



## Mestské zastupiteľstvo mesta Trnava

### VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE č. 595

#### o nakladaní s bytmi vo vlastníctve mesta, ktoré nie sú určené na odpredaj a s bytmi nižšieho štandardu

Mestské zastupiteľstvo mesta Trnava, na základe samostatnej pôsobnosti podľa článku 68 Ústavy Slovenskej republiky a podľa § 4 ods. 1, § 4 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) Týmto VZN sa určujú podmienky a postup pri prenajímaní bytov vo vlastníctve Mesta Trnava, ktoré nie sú určené na odpredaj a bytov nižšieho štandardu vo vlastníctve Mesta Trnava, ktoré nie sú určené na odpredaj (*d'alej spoločne aj ako „byty“*).
- (2) Nájomné byty sú v správe STEFE Trnava, s.r.o., Ulica Františkánska 71/16 v Trnave (*d'alej len „správca“*) v zmysle Zmluvy o výkone správy majetku zo dňa 16.4.2007 v znení neskorších dodatkov, ktorý bude vykonávať všetky úkony súvisiace so správou nájomných bytov.

#### Čl. 2

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

- (1) Byty prideli Mesto Trnava uchádzačovi podľa poradia v poradovníku, ak uchádzač bude spĺňať nasledujúce podmienky:
  - a) je prihlásený k trvalému pobytu na území mesta Trnava minimálne päť rokov nepretržite pred podaním žiadosti,
  - b) nie je vlastníkom ani spoluvlastníkom bytu ani rodinného domu,
  - c) nemá dlh voči mestu Trnava,
  - d) je zamestnaný najmenej šesť 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 najmenej

dvojnásobku platného životného minima a najviac do výšky päťnásobku platného životného minima podľa osobitného predpisu<sup>1</sup>.

- (2) V prípade, ak žiadajú o pridelenie bytu manželia, musí podmienku podľa odseku 1 písm. a) tohto článku spĺňať aspoň jeden z manželov.
- (3) V prípade, ak žiadajú o pridelenie bytu 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 poskytnúť byty, ktoré nie sú predmetom nájmu ako bytovú náhradu v prípade potreby v zmysle platných právnych predpisov.
- (5) Byt podľa tohto článku VZN sa prideliť podľa poradia určeného v súlade s danými podmienkami na základe návrhu Komisie bytovej Mestského zastupiteľstva mesta Trnava (ďalej iba „komisia bytová“) a súhlasu primátora.

### Čl. 3

#### **Pridelovanie bytov vo vlastníctve Mesta Trnava, ktoré nie sú určené na odpredaj z dôvodu hodného osobitného zreteľa**

- (1) Mesto Trnava môže poskytnúť fyzickým osobám bývanie z dôvodov hodných osobitného zreteľa, pričom oprávnenou osobou je:
  - a) zamestnanec mesta s uzatvorenou pracovnou zmluvou bez ohľadu na miesto trvalého pobytu,
  - b) rodič maloletého dieťaťa/detí ako jeden z manželov v rozvodovom konaní s trvalým pobytom v meste Trnava minimálne päť rokov pred podaním žiadosti, ktorý zároveň nie je výlučným vlastníkom bytu alebo rodinného domu na území mesta Trnava,
  - c) osoba alebo rodina s deťmi, ktorá sa ocitla v nepriaznivej sociálno-bytovej situácii vyžadujúcej si okamžité riešenie s trvalým pobytom v meste Trnava minimálne 5 rokov pred podaním žiadosti,
  - d) osoby ohrozené humanitárnou katastrofou, vojnovým konfliktom, endemickým násilím alebo porušovaním ľudských práv v ich krajine pôvodu.
- (2) Mesto Trnava môže poskytnúť bývanie z dôvodu hodného osobitného zreteľa aj iným osobám.
- (3) Podmienkou pre žiadateľa o pridelenie bytu podľa ods. 1 z dôvodu hodného osobitného zreteľa je neexistencia dlhu voči mestu.
- (4) Pri pridelení bytu z dôvodov hodných osobitného zreteľa nie je potrebné uzatvoriť dohodu o finančnej zábezpeke podľa čl. 10 ods. 2 tohto VZN. Pri poskytovaní

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

ubytovania sa ako výnimka z postupu podľa tohto VZN môžu primerane použiť ustanovenia o poskytovaní ubytovania podľa osobitného predpisu. O poskytnutí ubytovania podľa osobitného predpisu sa na základe odporúčacieho stanoviska Komisie bytovej MZ vyžaduje súhlas primátora mesta.

- (5) Pridelenie bytu podľa tohto článku VZN sa v súlade so zákonom č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov schvaľuje trojpäťtinovou väčšinou všetkých poslancov mestského zastupiteľstva na základe návrhu komisie bytovej.

#### Čl. 4

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

- (1) Byty nižšieho štandardu (*d'alej len „BNŠ“*) prideli mesto Trnava uchádzačovi podľa poradia v poradovníku, ak uchádzač bude spĺňať podmienky:
- a) je prihlásený k trvalému pobytu na území mesta Trnava najmenej päť rokov nepretržite pred podaním žiadosti,
  - b) nie je vlastníkom ani spoluvlastníkom bytu ani rodinného domu,
  - c) nemá dlh voči mestu Trnava,
  - d) zabezpečuje plnenie povinnej školskej dochádzky svojich školopovinných detí,
  - e) je zamestnaný najmenej šesť mesiacov nepretržite pred podaním žiadosti alebo je poberateľom dávky dôchodkového poistenia, dávky nemocenského poistenia alebo štátnej sociálnej dávky,
  - f) čistý mesačný príjem za predchádzajúcich šesť 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 BNŠ manželia, musí podmienku podľa odseku 1 písm. a) tohto článku spĺňať aspoň jeden z manželov, pričom ostatné podmienky musia spĺňať obaja.
- (3) V prípade, ak žiadajú o pridelenie BNŠ 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, pričom ostatné podmienky musia spĺňať obaja.
- (4) Byt podľa tohto článku VZN sa prideliuje podľa poradia určeného v súlade s podmienkami podľa čl. 6 ods. 2 tohto VZN na základe návrhu komisie bytovej a súhlasu primátora. Z dôvodu hodného osobitného zreteľa možno zmeniť poradie žiadateľov, v tomto prípade sa pridelenie bytu schvaľuje trojpäťtinovou väčšinou všetkých poslancov mestského zastupiteľstva podľa zákona o majetku obcí na základe návrhu komisie bytovej.

## Čl. 5 Žiadosť o nájom bytu

- (1) Žiadosť o nájom bytu musí obsahovať:
- a) údaje o žiadateľovi:
    - meno, priezvisko, rodné priezvisko žiadateľa,
    - meno, priezvisko, rodné priezvisko manžela/lky, osoby žijúcej v spoločnej domácnosti, druha, družky,
    - dátum a miesto narodenia,
    - miesto trvalého pobytu podľa ohlasovne pobytu,
    - miesto prechodného pobytu,
    - rodinný stav,
    - mená, priezviská detí a ich dátum narodenia,
    - mená, priezviská a dátum narodenia osôb, ktoré budú užívať byt spolu so žiadateľom s uvedením ich počtu,
    - vyhlásenie žiadateľa a osôb s ním bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu<sup>1</sup>, že nie sú výlučnými vlastníkmi ani spoluvlastníkmi bytu alebo rodinného domu, a to v prípadoch, v ktorých sa táto podmienka vyžaduje podľa predchádzajúcich ustanovení tohto VZN,
    - koľko izbový 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 bytoch podľa článku 2 tohto VZN,
  - c) potvrdenie o čistom mesačnom príjme za posledných šesť mesiacov pred podaním žiadosti nájomcu a osôb s ním bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne, podľa osobitného predpisu<sup>1</sup> pri BNS podľa článku 4 tohto VZN,
  - d) potvrdenie o zamestnaní, ak sa zamestnanie alebo iná zárobková činnosť vyžaduje ako podmienka na nájom bytu, v prípade žiadateľa, ktorý je samostatne zárobkovo činnou osobou, tento uvedie v žiadosti pridelené identifikačné číslo,
  - e) ak žiadajú o pridelenie bytu 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 byt podľa článku 2 tohto VZN, ktorému nebol pridelený byt 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 BNS podľa článku 4 tohto VZN, ktorému nebol pridelený a trvá na riešení svojej žiadosti, je povinný jedenkrát ročne aktualizovať žiadosť a predložiť doklady o príjme za posledných šesť 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 bytov a zaradenie do poradovníkov

- (1) Žiadosť o pridelenie bytu 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 bytu v podateľni MsÚ v Trnave.
- (3) Poradovníky sa vytvárajú pre nasledovné:
  - a) byty vo vlastníctve Mesta Trnava, ktoré nie sú určené na odpredaj,
  - b) BNŠ vo vlastníctve Mesta Trnava, ktoré nie sú určené na odpredaj.
- (4) Každý žiadateľ o nájom bytu môže byť 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 bytu, 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 bytu, 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 byt podľa článku 2 tohto VZN na dobu určitú najmenej jeden rok, s možnosťou opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy najviac na dobu šesť rokov, na byt podľa článku 3 tohto VZN na dobu určitú najmenej jeden rok, s možnosťou opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy, 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 BNŠ podľa článku 4 tohto VZN na dobu určitú najmenej jeden rok, 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,
  - c) písomne požiada o vyradenie z poradovníka,

---

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

- d) odmietne uzatvoriť nájomnú zmluvu,
- e) žiadateľ nesplní povinnosť aktualizácie žiadosti o BNŠ podľa článku 6 odseku 3 tohto VZN,
- f) žiadateľ vedený v poradovníku zomrie.

## **Čl. 7**

### **Doba nájmu**

- (1) Doba nájmu v bytoch podľa článku 2 ods. 1 tohto VZN sa stanovuje na dobu určitú jeden rok, s možnosťou opakovaného uzavretia, najviac na šesť rokov. Po ukončení doby nájmu nájomcovi nevzniká nárok na bytovú náhradu, ani možnosť opätovne požiadať o ten istý byt.
- (2) Doba nájmu v bytoch podľa článku 3 ods. 1 písm. a) sa stanovuje na dobu určitú najviac tri roky, s možnosťou opakovaného uzavretia počas trvania pracovného pomeru pre mesto Trnava.
- (3) Doba nájmu v bytoch podľa článku 3 ods. 1 písm. b)-d) a ods. 2 sa stanovuje na dobu určitú najviac jeden rok.
- (4) Doba nájmu v BNŠ podľa článku 4 tohto VZN sa stanovuje na dobu určitú, najviac na jeden rok, s možnosťou opakovaného uzavretia. Po ukončení doby nájmu nájomca nemá nárok na bytovú náhradu.
- (5) Opakované uzavretie nájomnej zmluvy s nájomcom je možné za predpokladu, že nájomca spĺňa podmienky tohto VZN a:
  - a) nemá dlh na nájomnom ani úhradách za plnenia poskytovaných s užívaním bytu, vrátane príslušenstva (t.j. poplatkov alebo úrokov z omeškania, náhrady trov súdneho alebo exekučného konania),
  - b) v prípade vzniku nedoplatku spojených s užívaním bytu 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.
- (6) V prípade pridelenia bytu zostáva doba nájmu najviac šesť rokov, s výnimkou bytov podľa článku 3 a 4 tohto VZN.
- (7) Doba nájmu v bytoch podľa článku 2 ods. 4 tohto VZN sa stanovuje na dobu neurčitú.
- (8) Po uplynutí doby nájmu je nájomca povinný byt vypratať na vlastné náklady, ak tak neurobí dobrovoľne najneskôr nasledujúci deň po uplynutí doby nájmu, zabezpečiť vypratanie z bytu správcu.

## 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 svojom aktuálnom príjme ako aj 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 bytu v zmysle článku 7 ods. 1-2 tohto VZN.
- (4) Nájomca môže prihlásiť seba a všetky osoby s ním bývajúce na adresu prenajatého bytu, okrem článku 3 ods. 1 písm. a) tohto VZN.
- (5) Pred uzavretím nájomnej zmluvy a po doručení súhlasu na uzatvorenie nájomnej zmluvy, umožní správca žiadateľovi, na požiadanie žiadateľa, prehliadku bytu uvedeného v súhlase na uzatvorenie nájomnej zmluvy.
- (6) Podmienky uvedené v článkoch 2, 3 a 4 tohto VZN 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 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, u ktorého sa za člena domácnosti prihlasuje.

## Čl. 9

### Zánik nájmu bytu

- (1) Nájom bytu 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 bytového domu, v ktorom sa byt nachádza,
  - 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 byt užívajú osoby, ktoré nie sú uvedené na evidenčnom liste k tomuto bytu (to neplatí pre krátkodobé návštevy do 20 dní).

- (2) Nájom 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 vystáť z bytu, ak nájom 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 bytu alebo spôsob ich výpočtu,
  - e) opis stavu bytu a príslušenstva,
  - f) podmienky na zachovanie pôvodného stavu a vybavenia bytu,
  - g) možnosti skončenia nájmu,
  - h) zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu.
- (2) Zmluva bude obsahovať aj dohodu o finančnej zábezpeke pri 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 ostatného NB a ostatný NB odovzdá v užívania schopnom stave, bude finančná zábezpeka vrátená v plnej výške. Ak budú potrebné finančné prostriedky na opravu zariadenia ostatného 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 bytov si vyhradzuje právo jednostranne zmeniť výšku nájmu v prípade zmeny právnych predpisov Slovenskej republiky.



## Čl. 11

### Závěrečné ustanovenia

- (1) Výnimku z ustanovení tohto VZN môže schváliť primátor mesta na základe odporúčenia komisie bytovej, schválená výnimka nemôže byť v rozpore s platnými právnymi predpismi.
- (2) Týmto VZN sa rušia predchádzajúce VZN č. 518, 548 a 583.
- (3) VZN bolo prerokované a schválené na zasadnutí Mestského zastupiteľstva v Trnave dňa 22.09.2022.
- (4) VZN nadobúda účinnosť dňom 09.10.2022.

V Trnave dňa 23.09.2022

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

Schválené Mestským zastupiteľstvom mesta Trnava dňa 22.09.2022

Vyvesené dňa: 23.09.2022

Zvesené dňa: 10.10.2022