3) Prenájom bytov v zmysle zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov sa posudzuje podľa tohto VZN ako prípad hodný osobitného zreteľa z dôvodu, že nájomné v týchto bytoch je regulované a ide o byty s osobitným režimom a prenájom je schválený 3/5 väčšinou všetkých poslancov mestského zastupiteľstva, pričom nájomná zmluva s konkrétnym nájomcom bude uzatvorená na základe súhlasu primátora mesta na základe návrhu Komisie bytovej Mestského zastupiteľstva mesta Trnava (*d'alej ako „komisia bytová“*).

## Čl. 2

### Pridelovanie nájomných bytov pre potreby mesta Trnava

- (1) Nájomné byty pre potreby mesta Trnava (*d'alej len „NB PPM“*) pridelí Mesto Trnava uchádzačovi podľa poradia v poradovníku, ak uchádzač bude spĺňať podmienky:
  - a) výkon práce pre mesto Trnava prípadne ním založenou organizáciou na základe pracovnej zmluvy,
  - b) čistý mesačný príjem za predchádzajúci kalendárny rok maximálne vo výške 4-násobku platného životného minima podľa osobitného predpisu<sup>1</sup>,
  - c) neexistencia výlučného vlastníctva ani spoluvlastníctva k bytu ani k rodinnému domu v mieste výkonu práce v meste Trnava pred podaním žiadosti,
  - d) nemusí spĺňať podmienku prihláseného trvalého pobytu v meste Trnava,
  - e) nemá dlh voči mestu Trnava.
- (2) Uchádzač je povinný po podpísaní nájomnej zmluvy do 30 kalendárnych dní prihlásiť seba a ostatných členov domácnosti k trvalému pobytu v meste Trnava počas trvania pracovného pomeru.

## Čl. 3

### Pridelovanie ostatných nájomných bytov vo vlastníctve Mesta Trnava, ktoré nie sú určené na odpredaj

- (1) Ostatné nájomné byty (*d'alej len „ostatné NB“*) pridelí Mesto Trnava uchádzačovi podľa poradia v poradovníku, ak uchádzač bude spĺňať podmienky:
  - a) je prihlásený k trvalému pobytu na území mesta Trnava minimálne 5 rokov nepretržite pred podaním žiadosti,
  - b) nie je na území mesta Trnava vlastníkom ani spoluvlastníkom bytu ani rodinného domu,
  - c) nemá dlh voči mestu Trnava,
  - d) má uzatvorený pracovný pomer minimálne 6 mesiacov nepretržite pred podaním žiadosti,
  - e) čistý mesačný príjem za predchádzajúci kalendárny rok uchádzača a osôb s ním bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne vo výške 2-násobku platného životného minima a maximálne do výšky 4-násobku platného životného minima podľa osobitného predpisu<sup>1</sup>, ak sa výška príjmu vyžaduje ako podmienka na nájom NB.

---

<sup>1</sup> §3 zákona č. 601/2003 Z.z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov

- (2) V prípade, ak žiadajú o pridelenie ostatného NB manželia, musí podmienku podľa odseku 1 písm. a) tohto článku spĺňať aspoň jeden z manželov.
- (3) V prípade, ak žiadajú o pridelenie ostatného NB fyzické osoby, ktoré tvoria spoločnú domácnosť a súčasne nie sú manželmi musí podmienku podľa odseku 1 písm. a) tohto článku spĺňať aspoň jeden zo žiadateľov a druhý zo žiadateľov musí spĺňať podmienku trvalého pobytu na území mesta Trnava bez prerušenia minimálne 2 roky pred podaním žiadosti.
- (4) Mesto Trnava si vyhradzuje právo využiť uvoľnené ostatné NB ako bytovú náhradu v prípade potreby Mesta Trnava poskytnúť bytovú náhradu v zmysle platných právnych predpisov podľa odporúčenia komisie bytovej.

#### **Čl. 4**

#### **Pridelovanie nájomných bytov nižšieho štandardu vo vlastníctve Mesta Trnava, ktoré nie sú určené na odpredaj**

- (1) Nájomné byty nižšieho štandardu (*d'alej len „NB NŠ“*) pridelí mesto Trnava uchádzačovi podľa poradia v poradovníku, ak uchádzač bude spĺňať podmienky:
  - a) je prihlásený k trvalému pobytu na území mesta Trnava minimálne 5 rokov nepretržite pred podaním žiadosti,
  - b) nie je na území mesta Trnava vlastníkom ani spoluvlastníkom bytu ani rodinného domu,
  - c) nemá dlh voči mestu Trnava,
  - d) preukáže plnenie povinnej školskej dochádzky svojich školopovinných detí písomným potvrdením príslušnej školy, ktorú dieťa navštevuje,
  - e) má uzatvorený pracovný pomer minimálne 6 mesiacov nepretržite pred podaním žiadosti alebo je poberateľom dávky dôchodkového poistenia, dávky nemocenského poistenia alebo štátnej sociálnej dávky,
  - f) čistý mesačný príjem za predchádzajúcich 6 mesiacov uchádzača a osôb s ním bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne vo výške platného životného minima podľa osobitného predpisu<sup>1</sup>.
- (2) V prípade, ak žiadajú o pridelenie NB NŠ manželia, musí podmienku podľa odseku 1 písm. a) tohto článku spĺňať aspoň jeden z manželov.
- (3) V prípade, ak žiadajú o pridelenie NB NŠ fyzické osoby, ktoré tvoria spoločnú domácnosť a súčasne nie sú manželmi musí podmienku podľa odseku 1 písm. a) tohto článku spĺňať aspoň jeden zo žiadateľov a druhý zo žiadateľov musí spĺňať podmienku trvalého pobytu na území mesta Trnava bez prerušenia minimálne 2 roky nepretržite pred podaním žiadosti.

## Čl. 5 Žiadosť o nájom bytu

- (1) Žiadosť o nájom bytu NB PPM, ostatného NB a NB NŠ musí obsahovať:
- a) údaje o žiadateľovi:
    - meno, priezvisko, rodné priezvisko žiadateľa,
    - meno, priezvisko, rodné priezvisko manžela/lky, fyzickej osoby žijúcej v spoločnej domácnosti, druha, družky,
    - dátum a miesto narodenia,
    - miesto trvalého pobytu podľa ohlasovne pobytu,
    - miesto prechodného pobytu,
    - rodinný stav,
    - meno, priezvisko detí a ich dátum narodenia,
    - počet osôb, ktoré sa do bytu nastávajú – menovite s dátumom narodenia,
    - prehlásenie žiadateľa a osôb s ním bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu<sup>1</sup>, že nie sú výluční vlastníci ani spoluvlastníci bytu, alebo rodinného domu,
    - koľko izbových byt žiada,
    - telefónny kontakt,
    - potvrdenie správcu majetku mesta, že žiadateľ a osoby s ním bývajúce, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu<sup>1</sup>, nemajú dlh voči Mestu Trnava,
  - b) potvrdenie o čistom mesačnom príjme za predchádzajúci kalendárny rok pred podaním žiadosti nájomcu a osôb s ním bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne, podľa osobitného predpisu<sup>1</sup> pri NB PPM, ostatných NB podľa článku 2 a 3 tohto VZN,
  - c) potvrdenie o čistom mesačnom príjme za posledných 6 mesiacov pred podaním žiadosti nájomcu a osôb s ním bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne, podľa osobitného predpisu<sup>1</sup> pri NB NŠ podľa článku 4 tohto VZN,
  - d) potvrdenie o zamestnaní alebo kópiu živnostenského listu, ak sa zamestnanie alebo iná zárobková činnosť vyžaduje ako podmienka na nájom bytu,
  - e) ak žiadajú o pridelenie NB PPM, ostatného NB, NB NŠ fyzické osoby, ktoré tvoria spoločnú domácnosť a súčasne nie sú manželmi, podmienkou pre uzavretie nájomnej zmluvy je čestné vyhlásenie o spoločnej domácnosti.
- (2) Žiadateľ o NB PPM a ostatný NB podľa článku 2 a 3 tohto VZN, ktorému nebol pridelený NB PPM a ostatný NB a naďalej trvá na riešení svojej žiadosti je povinný jedenkrát ročne k 31.1. kalendárneho roka aktualizovať žiadosť a predložiť doklady o príjme za uplynulý kalendárny rok. V špecifických prípadoch najneskôr po rozhodnutí komisie bytovej a pred vydaním súhlasu primátora mesta na uzavretie nájomnej zmluvy (napr. v prípade SZČO, ak je odklad podania daňového priznania a pod.).
- (3) Žiadateľ o NB NŠ podľa článku 4 tohto VZN, ktorému nebol pridelený NB NŠ a trvá na riešení svojej žiadosti je povinný jedenkrát ročne aktualizovať žiadosť a predložiť doklady o príjme za posledných 6 mesiacov. V špecifických prípadoch najneskôr po rozhodnutí komisie bytovej a pred vydaním súhlasu primátora mesta na uzavretie nájomnej zmluvy napr. v prípade SZČO, ak je odklad podania daňového priznania a pod.).

## Čl. 6

### Postup pri prenajímaní nájomných bytov a zaradenie do poradovníkov

- (1) Žiadosť o NB PPM, ostatné NB a NB NŠ opísané v článku 2,3 a 4 tohto VZN, žiadateľ podá na Mestskom úrade v Trnave (*d'alej len „MsÚ v Trnave“*).
- (2) Každú žiadosť prerokuje komisia bytová a v súlade s podmienkami určenými týmto VZN rozhodne, o zaradení žiadateľa do poradovníka. Poradovník bude vytvorený vzostupne, v poradí podľa podacieho čísla a dátumu zaevidovania žiadosti o nájom NB v podateľni MsÚ v Trnave.
- (3) Poradovníky sa vytvárajú pre nasledovné lokality:
  - a) NB PPM,
  - b) ostatné NB vo vlastníctve Mesta Trnava, ktoré nie sú určené na odpredaj,
  - c) NB NŠ vo vlastníctve Mesta Trnava, ktoré nie sú určené na odpredaj.
- (4) Každý žiadateľ o nájom NB môže byť v poradovníku zapísaný iba v jednom z poradovníkov uvedených v odseku 3 tohto článku (platí aj pre fyzické osoby, ktoré tvoria spoločnú domácnosť).
- (5) Komisia bytová z poradovníka vyberie žiadateľov, ktorí spĺňajú požiadavky izbovosti<sup>2</sup> voľného NB PPM, ostatného NB, NB NŠ pričom poradie žiadateľov v poradovníku zostane zachované. Vybraným žiadateľom navrhne komisia bytová vydať súhlas na uzavretie nájomnej zmluvy. Komisia bytová súčasne z poradovníka vyberie náhradníkov za žiadateľov vybraných podľa prvej vety tohto odseku, ktorí spĺňajú požiadavku izbovosti voľného NB PPM, ostatného NB a NB NŠ, pričom poradie žiadateľov v poradovníku zostane zachované. Náhradníci podľa predchádzajúcej vety budú vybraní v počte podľa počtu žiadateľov vybraných na tom ktorom zasadnutí komisie bytovej.
- (6) Na základe zápisnice zo zasadnutia komisie bytovej pripraví Odbor sociálny, referát bytový MsÚ v Trnave (*d'alej len „referát bytový“*) na podpis primátorovi mesta súhlas na uzavretie nájomnej zmluvy na voľný NB PPM alebo voľný ostatný NB na dobu určitú minimálne 1-3 roky, s možnosťou opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy najviac po dobu 6 rokov pre NB PPM a ostatný NB podľa článku 2 a 3 tohto VZN, na základe ktorej uzatvorí správca so žiadateľom nájomnú zmluvu.
- (7) Na základe zápisnice zo zasadnutia komisie bytovej pripraví referát bytový na podpis primátorovi mesta súhlas na uzavretie nájomnej zmluvy na voľný NB NŠ na dobu určitú minimálne 1 rok pre NB NŠ podľa článku 4 tohto VZN, s možnosťou opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy, na základe ktorej uzatvorí správca so žiadateľom nájomnú zmluvu.
- (8) Žiadateľ bude vyradený z poradovníka, ak:
  - a) neprevezme súhlas na uzavretie nájomnej zmluvy **do 15 pracovných dní** od výzvy bytového referátu napr. emailom, predvolaním,
  - b) neuzatvorí so správcom nájomnú zmluvu **do 15 pracovných dní** od doručenia súhlasu primátora žiadateľovi,

---

<sup>2</sup> veľkosť bytu podľa počtu izieb

- c) písomne požiada o vyradenie z poradovníka,
- d) odmietne uzatvoriť nájomnú zmluvu na NB PPM, ostatný NB, NB NŠ,
- e) žiadateľ nesplní povinnosť aktualizácie žiadosti o NB NŠ podľa článku 4 odseku 3 tohto VZN,
- f) žiadateľ vedený v poradovníku zomrie.

## **Čl. 7**

### **Doba nájmu**

- (1) Doba nájmu v NB PPM a ostatných NB podľa článku 2 a 3 ods. 1 tohto VZN sa stanovuje na dobu určitú, na 1-3 roky, s možnosťou opakovaného uzavretia, maximálne do 6 rokov. Po ukončení doby nájmu nájomca nemá nárok na bytovú náhradu, ani možnosť opätovne požiadať o ten istý byt.
- (2) Doba nájmu v NB NŠ podľa článku 4 tohto VZN sa stanovuje na dobu určitú, maximálne na jeden rok, s možnosťou opakovaného uzavretia. Po ukončení doby nájmu nájomca nemá nárok na bytovú náhradu.
- (3) Opakované uzavretie nájomnej zmluvy s nájomcom je možné za predpokladu, že nájomca spĺňa podmienky tohto VZN a:
  - a) nemá dlh na nájmomnom ani úhradách za plnenia poskytovaných s užívaním NB, vrátane príslušenstva (t.j. poplatkov alebo úrokov z omeškania, náhrady trov súdneho alebo exekučného konania),
  - b) má uzavretú dohodu o uznaní a splácaní dlhu a záväzky z tejto dohody ku dňu podania žiadosti plní,
  - c) predloží vyjadrenie správcu o skutočnom stave užívaného bytu k dátumu opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy.
- (4) V prípade pridelenia bytu zostáva doba nájmu maximálne 6 rokov, okrem NB NŠ v zmysle článku 4 tohto VZN.
- (5) Doba nájmu v ostatných NB podľa článku 3 ods. 4 tohto VZN sa stanovuje na dobu neurčitú.
- (6) V prípade, že nepríde k predĺženiu nájomnej zmluvy na NB PPM, ostatný NB alebo NB NŠ, správca zabezpečí vypratanie nájomcu z NB.

## **Čl. 8**

### **Spoločné podmienky**

- (1) Do poradovníka nebude žiadateľ zaradený v prípade, že v žiadosti uvedie nepravdivé údaje. V prípade, ak sa zistí, že žiadateľ uviedol pri aktualizácii svojej žiadosti nepravdivé údaje, jeho žiadosť bude vyradená z poradovníka.

- (2) Žiadateľ preukáže schopnosť platiť nájomné a zálohy na služby spojené s užívaním bytu formou potvrdenia o aktuálnom príjme osôb s ním bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu<sup>1</sup> ku dňu podania žiadosti.
- (3) V nájomnej zmluve sa upraví právo nájomcu na opakované uzavretie zmluvy o nájme NB PPM, ostatného NB, maximálne na dobu 6 rokov v zmysle článku 7 ods. 1 tohto VZN.
- (4) Nájomca môže prihlásiť seba a všetky osoby s ním bývajúce na adresu prenajatého ostatného NB a NB NŠ, okrem článku 2 ods. 2 tohto VZN.
- (5) Pred uzavretím nájomnej zmluvy a po doručení súhlasu na uzatvorenie nájomnej zmluvy, umožní správca žiadateľovi, na požiadanie žiadateľa, prehliadku NB uvedeného v súhlase na uzatvorenie nájomnej zmluvy.
- (6) Podmienky uvedené v článkoch 2, 3 a 4 tohto VZN pri NB PPM, ostatných NB a NB NŠ pre jednotlivé bytové domy sa posudzujú v čase uzavretia nájomnej zmluvy; na prípadné zmeny podmienok počas platnosti nájomnej zmluvy sa neprihliada.
- (7) O súhlase na prihlásenie za člena domácnosti nájomcu NB PPM, ostatného NB, NB NŠ počas platnosti nájomnej zmluvy v zmysle tohto VZN rozhoduje primátor mesta na základe odporúčenia komisie bytovej, pričom toto prihlásenie je platné, počas doby platnosti nájomnej zmluvy nájomcu NB PPM, ostatného NB alebo NB NŠ, u ktorého sa za člena domácnosti prihlasuje.

## **Čl. 9**

### **Zánik nájmu bytu**

- (1) Nájom NB PPM, ostatného NB, NB NŠ zanikne uplynutím doby určitej, dohodou zmluvných strán, výpoveďou nájomcu, alebo písomnou výpoveďou správcu ak:
  - a) nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace,
  - b) nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v NB PPM, ostatnom NB, NB NŠ,
  - c) nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy,
  - d) nájomca bez písomného súhlasu mesta Trnava prenechá byt alebo jeho časť do podnájmu inému, alebo v predmetnom byte ubytuje osoby, ktoré nie sú uvedené na evidenčnom liste k tomuto bytu (to neplatí pre krátkodobé návštevy do 20 dní).
- (2) Nájom NB PPM, ostatného NB, NB NŠ sa končí uplynutím výpovednej lehoty, pričom výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená nájomcovi.
- (3) Nájomca je povinný sa vystaňovať z bytu, ak nájom NB PPM, ostatného NB, NB NŠ zanikol a to bez nároku na bytovú náhradu, čo bude uvedené aj v nájomnej zmluve.

## **Čl. 10**

### **Zásady správy nájomných bytov**

- (1) Nájomná zmluva musí mať písomnú formu a musí obsahovať:
  - a) dátum začiatku nájmu,
  - b) dobu nájmu,
  - c) výšku mesačného nájmu,
  - d) výšku úhrady za plnenie spojené s užívaním NB alebo spôsob ich výpočtu,
  - e) opis stavu NB a opis príslušenstva NB,
  - f) podmienky na zachovanie pôvodného stavu a vybavenia NB,
  - g) možnosti skončenia nájmu,
  - h) zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu.
- (2) Zmluva bude obsahovať aj dohodu o finančnej zábezpeke pri NB PPM a ostatných NB vo výške trojnásobku mesačného nájomného, spôsob a lehotu jej usporiadania. Lehota na zloženie finančnej zábezpeky nájomcom nesmie byť dlhšia ako 30 kalendárnych dní pred podpísaním nájomnej zmluvy. Ak nedôjde k uzavretiu nájomnej zmluvy, správca je povinný už zloženú finančnú zábezpeku bezodkladne vrátiť. Po skončení nájmu, v prípade, že nájomca bude mať uhradené všetky poplatky spojené s užívaním NB PPM, ostatného NB a NB PPM a ostatný NB odovzdá v užívania schopnom stave, bude finančná zábezpeka vrátená v plnej výške. Ak budú potrebné finančné prostriedky na opravu zariadenia NB PPM a ostatné NB, ktoré spôsobil nájomca, finančná zábezpeka bude použitá na tento účel. V prípade smrti nájomcu bude finančná zábezpeka po uspokojení všetkých záväzkov nájomníka, ktoré vznikli ku dňu jeho smrti, predmetom dedičského konania.
- (3) Výška nájomného v NB je určená v súlade s Opatrením Ministerstva financií Slovenskej republiky z 28. januára 2003 č. R-1/2003, ktorým sa mení výmer Ministerstva financií Slovenskej republiky z 12. marca 1996 č. R-1/1996, ktorým sa určuje rozsah tovaru s regulovanými cenami v znení neskorších predpisov upravené a schválené uznesením MZ mesta Trnava č. 276/2004 zo dňa 24.02.2004.
- (4) Mesto Trnava ako vlastník NB PPM, ostatných NB a NB NŠ si vyhradzuje právo jednostranne zmeniť výšku nájmu v prípade zmeny právnych predpisov Slovenskej republiky.

## **Čl. 11**

### **Prechodné ustanovenia**

Nájomné vzťahy, ktoré vznikli pred nadobudnutím účinnosti tohto VZN sa do skončenia doby nájmu riadia doterajšími právnymi predpismi a právnymi vzťahmi platnými pred účinnosťou tohto VZN.



## Čl. 12

### Závěrečné ustanovenia

- (1) Výnimku z ustanovení tohto VZN môže schváliť z dôvodu hodného osobitného zreteľa primátor mesta na základe odporúčenia komisie bytovej, schválená výnimka nemôže byť v rozpore s platnými právnymi predpismi.
- (2) VZN bolo prerokované a schválené na zasadnutí Mestského zastupiteľstva v Trnave dňa 25.06.2019.
- (3) VZN nadobúda účinnosť dňom 15. júla 2019.

V Trnave dňa 28.06.2019

**JUDr. Peter Bročka, LL.M.**  
primátor mesta Trnava

Schválené Mestským zastupiteľstvom mesta Trnava dňa: 25.06.2019

Vyvesené dňa: 28.06.2019

Zvesené dňa: 12.07.2019

