



## **MESTSKÉ ZASTUPITELSTVO MESTA TRNAVA**

---

### **VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE č. 274**

#### **o nakladaní s nájomnými bytmi na Františkánskej ul. 24 v Trnave**

Mestské zastupiteľstvo mesta Trnava na základe samostatnej pôsobnosti podľa článku 67 a článku 68 Ústavy Slovenskej republiky, podľa § 4 ods. 1, ods. 3 písm. a) a § 6 ods. 1 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a podľa Smernice Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky č. 2/2004, ktorou sa určujú pravidlá pre poskytovanie dotácií na obstarávanie nájomných bytov, vydáva toto všeobecne záväzné nariadenie o nakladaní s nájomnými bytmi na Františkánskej ul. 24 v Trnave.

#### **PRVÁ ČASŤ ZÁKLADNÉ USTANOVENIA**

##### **čl. 1 Úvodné ustanovenia**

- (1) Účelom tohto všeobecne záväzného nariadenia je stanovenie podmienok prijímania žiadostí o nájom bytov a postupu pri výbere nájomcov 40 nájomných bytov na Františkánskej ul. 24 v Trnave vo vlastníctve mesta Trnava (ďalej len NB).
- (2) NB sú byty vo vlastníctve Mesta Trnava s osobitným režimom, ktorý vymedzuje toto VZN.
- (3) U uvedených bytov mesto zachová nájomný charakter po dobu najmenej 30 rokov.<sup>1)</sup>
- (4) Správu nájomných bytov bude vykonávať spoločnosť SMM Trnava, s.r.o. (ďalej len správca) na základe osobitnej zmluvy, rozhodovanie o nájomných vzťahoch prislúcha výlučne Mestu Trnava.

---

1) Čl. II. ods. 2.1. Zmluvy o poskytnutí podpory uzavretá podľa ustanovení zákona Národnej rady SR č. 607/2003 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania

## DRUHÁ ČASŤ

### REŽIM NAKLADANIA S NÁJOMNÝMI BYTMI

#### čl. 2

(1) 24 bytových jednotiek s chráneným parkovacím miestom, t.j. 60 %, je určených pre fyzické osoby, ktoré sú zamestnancami PCA Slovakia s. r. o. (ďalej len PCA), u ktorých mesačný príjem nájomcu a osôb s ním bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu, neprevyšuje trojnásobok životného minima vypočítaného pre žiadateľa a osoby, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne, pritom mesačný príjem sa vypočíta z príjmu za predchádzajúci kalendárny rok ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých príjem poberá.<sup>2)</sup>

(2) Nájomná zmluva<sup>3)</sup> sa uzatvára na dobu určitú 3 roky s možnosťou opakovaného predĺženia, vždy na dobu určitú 3 roky<sup>4)</sup>, ak nájomca spĺňa podmienky stanovené v čl. 2, ods. 1 tohto VZN a nenapĺňa ustanovenie osobitného predpisu<sup>5)</sup>.

#### čl. 3

(1) 12 bytových jednotiek s garážou, t.j., 30% je určených pre fyzické osoby – zamestnancov PCA bez ohľadu na výšku príjmu<sup>6)</sup>.

(2) Nájomná zmluva<sup>3)</sup> sa uzatvára na dobu určitú 3 roky s možnosťou opakovaného predĺženia, vždy na dobu určitú 3 roky<sup>4)</sup>, ak nájomca spĺňa podmienky stanovené v čl. 3, ods. 1 tohto VZN a nenapĺňa ustanovenie osobitného predpisu<sup>5)</sup>.

#### čl. 4

(1) 4 bytové jednotky s garážou, t.j., 10%, sú určené pre fyzické osoby, ktoré zabezpečujú spoločenské, kultúrne, zdravotnícke, ekonomické a sociálne potreby mesta.<sup>6)</sup>

---

2) Čl. 6 ods. 1 písm. a) Smernice Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky č. 2/2004, ktorou sa určujú pravidlá pre poskytovanie dotácií na obstarávanie nájomných bytov

3) § 685 Občianskeho zákonníka

4) Čl. 14 ods. 1 Smernice Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky č. 2/2004, ktorou sa určujú pravidlá pre poskytovanie dotácií na obstarávanie nájomných bytov

5) § 711 Občianskeho zákonníka

6) Čl. 6 ods. 2 Smernice Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky č. 2/2004, ktorou sa určujú pravidlá pre poskytovanie dotácií na obstarávanie nájomných bytov a rozhodnutia ministra výstavby a regionálneho rozvoja SR o zvýšení podielu týchto bytov na základe odôvodnenej požiadavky obce, najviac však do výšky 40 % z celkového počtu podporených bytov v obci, ak sa vytvárajú nové pracovné miesta.

(2) Nájomná zmluva<sup>3)</sup> sa uzatvára na dobu určitú 3 roky<sup>4)</sup> s možnosťou opakovaného predĺženia, vždy na dobu určitú 3 roky, ak nájomca spĺňa podmienky stanovené v čl. 4 ods. 1 tohto VZN a nenapĺňa ustanovenie osobitného predpisu<sup>5)</sup>.

## TRETIA ČASŤ REŽIM UŽÍVANIA NB

### **čl. 5 Žiadosť o nájom bytu**

(1) Žiadosť o nájom bytu uvedeného v čl. 2 tohto VZN (24 bytových jednotiek) musí obsahovať:

a) údaje o žiadateľovi

- meno, priezvisko žiadateľa (aj rodné meno)
- meno, priezvisko (aj rodné meno) manžela(ky), partnera(ky), druha, družky
- dátum a miesto narodenia
- miesto trvalého pobytu podľa občianskeho preukazu
- miesto prechodného pobytu
- rodinný stav
- meno, priezvisko detí a ich dátum narodenia
- počet osôb, ktoré sa do bytu nasťahujú – menovite s dátumom narodenia
- informáciu či je žiadateľ vlastníkom, nájomcom iného bytu alebo domu
- koľko izbových byt žiada

b) zdokladovaný mesačný príjem nájomcu a osôb s ním bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne, podľa osobitného predpisu.<sup>2)</sup>

c) doklad o zamestnaní v PCA.

(2) Žiadosť o nájom bytu uvedeného v čl. 3 tohto VZN (12 bytových jednotiek) musí obsahovať:

a) údaje o žiadateľovi

- meno, priezvisko žiadateľa (aj rodné meno)
- meno, priezvisko (aj rodné meno) manžela(ky), partnera(ky), druha, družky
- dátum a miesto narodenia
  
- miesto trvalého pobytu podľa občianskeho preukazu
- miesto prechodného pobytu
- rodinný stav
- meno, priezvisko detí a ich dátum narodenia
- počet osôb, ktoré sa do bytu nasťahujú – menovite s dátumom narodenia
- informáciu, či je žiadateľ vlastníkom, nájomcom iného bytu alebo domu
- koľko izbových byt žiada

b) doklad o zamestnaní v PCA

(3). Žiadosť o nájom bytu uvedeného v čl. 4 tohto VZN (4 bytové jednotky) musí obsahovať:

- a) údaje o žiadateľovi
  - meno, priezvisko žiadateľa (aj rodné meno)
  - meno, priezvisko (i rodné meno) manžela(ky), partnera(ky), druha, družky
  - dátum a miesto narodenia
  - miesto trvalého pobytu podľa občianskeho preukazu
  - miesto prechodného pobytu
  - rodinný stav
  - meno, priezvisko detí a ich dátum narodenia
  - počet osôb, ktoré sa do bytu nasťahujú – menovite s dátumom narodenia
  - informáciu či je žiadateľ vlastníkom, nájomcom iného bytu alebo domu
  - koľko izbových bytí žiada
- b) popis súčasnej bytovej situácie
- c) odporúčenie zamestnávateľa a potvrdenie o zamestnaní

(4) Žiadateľ, ktorému nebol pridelený byt pre potreby mesta, je povinný 1x ročne aktualizovať žiadosť a predložiť doklad, že pracuje u zamestnávateľa, ktorý navrhol jeho žiadosť riešiť.

## **čl. 6**

### **Postup pri prenájaní nájomných bytov**

- (1). Žiadosti o nájom bytov podľa čl. 5 ods. 1 a 2 tohto VZN si žiadateľ podá na PCA.
- (2) PCA žiadosť prerokuje a kompletne vyplnenú so svojim odporúčením a návrhom na pridelenie konkrétneho bytu zašle na bytový referát MsÚ.
- (3) Kontrolu súladu návrhu PCA so Smernicou MVaRR SR č. 2/2004 a VZN uskutoční MsÚ.
- (4) Pri predkladaní návrhov PCA podľa možnosti uprednostní občanov mesta Trnava.
- (5) Ak PCA do štyroch mesiacov nenavrhne obsadenie uvoľneného bytu a nebude uhradené nájomné, Mesto Trnava má právo tento byt obsadiť na základe odporúčenia bytovej komisie.
- (6) Výber uchádzača o neobsadený byt opísaný v článku 2 a 3 tohto VZN, uskutoční bytová komisia MZ z evidovaných žiadateľov – občanov mesta Trnava, ktorí spĺňajú podmienky Smernice MVaRR SR č. 2/2004 a VZN pre uvoľnený byt, s výnimkou povinnosti byť zamestnancom PCA.
- (7) Žiadosti o nájom bytu podľa čl. 5 ods. 3 si žiadateľ podá na Mestskom úrade v Trnave - bytový referát.

(8) Každú žiadosť o nájom bytov podľa čl. 4 prerokuje bytová komisia MZ v súlade s podmienkami určenými týmto VZN.

(9) Súhlas na uzatvorenie nájomnej zmluvy na voľný byt na dobu určitú 3 roky schváli primátor mesta na základe odporúčenia bytovej komisie resp. PCA a stanoviska MsÚ.

(10) Na základe súhlasu primátora mesta správca uzatvorí s ním nájomnú zmluvu, v ktorej budú uvedené podmienky nájmu podľa tohto VZN a právo nájomcu na opakované uzatvorenie nájmu bytu pri dodržaní podmienok Smernice Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky č. 2/2004<sup>7)</sup>.

(11) Pri uzatváraní nájomnej zmluvy je budúci nájomca povinný predložiť správcovi notársku zápisnicu s exekučným titulom, ktorá zabezpečí práva prenajímateľa v prípade neplatenia nájomného a odmietnutia sa vystaňovať, resp. odmietnutia dobrovoľného vypratania bytu po skončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu.

## čl. 7

### Predĺženie platnosti nájomnej zmluvy

(1) Pri predĺžení platnosti nájomnej zmluvy na byt opísaný v článku 4 tohto VZN, je nájomca povinný 2 mesiace pred ukončením platnosti nájomnej zmluvy doručiť na Mestský úrad v Trnave žiadosť o predĺženie platnosti nájomnej zmluvy spolu s dokladmi o tom, že spĺňa podmienky určené týmto VZN, s potvrdením zamestnávateľa o trvaní pracovného pomeru a so stanoviskom správcu o dodržiavaní nájomnej zmluvy.

(2) Pri predĺžení platnosti nájomnej zmluvy na byt opísaný v článku 2 alebo 3 tohto VZN, je nájomca povinný doručiť na PCA žiadosť o predĺženie platnosti nájomnej zmluvy. PCA žiadosť prerokuje a so svojim odporúčením a so stanoviskom správcu o dodržiavaní nájomnej zmluvy predloží, 2 mesiace pred ukončením platnosti nájomnej zmluvy, Mestskému úradu v Trnave.

(3) Žiadosti o predĺženie platnosti nájomnej zmluvy na byty uvedené v čl. 4 tohto VZN prerokuje bytová komisia MZ a žiadosti, ktoré spĺňajú podmienky určené týmto VZN odporučí primátorovi mesta na schválenie. K žiadostiam na predĺženie nájomnej zmluvy na byty uvedené v čl. 2 a 3 tohto VZN, predložené PCA, mestský úrad priloží stanovisko o súlade žiadosti s podmienkami stanovenými týmto VZN.

(4) Po akceptácii návrhu bytovej komisie MZ resp. PCA primátor mesta vydá písomný súhlas na predĺženie platnosti nájomnej zmluvy na dobu určitú 3 roky.

(5) Na základe písomného súhlasu primátora mesta vystaví správca novú nájomnú zmluvu s uvedenými podmienkami podľa tohto VZN.

---

7) Čl. 14 ods. 1 a 3 Smernice Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky č. 2/2004, ktorou sa upravujú pravidlá pre poskytovanie dotácií na obstaranie nájomných bytov

## **čl. 8** **Zánik nájmu bytu**

Nájom bytu zaniká:

- (1) Uplynutím doby nájmu, ak nebola táto doba v zmysle čl. 7 tohto VZN predĺžená.
- (2) Písomnou dohodou medzi správcom a nájomcom.
- (3) Písomnou výpoveďou nájomcu, pričom sa nájom bytu skončí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená správcovi.
- (4) Písomnou výpoveďou správcu so súhlasom primátora mesta, ktorý vydá na návrh bytovej komisie MZ u bytov uvedených v čl. 4 tohto VZN, resp. na návrh správu, alebo PCA, doplnený o stanovisko MsÚ u bytov uvedených v čl. 2 a 3 tohto VZN:
  - a) ak nájomca nespĺňa podmienky tohto VZN
  - b) ak nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil včas nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 3 mesiace
  - c) ak nájomca alebo ten, kto s ním býva, napriek písomnej výstrahe hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v dome
  - d) ak nájomca 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) ak nájomca neužíva byt bez vážnych dôvodov
  - f) ak nájomca bez súhlasu vlastníka v predmetnom byte ubytuje osoby, ktoré nie sú uvedené na evidenčnom liste k tomuto bytu (do toho sa nezarátavajú návštevy kratšie ako 15 dní v priebehu jedného mesiaca)
  - g) na základe odôvodneného návrhu PCA u bytov určených v čl. 2 a 3 tohto VZN.
  - h) ak sa nájomca a všetky osoby s ním bývajúce neprihlásia do mesiaca od uzatvorenia nájomnej zmluvy na trvalý pobyt v meste Trnava
- (5) Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená nájomcovi.

## **čl. 9** **Zásady správy NB**

- (1) Výška ročného nájmu sa určí vo výške 5 % z obstarávacej ceny bytov.

(2) Obstarávacou cenou bytov je cena stavby, cena projektovej dokumentácie a cena inžinierskych činností súvisiacich s prípravou a zhotovením stavby.<sup>8)</sup>

(3) Súčasťou mesačných platieb za užívanie bytu je:

- nájom bytu - 1/12 ročného nájmu
- u bytov s garážou, ktoré sú uvedené v čl. 3 a 4 tohto VZN – nájom za garáž 3 000,- Sk
- u bytov s chráneným parkovacím miestom, ktoré sú uvedené v čl. 2 tohto VZN – nájom za chránené parkovacie miesto 1 000,- Sk
- zálohové platby za služby

(4) Výška nájmu za garáž a chránené parkovacie miesto určená v odseku 3 tohto článku sa stanovuje na dobu 3 roky odo dňa uzatvorenia nájomnej zmluvy. Výška nájmu za garáž a chránené parkovacie miesto sa bude počnúc rokom 2010 upravovať každé 3 roky o percento oficiálne oznámenej inflácie meny presahujúce 5 % za predchádzajúce obdobie 3 rokov, pričom výšku nájmu za garáž a chránené parkovacie miesto určí primátor mesta príkazom primátora.

(5) Platnosť nájomnej zmluvy je podmienená prihlásením sa nájomcu a všetkých osôb s ním bývajúcich na trvalý pobyt v meste Trnava.

(6) U týchto bytov nemožno realizovať prechod nájmu v zmysle § 706 Občianskeho zákonníka.

(7) U týchto bytov sa môžu medzi oprávnenými nájomcami realizovať výmeny bytov len v rámci tohto bytového domu .

(8) Súhlas na výmenu bytov dáva na základe odporúčenia PCA, doplneného o stanovisko MsÚ u bytov uvedeného v čl. 2 a 3 tohto VZN resp. odporúčenia bytovej komisie u bytov uvedených v čl. 4 tohto VZN a splnenia podmienok VZN, primátor mesta.

(9) U týchto bytov nemožno realizovať prevod vlastníckych práv.

(10) Nájomca NB po ukončení nájmu bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady.

(11) K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný byt uvoľniť a odovzdať ho správcovi v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody.

(12) Splatnosť nájomného a úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu je mesačne do 15. dňa príslušného mesiaca.

---

<sup>8)</sup> Výnos Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky z 22. decembra 2003 č. V-1/2003 o regulácii cien nájmu bytov

ŠTVRTÁ ČASŤ  
ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

**čl. 10**  
**Spoločné ustanovenia**

- (1) Podmienky určené týmto VZN sú súčasťou nájomnej zmluvy.
- (2) Výnimku z tohto VZN môže schváliť iba MZ nadpolovičnou väčšinou prítomných poslancov s podmienkou, že táto nie je v rozpore s platnou Smernicou Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky č.2/2004, ktorou sa určujú pravidlá pre poskytovanie dotácií na obstarávanie nájomných bytov.
- (3) Prenajímateľ si vyhradzuje právo jednostranne zmeniť výšku nájmu v prípade zmeny právnych predpisov.
- (4) Práva a povinnosti nájomcu a prenajímateľa, ktoré nie sú vymedzené týmto VZN sa riadia Občianskym zákonníkom.

**čl. 11**  
**Zrušovacie ustanovenia**

Dňom účinnosti tohto VZN sa ruší VZN č. 253 o nakladaní s nájomnými bytmi na Františkánskej ul. v Trnave v znení VZN č. 263.

**čl. 12**  
**Účinnosť**

Toto všeobecne záväzné nariadenie Mesta Trnava nadobúda účinnosť dňom 13. 3. 2007

Schválené Mestským zastupiteľstvom mesta Trnava dňa 20. 2. 2007  
Vyvesené dňa 23. 2. 2007

Ing. Štefan Bošňák v. r.  
primátor mesta