

## **Návrh k pripomienkovaniu**

Mestské zastupiteľstvo v Šali na základe ustanovenia § 4 ods. 3 písm. a), § 6 ods. 1, § 11 ods. 4 písm. g) zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, § 12 zákona č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami v znení neskorších predpisov a § 22 ods. 7 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov, v súlade so zákonom č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov

sa uznieslo na tomto

### **Všeobecne záväznom nariadení č. .../2024 o podmienkach nájmu a užívania nájomných bytov a bytov osobitného určenia vo vlastníctve mesta Šaľa**

#### **§ 1 Úvodné ustanovenia**

- (1) Toto všeobecne záväzné nariadenie (ďalej aj ako „VZN“) upravuje podmienky evidencie žiadostí, prideľovania, nájmu nájomných bytov v bytových domoch vo vlastníctve mesta Šaľa (ďalej aj ako „mesto“ v príslušnom gramatickom tvare).
- (2) Hospodárenie s bytmi zabezpečuje mesto prostredníctvom správcu bytov a nebytových priestorov, s ktorým má mesto podpísanú mandátnu zmluvu (ďalej aj ako „správca“ v príslušnom gramatickom tvare) a ktorý postupuje pri svojej činnosti v zmysle zákona č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a bytovými náhradami, zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov, zákonom č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov, týmto VZN a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi.

#### **§ 2 Podmienky evidencie žiadosti o nájom bytu**

- (1) Žiadosť o nájom bytu sa podáva písomnou formou na predpísanom tlačíve, ktoré tvorí Prílohu č. 1 tohto VZN (tlačívo je zverejnené na webovom sídle mesta Šaľa), do podateľne Mestského úradu v Šali alebo u správcu. Za žiadateľa sa považuje aj manželská dvojica. Spoločnými žiadateľmi o nájom bytu môžu byť osoby, ktoré plánujú žiť v spoločnej domácnosti (napr. druh a družka, príbuzní v priamom rade). V prípade zhody dátumov podania žiadosti rozhoduje skoršia hodina podania žiadosti.
- (2) Evidenciu žiadateľov o nájom bytov vedie mesto prostredníctvom správcu.
- (3) Mesto prostredníctvom správcu skontroluje úplnosť údajov uvedených v žiadosti a žiadosť spĺňajúca podmienky stanovené týmto VZN bude zaradená do evidencie žiadateľov o nájomný byt. O zaradení alebo nezaradení do zoznamu žiadateľov bude žiadateľ písomne

informovaný do 30 dní od podania žiadosti. Žiadatelia s neúplnými údajmi budú vyzvaní na doplnenie údajov.

- (4) Žiadateľ, ktorý v lehote 30 dní odo dňa doručenia výzvy na doplnenie žiadosti, nedoplní svoju žiadosť, uvedie nepravdivé údaje alebo údaje sfaľuje, nebude zaradený do evidencie žiadateľov o nájomný byt.
- (5) Poradovník schvaľuje primátor mesta na základe návrhu spracovaného správcom a odporúčania komisie Mestského zastupiteľstva v Šali pre sociálne, zdravotné a bytové otázky (ďalej aj ako „komisia MsZ“ v príslušnom gramatickom tvare). Poradovník na príslušný rok obsahuje všetkých žiadateľov, ktorí spĺňajú podmienky podľa tohto VZN.
- (6) Žiadateľ je povinný nahlásiť každú zmenu údajov týkajúcu sa jeho osoby a všetkých s ním spoločne posudzovaných osôb<sup>1</sup>, a to bezodkladne, najneskôr však do 30 dní odo dňa, kedy zmena nastala.
- (7) Ak žiadateľ má záujem byť evidovaný v poradovníku, je povinný každoročne ku dňu 30.6. aktualizovať údaje v žiadosti o nájom bytu a predkladať doklad o príjmoch pre všetky spoločne posudzované osoby za predchádzajúci kalendárny rok bez vyzvania spolu s dokladom o zaplatení všetkých záväzkov voči mestu za všetky spoločne posudzované osoby.

### § 3

#### **Zaradenie do evidencie žiadateľov o pridelenie nájomného bytu, zaradenie do poradovníka uchádzačov a vyradenie z poradovníka uchádzačov**

- (1) Žiadateľ bude zaradený do evidencie žiadateľov o nájom bytu, ak:
  - a) podá žiadosť o nájom bytu, ktorá musí mať písomnú formu, musí obsahovať pravdivé a úplné údaje, musí byť odôvodnená a vlastnoručne podpísaná,
  - b) ku dňu podania žiadosti dovŕšil plnoletosť,
  - c) žiadateľ a všetky spoločne posudzované osoby, nie sú vlastníkom alebo spoluvlastníkom bytu alebo rodinného domu v podiele väčšom ako jedna polovica, nemá právo užívania zodpovedajúce vecnému bremenu k bytu alebo rodinnému domu; tieto skutočnosti žiadateľ preukazuje čestným vyhlásením. V prípade, ak sú žiadateľ a spoločne posudzované osoby spoluvlastníkmi rovnakého rodinného domu alebo bytu, súčet spoluvlastníckych podielov žiadateľa a spoločne posudzovaných osôb na tomto byte alebo rodinnom dome nesmie byť väčší ako jedna polovica.
- (2) Do evidencie žiadateľov nebude zaradený žiadateľ, ktorý:
  - a) bol vlastníkom bytu alebo rodinného domu a tento scudzil v predchádzajúcich dvoch rokoch pred podaním žiadosti,
  - b) bol nájomcom mestského bytu a nájomný vzťah bol s ním ukončený výpoveďou z dôvodov uvedených v § 711 ods. 1 písm. c), d), alebo g) zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej aj ako „Občiansky zákonník“ v príslušnom gramatickom tvare),

---

<sup>1</sup> Na účel tohto VZN sa za spoločne posudzované osoby považujú všetky fyzické osoby, ktoré majú spolu so žiadateľom užívať byt vo vlastníctve mesta alebo ktoré spolu s nájomcom bytu vo vlastníctve mesta Šaľa užívajú byt vo vlastníctve mesta Šaľa.

- c) je nájomcom mestského bytu,
  - d) je spolu so spoločne posudzovanými osobami vlastníkom bytu alebo rodinného domu vo viac ako v jednej polovici,
  - e) má právo užívania zodpovedajúce vecnému bremenu k bytu alebo rodinnému domu.
- (3) Žiadateľ sa zaradí do poradovníka žiadateľov o nájom bytu vo vlastníctve mesta, ak spĺňa podmienky uvedené v odseku 1 a zároveň nasledujúce podmienky:
- a) má pravidelný mesačný príjem, pričom túto skutočnosť preukáže formou potvrdenia o svojom aktuálnom príjme a príjme všetkých spoločne posudzovaných osôb. Spoločný mesačný príjem posudzovaných osôb nesmie byť nižší ako 1,5 násobok životného minima v zmysle osobitného predpisu<sup>2</sup>. Príjem žiadateľov o pridelenie nájomných bytov postavených s podporou štátu nesmie prekročiť sumy uvedené v osobitných predpisoch<sup>3</sup>,
  - b) ku dňu podania žiadosti má žiadateľ a všetky s ním spoločne posudzované osoby uhradené všetky záväzky voči mestu Šaľa, pričom o tejto skutočnosti doloží potvrdenie,
  - c) žiadateľ o bezbariérový nájomný byt predloží doklad o diagnóze a rozsahu zdravotného postihnutia.
- (4) Poradovník žiadateľov o nájom bytu vo vlastníctve mesta sa schvaľuje na obdobie 1 roka a sú do neho zaradení aj žiadatelia, s ktorými v predchádzajúcom období nebola uzatvorená nájomná zmluva a naďalej spĺňajú kritériá na nájom bytu, v poradí v akom boli žiadosti doručené do podateľne mesta alebo správcu v zmysle tohto VZN. Pri rovnosti dátumov doručenia rozhoduje o poradí hodina doručenia žiadosti.
- (5) Návrh aktualizovaného poradovníka predkladá správca najneskôr do 30.9. na prerokovanie komisii MsZ. Komisia MsZ po prerokovaní návrhu poradovníka a prípadných zmenách uznesením odporučí primátorovi mesta Šaľa poradovník schváliť a následne zverejniť na webovom sídle mesta Šaľa.
- (6) Žiadateľ sa vyradí z poradovníka žiadateľov o nájom bytu vo vlastníctve mesta, ak:
- a) prestane spĺňať jednu z podmienok ustanovených v § 3 ods. 3 tohto VZN,
  - b) nenahlási zmeny údajov podľa § 2 ods. 6 tohto VZN,
  - c) nesplní povinnosť stanovenú v § 2 ods. 7 tohto VZN,
  - d) uvedie nepravdivé údaje o skutočnostiach, ktoré majú rozhodujúci vplyv na posudzovanie jeho žiadosti,
  - e) odmietne prijať voľný byt vo vlastníctve mesta poskytujúci vhodné bývanie, ktorý mu bol ponúknutý mestom,
  - f) dôjde k úmrtiu žiadateľa,
  - g) o vyradenie písomne požiada,
  - h) bol vydaný súhlas k uzatvoreniu nájomnej zmluvy o prenájme nájomného bytu podľa ustanovení tohto VZN.
- (7) Písomné oznámenie o vyradení z poradovníka uchádzačov bude zaslané žiadateľovi spolu s odôvodnením a dátumom vyradenia, najneskôr do 30 dní odo dňa schválenia poradovníka primátorom mesta.

<sup>2</sup> Zákon č. 601/2003 Z.z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

<sup>3</sup> § 22 ods. 3 zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov, § 10 ods. 17 písm. c) zákona č. 150/2013 Z.z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov

**§ 4****Pravidlá pridelovania bytu do nájmu**

- (1) Byt môže byť prenajatý len osobe plnoletej s finančným príjmom, ktorá splňa podmienky uvedené v tomto VZN a podľa osobitných predpisov<sup>3</sup>.
- (2) Žiadosti navrhnuté na zaradenie do poradovníka uchádzačov, ako aj pridelenie konkrétneho bytu konkrétnemu žiadateľovi posudzuje komisia MsZ.
- (3) Komisia uznesením odporučí prípadne neodporučí primátorovi mesta prideliť byt, mimoriadne prenajatie bytu, prípadne prideliť byt z dôvodu hodného osobitného zreteľa.
- (4) Mimoriadne prenajatie bytu je možné:
  - a) žiadateľovi, ktorý sa zaviazal, že na vlastné náklady vykoná v byte alebo priestore také zmeny, ktorými sa stane byt (priestor) obývatel'ný po tom, čo ho odmietnu žiadatelia z poradovníka,
  - b) alebo žiadateľovi, ktorý je ochotný uhradiť pohľadávku za dlžníka za podmienky, že takýto byt odmietnu žiadatelia z poradovníka.
- (5) Z dôvodov hodných osobitného zreteľa podľa osobitného predpisu<sup>4</sup> a aj na písomný návrh primátora mesta je možné prideliť oprávneným osobám nájomný byt, na základe posúdenia tejto žiadosti komisiou MsZ.
- (6) Dôvodmi hodnými osobitného zreteľa a oprávnenými osobami sa na účel § 4 ods. 5 tohto VZN rozumejú:
  - a) zabezpečenie bytu v mimoriadne tiesnivých a havarijných situáciách pre osoby, ktoré sa do takejto situácie dostali bez vlastného zavinenia,
  - b) zabezpečenie bytu pre osobu, ktorá sa významným spôsobom vo verejnom záujme podieľa v sociálnej, zdravotnej, ekonomickej alebo inej spoločenskej oblasti na rozvoji mesta a jeho občanov.
- (7) Oprávnená osoba – žiadateľ, ktorý žiada o nájom bytu z dôvodu mimoriadne tiesnivej a havarijnej situácie, musí tieto skutočnosti preukázať.

**§ 5****Nájomná zmluva**

- (1) Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú 1 rok.
- (2) Ak si nájomca riadne plní všetky povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu a splňa aj naďalej podmienky podľa tohto VZN, okrem podmienky spodnej hranice mesačného príjmu, môže byť nájomná zmluva opakovane uzatvorená na dobu jedného roka. S nájomcami nájomných bytov postavených s podporou štátu môže mesto opakovane uzatvoriť nájomnú zmluvu, ak splňajú aj naďalej podmienky v zmysle tohto VZN a podmienky uvedené v § 12 ods. 4 zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní

---

<sup>4</sup> § 22 ods. 7 zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov.

v znení neskorších predpisov. Na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy nemá nájomca právny nárok.

- (3) Ak má nájomca nedoplatky na nájomnom a službách spojených s užívaním bytu môže s ním mesto opakovane uzatvoriť nájomnú zmluvu len v tom prípade, ak uzavrie Dohodu o splátkach dlhu a o uznaní dlhu podľa § 558 Občianskeho zákonníka a o spôsobe jeho zaplataenia a jeho dlh ku koncu doby nájmu neprevyšuje výšku dvojnásobku celkovej mesačnej úhrady nájomného spolu s úhradou za plnenia poskytovaných s užívaním bytu uvedených v predchádzajúcej nájomnej zmluve.
- (4) Ak nájomca nedodrží podmienky stanovené platnou a účinnou Dohodou o splátkach dlhu a o uznaní dlhu, nájomnú zmluvu na ďalšie obdobie s ním mesto neuzatvorí.
- (5) Nájomca je povinný pri nadobudnutí vlastníctva alebo spoluvlastníctva k bytu alebo domu v podiele viac ako jednej polovice za všetky spoločne posudzované osoby, bezodkladne informovať mesto o tejto skutočnosti a nájomný byt v lehote do 30 dní odo dňa doručenia oznámenia odovzdať mestu.
- (6) Prenajímateľ pri uzatvorení nájomnej zmluvy požaduje od nájomcu finančnú zábezpeku vo výške šesťnásobku mesačného nájomného určeného prenájomateľom za užívanie prideleného bytu.

## § 6

### **Vzájomná výmena bytov, podnájom bytu alebo jeho časti, spoločný nájom bytu**

- (1) Vzájomnú výmenu bytu, podnájom bytu alebo jeho časti môžu nájomcovia uskutočniť len s písomným súhlasom prenájomateľa (mesta) podľa osobitného predpisu<sup>5</sup>.
- (2) V zásade sa vymieňajú len byty finančne vysporiadané bez pohľadávok na nich viaznucich, okrem prípadu, že budúci nájomca dobrovoľne prevezme dlh viaznuci na vymieňanom byte za pôvodného nájomcu. Nájomca môže požiadať komisiu MsZ o súhlas s výmenou bytu za voľný byt.
- (3) Komisia MsZ uznesením odporúča alebo neodporúča výmenu bytov primátorovi mesta. Po vyjadrení súhlasu primátora k výmene bytu je budúci nájomca povinný vysporiadať prípadné pohľadávky viaznuce na vymieňanom byte podľa § 6 ods. 2 tohto VZN.
- (4) Súhlas na vzájomnú výmenu bytu udeľuje písomne primátor mesta na základe odporúčania komisie MsZ, ktorý súčasne udeľí súhlas k uzatvoreniu nájomnej zmluvy v prípade, že všetky pohľadávky nájomcov, ktorí chcú byty vymeniť, voči mestu boli uspokojené.
- (5) Nájomca môže dať do podnájmu byt, resp. jeho časť alebo do spoločného podnájmu len v osobitných prípadoch a po predchádzajúcom písomnom vyjadrení prenájomateľa na základe odporúčania komisie MsZ. Na byte nesmú viaznuť žiadne nedoplatky.
- (6) Súhlas na vzájomnú výmenu sa odoprie z nasledovných dôvodov:
  - a) ak na byte viazne pohľadávka prenájomateľa z dôvodu predchádzajúceho neplatenia nájomného a služieb spojených s užívaním bytu,

<sup>5</sup> § 715 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.

- b) ak sa zistí, že byt je v zlom technickom stave, ktorý bol spôsobený nešetrným užívaním nájomcu a zanedbaním bežnej údržby,
- c) z iných osobitných dôvodov,
- d) ak to nie je právne možné.

## **§ 7**

### **Zrušovacie ustanovenie**

- (1) Zrušuje sa Všeobecne záväzné nariadenie mesta Šaľa č. 9/2015 zo dňa 15. decembra 2015 o podmienkach nájmu a užívania nájomných bytov a bytov osobitného určenia vo vlastníctve mesta Šaľa.
- (2) Zrušuje sa Všeobecne záväzné nariadenie mesta Šaľa č. 6/2018 zo dňa 21. augusta 2018, ktorým sa mení a dopĺňa Všeobecne záväzné nariadenie č. 9/2015 o podmienkach nájmu a užívania nájomných bytov a bytov osobitného určenia vo vlastníctve mesta Šaľa.

## **§ 8**

### **Účinnosť**

- (1) Toto všeobecne záväzné nariadenie nadobúda účinnosť 1. januára 2025.
- (2) Neoddeliteľnou súčasťou tohto VZN sú nasledovné prílohy:
  - Príloha č. 1: Tlačivo Žiadosti o nájom bytu vo vlastníctve mesta Šaľa
  - Príloha č. 2: Tlačivo Aktualizácia dokladov k žiadosti o nájom bytu vo vlastníctve mesta Šaľa
  - Príloha č. 3: Tlačivo Aktualizácia žiadosti o nájom bytu vo vlastníctve mesta Šaľa

Mgr. Jozef Belický v. r.  
primátor mesta