



## N Á V R H

# VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉHO NARIADENIA

Č. 13/2023

## O NÁJME NÁJOMNÝCH BYTOV OBSTARANÝCH S FINANČNOU PODPOROU ŠTÁTU



### PREAMBULA

Mestské zastupiteľstvo v Ružomberku v súlade s ustanovením § 11 ods. 4 písm. g) zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a zákonom č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov, zákonom č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami v znení neskorších predpisov, zákonom č. 150/2013 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania a zákonom č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov sa uznieslo na tomto Všeobecne záväznom nariadení a Mesto Ružomberok v súlade s § 6 ods. 1 zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov vydáva pre katastrálne územie Ružomberok a katastrálne územie Hrboltová toto

### **Všeobecne záväzné nariadenie mesta**

**č. 13/2023**

### **o nájme nájomných bytov obstaraných s finančnou podporou štátu**

#### ČASŤ I

#### ÚVODNÉ USTANOVENIA

##### § 1

- 1) Toto všeobecne záväzné nariadenie (ďalej len „VZN“) upravuje nájom a podmienky pridelovania bytov určených na nájomné bývanie obstaraných na účely podpory sociálneho bývania s finančnou podporou štátu - príspevkami Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR a úvermi štátneho fondu rozvoja bývania SR vo vlastníctve alebo v nájme Mesta Ružomberok.
- 2) Toto VZN ďalej upravuje:
  - a) podmienky podávania žiadosti o pridelenie nájomného bytu,
  - b) kritériá, ktoré musí žiadateľ o pridelenie nájomného bytu spĺňať pre zaradenie do evidencie žiadateľov o pridelenie nájomného bytu,
  - c) spôsob pridelovania nájomných bytov.

#### ČASŤ II

#### SPOLOČNÉ USTANOVENIA

##### § 2

#### **Podmienky podávania a posudzovania žiadosti o pridelenie nájomných bytov do nájmu**

- 1) Sociálne bývanie je bývanie obstarané s použitím verejných prostriedkov určené na primerané a ľudsky dôstojné bývanie fyzických osôb, ktoré si nemôžu obstarat' bývanie vlastným pričinením a spĺňajú podmienky podľa zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní (ďalej len „zákon č.443/2010 Z.z.“). 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 č. 443/2010 Z. z..
- 3) Oprávnenou fyzickou osobou podľa odseku 1 je:
  - a) osoba, ktorej mesačný príjem spolu s mesačným príjmom ostatných osôb žijúcich v byte je najviac vo výške trojnásobku životného minima,
  - b) osoba, ktorej mesačný príjem spolu s mesačným príjmom ostatných osôb žijúcich v byte je najviac vo výške päťnásobku životného minima, ak
    1. osoba žijúca v byte je osobou s ťažkým zdravotným postihnutím,
    2. ide o osamelého rodiča s nezaopatreným dieťaťom,
    3. aspoň jedna z osôb žijúcich v byte zabezpečuje zdravotnú starostlivosť, sociálne a ďalšie služby vo verejnom záujme, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu obyvateľov obce,
  - c) osoba, ktorá žije v byte sama a ktorej mesačný príjem je najviac vo výške štvornásobku životného minima,
  - d) osoba, ktorá nepresiahla vek 30 rokov a
    1. ktorej sa skončilo poskytovanie starostlivosti v zariadení na základe rozhodnutia súdu o neodkladnom opatrení, výchovnom opatrení alebo ústavnej starostlivosti
    2. ktorej zanikla náhradná osobná starostlivosť, pestúnska starostlivosť alebo osobná starostlivosť poručníka podľa osobitného predpisu<sup>1</sup>,
    3. ktorá bola zverená do starostlivosti inej fyzickej osoby ako rodiča na základe neodkladného opatrenia a pred dovŕšením jej plnoletosti bol podaný návrh na zverenie tejto osoby do náhradnej osobnej starostlivosti, pestúnskej starostlivosti alebo na ustanovenie poručníka tejto osobe podľa osobitného predpisu<sup>1</sup>
  - e) osoba, ktorej sa poskytuje bytová náhrada za byt vydaný podľa osobitného predpisu<sup>2</sup>,
  - f) osoba, ktorej sa poskytuje bývanie z dôvodov hodných osobitného zreteľa.
- 4) Pri zisťovaní príjmov podľa ods. 3 Mesto Ružomberok postupuje podľa § 3 zákona č. 601/2003 Z. z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov. Mesačný príjem oprávnenej fyzickej osoby a ostatných osôb žijúcich v byte sa vypočíta z príjmu za kalendárny rok predchádzajúceho 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 ods. 3 sa posudzujú pri uzavieraní nájomnej zmluvy a na zmeny podmienok počas platnosti nájomnej zmluvy sa neprihliada.
- 7) Žiadosť o pridelenie nájomného bytu podávajú občania písomne v zmysle platných Zásad o prideľovaní bytov vo vlastníctve alebo v nájme mesta Ružomberok do nájmu (ďalej aj len „Zásady“). Na podávanie žiadostí o pridelenie nájomného bytu do nájmu a ich zaradenie, resp. nezaradenie alebo vyradenie do príslušnej evidencie sa použijú ustanovenia platných Zásad.

### § 3

#### Spôsob prideľovania nájomných bytov

- 1) Spôsob prideľovania bytov do nájmu upravujú platné Zásady.

<sup>1</sup> § 45 až 59 zákona č. 36/2005 Z. z. o rodine a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov  
<sup>2</sup> Napríklad zákon č. 403/1990 Zb. o zmiernení následkov niektorých majetkových krívd v znení neskorších predpisov



- 2) Fyzickým osobám uvedeným v § 2 ods. 3 písm. b) bod 3. tohto VZN môže byť prenajatých maximálne 10 % z celkového počtu obstarávaných nájomných bytov; ak sa obstaráva menej ako desať nájomných bytov, podmienka sa považuje za dodržanú, ak sa prenajme najviac jeden nájomný byt.

### § 4

#### Nájomná zmluva

- 1) Na práva o povinnosti, ktoré vzniknú na základe nájomnej zmluvy a nie sú upravené zákonom č. 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 bytu alebo spôsob ich výpočtu,
  - f) opis stavu nájomného bytu a opis príslušenstva nájomného bytu,
  - g) podmienky na zachovanie pôvodného stavu a vybavenie nájomného bytu,
  - h) skončenie nájmu,
  - i) spôsob a lehotu vysporiadania finančnej zábezpeky,
  - j) zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu.
- 2) Doba nájmu dohodnutá v nájomnej zmluve môže byť najviac tri roky okrem prípadov uvedených v § 12, ods. 2 písm. a) a b) zákona č. 443/2010 Z. z. Podrobnosti o dobe nájmu upravujú platné Zásady.
- 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 zákone č. 443/2010 Z. z.. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude mesto Ružomberok ako prenajímateľ informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.
- 4) Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy podľa ods. 3 môže Mesto Ružomberok, ako prenajímateľ 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 **štvornásobok** životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa § 2 ods. 3 písm. a) tohto VZN,
  - b) nie je vyšší ako **päťnásobok** životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa § 2 ods. 3 písm. b) a c) tohto VZN.
- 5) Nájomnú zmluvu na užívanie nájomného bytu, ktorý spĺňa podmienky ustanovené osobitným predpisom<sup>3</sup>, uzavrie 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 § 2 ods. 3 tohto VZN najviac na jeden rok.
- 6) Ak o uzavretie nájomnej zmluvy nepožiadala fyzická osoba uvedená v § 2 ods. 3 tohto VZN, môže mesto Ružomberok uzavrieť nájomnú zmluvu aj s inou fyzickou osobou najviac na jeden rok.

<sup>3</sup> § 143 písm. d) zákona č.50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov



- 7) Nájomná zmluva obsahuje dohodu o finančnej zábezpeke, ktorá nesmie presiahnuť výšku maximálneho šesťmesačného nájomného **ustanoveného podľa osobitného predpisu<sup>4</sup>**. Lehota na zloženie finančnej zábezpeky nájomcom nesmie byť dlhšia ako 30 kalendárnych dní pred podpísaním nájomnej zmluvy. Výška finančnej zábezpeky podľa prvej vety ako aj dĺžka lehoty na zloženie finančnej zábezpeky nájomcom podľa druhej vety je uvedená v platných Zásadách. Ak nedôjde k uzavretiu nájomnej zmluvy, je Mesto Ružomberok povinné už zloženú finančnú zábezpeku bezodkladne vrátiť. Mesto Ružomberok ako prenajímateľ v súvislosti s uzavretím nájomnej zmluvy nesmie požadovať od nájomcu iné finančné plnenia, ktoré priamo nesúvisia s užívaním nájomného bytu.
- 8) Finančná zábezpeka podľa § 4 ods. 7 tohto VZN slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a nepoškodzovania užívaného nájomného bytu. Finančnú zábezpeku za užívanie nájomného bytu vedie Mesto Ružomberok na osobitnom účte zriadenom 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 **Mesto Ružomberok** povinné umožniť nájomcovi prehliadku nájomného bytu.
- 11) Prenajímateľ Mesto Ružomberok premietne do nájomnej zmluvy záväzok, že nájomca a osoby tvoriace jeho domácnosť, ktorí nájomný byt užívajú na základe nájomnej zmluvy, sú povinní po predchádzajúcom oznámení počas lehoty uvedenej v § 5 ods. 2 tohto VZN na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere umožniť vstup do nájomného bytu zamestnancom Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky, okresného úradu v sídle kraja príslušného podľa miesta stavby a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu.

### § 5

#### Spoločné ustanovenia

- 1) Mesto Ružomberok ako prenajímateľ zabezpečuje správu, prenajímanie bytov, určuje výšku nájomného a rieši všetky právne vzťahy vyplývajúce z nájmu bytov podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka a zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- 2) Mesto Ružomberok ako prenajímateľ zachová nájomný charakter bytov obstaraných s použitím verejných prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania počas 30 rokov od účinnosti zmluvy o poskytnutí dotácie na obstaranie nájomných bytov na účely sociálneho bývania podľa zákona č. 443/2010 Z. z. a zároveň zriadi záložné právo na zachovanie nájomného charakteru bytov v prospech Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky.
- 3) Podrobnejšie podmienky nájmu nájomných bytov postavených s podporou štátu vo vlastníctve alebo v nájme mesta Ružomberok, najmä postup žiadateľov o pridelenie nájomných bytov, určenie kritérií pridelenia nájomných bytov do nájmu, stanovenie postupov Mesta Ružomberok pri výbere žiadateľov o pridelenie nájomných bytov do nájmu, pri schvaľovaní vybraných žiadateľov a pri

---

<sup>4</sup> § 11 ods.1 a § 20 ods.1 a 2 zákona NR SR č.18/1996 Z.z. o cenách v znení neskorších predpisov



uzatváraní nájomných zmlúv a ich úpravách, upravujú platné Zásady schválené Mestským zastupiteľstvom.

### ČASŤ III ZÁVEREČNÉ A ZRUŠOVACIE USTANOVENIA

- 1) Návrh tohto VZN bol zverejnený vyvesením na úradnej tabuli mesta a na webovom sídle mesta dňa 24.11.2023
- 2) Týmto VZN sa ruší VZN č. 4/2016 zo dňa 10.02.2016.
- 3) Toto VZN bolo schválené Mestským zastupiteľstvom v Ružomberku dňa 12.12.2023 3/5 väčšinou prítomných poslancov.
- 4) Toto VZN bolo vyhlásené vyvesením na úradnej tabuli mesta a na webovom sídle mesta dňa 13.12.2023.
- 5) Toto VZN je platné dňom schválenia Mestským zastupiteľstvom v Ružomberku, t. j. 12.12.2023.
- 6) Toto VZN nadobúda účinnosť dňa 01.01.2024

**JUDr. Ľubomír Kubáň**  
primátor mesta