

**Všeobecne záväzné nariadenie mesta Nová Baňa č. 4/2017  
o podmienkach pridelovania a nájmu bytov postavených s podporou štátu  
zo dňa 13.12.2017**

Mesto Nová Baňa v súlade s ustanovením § 6 ods. 1 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a v zmysle zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní vydáva toto všeobecne záväzné nariadenie (ďalej len VZN).

**Čl. I.  
Úvodné ustanovenia**

(1) Účelom tohto všeobecne záväzného nariadenia (ďalej len „VZN“) je stanovenie podmienok prijímania žiadostí, postupu pri výbere nájomcov nájomných bytov (ďalej len „NB“) a postupu pri schvaľovaní a realizovaní ich nájmu v bytovom dome A3 a A4 na ulici Pod sekvojou v Novej Bani.

Toto Všeobecne záväzné nariadenie upravuje podmienky pridelovania bytov vo vlastníctve mesta, ktoré sú financované z dotácie Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky, z úveru Štátneho fondu rozvoja bývania Slovenskej republiky a vlastných zdrojov mesta.

(2) Nájomné byty sú byty vo vlastníctve mesta s osobitným režimom, ktorý vymedzuje toto VZN. Nájomné byty sa budú užívať na nájom a nemôžu sa previesť do osobného vlastníctva najmenej po dobu 30 rokov od vydania kolaudačného rozhodnutia.

(3) Na zachovanie nájomného charakteru bytov obstaraných podľa zákona č. 443/2010 Z. z. mesto zriadilo záložné právo v prospech Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR a Štátneho fondu rozvoja bývania.

(4) Pri uzatváraní zmluvy o nájme bytu dodrží mesto podmienky ustanovené zákonom č. 443/2010 Z. z.

**Čl. II.  
Podmienky a rozsah poskytovania sociálneho bývania v byte**

(1) Sociálne bývanie v byte je bývanie poskytované oprávnenej fyzickej osobe v byte, ktorého podlahová plocha neprevyšuje 80 m<sup>2</sup> pre byt bežného štandardu alebo 60 m<sup>2</sup> pre byt nižšieho štandardu.

(2) Podlahovú plochu podľa odseku 1 možno zvýšiť najviac o 10 %, ak ide o byt stavebne určený na bývanie osoby s ťažkým zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 2 zákona.

(3) Oprávnenou fyzickou osobou podľa odseku 1 je:

- a) osoba žijúca v domácnosti s mesačným príjmom domácnosti najviac vo výške trojnásobku životného minima.
- b) osoba žijúca v domácnosti s mesačným príjmom domácnosti najviac vo výške štvornásobku životného minima, ak spĺňa aspoň jedno z nasledujúcich kritérií:

1. členom tejto domácnosti je osoba s ťažkým zdravotným postihnutím.
2. ide o domácnosť osamelého rodiča s nezaopatreným dieťaťom

3. aspoň jeden z členov tejto domácnosti zabezpečuje zdravotnícku starostlivosť, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu pre obyvateľov mesta.
- c) osoba, ktorej zanikla ústavná starostlivosť, náhradná osobná starostlivosť, pestúnska starostlivosť alebo osobitná starostlivosť poručníka podľa osobitného predpisu ( §45 až 59 zákona č. 36/2005 Z. z. o rodine a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov), ak táto osoba nepresiahne vek 30 rokov.
- d) osoba žijúca v domácnosti, ktorej sa poskytuje bytová náhrada za byt vydaný podľa osobitného predpisu (zákon č. 403/1990 Zb. o zmiernení následkov niektorých majetkových krívd v znení neskorších predpisov)
- (4) Pri zisťovaní príjmov podľa odseku 3 sa postupuje podľa osobitného predpisu( §3 zákona č. 601/2003 o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov). Mesačný príjem sa vypočíta z príjmu (§4 zákona č. 601/2003 Z. z. za kalendárny rok predchádzajúci roku, v ktorom vznikol nájom bytu, ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal.
- (5) Životné minimum domácnosti sa vypočíta zo súm životného minima členov domácnosti platných k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku, v ktorom vznikol nájom bytu.
- (6) Podmienky ustanovené v odseku 3 sa posudzujú pri uzavieraní nájomnej zmluvy a na zmeny podmienok počas platnosti nájomnej zmluvy sa neprihliada.

### **Čl. III.**

#### **Podávanie žiadostí a ich evidencia**

- (1) Žiadateľ o byt si podá písomnú žiadosť o byt na predpísanom tlačive mesta. Žiadosť musí byť odôvodnená, datovaná, s uvedením kontaktnej adresy, vlastnoručne podpísaná a doručená Mestskému úradu. V prípade, že žiadosť neobsahuje všetky náležitosti potrebné pre rozhodovanie, písomne vyzve Mestský úrad žiadateľa, aby tieto údaje doplnil v stanovenej lehote. Žiadateľ je povinný spolupracovať s mestským úradom a komisiou bytovou a sociálnou pri overovaní si potrebných náležitostí na pridelenie bytu. Pri nespolupráci bude žiadosť zo zoznamu žiadateľov o pridelenie bytu vyradená.
- (2) Mesto Nová Baňa eviduje prijaté žiadosti a vedie samostatný zoznam žiadateľov. Žiadatelia sú vedení v evidencii, ktorá začína číslom 1 a zoradení sú podľa dátumu podania žiadosti vzostupne.
- (3) Mesto Nová Baňa zhromažďuje podklady o uchádzačoch, ktoré tvoria neoddeliteľnú súčasť žiadosti o pridelenie bytu, tieto podklady sú uvedené ako povinné prílohy k žiadosti o pridelenie bytu.

### **Čl. IV.**

#### **Príprava žiadostí pre komisiu bytovú a sociálnu**

- (1) Mesto Nová Baňa pripraví podané žiadosti o nájom bytu na prerokovanie v komisii bytovej a sociálnej tak, že zostaví samostatné zoznamy žiadateľov o pridelenie bytu zvlášť pre
- a) 1 – izbové byty
  - b) 2 – izbové byty
  - c) 3 – izbové byty
- (2) Zodpovedný zamestnanec mesta ku každej podanej žiadosti vypočíta čistý priemerný príjem domácnosti a uvedie informáciu pre bytovú komisiu, či daný žiadateľ spĺňa alebo nespĺňa príjmové kritérium.

(3) V prípade potreby preverenia aktuálnosti, pravdivosti resp. doplnenia uvádzaných údajov vyzve žiadateľa o doplnenie - spresnenie údajov.

## **Čl. V. Kritéria pridelovania bytov**

(1) Minimálny mesačný príjem žiadateľa a osôb s ním bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu, nesmie byť nižší, ako je súčet výšky životného minima domácnosti a výšky nájomného a služieb spojených s bývaním.

(2) Maximálny mesačný príjem žiadateľa a osôb s ním bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne, nesmie prevýšiť 3-násobok životného minima.

(3) Ak je členom domácnosti osoba s ťažkým zdravotným postihnutím, alebo ide o osamelého rodiča s nezaopatreným dieťaťom, alebo aspoň jeden z členov domácnosti zabezpečuje zdravotnícku starostlivosť, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu pre obyvateľov obce, tak maximálna hranica príjmu celej domácnosti nesmie presiahnuť 4-násobok životného minima.

(4) Žiadateľ alebo aspoň jeden z manželov (druhov), má minimálne po dobu 12 po sebe nasledujúcich mesiacov pred podaním žiadosti o pridelenie bytu vlastný pravidelný príjem z trvalého pracovného pomeru, podnikania, prípadne z dôchodkového zabezpečenia a toto platí i v čase podania žiadosti.

(5) Žiadateľ a s ním spoločne posudzované osoby nemajú žiadny záväzok, nedoplatok a ani iný dlh voči mestu Nová Baňa.

(6) Mesto Nová Baňa prioritne uspokojí žiadosti občanov s trvalým pobytom v meste Nová Baňa alebo s trvalým pracovným pomerom v meste Nová Baňa a následne ostatných žiadateľov.

## **Čl. VI. Posudzovanie žiadostí**

(1) Podané žiadosti prerokuje komisia bytová a sociálna, ktorú menuje mestské zastupiteľstvo.

(2) Žiadateľ, ktorý nezašle späť opakovaný dotazník s povinnými prílohami, uvedie nepravdivé údaje, alebo údaje sfalšuje, nedostaví sa k podpisu nájomnej zmluvy, alebo ju nepodpíše, sa tiež považuje za uspokojeného. Takto uspokojení žiadatelia sa vyradia z evidencie.

(3) Ak je voľný bezbariérový nájomný byt a mestom nie je evidovaná v poradovníku žiadosť občana s ťažkým zdravotným postihnutím, mesto schváli jeho prenájom žiadateľovi bez zdravotného postihnutia. Nájomná zmluva na tento byt bude uzatvorená podľa zákona č. 443/2010 Z.z. na dobu určitú, ktorá neprevýši jeden rok. Po zaradení žiadosti občana s ťažkým zdravotným postihnutím do evidencie bude táto riešená prednostne a súčasný nájomca stráca nárok na predĺženie nájomnej zmluvy.

(4) Komisia bytová a sociálna sleduje evidenciu žiadateľov, ktorí splnili podmienky na pridelenie bytu a odporučí primátorovi mesta nájomcov pre jednotlivé byty. Primátor na základe odporúčenia komisie pridelí byt písomným rozhodnutím.

(5) Ak žiadateľ odmietne pridelený byt, nemá nárok na pridelenie ďalšieho bytu a jeho žiadosť sa vyradí z evidencie.

(6) Na základe rozhodnutia o pridelení bytu uzatvorí Mestský bytový podnik Nová Baňa, s.r.o. ako prenajímateľ s nájomcom nájomnú zmluvu.

## Čl. VII. Nájomná zmluva

(1) Na práva a povinnosti, ktoré vzniknú na základe nájomnej zmluvy a nie sú upravené zákonom 443/2010 Z.z., sa vzťahujú ustanovenia Občianskeho zákonníka. Nájomná zmluva musí mať písomnú formu a musí obsahovať najmä:

- a) začiatok nájmu
- b) dobu nájmu
- c) výšku mesačného nájomného
- d) podmienky opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy
- e) výšku úhrady za plnenia spojené s užívaním nájomného bytu alebo spôsob ich výpočtu
- f) opis stavu nájomného bytu a opis príslušenstva nájomného bytu
- g) podmienky na zachovanie pôvodného stavu a vybavenia nájomného bytu.
- h) ukončenie nájmu
- i) spôsob a lehotu vysporiadania finančnej zábezpeky, ak je súčasťou nájomnej zmluvy dohoda o finančnej zábezpeke podľa odseku 7
- j) zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu
- k) dohodu o finančnej zábezpeke.

(2) Doba nájmu dohodnutá v nájomnej zmluve môže byť najviac tri roky okrem prípadov:

- a) ak nájomcom je osoba so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 2 zákona č. 443/2010 Z. z., ktorému sa prenajíma nájomný byt spĺňajúci podmienky ustanovené osobitným predpisom, pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac desať rokov alebo
- b) ak nájomcom je osoba podľa § 22 ods. 3 písm. d) zákona č. 443/2010 Z. z., ktorej sa prenajíma nájomný byt, pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac desať rokov.

(3) V nájomnej zmluve sa upraví právo nájomcu na opakované uzavretie zmluvy o nájme nájomného bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a v tomto VZN. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude mesto informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.

(4) Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy podľa odseku 3 môže mesto uzavrieť nájomnú zmluvu aj s fyzickou osobou žijúcou v domácnosti s mesačným príjmom, ktorý k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku opakovaného prenájmu nájomného bytu

- a) nie je vyšší ako 3,5-násobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa §22 ods.3 písm. a) zákona
- b) nie je vyšší ako 4,5-násobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa § 22 ods. 3 písm. b) zákona

(5) Nájomnú zmluvu na užívanie nájomného bytu, ktorý spĺňa podmienky stanovené osobitným predpisom (§ 143 písm. d zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov) uzavrie prenajímateľ len s fyzickou osobou žijúcou v domácnosti, ktorej členom je osoba so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č.2 zákona č. 443/2010 Z.z. a ak nemá žiadosť o uzavretie nájomnej zmluvy od takejto fyzickej osoby, môže uzavrieť nájomnú zmluvu na takýto nájomný byt aj s inou fyzickou osobou uvedenou v § 22 ods. 3 najviac na jeden rok.

(6) Ak o uzavretie nájomnej zmluvy nepožiadala fyzická osoba uvedená v §22 ods. 3 zákona, môže mesto uzavrieť nájomnú zmluvu aj s inou fyzickou osobou najviac na jeden rok.

- (7) Nájomná zmluva ďalej obsahuje aj podmienky finančnej zábezpeky, ktorá nesmie presiahnuť výšku maximálne 6-mesačného nájomného ustanoveného podľa osobitného predpisu: lehota na zloženie finančnej zábezpeky nájomcom nesmie byť dlhšia ako 30 kalendárnych dní pred podpísaním nájomnej zmluvy. Ak nedôjde k uzavretiu nájomnej zmluvy, je prenajímateľ povinný zloženie finančnú zábezpeku bezodkladne vrátiť. Prenajímateľ v súvislosti uzavretím nájomnej zmluvy nesmie požadovať od nájomcu iné finančné plnenie, ktoré priamo nesúvisia s užívaním nájomného bytu
- (8) Finančná zábezpeka podľa odseku 7 slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného. Finančnú zábezpeku za užívanie nájomného bytu vedie žiadateľ: Mestský bytový podnik Nová Baňa, s.r.o. na osobitnom účte na tento účel v banke.
- (9) Nájomnú zmluvu možno uzavrieť najskôr po nadobudnutí právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na bytovú budovu.
- (10) Pred uzavretím nájomnej zmluvy je prenajímateľ povinný umožniť nájomcovi prehliadku nájomného bytu.

### **Čl. VIII. Finančná zábezpeka**

- (1) Výška finančnej zábezpeky je vo výške maximálne 6-mesačného nájomného.
- (2) Lehota na zloženie finančnej zábezpeky nájomcom nesmie byť dlhšia ako 30 kalendárnych dní pred podpísaním nájomnej zmluvy.
- (3) Ak nedôjde k uzavretiu nájomnej zmluvy, je prenajímateľ povinný už zloženie finančnú zábezpeku bezodkladne vrátiť žiadateľovi o pridelenie nájomného bytu.
- (4) Výška šesťmesačného nájomného sa určí podľa platných cenových predpisov a to najmä Opatrenia Ministerstva financií Slovenskej republiky z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov.

### **Čl. IX. Opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy**

- (1) Po uplynutí doby nájmu môže byť nájomná zmluva uzatvorená najviac na dobu ďalších 3 rokov s nájomcom, ktorý v predchádzajúcom roku nebol v omeškaní s platením nájomného a spĺňa podmienky zákona č. 443/2010 Z. z..
- (2) Po uplynutí doby nájmu môže byť nájomná zmluva uzatvorená najviac na dobu 1 roka s nájomcom, ktorý pri podpise zmluvy nie je v omeškaní s platením nájomného, ale nespĺňa podmienky pridelenia bytu z dôvodu zmeny príjmu. Pri uzatvorení zmluvy musí však byť nájomca písomne upozornený na možnosť zániku nájomnej zmluvy.
- (3) Nájomca bytu v prípade záujmu o predĺženie nájomnej zmluvy na ďalšie obdobie je povinný predložiť žiadosť s prílohami a to minimálne 2 mesiace pred uplynutím platnosti nájomnej zmluvy.
- (4) Opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy môže byť kratšie v prípadoch, keď si nájomca pravidelne neplnil svoje povinnosti nájomcu (napr. meškal minimálne s dvojmesačným nájomným). U takéhoto nájomcu bude opakovaná nájomná zmluva uzatvorená na dobu 12 mesiacov.

## Čl. X.

### Podnájom bytu a užívanie bytu na iné účely ako na bývanie

- (1) Nájomca bytu nemôže dať časť bytu alebo celý byt do podnájmu inej fyzickej alebo právnickej osobe.
- (2) Nájomný byt nemožno užívať na iné účely ako na bývanie.
- (3) V nájomných bytoch nemožno vykonávať podnikateľskú činnosť ani poskytovať ubytovanie v súkromí.
- (4) Nájomca a osoby s ním žijúce v spoločnej domácnosti sú povinní prihlásiť sa na trvalý pobyt v meste Nová Baňa do nájomného bytu, ktorí im bol pridelený rozhodnutím mesta Nová Baňa do 30 dní odo dňa podpísania nájomnej zmluvy. Ďalšie osoby môžu byť prihlásené na trvalý alebo prechodný pobyt len na základe predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa.

## Čl. XI.

### Ukončenie nájmu

- (1) Nájomná zmluva zaniká:
  - a) uplynutím doby nájmu, ak nebola táto podľa tohto VZN predĺžená
  - b) písomnou dohodou
  - c) písomnou výpoveďou nájomcu alebo prenajímateľa
- (2) Nájomnú zmluvu môže prenajímateľ vypovedať ak:
  - a) nájomca nespĺňa podmienky tohto VZN a kritérií stanovených mestom
  - b) nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu:
    - mešká so zaplatením nájomného a platieb za služby spojené s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace,
    - prenechá byt alebo jeho časť do užívania tretej osobe,
    - nájomca alebo ďalší členovia v domácnosti, napriek upozorneniam poškodzujú prenajatý byt, spoločné priestory a spoločné zariadenie v bytovom dome,
    - využíva prenajatý byt bez súhlasu vlastníka na iné účely ako je bývanie,
    - nájomca alebo ďalší členovia v domácnosti sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť, alebo porušuje dobré mravy v dome,
    - porušuje domový poriadok.
- (3) Nájom bytu končí aj uplynutím výpovednej doby (bod 1 písm. c tohto článku), ktorá je tri mesiace a začína plynúť 1. dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej strane.
- (4) Nájomca nájomného bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu ani bytovej náhrady pri skončení nájmu uplynutím doby nájmu, ani pri skončení nájmu z dôvodov uvedených v Čl. XI. odsek 2 tohto VZN.
- (5) Mesto môže vypovedať nájom bytu pred ukončením doby určitej podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka.
- (6) Týmto VZN nie sú dotknuté práva a povinnosti vyplývajúce z iných platných právnych predpisov.

## **Čl. XII. Starostlivosť o nájomný byt**

- (1) Vlastník nájomného bytu obstaraného podľa zákona č. 443/2010 Z.z. je povinný počas lehoty uvedenej v § 11 ods.1 písm. a) štvrtého bodu tohto zákona umožniť po predchádzajúcom oznámení, na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do nájomných bytov zamestnancom ministerstva, príslušného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu nájomného bytu: to platí aj pre nájomcu a osoby tvoriace jeho domácnosť, ktoré nájomný byt užívajú na základe nájomnej zmluvy podľa tohto zákona.
- (2) Prenajímateľ z dohodnutého nájomného tvorí fond prevádzky, údržby a opráv ročne minimálne vo výške 0,5 % nákladov na obstaranie nájomného bytu.

## **Čl. XIII. Záverečné ustanovenia**

- (1) Mesto je povinné chrániť osobné údaje získané za účelom zistenia výšky príjmu žiadateľa ako podmienky pre pridelenie nájomného bytu v zmysle zákona č. 122/2013 Z.z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov.
- (2) Mesto Nová Baňa vyčleňuje najviac 5 nájomných bytov pre potreby mesta, t.j. pre fyzické osoby, ktoré nespĺňajú podmienky a kritériá pridelovania bytov postavené s podporou štátu, ak takéto osoby zabezpečujú spoločenské, kultúrne, zdravotnícke, ekonomické a sociálne potreby mesta a to bez ohľadu na výšku ich príjmu a je u nich predpoklad platobnej disciplíny.
- (3) Mesto Nová Baňa vysporiada rozdiely finančnej zábezpeky podľa tohto VZN čl. VIII odst. (1) najneskôr v termíne do 30.03.2018.
- (4) Týmto VZN sa ruší VZN č. 10/2015 o podmienkach pridelovania bytov určených na nájom postavených s podporou štátu zo dňa 16.12.2015.

VZN vyvesené na úradnej tabuli od 28.11.2017 do 12.12.2017

VZN schválené MsZ č. 113/2017 dňa 13.12.2017

VZN vyhlásené vyvesením na úradnej tabuli od 14.12.2017 do 28.12.2017

VZN nadobúda účinnosť dňa 01.01.2018

Mgr. Ján Havran, v.r.  
primátor mesta