



Mestské zastupiteľstvo mesta Trnava

VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE č. 615

k nájomným bytom vo vlastníctve Mesta Trnava na Ulici V. Clementisa 6483/51 v Trnave (ďalej len „nájomné byty“)

Mestské zastupiteľstvo mesta Trnava, na základe samostatnej pôsobnosti podľa článku 68 Ústavy Slovenskej republiky a podľa § 4 ods. 1 a ods. 3. písm. a) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, vydáva toto všeobecne záväzné nariadenie k nájomným bytom na Ulici V. Clementisa 6483/51 v Trnave (ďalej len „VZN“).

Čl. 1

Úvodné ustanovenia

- (1) Účelom tohto VZN je stanovenie podmienok prenajímania nájomných bytov (1-izbové byty a garsónky) na Ulici V. Clementisa 6483/51 v Trnave (ďalej len „nájomné byty“) určených pre starobných a predčasných starobných dôchodcov.
- (2) Nájomné byty sú vo vlastníctve Mesta Trnava, ktoré zachová ich nájomný charakter, bez možnosti prevodu do osobného vlastníctva.
- (3) Správu nájomných bytov vykonáva Stredisko sociálnej starostlivosti na Ulici V. Clementisa 6483/51 v Trnave (ďalej len „správca“) v zmysle zriaďovacej listiny, na základe ktorej spravuje, vykonáva údržbu, opravy a modernizáciu na mestom zverenom majetku.
- (4) O prenájme bytov podľa tohto VZN rozhoduje v súlade so Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta a s majetkom štátu, ktorý Mesto užíva primátor mesta za podmienky predchádzajúceho prerokovania v Mestskej rade a jej odporúčenia. Nájomnú zmluvu s konkrétnym nájomcom uzatvorí správca na základe súhlasu primátora mesta a na základe návrhu Komisie bytovej Mestského zastupiteľstva mesta Trnava (ďalej ako „komisia bytová“).
- (5) Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú 1 rok s možnosťou opakovaného uzavretia. Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy po uplynutí 1 roku doby nájmu je doba nájmu najdlhšie 5 rokov, s možnosťou opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy.

Čl. 2

Žiadatelia o pridelenie nájomných bytov

- (1) **Nájomné byty sú určené pre:**
 - a) poberateľa starobného dôchodku alebo
 - b) poberateľa predčasného starobného dôchodku,

Ak sú žiadateľmi manželia alebo partneri, podmienky uvedené v ods. 1 písm. a) a b) musia spĺňať obaja žiadatelia.

(2) Nájomné byty nie sú určené pre:

- a) občana, ktorý je odkázaný na celodennú starostlivosť v oblasti úkonov sebaobsluhy, hygieny a starostlivosti o domácnosť,
- b) občana, ktorý trpí závažnou duševnou poruchou, pod vplyvom ktorej ohrozuje seba i okolie,
- c) občana, ktorý pre závažné zdravotné problémy, užívanie návykových látok, alkoholizmus, infekčné ochorenia narušuje občianske spolunažívanie a ohrozuje seba i okolie,
- d) občana, ktorý je odkázaný na pobytovú sociálnu službu v zmysle zákona č. 448/2008 Z. z. o sociálnych službách a o zmene a doplnení zákona č. 455/1991 Zb. o živnostenskom podnikaní (živnostenský zákon) v znení neskorších predpisov.

Čl. 3

Podmienky pridelenia nájomných bytov

(1) Žiadateľ musí spĺňať nasledovné podmienky:

- a) žiadateľ je prihlásený na trvalý pobyt v meste Trnava minimálne 5 rokov nepretržite pred podaním žiadosti, podmienka trvalého pobytu musí byť splnená aj v čase podania žiadosti, rozhodovania o nej, ako aj počas trvania nájomného vzťahu; ak sú žiadateľmi manželia, podmienku trvalého pobytu musí spĺňať aspoň jeden z manželov, ak sú žiadateľmi osoby, ktoré tvoria spoločnú domácnosť (ďalej len „partneri“), aspoň jeden z partnerov musí spĺňať podmienku trvalého pobytu v meste Trnava minimálne 5 rokov nepretržite pred podaním žiadosti a druhý z partnerov minimálne 2 roky nepretržite pred podaním žiadosti. Partnerské spoluzítie je potrebné vykladať čestným vyhlásením s úradne osvedčenými podpismi, že žijú ako partneri
- b) žiadateľ nie je vlastníkom bytu, resp. inej nehnuteľnosti určenej na trvalé bývanie najmenej 3 roky pred podaním žiadosti minimálne o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/2 vzhľadom vcelku,
- c) žiadateľ nemá dlh voči mestu,
- d) žiadateľ má čistý mesačný príjem¹ minimálne vo výške 1,3 násobku sumy životného minima v zmysle platných právnych predpisov a súčasne neprekračuje čistý príjem vo výške 4 násobku sumy životného minima v zmysle platných právnych predpisov. Príjem sa preukazuje za predchádzajúcich 6 mesiacov pred podaním žiadosti.

(2) Podmienky uvedené v ods. 1 tohto článku VZN musia spĺňať aj spoločne posudzované osoby.

(3) Ak žiadateľ poskytne nepravdivé údaje, alebo zamlčí podstatné skutočnosti potrebné pre posúdenie žiadosti, žiadosť nebude zaradená na rokovanie komisie bytovej a na jeho žiadosť sa nebude prihliadať. O tejto skutočnosti bude žiadateľ písomne informovaný.

(4) Žiadatelia o bývanie v nájomných bytoch predložia žiadosť o pridelenie nájomného bytu na tlačive žiadosti, ktoré je k dispozícii na webovej stránke mesta (www.trnava.sk) alebo

¹ § 5 Zákona č. 601/2003 Z. z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

im ho poskytne referát bytový Odboru sociálnych vecí MsÚ v Trnave (ďalej iba „OSV“). Žiadatelia pri podávaní žiadosti preukážu svoju totožnosť platným občianskym preukazom.

- (5) Žiadatelia podávajú riadne vyplnenú žiadosť na predpísanom tlačive so všetkými dokladmi v podateľni Mestského úradu v Trnave.
- (6) Žiadosť obsahuje:
 - a) potvrdenie o tom, že žiadateľ poberá starobný dôchodok, resp. predčasný starobný dôchodok,
 - b) základné údaje o žiadateľovi a spoločne posudzovaných osobách,
 - c) údaje o čistom príjme za predchádzajúcich 6 mesiacov pred podaním žiadosti,
 - d) písomné potvrdenie od obvodného lekára o zdravotnom stave, ktoré nesmie byť staršie ako 30 kalendárnych dní,
 - e) čestné vyhlásenie o majetkových pomeroch žiadateľa,
 - f) vyjadrenie správcovských spoločností k žiadosti.
- (7) Mesto Trnava prostredníctvom OSV preskúma žiadosť. Ak žiadosť neobsahuje všetky náležitosti stanovené v tomto VZN, OSV vyzve žiadateľa (písomne, emailom alebo telefonicky) na doplnenie žiadosti. Ak žiadateľ v lehote 10 pracovných dní nedoplní potrebné náležitosti v zmysle výzvy, žiadosť nebude zaradená na rokovanie komisie bytovej a na jeho žiadosť sa nebude prihliadať. O tejto skutočnosti bude žiadateľ písomne informovaný.

Žiadateľ zaradený v zozname žiadateľov, ktorému nebol nájomný byt pridelený a naďalej má záujem o jeho pridelenie, je povinný si aktualizovať žiadosť vždy k 31. 01. nasledujúceho kalendárneho roka po podaní žiadosti. V rámci aktualizácie žiadateľ predloží potvrdenie o čistom príjme za predchádzajúcich 6 kalendárnych mesiacov, predloží vyjadrenie od obvodného lekára o aktuálnom zdravotnom stave, ktoré nesmie byť staršie ako 30 kalendárnych dní, vyhlásenie o majetkových pomeroch, prípadne oznámi zmeny v údajoch uvedených v žiadosti, ak tieto nastali.

- (8) Pri žiadosti o opakované uzavretie nájomnej zmluvy žiadateľ predloží doklady podľa ods. 5 tohto článku VZN a spĺňať podmienky podľa ods.1 tohto článku zmluvy.
- (9) Podmienky uvedené v čl. 3 ods. 7 písm. a) - d) musia pri podaní žiadosti o opakované uzavretie nájomnej zmluvy spĺňať aj spoločne posudzované osoby.
- (10) Na pridelenie nájomného bytu nevzniká žiadateľovi právny nárok.
- (11) Nájomné vzťahy, ktoré vznikli pred nadobudnutím účinnosti tohto VZN sa riadia doterajšími právnymi predpismi a právnymi vzťahmi platnými pred účinnosťou tohto VZN.
- (12) Po skončení platnosti nájomnej zmluvy uzatvorenej na dobu určitú, pred účinnosťou tohto VZN, sa pri žiadosti o opakované uzavretie nájomnej zmluvy bude postupovať podľa ustanovení tohto VZN.

Čl. 4

Postup pridelenia nájomných bytov

- (1) OSV predkladá žiadosti o pridelenie nájomných bytov na posúdenie komisii bytovej a informuje o nahlásených voľných bytoch. Komisia bytová rozhodne o zaradení alebo nezaradení žiadosti do zoznamu žiadateľov o nájomné byty v zmysle tohto VZN.

- (2) Žiadosti s potrebnými náležitosťami budú prerokované na zasadnutí komisie bytovej. Žiadateľ bude písomne informovaný o výsledku rokovania komisie bytovej po overení zápisnice zo zasadnutia.
- (3) Komisia bytová má právo zmeniť poradie v zozname žiadateľov, ak existuje dôvod hodný osobitného zreteľa, ktorým je že žiadateľ:
 1. je osoba bez prístrešia bez vlastného zavinenia a nemá zabezpečené žiadne bývanie,
 2. býva v podnájme alebo s inou osobou a zároveň nie z dôvodov na strane žiadateľa má zlé vzťahy so spolubývajúcim.
- (4) Pri prideľovaní nájomných bytov sa prihliada na tú skutočnosť, či má žiadateľ záujem o pridelenie 1-izbového bytu alebo garsónky. V prípade, ak sa v zozname žiadateľov nebude nachádzať žiadateľ, ktorý má prioritne záujem o pridelenie garsónky, táto bude pridelená žiadateľovi zo zoznamu žiadateľov. Komisia bytová bude prihliadať pri posudzovaní žiadosti na výšku príjmu, sociálnu situáciu žiadateľa a na potvrdenie od obvodného lekára. Ak vybraný žiadateľ odmietne pridelený nájomný byt, jeho žiadosť bude vyradená z poradovníka.
- (5) Správca informuje o voľnom byte OSV.
- (6) Hlásenie voľného bytu predloží Mestský úrad v Trnave na rokovanie komisie bytovej, ktorá byt prideli vybranému žiadateľovi zo zoznamu žiadateľov.
- (7) Na základe súhlasu primátora uzavrie správca so žiadateľom nájomnú zmluvu podľa podmienok uvedených v súhlase.
- (8) Výmenu bytu je možné realizovať len po vzájomnej dohode medzi nájomcami a len v rámci lokality, v ktorej sa byt nachádza. Súhlas s výmenou bytov medzi súčasnými nájomcami v zmysle tohto VZN udeľuje primátor mesta na základe prerokovania v Mestskej rade a odporúčenia komisie bytovej, pričom po realizácii výmeny na základe dohody a uzavretia novej nájomnej zmluvy, ďalej plynie pôvodne dohodnutá doba nájmu.
- (9) Žiadateľ bude vyradený zo zoznamu žiadateľov, ak:
 - a) neuzavrel so správcom nájomnú zmluvu do 15 pracovných dní od doručenia súhlasu,
 - b) písomne požiada o vyradenie zo zoznamu žiadateľov,
 - c) odmietne prevziať pridelený nájomný byt trikrát opakovane v priebehu troch rokov bez závažných dôvodov. Za závažný dôvod sa považuje hospitalizácia, kúpeľná liečba a pod., čo preukazuje aktuálnym potvrdením od lekára alebo inej inštitúcie o tejto skutočnosti. Odmietnutie prevzatia prideleného bytu bez závažného dôvodu oprávňuje žiadateľa na podanie ďalšej žiadosti až po uplynutí troch rokov od odmietnutia prevzatia prideleného bytu.
 - d) vznikne mu odkázanosť na pobytovú sociálnu službu v zmysle zákona o sociálnych službách, alebo nastane iný dôvod podľa tohto ods. 2 článku 2 tohto VZN
 - e) žiadosť evidovaná v zozname žiadateľov nie je k 31. 01. nasledujúceho kalendárneho roku aktualizovaná,
 - f) žiadateľ vedený v zozname žiadateľov zomrie.

- (10) OSV eviduje všetky žiadosti o pridelenie nájomných bytov a vedie zoznam zaradených žiadateľov podľa dátumu podania žiadosti. Zoznam žiadateľov o pridelenie nájomného bytu vo vlastníctve Mesta Trnava sa zverejní na webovej stránke mesta (www.trnava.sk) k 1. dňu v mesiaci a pri každej zmene bude aktualizovaný. Žiadatelia sú identifikovaní podľa čísla spisu.
- (11) V prípade, ak sa nájomca alebo člen jeho domácnosti v čase podania, vybavenia žiadosti a počas trvania nájomného vzťahu stane výlučným vlastníkom nehnuteľnosti určenej na trvalé bývanie alebo spoluvlastníkom takejto nehnuteľnosti o veľkosti spoluvlastníckeho podielu najmenej $\frac{1}{2}$ vzhľadom k celku, je prenajímateľ oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné o 100% odo dňa nadobudnutia vlastníctva/spoluvlastníctva nehnuteľnosti.
- (12) Ak sa nájomca alebo člen jeho domácnosti v čase podania, vybavenia žiadosti a počas trvania nájomného vzťahu stane výlučným vlastníkom nehnuteľnosti určenej na trvalé bývanie alebo spoluvlastníkom takejto nehnuteľnosti o veľkosti spoluvlastníckeho podielu najmenej $\frac{1}{2}$ vzhľadom k celku, nebude s ním opakovane uzatvorená nájomná zmluva.

Čl. 5

Prihlásenie za člena domácnosti v nájomnom byte

- (1) Členom domácnosti v nájomnom byte pre účely tohto VZN je osoba, ktorá na základe právoplatného rozhodnutia príslušného orgánu poberá príspevok na opatrovanie podľa § 40 zákona č. 447/2008 Z. z. o peňažných príspevkoch na kompenzáciu ťažkého zdravotného postihnutia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov osoby, ktorej je pridelený nájomný byt.
- (2) K žiadosti o prihlásenie za člena domácnosti je potrebné predložiť:
 - a) právoplatné rozhodnutie podľa čl. 5 ods. 1 tohto VZN,
 - b) vyjadrenie správcovských spoločností k žiadosti.
- (3) Súhlas na prihlásenie za člena domácnosti v zmysle tohto VZN udeľuje primátor mesta na základe odporúčenia komisie bytovej na dobu určitú, najdlhšie na 1 rok s možnosťou opakovaného prihlásenia, ak budú splnené všetky podmienky uvedené v čl. 5 ods. 2.
- (4) Správca na základe súhlasu primátora podľa ods. 3 tohto článku VZN uzavrie s nájomcom dodatok k nájomnej zmluve v zmysle platných právnych predpisov.

Čl. 6

Zánik nájmu v nájomnom byte

- (1) Nájom bytu zaniká:
 - a) uplynutím doby nájmu,
 - b) písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom,
 - c) písomnou výpoveďou prenajímateľa alebo nájomcu,
 - d) smrťou nájomcu.
- (2) Po uplynutí doby nájmu môže prenajímateľ s nájomcom opakovane uzavrieť nájomnú zmluvu za podmienok uvedených v tomto VZN.
- (3) Prenajímateľ môže nájom bytu vypovedať z nasledovných dôvodov:

- a) nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu tým, že nezaplatil včas predpísané nájomné alebo predpísanú úhradu za plnenie spojené s užívaním bytu za obdobie viac ako 3 mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa,
 - b) nájomca alebo člen domácnosti hrubo poškodzuje nájomný byt a príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v nájomnom byte alebo bytovom dome,
 - c) nájomca alebo člen domácnosti sústavne a opakovane porušuje prevádzkový poriadok, narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov a bývajúcich a svojim konaním ohrozuje ich bezpečnosť v nájomných bytoch a spoločných priestoroch.
- (4) Dôvody opakovaného neuzatvorenia nájomnej zmluvy sú, ak:
- a) nájomca bez súhlasu Mesta Trnava v nájomnom byte ubytuje osoby, ktoré nie sú prihlásené za člena domácnosti,
 - b) nájomca alebo člen domácnosti nedodržiava a opakovane porušuje interný predpis pre poskytovanie bývania v nájomných bytoch, ktorý vypracoval správca bytového domu,
 - c) nájomca porušuje platné právne predpisy.
- (5) Nájomca môže vypovedať nájom bytu bez udania dôvodu podľa Občianskeho zákonníka a v zmysle platných právnych predpisov.
- (6) V prípade výpovede danej prenajímateľom sa nájom končí uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je 3 mesiace a začína plynúť 1. dňom nasledujúcim po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
- (7) Nájomcovi nájomného bytu po ukončení nájmu nevzniká nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady.
- (8) Ku dňu ukončenia nájmu je nájomca povinný nájomný byt uvoľniť a odovzdať správcovi v užívania schopnom stave primeranom dobe užívania. Za škody vzniknuté počas užívania zodpovedá nájomca. Ak nájomca nesplní svoju povinnosť podľa prvej vety, správca zabezpečí vypratanie nájomného bytu na náklady nájomcu.

Čl. 7

Zásady správy nájomných bytov

- (1) Nájomná zmluva má písomnú formu, upravuje nájomné vzťahy a obsahuje všetky náležitosti v zmysle platnej legislatívy. Nájomnú zmluvu vyhotovuje správca.
- (2) Po podpísaní nájomnej zmluvy je budúci nájomca povinný zložiť zábezpeku vo výške 200,-eur, s výnimkou osôb uvedených v čl. 4 ods. 3 bod 1 bezodkladne, najneskôr do 15 kalendárnych dní od podpísania nájomnej zmluvy.
- (3) Správca vypracuje interný predpis pre podmienky poskytovania bývania v nájomných bytoch, s ktorým budú nájomcovia oboznámení pri podpise nájomnej zmluvy, čo potvrdia svojim podpisom.
- (4) Výška nájomného v nájomných bytoch je stanovená správcom v súlade s Opatrením Ministerstva financií Slovenskej republiky č. 01/R/2011, ktorým sa mení a dopĺňa opatrenie Ministerstva financií Slovenskej republiky 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov v znení

opatrenia č. 02/R/2008 zverejnené vo Finančnom spravodajcovi 12/2011 a v súlade s platnou legislatívou.

Čl. 8 **Prechodné ustanovenia**

- (1) Žiadosti o pridelenie nájomného bytu, o ktorých sa nerozhodlo do dňa nadobudnutia účinnosti tohto VZN budú posudzované podľa tohto VZN.
- (2) Žiadosti podané po nadobudnutí účinnosti tohto VZN budú posudzované podľa ustanovení tohto VZN.

Čl. 9 **Zrušovacie ustanovenia**

Nadobudnutím účinnosti tohto VZN sa rušia:

- (1) Články č. 2, 4 ods. 1, 5, 7, 8, Všeobecne záväzné nariadenie č. 480 k nájomným bytom vo vlastníctve Mesta Trnava na Ulici V. Clementisa 6483/51 v Trnave a obytným miestnostiam v mestskej ubytovni na Coburgovej ulici 2267/27 v Trnave, ktoré nadobudlo účinnosť dňa 19.05.2017 a všetky články týkajúce sa úpravy vzťahov k nájomným bytom.

Čl. 10 **Záverečné ustanovenia**

VZN nadobúda účinnosť dňom 06.10.2023.

JUDr. Peter Bročka, LL.M., v.r.
primátor mesta Trnava

Schválené Mestským zastupiteľstvom mesta Trnava dňa 19.09.2023

Vyvesené dňa: 22.09.2023

Zvesené dňa: 09.10.2023