

# M E S T O K O L Á R O V O



Všeobecne záväzné nariadenie Mesta Kolárovo  
č. 22 / 2023  
o prenajímaní nájomných bytov  
a ostatných bytových jednotiek vo vlastníctve mesta Kolárovo

Návrh tohto všeobecne záväzného nariadenia (VZN)

Vyvesený na úradnej tabuli mesta dňa:	16.11.2023
Zverejnený na internetovej stránke mesta dňa:	16.11.2023
Dátum začiatku lehoty na pripomienkové konanie:	16.11.2023
Dátum ukončenia podávania pripomienok k návrhu VZN	27.11.2023

Prerokované v MsZ a prijaté dňa :	11.12.2023
VZN vyvesené a vyhlásené po schválení MsZ dňa:	12.12.2023
VZN účinné od:	01.01.2024

Mesto Kolárovo na základe samosprávnej pôsobnosti podľa §4 ods.1 a §6 ods.1 zákona o obecnom zriadení č. 369/1990 Zb. v znení neskorších predpisov s použitím príslušných ustanovení zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov, zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov v y d á v a

## Všeobecné záväzné nariadenie č. 22 /2023 o prenájaní nájomných bytov a ostatných bytových jednotiek vo vlastníctve mesta Kolárovo

### PRVÁ ČASŤ ÚVODNÉ USTANOVENIA

#### Článok 1 Základné ustanovenia

1. Toto všeobecne záväzné nariadenie (ďalej len „nariadenie“) upravuje podmienky pridelenia a prenájmania bytov a rodinných domov, resp. ostatných bytových priestorov určených na bývanie (ďalej len „nájomné byty“) vo vlastníctve mesta Kolárovo (ďalej len „mesto“)
  - a) obstaraných s podporou štátu z dotácií Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky, z úverov zo Štátneho fondu rozvoja bývania Slovenskej republiky a z vlastných zdrojov mesta. Nájomné byty obstarané do 1.1.2016 sa rozdelia do nasledovných skupín:
    - a1) byty bežného štandardu v bytových domoch: 45 bytových jednotiek (ďalej len „b.j.“) K3 na adrese Partizánska 7A, 7 a Remeselnícka 21, 12 b.j. na adrese Kostolné nám. 2, 21 b.j. na adrese Kostolné nám. 7A,7B, 18 b.j. na adrese Ružová 20 (ďalej len „bežné nájomné byty“)
    - a2) byty bežného štandardu v bytovom dome 24 b.j. na adrese Radnótiho 40, 42 (ďalej len „ostatné nájomné byty“)
    - a3) byty nižšieho štandardu v bytovom dome 12 b.j. na adrese Osada Dankó Pištu 71 (ďalej len „ostatné nájomné byty“)
  - b) nadobudnutých prevodom v súlade so zákonom SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, alebo iným spôsobom (ďalej len „ostatné nájomné byty“)
2. Pre mesto môže správu nájomných bytov zabezpečovať spoločnosť, ktorá má na túto činnosť oprávnenie podľa platných právnych predpisov, na základe mandátnej zmluvy (ďalej len „správca nájomných bytov“).
3. Nájomné byty obstarané do 1.1.2016 uvedené v ods.1. písm. a1)a2,a3) nemôžu byť prevedené do vlastníctva nájomcov bytov minimálne 30 rokov od nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na bytovú budovu.
4. Nájomné byty mesta obstarané podľa zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov po 1.1.2016, nemôžu byť prevedené do vlastníctva nájomcov bytov minimálne 20 rokov od nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na bytovú budovu.
5. Nájomné zmluvy sa na základe tohto nariadenia uzatvárajú na dobu určitú.

## DRUHÁ ČASŤ PRIDELENIE VOĽNÉHO NÁJOMNÉHO BYTU

### Článok 2

#### Zámer mesta na prenájom voľného nájomného bytu, voľný nájomný byt

1. Mesto zverejňuje zámer na prenájom voľného nájomného bytu na úradnej tabuli a na webovej stránke mesta. Tento zámer obsahuje:
  - a.) údaje o nájomnom byte, a to minimálne: adresa, izbovitosť, celková podlahová plocha, výška mesačného nájomného, výška finančnej zábezpeky (v prípade, že sa finančná zábezpeka vyžaduje) a
  - b.) termín a miesto na podávanie žiadostí o pridelenie nájomného bytu.
2. Voľný nájomný byt je nájomný byt, ku ktorému zanikol nájomný pomer a zároveň nie je obývaný, resp. sa predpokladá, že ku dňu uzavretia nájomnej zmluvy s novým nájomcom už nebude obývaný. Voľným nájomným bytom sa podľa tohto nariadenia rozumie aj prázdny nájomný byt v novopostavenej obytnej budove mesta, ktorý ešte nebol nájomcom nikdy obývaný.

### Článok 3

#### Záujemca o pridelenie nájomného bytu, náležitosti žiadosti o pridelenie nájomného bytu

1. Záujemcom o prenájom nájomného bytu je ten, kto si v termíne podľa článku 2 ods.1 tohto nariadenia podal žiadosť o pridelenie nájomného bytu (ďalej len „žiadosť“).
2. Záujemcom môže byť len fyzická osoba spôsobilá na právne úkony.
3. Žiadosť sa podáva v písomnej forme na predpísanom tlačive osobne alebo poštou na Mestský úrad v Kolárove (ďalej len „mestský úrad“). Žiadosť musí byť podpísaná vlastnoručne a musí obsahovať identifikáciu žiadateľa (a spolužiadateľa): meno a priezvisko, adresa pobytu, dátum narodenia, rodinný stav, štátne občianstvo žiadateľa a rodinných príslušníkov, ktorí hodlajú v byte bývať a odôvodnenie žiadosti. Predpísané tlačivo žiadosti je k dispozícii na webovej stránke mesta, na mestskom úrade a u správcu nájomných bytov.
4. K žiadosti musia byť pripojené nasledovné doklady :
  - a) Potvrdenie zamestnávateľa, resp. príslušného orgánu o výške príjmu žiadateľa a spoločne posudzovaných osôb za predchádzajúci kalendárny rok a za posledných šesť mesiacov aktuálneho roka, v ktorom je podaná žiadosť. Fyzické osoby, ktoré majú príjem z podnikania, alebo z inej samostatnej zárobkovej činnosti, predložia výpis z daňového priznania vystavený príslušným daňovým úradom za predchádzajúci kalendárny rok, v ktorom je podaná žiadosť.  
V prípade zamestnania v zahraničí okrem potvrdenia zamestnávateľa v cudzom jazyku sa vyžaduje preklad potvrdenia do slovenského jazyka, overený podpisom žiadateľa. V prípade potvrdenia zamestnávateľa vystaveného v českom jazyku, alebo v maďarskom jazyku sa preklad nevyžaduje.
  - b) Potvrdenie mestského úradu na predpísanom tlačive vystavené k dátumu podania žiadosti o stave záväzkov žiadateľa voči mestu (má/nemá záväzky).
  - c) Čestné vyhlásenie s úradne overeným podpisom žiadateľa (a spolužiadateľa) o tom, že:
    - je/nie je nájomcom resp. spoločným nájomcom bytu alebo rodinného domu,
    - je/nie je vlastníkom alebo väčšinovým spoluvlastníkom bytu alebo rodinného domu

- súhlasí so spracovaním a zverejnením osobných údajov v informačnom systéme mestského úradu a správcu nájomných bytov.  
Čestné vyhlásenia môžu byť na jednom tlačive s úradne overeným podpisom žiadateľa a spolužiadateľa.

#### Článok 4

##### Postup pri rozhodovaní o pridelení voľného bytu

1. Poverený referent Oddelenia sociálnych vecí a bytovej politiky Mestského úradu v Kolárove (ďalej len „poverený referent“) skontroluje úplnosť a správnosť podanej žiadosti.
2. Záujemca, ktorý k žiadosti nepriložil všetky potrebné doklady podľa článku 3 ods.4 tohto nariadenia je povereným referentom vyzvaný na doplnenie žiadosti chýbajúcimi dokladmi v stanovenej lehote. Termín na doplnenie žiadosti určí poverený referent, lehota na doplnenie je spravidla 7 kalendárnych dní. Žiadosť, ku ktorej neboli pripojené všetky chýbajúce doklady do stanoveného termínu je z ďalšieho konania vylúčená.
3. Žiadosť záujemcu je z ďalšieho konania vylúčená, ak záujemca:
  - a) mal v predchádzajúcom období nedoplatok na nájomnom a službách spojených s užívaním nájomného bytu a nedoplatok nebol do dňa podania žiadosti o pridelenie nájomného bytu uhradený, alebo
  - b) ku dňu podania žiadosti nemá uhradené ostatné záväzky voči mestu.
4. Žiadosti spĺňajúce podmienky podľa článku 3 ods.3 a ods.4 tohto nariadenia (ďalej len „kompletná žiadosť“) sú povereným referentom predložené na prerokovanie Sociálnej, zdravotnej a bytovej komisii pri Mestskom zastupiteľstve v Kolárove (ďalej len „komisia“), ktorá žiadosti posúdi z hľadiska jednotlivých kritérií uvedených v ods.12.
5. V prípade nájomných bytov uvedených v článku 1 ods.1. písm. a) tohto nariadenia na prenájom nájomného bytu je oprávnená fyzická osoba :
  - a) žijúca v domácnosti s mesačným príjmom domácnosti najviac vo výške trojnásobku životného minima,
  - b) žijúca v domácnosti s mesačným príjmom domácnosti najviac vo výške štvornásobku životného minima, ak
    - b1.) členom tejto domácnosti je osoba s ťažkým zdravotným postihnutím,
    - b2.) ide o domácnosť osamelého rodiča s nezaopatreným dieťaťom,
    - b3.) aspoň jeden z členov tejto domácnosti zabezpečuje zdravotnícku starostlivosť, sociálne a všeobecne prospešné spoločenské služby, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu obyvateľov mesta,
  - c) ktorej zanikla ústavná starostlivosť, náhradná osobná starostlivosť, pestúnska starostlivosť alebo osobitná starostlivosť poručníka podľa osobitného predpisu<sup>1)</sup> ak táto osoba nepresiahla vek 30 rokov,
  - d) žijúca v domácnosti, ktorej sa poskytuje bytová náhrada za byt vydaný podľa osobitného predpisu.<sup>2)</sup>
6. Fyzickej osobe podľa ods.5. písm. b3)- fyzickej osobe žijúcej v domácnosti s mesačným príjmom domácnosti najviac vo výške štvornásobku životného minima, kde aspoň jeden z členov tejto domácnosti zabezpečuje zdravotnícku starostlivosť, sociálne a všeobecne prospešné spoločenské služby, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu obyvateľov mesta je možné prideliť maximálne 10% z celkového počtu nájomných bytov uvedených v článku 1 ods. 1. písm. a).
7. V prípade nájomných bytov uvedených v článku 1 ods. 1. písm. a) tohto nariadenia ak o pridelenie nájomného bytu a uzavretie nájomnej zmluvy nepožiadala fyzická osoba uvedená v ods.5, môže mesto uzavrieť nájomnú zmluvu aj s inou fyzickou osobou, a to najviac na jeden rok.

8. V prípade nájomných bytov uvedených v článku 1 ods.1. písm. b) tohto nariadenia na dodržanie podmienky maximálnej výšky mesačného príjmu záujemcu (nájomcu) sa neprihliada
9. Pri zisťovaní príjmov podľa ods. 5. sa postupuje podľa osobitného predpisu.<sup>3)</sup> Mesačný príjem sa vypočíta z príjmu za kalendárny rok predchádzajúci roku, v ktorom vznikol nájom bytu, ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal.
10. Životné minimum domácnosti sa vypočíta zo súm životného minima členov domácnosti platných k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku, v ktorom vznikol nájom bytu.
11. Podmienky ustanovené v ods. 5. sa posudzujú pri uzavieraní nájomnej zmluvy a na zmeny podmienok počas platnosti nájomnej zmluvy sa neprihliada.
12. Pri pridelení nájomných bytov v prípade všetkých nájomných bytov sa berú do úvahy nasledovné kritériá :
  - a) schopnosť záujemcu platiť nájomné a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu
  - b) doba pobytu na území mesta Kolárovo, alebo doba podnikateľskej činnosti v objektoch na území mesta Kolárovo, alebo doba závislej činnosti na území mesta Kolárovo
  - c) existencia nájomného vzťahu na prenájom rodinného domu alebo bytu v obytnom dome, vlastníctvo rodinného domu alebo bytu v obytnom dome, odôvodnenosť potreby záujemcu obstarat' bývanie vo vzťahu k jeho majetkovým pomerom
  - d) počet nezaopatrených detí v rodine,
  - e) stav rodiny (úplná, neúplná rodina, mladí manželia),
  - f) naliehavosť bytovej potreby záujemcu na byt,
  - g) zdravotný stav žiadateľa a príslušníkov jeho rodiny,
  - h) hygienické a zdravotné podmienky užívaného bytu záujemcu v čase podania žiadosti
  - i) sociálne pomery uchádzača a jeho rodiny: majetkové pomery žiadateľa, príjem rodiny v porovnaní so zákonom stanovenou hranicou sociálnej odkázanosti a životného minima,
  - j) potreba uspokojenia bytových potrieb fyzických osôb, ktorí vykonávajú práce alebo služby nevyhnutné pre mesto, vykonávajú zdravotnícku starostlivosť, sociálne a všeobecne prospešné spoločenské služby, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu obyvateľov mesta.
13. Návrh na pridelenie nájomného bytu a návrh na uzavretie nájomnej zmluvy komisia predloží Mestskému zastupiteľstvu v Kolárove (ďalej len „mestské zastupiteľstvo“).
14. O pridelení a o uzavretí nájomnej zmluvy rozhoduje mestské zastupiteľstvo. Na prijatie uznesenia o schválení pridelenia nájomného bytu a uzavretia nájomnej zmluvy je potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny prítomných poslancov mestského zastupiteľstva.
15. Záujemcu o prijatom uznesení informuje príslušný zamestnanec mestského úradu do 15 dní po nadobudnutí právoplatnosti uznesenia mestského zastupiteľstva, zároveň mu oznámi aj termín a miesto podpísania nájomnej zmluvy.
16. Ak záujemca do 15 dní odo dňa doručenia rozhodnutia o pridelení nájomného bytu bez závažných dôvodov neuzatvorí s prenajímateľom nájomnú zmluvu o prenájme bytu a byt fyzicky nepreberie, stráca nárok na prenájom bytu.

## TRETIA ČASŤ OPAKOVANÉ UZAVRETIE NÁJOMNEJ ZMLUVY

### Článok 5

#### Základné podmienky pre opakované uzavretie nájomnej zmluvy

1. 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 nariadení.
2. V prípade nájomných bytov uvedených v článku 1 ods.1. písm. a) tohto nariadenia pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy podľa ods. 1 môže mesto uzavrieť nájomnú zmluvu

na prenájom bytu 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 triapolnásobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa článku 4 ods. 5 písm.a),
  - b) nie je vyšší ako štyriapolnásobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa článku 4 ods. 5 písm.b).
3. V prípade ostatných nájomných bytov uvedených v článku 1 ods.1. písm. b) tohto nariadenia pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy sa na dodržanie podmienky maximálnej výšky mesačného príjmu nájomcu neprihliada.
  4. V prípade nájomných bytov uvedených v článku 1 ods.1. písm. a1) –bežné nájomné byty- na opakované uzavretie nájomnej zmluvy nájomca má nárok len v prípade, že riadne platí nájomné a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu, na nájomnom a úhradách za plnenia poskytované s užívaním bytu ku dňu podania žiadosti o opakované uzavretie nájomnej zmluvy nemá nedoplatky a ku dňu podania žiadosti nemá ani iné záväzky voči mestu.
  5. V prípade nájomných bytov uvedených v článku 1 ods.1. písm. a2), a3, b) –ostatné nájomné byty- na opakované uzavretie nájomnej zmluvy nájomca má nárok v prípade, že riadne platí nájomné a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu, na nájomnom a úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu ku dňu podania žiadosti o opakované uzavretie nájomnej zmluvy nemá nedoplatky, ku dňu podania žiadosti nemá ani iné záväzky voči mestu, resp. v odôvodnených prípadoch má s mestom spísanú dohodu o uznaní dlhu a splátkach dlhu, ktorú aj riadne a včas plní minimálne počas 3 mesiacov pred podaním žiadosti o opakované uzavretie nájomnej zmluvy.
  6. Doba nájmu pri opakovanom uzavretí zmluvy o nájme bytu je 1 rok, v prípade občanov zdravotne postihnutých 3 roky.
  7. V odôvodnených prípadoch sa môže uzavrieť nájomná zmluva na 3 mesiace.

## Článok 6

### Postup pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy

1. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy mesto, resp. správca nájomných bytov informuje nájomcu minimálne 3 mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.
2. Nájomca v prípade záujmu o opakované uzavretie nájomnej zmluvy doručí písomnú žiadosť o opakované uzavretie nájomnej zmluvy mestu na mestský úrad. Lehota na doručenie žiadosti na opakované uzavretie nájomnej zmluvy je 15 kalendárnych dní od doručenia informácie o možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy. Ak nájomca nedoručí žiadosť a príslušné doklady v určenej lehote, stráca možnosť na opakované uzavretie nájomnej zmluvy.
3. K žiadosti o opakované uzavretie nájomnej zmluvy musia byť pripojené nasledovné doklady:
  - a) Potvrdenie zamestnávateľa, resp. príslušného orgánu o výške príjmu žiadateľa a spoločne posudzovaných osôb za predchádzajúci kalendárny rok, v ktorom je podaná žiadosť. Fyzické osoby, ktoré majú príjem z podnikania, alebo z inej samostatnej zárobkovej činnosti, predložia výpis z daňového priznania vystavený príslušným daňovým úradom za predchádzajúci kalendárny rok, v ktorom je podaná žiadosť.  
V prípade zamestnania v zahraničí okrem potvrdenia zamestnávateľa v cudzom jazyku sa vyžaduje preklad potvrdenia do slovenského jazyka overený podpisom žiadateľa. V prípade potvrdenia zamestnávateľa vystaveného v českom jazyku, alebo v maďarskom jazyku sa preklad nevyžaduje.
  - b) Potvrdenie mestského úradu na predpísanom tlačive vystavené k dátumu podania žiadosti o stave záväzkov žiadateľa voči mestu (má/nemá záväzky).
4. Poverený referent skontroluje úplnosť a správnosť všetkých podaných žiadostí.
5. Žiadateľ, ktorý k žiadosti o opakované uzavretie nájomnej zmluvy nepripojil všetky potrebné doklady podľa ods.3 je povereným referentom vyzvaný na doplnenie žiadosti chýbajúcimi

dokladmi v stanovenej lehote. Termín na doplnenie nekompletnej žiadosti určí poverený referent, lehota na doplnenie je spravidla 7 kalendárnych dní. Žiadosti, ku ktorým neboli pripojené všetky chýbajúce doklady do stanoveného termínu sú z ďalšieho konania vylúčené.

6. Žiadosť spĺňajúca podmienky podľa ods.2, ods.3 je povereným referentom predložená na prerokovanie komisii, ktorá žiadosť posúdi okrem kritérií podľa článku 4 ods. 12 tohto nariadenia aj z hľadiska nasledovných kritérií:
  - a) dodržanie základných podmienok pre opakované uzavretie nájomnej zmluvy uvedené v článku 5 tohto nariadenia,
  - b) disciplinovanosť nájomcu pri splácaní nájomného a úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu,
  - c) dodržanie povinností nájomcu upravených v nájomnej zmluve a v tomto nariadenia počas trvania nájmu.
7. Návrh na schválenie, resp. návrh na odmietnutie žiadosti o opakované uzavretie nájomnej zmluvy pre nájomcu komisia predloží primátorovi mesta.
8. O opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy rozhoduje primátor mesta. Záujemcu o prijatom rozhodnutí (súhlas, či nesúhlas s opakovaným uzavretím nájomnej zmluvy) informuje príslušný zamestnanec mestského úradu do 15 dní od prijatia rozhodnutia primátorom, zároveň mu oznámi aj termín a miesto podpísania nájomnej zmluvy.
9. Ak záujemca do 15 dní odo dňa doručenia rozhodnutia o pridelení nájomného bytu bez závažných dôvodov neuzatvorí s prenajímateľom nájomnú zmluvu o prenájme bytu, stráca nárok na prenájom bytu.

## ŠTVRTÁ ČASŤ SPOLOČNÉ USTANOVENIA

### Článok 7 Nájomná zmluva

1. Na práva a povinnosti, ktoré vzniknú na základe nájomnej zmluvy a nie sú upravené týmto nariadením sa vzťahujú ustanovenia Občianskeho zákonníka. Nájomná zmluva a dodatky musia mať písomnú formu a musia obsahovať okrem osobných údajov a miesta prenajatého bytu najmä:
  - a) začiatok nájmu a skončenie nájmu
  - b) dobu nájmu,
  - c) výšku mesačného nájomného a spôsob úhrady mesačných záloh
  - d) podmienky opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy,
  - e) výšku úhrady za plnenia poskytované 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) spôsob a lehotu vysporiadania finančnej zábezpeky, ak je súčasťou nájomnej zmluvy dohoda o finančnej zábezpeke,
  - i) zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu.
2. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú na 1 rok, okrem prípadu, ak nájomcom je fyzická osoba so zdravotným postihnutím, v tom prípade doba nájmu je 3 roky.
3. Na užívanie bytu, ktorý spĺňa podmienky podľa osobitného predpisu<sup>4)</sup>, sa nájomná zmluva uzatvára len s fyzickou osobou žijúcou v domácnosti, ktorej členom je osoba so zdravotným postihnutím. Ak takáto osoba nepožiadala o uzavretie nájomnej zmluvy, možno uzavrieť

nájomnú zmluvu s inou fyzickou osobou splňujúci podmienky v článku 4 ods.5 na dobu určitú, ktorá neprevyšuje jeden rok.

4. V prípade nájomných bytov uvedených v článku 1 ods.1. písm. a1) nájomná zmluva obsahuje aj dohodu o finančnej zábezpeke vo výške šesťmesačného nájomného. Finančná zábezpeka slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a nepoškodzovania užívaného nájomného bytu. 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 už zloženú finančnú zábezpeku bezodkladne vrátiť.
5. V prípade nájomných bytov uvedených v článku 1 ods.1. písm. a1) pri opakovane uzavretej nájomnej zmluve výška finančnej zábezpeky sa zníži v závislosti od disciplinovanosti nájomcu pri splácaní nájomného a úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu počas trvania nájomného vzťahu podľa článku 8 ods.6 tohto nariadenia. Ak nedôjde k uzavretiu opakovanej nájomnej zmluvy, prenajímateľ po odpočítaní všetkých pohľadávok voči nájomcovi vráti zvyšnú časť finančnej zábezpeky do 30 dní.
6. Finančnú zábezpeku za užívanie nájomného bytu vedie prenajímateľ na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke.
7. Nájomnú zmluvu za prenajímateľa podpisuje primátor mesta, resp. na základe udeleného splnomocnenia štatutárny orgán správcu nájomných bytov.

## Článok 8

### Nájomné a úhrada za plnenia poskytované s užívaním bytu, splácanie, finančná zábezpeka

1. Spôsob výpočtu nájomného, úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu, spôsob ich platenia, ako aj prípady, v ktorých je prenajímateľ oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné, úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu, a zmeniť ďalšie podmienky nájomnej zmluvy, ustanovuje osobitný právny predpis.
2. Úhrada za plnenia poskytované s užívaním bytu alebo preddavok na ne sa platí mesačne spolu s nájomným, ktoré je splatné do 25. dňa príslušného mesiaca za daný mesiac, ak sa účastníci nedohodnú alebo právny predpis neustanoví inak.
3. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu do piatich dní po jeho splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania za každý aj začatý deň omeškania vo výške stanovenej podľa osobitného predpisu.<sup>5)</sup>
4. Vyrovnanie nedoplatkov na nájomnom alebo úhrad za plnenia poskytované s užívaním nájomného bytu v splátkach na základe uzatvorenej dohody o uznaní a splácaní dlhu sa umožňuje za predpokladov :
  - a) zabezpečenia riadneho platenia ručením <sup>6)</sup>
  - b) že nájomca bytu sa zaväzuje popri úhrade podľa ods.2. uhradiť prenajímateľovi aj poplatok z omeškania podľa ods.3.

O umožnení uzatvorenia dohody o uznaní a podmienkou splácaní dlhu rozhoduje primátor mesta na základe odôvodnenej žiadosti nájomcu.

5. V prípade nájomných bytov uvedených v článku 1 ods.1. písm. a1) tohto nariadenia sa pre zabezpečenie splácania nájomného a úhrad za prípadné poškodenie nájomného bytu pri pridelení a prvom uzatvorení nájomnej zmluvy vyžaduje zloženie finančnej zábezpeky vo výške šesťmesačných splátok nájomného. Finančnú zábezpeku zaplatí nájomca prenajímateľovi najneskôr v deň podpisu nájomnej zmluvy.
6. Pokiaľ sa jedná o opakované uzavretie nájomnej zmluvy bez prerušenia nájomného vzťahu, výška finančnej zábezpeky sa upraví v závislosti od disciplinovanosti nájomcu pri splácaní



nájomného a úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu počas trvania nájomného vzťahu. Pri posúdení disciplinovanosti nájomcu pri splácaní nájomného a úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu (ďalej len „platba“) sa za riadne splácanie platieb považuje, ak nájomca zaplatí platby za daný mesiac v plnej výške vždy do konca príslušného mesiaca. Výška finančnej zábezpeky sa upravuje podľa disciplinovanosti odstupňovane nasledovne :

- a) v prípade, že nájomca splácal platby riadne, výška finančnej zábezpeky sa rovná jednomesačnej splátke nájomného,
  - b) v prípade, že nájomca bol v omeškani len raz so sumou maximálne jednomesačnej platby, výška finančnej zábezpeky sa rovná dvojmesačnej splátke nájomného,
  - c) v prípade, že nájomca bol s platbami v omeškani dvakrát po jednom so sumou maximálne jednomesačnej platby, výška finančnej zábezpeky sa rovná trojmesačnej splátke nájomného
  - d) v prípade, že k omeškaniu úhrady platieb došlo tri alebo viackrát, výška finančnej zábezpeky sa rovná štvormesačnej splátke nájomného
  - e) v prípade podania žiadosti o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy po stanovenom termíne, výška finančnej zábezpeky sa rovná šesťmesačnej splátke nájomného
7. Úhrada finančnej zábezpeky v prípade opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy je možná aj v pravidelných rovnomerných mesačných splátkach rozdelených najviac do šesť mesiacov, pričom prvú splátku finančnej zábezpeky nájomca je povinný zaplatiť v deň podpísania opakovane uzavretej nájomnej zmluvy. O umožnení zaplataenia finančnej zábezpeky v pravidelných rovnomerných splátkach rozhoduje primátor mesta na základe odôvodnenej žiadosti nájomcu. Zmluva o nájme bytu v tomto prípade bude uzavretá na dobu 6 mesiacov. Za predpokladu, že nájomca počas trvania nájomnej zmluvy zaplatí všetky platby riadne a včas, vrátane splátok finančnej zábezpeky, nájomcovi vznikne nárok na predĺženie nájomnej zmluvy na ďalších 6 mesiacov na základe dodatku k nájomnej zmluve.
8. Prenajímateľ je oprávnený prijať opatrenia smerujúce k zamedzeniu nárastu pohľadávok aj formou znemožnenia využívania služieb spojených s nájmom bytu napr. odmontovaním vodomeru na meranie studenej, resp. teplej vody a pod.

## Článok 9

### Práva a povinnosti z nájmu bytu

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi nájomný byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.
2. Ak nájomná zmluva neurčuje inak, drobné opravy v nájomnom byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou uhrádza nájomca. Pojem drobných opráv a nákladov spojených s bežnou údržbou bytu upravuje osobitný predpis.<sup>7)</sup>
3. Nájomca nájomného bytu a osoby, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti, majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenie domu, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním nájomného bytu.
4. Nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu prenájomateľovi potrebu tých opráv v nájomnom byte, ktoré má znášať prenájomateľ, a umožniť ich vykonanie; inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
5. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v nájomnom byte bez súhlasu prenájomateľa, a to ani na svoje náklady.
6. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať stavebné úpravy bytu a iné podstatné zmeny v byte iba so súhlasom nájomcu. Tento súhlas možno odoprieť len z vážnych dôvodov.
7. Ak prenájomateľ vykonáva úpravy na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, je nájomca povinný ich vykonanie umožniť; inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.

8. Nájomca počas trvania nájomného vzťahu umožní vstup do nájomného bytu zamestnancom ministerstva, príslušného krajského stavebného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu.
9. Nájomca nemôže nájomný byt využívať na podnikateľské účely.

## Článok 10 Vzájomná výmena nájomných bytov medzi nájomcami, osobitné prípady

1. Podnet k výmene bytu dáva nájomca nájomného bytu písomnou žiadosťou adresovanou prenajímateľovi, v ktorej zároveň označí nájomcu ochotného s nim byt vymeniť.
2. Prenajímateľ na základe podaných žiadostí o výmenu bytov overuje okolnosti a predpoklady výmeny. K vzájomnej výmene nájomných bytov zaujíma komisia stanovisko, pričom berie do úvahy všetky podmienky a okolnosti podľa článku 6 ods.6 tohto nariadenia.
3. O vzájomnej výmene nájomných bytov rozhoduje primátor mesta na základe návrhu komisie.
4. Výmena bytu sa uskutoční na základe písomnej dohody nájomcov a písomného súhlasu prenajímateľa. V dohode o výmene bytu medzi nájomcami sa stanovujú podmienky tejto výmeny s prihliadnutím na stanovisko prenajímateľa. Dohoda sa uzatvára písomnou formou a nadobúda platnosť dňom podpísania nových nájomných zmlúv zmluvnými stranami. Nájomný vzťah na základe novej nájomnej zmluvy nemôže trvať dlhšie, ako bol vymedzený v pôvodnej nájomnej zmluve, t.j. nemôže končiť neskôr, ako bol určený v pôvodnej nájomnej zmluve.
5. V súvislosti s výmenou bytu prenajímateľ nie je povinný žiadnemu z účastníkov (nájomcov) zabezpečovať opravy v byte, ak je inak byt vhodný na riadne užívanie.
6. Prenajímateľ môže odoprieť súhlas k výmene bytu z nasledovných dôvodov :
  - a.) ak na byte viazne pohľadávka prenajímateľa z dôvodu predchádzajúceho neplatenia nájomného a služieb s ním spojených nájomcu, ktorý žiada o výmenu,
  - b.) ak prenajímateľ na základe zistenia určí, že byt je nespôsobilý na riadne užívanie z dôvodov zlého technického stavu, ktorý bol spôsobený nešetrným užívaním predmetu nájmu a zanedbávaním bežnej údržby.
7. Ak nájomca z vlastného podnetu uvoľní nájomný byt a má záujem uzatvoriť nájomnú zmluvu na prenájom voľného nájomného bytu s menšou obytnou plochou, môže sa obrátiť na prenajímateľa s písomnou žiadosťou. Komisia k žiadosti zaujíma stanovisko, pričom berie do úvahy všetky podmienky a okolnosti podľa článku 6 ods.6 tohto nariadenia. Návrh na udelenie súhlasu na uzavretie nájomnej zmluvy dáva komisia primátorovi mesta. O uzavretí nájomnej zmluvy rozhoduje primátor mesta.
8. Ak nájomca žiada prenajímateľa o zmenu bytu na nižšom poschodí a to z dôvodu zdravotného stavu, alebo s prihliadnutím na svoj vek, môže sa obrátiť na prenajímateľa s písomnou žiadosťou. Komisia k žiadosti zaujíma stanovisko, pričom berie do úvahy všetky podmienky a okolnosti podľa článku 6 ods.6 tohto nariadenia. Návrh na udelenie súhlasu na uzavretie nájomnej zmluvy dáva komisia primátorovi mesta. O pridelení nájomného bytu a uzavretí nájomnej zmluvy rozhoduje primátor mesta.
9. V prípade, že byt nájomcu bol postihnutý haváriou, alebo živelnou pohromou a obstaranie bývania pre nájomcu je bezodkladne nutné, o pridelení nájomného bytu a o uzavretí nájomnej zmluvy rozhoduje primátor mesta okamžite. Prípady sa dodatočne predkladajú na prerokovanie komisii z dôvodu prehodnotenia možnosti a potreby zmeny nájmu bytu. O návrhu komisie rozhoduje primátor mesta.

## Článok 11 Podnájom bytu (časti bytu)

1. Prenajatý byt, alebo jeho časť vo vlastníctve mesta nemožno inému ponechať do podnájmu.

## Článok 12 Prihlásenie občana k trvalému alebo prechodnému pobytu do nájomného bytu

1. Na prenajímateľa sa môže obrátiť občan so svojou písomnou žiadosťou o udelenie súhlasu k prechodnému alebo k trvalému pobytu v byte nájomníka bytu, ktorého vlastníkom je mesto.
2. Na základe podanej žiadosti občana o zmenu trvalého pobytu, prechodného pobytu prenajímateľ overuje príbuzenský pomer k nájomcovi nájomného bytu, ku ktorému sa žiadateľ hodlá prihlásiť. Prenajímateľ môže udeliť súhlas k trvalému, alebo k prechodnému pobytu žiadateľovi, ktorý preukáže, že nájomca, ku ktorému sa hodlá prihlásiť, je jeho rodič, súrodeneц, dieťa, starý rodič, zať, nevesta alebo vnuk.  
Súhlas prenajímateľa k trvalému alebo k prechodnému pobytu rodinného príslušníka k nájomcovi nájomného bytu, neznamená nárok na nájomný pomer.
3. Na základe písomného súhlasu prenajímateľa občan vykoná ohlasovaciu povinnosť k trvalému alebo prechodnému pobytu na mestskom úrade.

## Článok 13 Zánik nájmu bytu

1. Nájom zanikne uplynutím času, na ktorý bol dohodnutý.
2. Nájom bytu môže zaniknúť aj písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom alebo písomnou výpoveďou.
3. Ak bola daná písomná výpoveď, skončí sa nájom bytu uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď. Prenajímateľ môže nájomcovi písomne určiť dlhšiu výpovednú lehodu. Na doručovanie písomnej výpovede nájmu bytu sa primerane použijú ustanovenia osobitného predpisu.<sup>7)</sup>
4. Výpovedné dôvody sú uvedené v ustanoveniach § 711 Občianskeho zákonníka.

## Článok 14 Bytové náhrady v prípade skončenia nájomnej zmluvy uzatvorenej na čas určitý

1. Na poskytovanie bytových náhrad po uplynutí doby trvania nájmu bytu podľa Občianskeho zákonníka nájomca nemá právny nárok.

## Článok 15 Nároky prenajímateľa

1. Na uplatnenie nárokov prenajímateľa voči nájomcovi z titulu peňažných pohľadávok

na nájomnom, úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu, za prípadnú spôsobenú škodu v nájomnom byte a pod., resp. z titulu užívania nájomného bytu bez právneho dôvodu prenajímateľ postupuje v zmysle Občianskeho zákonníka a ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov.

## PIATA ČASŤ PRECHODNÉ A ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

### Článok 16 Prechodné ustanovenia

1. V prípade nájomných bytov, ktorých nájom skončí do 31.januára 2024 sa pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy postupuje podľa tohto nariadenia.
2. V prípade žiadostí o pridelenie nájomného bytu, ktoré sú mestu doručené od 16. novembra 2023 do 31. decembra 2023 sa postupuje podľa tohto nariadenia.

### Článok 17 Záverčné ustanovenia

1. Toto všeobecne záväzné nariadenie bolo schválené Mestským zastupiteľstvom v Kolárove dňa 11.12.2023.
2. Toto všeobecne záväzné nariadenie nadobúda účinnosť 1. januára 2024.
3. Dňom účinnosti tohto všeobecne záväzného nariadenia sa zrušuje: Všeobecne záväzné nariadenie č. 4/2016 o prenajímaní nájomných bytov vo vlastníctve mesta Kolárovo schválené uznesením MsZ zo dňa 11.04.2016.

V Kolárove, dňa 12.12.2023

Ing. Béla Halász  
primátor mesta

- 1) §45 až 59 zákona č. 36/2005 Z.z. o rodine a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
- 2) Napríklad zákon č. 403/1990 Zb. o zmiernení následkov niektorých majetkových krívd v znení neskorších predpisov.
- 3) § 3 zákona č. 601/2003 Z. z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- 4) § 143 písm. d) zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov.
- 5) §4 Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov
- 6) Ručiteľské vyhlásenie tretej osoby alebo viacerých osôb v zmysle ustanovení §546 Občianskeho zákonníka.
- 7) §5 až §9 Nariadenie vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov
- 8) §7 Občianskeho súdneho poriadku