

**Materiál na 16. zasadnutie  
Miestneho zastupiteľstva MČ Bratislava-Karlova Ves dňa 24.06.2025**

**Návrh  
Všeobecne záväzného nariadenia mestskej časti Bratislava-Karlova Ves  
o nájme bytov vo vlastníctve a v správe mestskej časti Bratislava-Karlova Ves**

Predkladateľ:

Dana Čahojová  
starostka

Zodpovedný:

JUDr. Michal Ovsaník  
vedúci referátu správy majetku, bytov a  
nebytových priestorov

Prerokované:

- v miestnej rade 10.06.2025

- v komisii LPVP 03.06.2025

- v komisii F 05.06.2025

Spracovateľ:

Mgr. Stanislava Toboláková  
referát správy majetku, bytov a  
nebytových priestorov

a

JUDr. Michal Ovsaník  
vedúci referátu správy majetku, bytov a  
nebytových priestorov

miestna rada prerokovala materiál  
a odporúča materiál  
predložiť do miestneho zastupiteľstva

Materiál obsahuje:

Návrh uznesenia

Dôvodovú správu

Stanoviská komisii

Návrh Všeobecne záväzného nariadenia mestskej časti Bratislava-Karlova Ves o nájme bytov  
vo vlastníctve a v správe mestskej časti Bratislava-Karlova Ves

Prílohu č. 1 k VZN - Pravidlá pridelovania bytov

## NÁVRH UZNESENIA

MIESTNE ZASTUPITEĽSTVO MESTSKEJ ČASTI BRATISLAVA-KARLOVA VES

### **Schvaľuje**

Všeobecne záväzné nariadenie mestskej časti Bratislava-Karlova Ves č. ..../2025 zo dňa 24. júna 2025 o nájme bytov vo vlastníctve a v správe mestskej časti Bratislava-Karlova Ves, vrátane Prílohy č. 1 k VZN - Pravidlá pridelovania bytov zo dňa 24. júna 2025.

## DÔVODOVÁ SPRÁVA

### **k návrhu Všeobecne záväzného nariadenia mestskej časti Bratislava-Karlova Ves č. ..../2025 zo dňa 24. júna 2025 o nájme bytov vo vlastníctve a v správe mestskej časti Bratislava-Karlova Ves a k Prílohe č. 1 k VZN - Pravidlá pridelovania bytov zo dňa 24. júna 2025**

#### **Všeobecná časť**

Mestské zastupiteľstvo hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy podľa § 11 ods. 5 písm. c) zákona č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov a podľa § 12 zákona č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami v znení neskorších predpisov prijalo a schválilo na svojom zasadnutí konanom dňa 23.11.2023 nové Všeobecne záväzné nariadenie hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 15/2023 o nájme bytov (ďalej len „VZN hl. mesta o nájme bytov“). VZN hl. mesta o nájme bytov nadobudlo účinnosť dňa 01.09.2024.

VZN hl. mesta o nájme bytov prinieslo nové zásady bytovej politiky Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy (ďalej len „Hlavné mesto“) a nahradilo pôvodné Všeobecne záväzné nariadenie hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 1/2006 z 30.03.2006, ktoré nereflektovalo súčasnú situáciu nedostupnosti bývania, zraniteľných skupín a potrieb hlavného mesta.

Cieľom VZN hl. mesta o nájme bytov je zvýšiť dostupnosť a efektívne využívanie bytového fondu Hlavného mesta v rámci efektívneho, transparentného, adresného a odborného procesu pridelovania nájomných bytov, pričom zahŕňa aj aktívny prístup v prevencii straty bývania. Neoddeliteľnou súčasťou VZN hl. mesta o nájme bytov sú dve rozhodnutia primátora:

- Pravidlá pridelovania bytov, ktoré určujú bližšie zásady pridelovania bytov, ktoré nie sú definované vo VZN hl. mesta o nájme bytov,
- Priority bytovej politiky, ktoré určujú bližšie zásady pridelovania profesijných bytov, nimi podporované mestské organizácie, podiel bytov v jednotlivých kategóriách bytov pre regulované obdobie, byty vyňaté z VZN hl. mesta o nájme bytov a určené na prenájom formou verejnej obchodnej súťaže za trhové nájomné.

VZN hl. mesta o nájme bytov sa primerane vzťahuje aj na byty vo vlastníctve Hlavného mesta, ktoré boli zverené do správy jednotlivých mestských častí, pričom podmienky nájmu takýchto bytov môžu mestské časti primerane upraviť v súlade s princípmi a účelom VZN hl. mesta o nájme bytov formou všeobecne záväzného nariadenia alebo interným predpisom.

V súlade s vyššie uvedeným, Mestská časť Bratislava-Karlova Ves (ďalej len „Mestská časť“) predkladá nový a komplexne spracovaný návrh Všeobecne záväzného nariadenia mestskej časti Bratislava-Karlova Ves č. ..../2025 zo dňa 24. júna 2025 o nájme bytov

vo vlastníctve a v správe mestskej časti Bratislava-Karlova Ves (ďalej len „VZN MČ o nájme bytov“), ktoré nadobudne účinnosť 01.09.2025.

### **Osobitná časť**

Predkladaný návrh VZN MČ o nájme bytov vychádza z ustanovení VZN hl. mesta o nájme bytov, pričom s ohľadom na bytový fond Mestskej časti rozdeľuje nájomné byty do dvoch kategórií, a to konkrétne:

- byty vo vlastníctve Hlavného mesta, ktoré boli zverené do správy Mestskej časti (ďalej len „*obecné byty*“) a
- byty vo vlastníctve mestskej časti (ďalej len „*služobné byty*“).

Pre kategóriu obecných bytov sú podrobne a komplexne spracované vstupné kritériá a osobitné vstupné kritériá, ktoré musí žiadateľ o nájom obecného bytu spĺňať, aby bol zaradený do evidencie žiadateľov o nájom obecného bytu, bodovo ohodnotený bytovou komisiou pre obecné byty a zaradený do poradovníka žiadateľov o nájom obecného bytu. Povinnými náležitosťami žiadosti o nájom obecného bytu sú aj prílohy, ktorých podrobný a komplexne spracovaný zoznam je tiež súčasťou VZN MČ o nájme bytov.

Pokiaľ ide o vstupné kritériá pri posúdení jednotlivých žiadostí o nájom obecného bytu, zmena je napríklad v podmienke nevyhnutnosti mať trvalý pobyt v mestskej časti (podľa predchádzajúcej úpravy bola podmienka trvalého pobytu v mestskej časti splnená aj v prípade, ak sa žiadateľ preukázateľne zdržoval v mestskej časti najmenej päť rokov pred podaním žiadosti o nájom obecného bytu), a to z nasledovných dôvodov:

- preukazovanie skutočnosti, že sa žiadateľ zdržuje v mestskej časti najmenej päť rokov pred podaním žiadosti o nájom obecného bytu bolo administratívne zložité,
- prioritou mestskej časti by malo byť predovšetkým podporiť svojich obyvateľov v možnosti získať do nájmu obecný byt,
- žiadatelia, ktorí nespĺňajú podmienku trvalého pobytu v mestskej časti, ale spĺňajú podmienku trvalého pobytu v hlavnom meste, majú stále možnosť uchádzať sa o nájomný byt priamo na hlavnom meste.

Dôležitým osobitným kritériom pre posudzovanie žiadostí o nájom obecného bytu je aj výška čistého mesačného príjmu celej domácnosti žiadateľa, pričom horná hranica príjmu je rôzna v závislosti od zloženia členov domácnosti (napr. inak je stanovená horná hranica príjmu, ak je členom domácnosti osoba ŤZP alebo ak sa jedná o osamelého rodiča s nezaopatreným dieťaťom).

Ďalšou významnou zmenou je zavedenie bodovacieho systému, ktorý slúži na posúdenie zraniteľnosti a bytovej núdze žiadateľa o nájom obecného bytu. Bodovací systém pre posúdenie žiadostí o nájom obecného bytu reflektuje snahu o vyhodnotenie každého typu potreby žiadateľov o nájom obecného bytu objektívnym spôsobom a predstavuje transparentné pridelovanie bodov žiadateľom o nájom obecného bytu na základe objektívnych skutočností, v súlade so zásadou rovnakého zaobchádzania. S ohľadom

na nový bodovací systém sa budú musieť prehodnotiť všetky nové, ale aj už evidované žiadosti o nájom obecného bytu a zostaviť nový poradovník žiadateľov o nájom obecného bytu.

Súčasťou nového VZN MČ o nájme bytov bude samostatná príloha č. 1 - Pravidlá pridelovania bytov, ktorá určuje zásady pridelovania bytov, bodovací systém, podmienky uzatvárania nájomnej zmluvy, úpravu doby nájmu bytu, povinnosť nájomcu spísať notársku zápisnicu (exekučný titul) po podpise nájomnej zmluvy, povinnosť zložiť finančnú zábezpeku pred podpisom nájomnej zmluvy spolu s úpravou jej výšky, splatnosti a jej spôsob použitia zo strany prenajímateľa, spôsob určenia nájomného, možnosti a postup pri predĺžení doby nájmu bytu, podmienky pre uznanie prechodu nájmu bytu alebo zámény či výmeny užívaných bytov.

Predložený návrh VZN MČ o nájme bytov predpokladá zrušenie aktuálne platného Všeobecne záväzného nariadenia mestskej časti Bratislava-Karlova Ves č. 3/2021 o nájme bytov vo vlastníctve a v správe mestskej časti Bratislava-Karlova Ves zo dňa 29.06.2021.

Mestská časť má v súčasnosti v správe 20 obecných bytov v bytových domoch a 1 byt nachádzajúci sa v rodinnom dome na ulici Staré Grunty č. 8, súpisné číslo 3301. Správu týchto bytov vykonáva správca príslušného bytového domu a Mestská časť týmto správcom platí za správu a služby spojené s nájmom bytov a prijíma platby od nájomcov týchto bytov a ročne vykonáva vyúčtovanie, v ktorom sa zúčtujú rozdiely medzi prijatými platbami a vzniknutými nákladmi.

Predkladaný návrh VZN MČ o nájme bytov je samostatnou časťou materiálu.

Bratislava, jún 2025

#### **Stanovisko miestnej rady zo dňa 10.06.2025:**

Miestna rada MČ Bratislava-Karlova Ves prerokovala materiál Návrh Všeobecne záväzného nariadenia mestskej časti Bratislava-Karlova Ves o nájme bytov vo vlastníctve a v správe mestskej časti Bratislava-Karlova Ves a odporúča materiál predložiť na zasadnutie miestneho zastupiteľstva.

*Hlasovanie - prítomní: 6 za: 6 proti: 0 zdržal sa: 0*

#### **Stanovisko komisie legislatívno-právnej a verejného poriadku (LPVP) zo dňa 03.06.2025:**

Komisia legislatívno-právna a verejného poriadku prerokovala predkladaný materiál a odporúča ho na prerokovanie Miestnemu zastupiteľstvu mestskej časti Bratislava-Karlova Ves.

Prít.: 3

Za: 3

Proti: 0

Zdržal sa: 0

**Stanovisko komisie finančnej (F) zo dňa 05.06.2025:**

Finančná komisia prerokovala materiál „*Návrh Všeobecne záväzného nariadenia mestskej časti Bratislava-Karlova Ves o nájme bytov vo vlastníctve a v správe mestskej časti Bratislava-Karlova Ves*“, a odporúča predložiť materiál na rokovanie miestneho zastupiteľstva.

Prít. : 4

Za : 4

Proti : 0

Zdržal sa : 0

## Návrh

### Všeobecne záväzné nariadenie mestskej časti Bratislava-Karlova Ves

č. ...

zo dňa 24. júna 2025

#### **o nájme bytov vo vlastníctve a v správe mestskej časti Bratislava-Karlova Ves**

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Karlova Ves (ďalej len „miestne zastupiteľstvo“) podľa § 15 ods. 2 písm. a) a písm. c) zákona č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov, článku 3 ods. 4 a článku 18 ods. 4 písm. a) a písm. c) Štatútu hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy v znení jeho dodatkov, § 6 ods. 1 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a § 12 zákona č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami v znení neskorších predpisov, ako aj v súlade so Všeobecne záväzným nariadením hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 15/2023 z 23.11.2023 o nájme bytov sa uznieslo:

### § 1

#### Úvodné ustanovenia

- (1) Toto Všeobecne záväzné nariadenie mestskej časti Bratislava-Karlova Ves (ďalej len „nariadenie“) upravuje postup, zásady a podmienky pri nájme:
  - a) bytov vo vlastníctve hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy (ďalej len „hlavné mesto“), ktoré boli zverené do správy mestskej časti Bratislava-Karlova Ves (ďalej len „obecné byty“) a
  - b) bytov vo vlastníctve mestskej časti Bratislava-Karlova Ves (ďalej len „služobné byty“).
- (2) Toto nariadenie ďalej stanovuje povinnosti mestskej časti Bratislava-Karlova Ves (ďalej len „mestská časť“), žiadateľov o nájom bytu (ďalej len „žiadateľ“) a iných účastníkov právnych vzťahov v súvislosti s nájmom bytov podľa tohto nariadenia.
- (3) Na nájom bytu podľa tohto nariadenia nie je právny nárok, a to ani v prípade, ak žiadateľ splní všetky kritériá uvedené v tomto nariadení s prihliadnutím na charakter podanej žiadosti o nájom bytu.
- (4) Toto nariadenie sa nevzťahuje na:
  - a) ubytovacie zariadenia podľa osobitného predpisu<sup>1</sup>,
  - b) náhradné byty podľa osobitného predpisu<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> Napríklad § 12 a nasl. zákona č. 448/2008 Z. z. o sociálnych službách a o zmene a doplnení zákona č. 455/1991 Zb. o živnostenskom podnikaní (živnostenský zákon) v znení neskorších predpisov

<sup>2</sup> § 4 a 5 zákona č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami v znení neskorších predpisov

## § 2

### Vymedzenie základných a súvisiacich pojmov a príloh

- (1) Na účely tohto nariadenia sa rozumie:
- a) bytom obytná miestnosť alebo súbor obytných miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu trvalo určené na bývanie ako samostatná bytová jednotka;
  - b) domácnosťou všetky osoby, ktoré sú žiadateľom uvedené v žiadosti o nájom bytu, resp. sú uvedené u nájomcu v evidenčnom liste bez ohľadu na ich vzťah k žiadateľovi/nájomcovi. Domácnosť tvoria fyzické osoby, ktoré spolu trvale žijú a spoločne uhrádzajú náklady na svoje potreby a vedenie domácnosti;
  - c) žiadateľom fyzická osoba, ktorá podala žiadosť o nájom bytu;
  - d) nájomcom fyzická osoba staršia ako 18 rokov plne spôsobilá na právne úkony, resp. fyzické osoby pri spoločnom nájme obecného bytu, ktorej bol na základe doručenej žiadosti pridelený nájomný byt a s ktorým mestská časť uzatvorila nájomnú zmluvu alebo ktorému mestská časť predĺžila nájomnú zmluvu;
  - e) trvalým pobytom na území mestskej časti, resp. na území Slovenskej republiky trvalý pobyt podľa osobitného predpisu<sup>3</sup>;
  - f) nevysporiadanými finančnými záväzkami finančné záväzky voči mestskej časti, ktoré sú po splatnosti dlhšie ako dva mesiace, ku ktorým nie je uzatvorená dohoda o uznaní a splácaní dlhu alebo iná dohoda, predmetom ktorej je dojednanie podmienok a spôsobu uspokojenia záväzkov voči mestskej časti alebo je uzatvorená, ale neplní sa;
  - g) príjmom žiadateľa o nájom obecného bytu/nájomcu obecného bytu čistý príjem všetkých členov domácnosti žiadateľa o nájom obecného bytu, ktorí sú uvedení v žiadosti o nájom obecného bytu, resp. sú uvedení u nájomcu v evidenčnom liste bez ohľadu na ich vzťah ku žiadateľovi/nájomcovi (napr. príjem zo závislej činnosti, príjem z podnikania, z inej samostatnej zárobkovej činnosti, z prenájmu a z použitia diela a umeleckého výkonu fyzických osôb, dávka nemocenského poistenia, dávka dôchodkového poistenia, dávka v nezamestnanosti, peňažný príspevok na opatrovanie, peňažný príspevok na osobnú asistenciu, príjem prijatý v rámci vyživovacej povinnosti detí a náhradné výživné, rodičovský príspevok, prídavok na dieťa, doktorandské štipendium, výsluhový príspevok a výsluhové dôchodky);
  - h) rozhodujúcim obdobím pre posudzovanie čistého príjmu všetkých členov domácnosti žiadateľa o nájom obecného bytu kalendárny rok predchádzajúci roku, v ktorom je žiadosť o nájom obecného bytu podaná, pričom mestská časť si vyhradzuje právo požadovať od žiadateľa o nájom obecného bytu preukázanie aktuálnej výšky čistého príjmu ku dňu podania žiadosti o nájom obecného bytu za účelom riadneho posúdenia splnenia podmienok pre pridelenie obecného bytu podľa tohto nariadenia. Mesačný príjem sa vypočíta z príjmu za kalendárny rok predchádzajúci roku, v ktorom je žiadosť o nájom obecného bytu podaná, resp. v ktorom sa nájom

---

<sup>3</sup> § 3 zákona č. 253/1998 Z. z. o hlásení pobytu občanov Slovenskej republiky a registri obyvateľov Slovenskej republiky v znení neskorších predpisov

predlžuje, ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal.

- (2) Neoddeliteľnou súčasťou tohto nariadenia je príloha č. 1 s názvom „Pravidlá pridelovania bytov“, ktorej obsahom sú bližšie ustanovenia najmä o pridelovaní bytov, bodovacom systéme, podmienkach uzatvárania nájomnej zmluvy, úpravy doby nájmu, povinnosti spísania notárskej zápisnice (exekučného titulu) po podpise nájomnej zmluvy, povinnosti zložiť finančnú zábezpeku pred podpisom nájomnej zmluvy spolu s úpravou jej výšky, splatnosti a jej použitia zo strany mestskej časti.
- (3) Bodovacím systémom je systém, ktorý slúži na posúdenie zraniteľnosti a bytovej núdze žiadateľa o nájom obecného bytu. Bodovací systém je bližšie určený v Pravidlách pridelovania bytov, ktoré tvoria súčasť tohto nariadenia, ako príloha č. 1. Body budú pridelované na základe objektívnych skutočností a bodovací systém bude platiť rovnako pre všetkých žiadateľov o nájom obecného bytu.

### **§ 3**

#### **Kategórie bytov**

- (1) Pre účely tohto nariadenia sa jednotlivé byty delia do nasledovných kategórií:
  - a) obecné byty,
  - b) služobné byty pre zamestnancov mestskej časti alebo zamestnancov právnych subjektov zriadených mestskou časťou.
- (2) Obecné byty sú byty vo vlastníctve hlavného mesta zverené do správy mestskej časti.
- (3) Služobným bytom je byt určený pre domácnosti zamestnancov mestskej časti alebo domácnosti zamestnancov právnych subjektov zriadených mestskou časťou. Služobný byt je viazaný na pracovný pomer, nie na trvalý pobyt v mestskej časti. O pridelovaní služobných bytov rozhoduje starosta mestskej časti.

### **§ 4**

#### **Spoločné vstupné kritériá pre všetky kategórie bytov**

- (1) Mestská časť zaradiť žiadateľa do evidencie žiadateľov, ak súbežne spĺňa nasledovné podmienky:
  - a) žiadateľ je fyzická osoba staršia ako 18 rokov plne spôsobilá na právne úkony;
  - b) žiadateľ nie je nájomcom ani spoločným nájomcom iného obecného bytu, služobného bytu, bytu vo vlastníctve štátu alebo vyššieho územného celku;
  - c) žiadateľ nemá nevysporiadané finančné záväzky voči mestskej časti; žiadateľ môže byť zaradený do evidencie podmienčne, k vysporiadaniu záväzkov však musí dôjsť najneskôr ku dňu uzatvorenia nájomnej zmluvy zo strany žiadateľa;
  - d) žiadateľ nebol v minulosti nájomcom bytu, resp. iného ubytovacieho zariadenia, v ktorom by zanechal dlh na nájomnom a/alebo úhradách za plnenia poskytované s jeho užívaním, a/alebo neprenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez súhlasu vlastníka;
  - e) žiadateľ nebol v minulosti nájomcom bytu, ktorý by znehodnotil, poškodil a/alebo hrubo porušoval domový poriadok;

- f) žiadateľ nemal v minulosti vypovedaný nájom bytu podľa § 711 ods. 1 písm. c), písm. d) alebo písm. g) zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“).
- (2) Vlastníctvo nehnuteľnosti určenej na bývanie v zmysle § 5 A) Kategória „Obecné byty“ ods. 1 písm. a) tohto nariadenia musí byť individuálne posúdené bytovou komisiou pre obecné byty, či po žiadateľovi o nájom obecného bytu je možné spravodlivo požadovať jej užívanie, najmä kvôli stavebným a hygienickým nedostatkom, alebo právnym prekážkam brániacim riadnemu užívaniu nehnuteľnosti na bývanie.
- (3) Ak je žiadateľ v rozvodovom konaní alebo rozvodové konanie bolo ukončené rozvodom manželstva, ale doposiaľ nedošlo k majetkovoprávnemu vysporiadaniu, t. j. k vysporiadaniu vlastníckeho práva k nehnuteľnosti určenej na trvalé bývanie v bezpodielovom spoluvlastníctve manželov, môže byť žiadateľ zaradený do evidencie podmienčne, pričom podmienka podľa § 5 A) Kategória „Obecné byty“ ods. 1 písm. a) tohto nariadenia musí byť splnená najneskôr ku dňu uzatvorenia nájomnej zmluvy.
- (4) Žiadateľ o nájom obecného bytu/nájomca obecného bytu (resp. člen domácnosti žiadateľa o nájom obecného bytu/nájomcu obecného bytu) je po podaní žiadosti o nájom obecného bytu, po pridelení obecného bytu pred uzatvorením nájomnej zmluvy, ako aj pri predĺžení nájomnej zmluvy, resp. obnovení nájmu bytu povinný preukázať výšku svojho čistého príjmu na účely posúdenia splnenia vstupných kritérií podľa tohto nariadenia a v zmysle príslušných právnych predpisov. Maximálnu výšku mesačného príjmu nie je potrebné sledovať v nasledovných situáciách:
- výmena obecného bytu z iniciatívy mestskej časti<sup>4</sup>,
  - pridelovanie súdom priznanej bytovej náhrady v rámci konania o vypratanie obecného bytu podľa osobitného predpisu<sup>5</sup>,
  - ide o žiadateľa, ktorý splnil zákonné podmienky pre prechod nájmu obecného bytu v súlade s príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka,
  - zámena obecných bytov.
- (5) Životné minimum žiadateľa o nájom obecného bytu a životné minimum osôb, ktoré sa posudzujú spolu so žiadateľom o nájom obecného bytu, sa vypočíta ako súčet súm životného minima pre plnoletú fyzickú osobu podľa osobitného predpisu<sup>6</sup> za každú plnoletú fyzickú osobu, ktorá žije v byte so žiadateľom o nájom obecného bytu a súm životného minima pre dieťa podľa osobitného predpisu<sup>7</sup> za každé zaopatrené neploleté dieťa a nezaopatrené dieťa, ktoré žije v byte so žiadateľom o nájom obecného bytu. Pri výpočte sa vychádza zo súm životného minima platných ku dňu podania žiadosti o nájom obecného bytu.
- (6) Posudzovaným príjmom pre účely splnenia podmienok príjmu podľa tohto nariadenia je čistý príjem v zmysle § 2 ods. 1 písm. g) tohto nariadenia.

---

<sup>4</sup> § 712 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov

<sup>5</sup> zákon č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok v znení neskorších predpisov

<sup>6</sup> § 2 zákona č. 601/2003 Z. z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov

<sup>7</sup> § 2 zákona č. 601/2003 Z. z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov

- (7) Všetky spoločné vstupné kritéria, ako aj osobitné kritériá a podmienky pre konkrétnu kategóriu bytu musia byť splnené súčasne ku dňu podania žiadosti o nájom bytu a ku dňu podpisu nájomnej zmluvy so žiadateľom, pokiaľ toto nariadenia neustanovuje inak.
- (8) Pre účely posúdenia okruhu osôb tvoriacich so žiadateľom spoločnú domácnosť sú maloleté deti členmi domácnosti rodičov. Môžu byť však príslušníkmi domácnosti len toho z rodičov, ktorému boli zverené do výchovy, alebo len tých osôb, do ktorých opatery boli zverené súdnym rozhodnutím (náhradná osobná starostlivosť). V prípade striedavej starostlivosti sú príslušníkmi domácnosti oboch rodičov.
- (9) V procese pridelenia bytov podľa tohto nariadenia musia byť dodržiavané zásady rovnakého zaobchádzania a ochrany pred diskrimináciou pri všetkých žiadateľoch.

## **§ 5**

### **Osobitné vstupné kritéria pre jednotlivé kategórie bytov**

#### **A) Kategória „Obecné byty“**

- (1) Mestská časť zaradí žiadateľa o nájom obecného bytu do evidencie žiadateľov v kategórii obecné byty, ak súčasne spĺňa nasledovné podmienky:
  - a) žiadateľ nie je vlastníkom ani spoluvlastníkom nehnuteľnosti určenej na trvalé bývanie na území Slovenskej republiky a ani nemá zriadené právo bývania a užívania zodpovedajúce vecnému bremenu v nehnuteľnosti na území Slovenskej republiky a v minulosti sa nestal vlastníkom takejto nehnuteľnosti podľa osobitného predpisu s výnimkou situácie, kedy po ňom nie je možné spravodlivo požadovať, aby užíval na trvalé bývanie len túto nehnuteľnosť (napr. dlhé časové priesťahy pri vymáhaní práva bývať v takejto nehnuteľnosti súdnou cestou mu bránia užívať takúto nehnuteľnosť a neprišiel o právo bývať v takejto nehnuteľnosti vlastným pričinením alebo strate práva bývať v takejto nehnuteľnosti nemohol účinne zabrániť);
  - b) žiadateľ má prihlásený trvalý pobyt na území mestskej časti;
  - c) mesačný príjem žiadateľa a všetkých členov domácnosti žiadateľa je najmenej vo výške 1,2 násobku životného minima, najviac však vo výške štvornásobku životného minima, resp. päťnásobku životného minima v prípade, ak je žiadateľ alebo člen domácnosti žiadateľa osoba s ťažkým zdravotným postihnutím alebo ide o osamelého rodiča s nezaopatreným dieťaťom;
  - d) žiadateľ je bez bývania alebo je jeho bývanie neisté, nevyhovujúce alebo akútne ohrozené;
  - e) žiadateľ súčasne spĺňa aj podmienky uvedené v § 4 ods. 1 tohto nariadenia.
- (2) Nájomca obecného bytu je povinný ku dňu podania žiadosti o predĺženie nájomnej zmluvy preukázať splnenie podmienok podľa ods. 1 písm. a), c) a e) tohto článku. Splnenie týchto kritérií je podmienkou pre predĺženie nájomnej zmluvy.

#### **B) Kategória „Služobné byty“**

- (1) Mestská časť zaradí žiadateľa o nájom služobného bytu do evidencie žiadateľov v kategórii služobné byty, ak súčasne spĺňa podmienky uvedené v internom predpise

mestskej časti upravujúcim najmä špecifiká postupu, zásad a podmienok pri nájme služobných bytov vo vlastníctve mestskej časti.

## § 6

### Žiadosť o nájom bytu

- (1) Žiadosť o nájom bytu obsahuje tieto povinné náležitosti:
  - a) meno, priezvisko, rodné priezvisko žiadateľa a všetkých osôb, ktoré sú súčasťou domácnosti žiadateľa a s ktorými plánuje v byte bývať a ich vzťah ku žiadateľovi;
  - b) dátum narodenia žiadateľa a všetkých osôb, ktoré sú súčasťou domácnosti žiadateľa;
  - c) miesto trvalého pobytu žiadateľa a aktuálne kontaktné údaje žiadateľa - email, telefónne číslo a korešpondenčná adresa;
  - d) rodinný stav žiadateľa;
  - e) čistý príjem žiadateľa a všetkých osôb, ktoré sú súčasťou domácnosti žiadateľa a s ktorými plánuje v byte bývať;
  - f) informáciu o trvale zhoršenom zdravotnom stave žiadateľa a všetkých osôb, ktoré sú súčasťou domácnosti žiadateľa;
  - g) špecifikáciu, o aký typ bytu do nájmu má žiadateľ záujem z pohľadu veľkosti bytu (počet izieb);
  - h) informáciu o súčasnej bytovej situácii žiadateľa (napr. bez domova, ubytovňa, zariadenie sociálnych služieb, zariadenie ústavnej zdravotnej starostlivosti, v spoločnej domácnosti s rodinou - u rodičov, u iných príbuzných, v prenajatom byte a pod.);
  - i) odôvodnenie žiadosti a iné osobitné okolnosti súvisiace so žiadosťou;
  - j) dátum podania žiadosti a podpis žiadateľa.
- (2) Žiadosť o nájom bytu obsahuje tieto prílohy:
  - a) originál potvrdenia o čistom príjme žiadateľa o nájom obecného bytu a všetkých členov domácnosti žiadateľa o nájom obecného bytu, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu za predchádzajúci kalendárny rok (vyplní zamestnávateľ, resp. iná organizácia, od ktorej sa príjem poberá - potrebné je doložiť originál potvrdenia od mzdovej účtovníčky s prehľadom výšky čistého príjmu za každý kalendárny mesiac podpísaný a opatrený odtlačkom pečiatky), alebo originál výpisu z daňového priznania, ktorý žiadateľovi o nájom obecného bytu na základe jeho žiadosti vydá príslušný daňový úrad, pričom ak ide o daňovníka, ktorý je povinný komunikovať s finančnou správou elektronicky, podá si žiadosť o vydanie potvrdenia elektronicky prostredníctvom osobnej internetovej zóny a ak ide o daňovníka, ktorý nemá povinnosť komunikovať s finančnou správou elektronicky, podá žiadosť o vydanie na daňový úrad v papierovej forme, a to osobne alebo poštou;
  - b) potvrdenie/doklad o poberaní dávky nemocenského poistenia podľa osobitného predpisu - napr. nemocenské, ošetrovné, vyrovnávacía dávka, tehotenské, materské, otcovské;

- c) potvrdenie/doklad o poberaní dávky dôchodkového poistenia podľa osobitného predpisu - starobný dôchodok, predčasný starobný dôchodok, invalidný dôchodok, vdovský dôchodok, vdovecký dôchodok, sirotsky dôchodok, rodičovský dôchodok;
  - d) potvrdenie/doklad o poberaní dávky v nezamestnanosti;
  - e) potvrdenie/doklad o poberaní peňažného príspevku na opatrovanie;
  - f) potvrdenie/doklad o poberaní peňažného príspevku na osobnú asistenciu;
  - g) potvrdenie/doklad o príjme v rámci vyživovacej povinnosti detí a náhradného výživného;
  - h) potvrdenie/doklad o poberaní rodičovského príspevku;
  - i) potvrdenie/doklad o poberaní prídavku na dieťa;
  - j) potvrdenie/doklad o poberaní doktorandského štipendia;
  - k) potvrdenie/doklad o poberaní výsluhového príspevku, výsluhového dôchodku, invalidného výsluhového dôchodku, vdovského výsluhového dôchodku, vdoveckého výsluhového dôchodku, sirotského výsluhového dôchodku;
  - l) obdobné príjmy zo zahraničia s úradným prekladom potvrdenia o príjmoch;
  - m) čestné prehlásenie s úradne osvedčeným podpisom, že žiadateľ o nájom obecného bytu nie je nájomcom ani spoločným nájomcom obecného bytu, nájomného bytu, služobného bytu, bytu vo vlastníctve štátu alebo vyššieho územného celku, alebo vlastníkom alebo spoluvlastníkom nehnuteľnosti určenej na trvalé bývanie na území Slovenskej republiky a ani nemá zriadené právo bývania a užívania zodpovedajúce vecnému bremenu v nehnuteľnosti na území Slovenskej republiky a v minulosti sa nestal vlastníkom takejto nehnuteľnosti;
  - n) doklady preukazujúce rodinný stav žiadateľa (čestné prehlásenie žiadateľa s úradne osvedčeným podpisom, že je slobodná/ý alebo kópia sobášneho listu, kópia úmrtného listu manžela/ky alebo kópia rozsudku o rozvode);
  - o) čestné prehlásenie s úradne osvedčeným podpisom od oboch manželov, že spolu trvale nežijú v spoločnej domácnosti, pokiaľ má záujem o byt len jeden z manželov;
  - p) lekárske potvrdenie o diagnostikovaní zdravotného postihnutia alebo posudok o miere poklesu schopnosti vykonávať zárobkovú činnosť;
  - q) iné doklady preukazujúce osobitné okolnosti súvisiace so žiadosťou.
- (3) Prílohy k žiadosti o nájom obecného bytu v rozsahu podľa ods. 2 písm. a) až q) tohto článku musia byť podané osobitne aj pre všetky dospelé osoby a dospelé deti zahrnuté do žiadosti o nájom obecného bytu, ktoré sú súčasťou domácnosti žiadateľa o nájom obecného bytu a s ktorými plánuje žiadateľ o nájom obecného bytu v byte bývať. Prílohy k žiadosti o nájom obecného bytu uvedené v ods. 2 písm. a) až l) tohto článku musia byť podané s ohľadom na to, či bol takýto príjem poberaný v rozhodujúcom období pre posudzovanie čistého príjmu všetkých členov domácnosti žiadateľa o nájom obecného bytu.

- (4) Žiadosť o nájom obecného bytu podľa § 6 tohto nariadenia podáva oprávnený žiadateľ podľa tohto nariadenia. K žiadosti o nájom obecného bytu sa pripoja aj potrebné prílohy ako povinné náležitosti podľa § 6 ods. 2 tohto nariadenia.
- (5) Mestská časť po obdržaní žiadosti o nájom obecného bytu preverí jej úplnosť z hľadiska jej obsahových náležitostí a splnenia podmienok pre nájom bytu. Ak žiadateľ o nájom obecného bytu spĺňa podmienky podľa tohto nariadenia, po vyhodnotení alebo prehodnotení jeho žiadosti bytovou komisiou pre obecné byty, ho mestská časť zaradí do zoznamu žiadateľov o nájom obecného bytu (ďalej len „zoznam žiadateľov“). Oznámenie o zaradení do zoznamu žiadateľov zašle mestská časť žiadateľovi do 30 dní odo dňa vyhodnotenia alebo prehodnotenia jeho žiadosti bytovou komisiou pre obecné byty. Žiadosti o nájom služobného bytu sa zaraďujú do osobitného zoznamu žiadateľov o nájom služobného bytu. Poradie žiadateľov o nájom služobného bytu je určené dátumom podania žiadosti, od najstaršieho po najnovší.
- (6) Žiadosť o nájom bytu podľa § 6 tohto nariadenia prijíma a eviduje referát správy majetku, bytov a nebytových priestorov.
- (7) Ak sú žiadosť o nájom obecného bytu alebo prílohy k nej podľa § 6 ods. 1 a 2 tohto nariadenia neúplné, mestská časť vyzve žiadateľa o nájom obecného bytu na doplnenie žiadosti o nájom obecného bytu, pričom mu určí lehotu 30 dní na doplnenie s upozornením, že inak žiadosť o nájom obecného bytu nebude posudzovaná. Ak žiadateľ o nájom obecného bytu nespĺňa niektorú z podmienok pre nájom obecného bytu podľa § 4 a § 5 tohto nariadenia alebo ak žiadateľ v určenej lehote nedoplní žiadosť o nájom obecného bytu o chýbajúce náležitosti v súlade s výzvou mestskej časti, mestská časť žiadateľa o nájom obecného bytu do zoznamu žiadateľov nezaradí. Oznámenie o nezaradení žiadateľa o nájom obecného bytu do zoznamu žiadateľov zašle mestská časť žiadateľovi o nájom obecného bytu do 30 dní odo dňa doručenia jeho úplnej žiadosti o nájom obecného bytu alebo odo dňa márneho uplynutia lehoty na doplnenie.
- (8) Žiadateľ o nájom obecného bytu je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť mestskej časti každú zmenu údajov uvedených v žiadosti o nájom obecného bytu.
- (9) Žiadateľ o nájom obecného bytu zaradený do zoznamu žiadateľov je povinný každoročne do konca marca, počnúc kalendárnym rokom nasledujúcim po kalendárnom roku, v ktorom podal žiadosť, aktualizovať svoju žiadosť spolu s jej prílohami uvedenými v § 6 ods. 2 tohto nariadenia. Neaktualizovanie žiadosti o nájom obecného bytu má za následok vyradenie zo zoznamu žiadateľov, o čom je žiadateľ po márnom uplynutí lehoty písomne informovaný.
- (10) Pri posudzovaní aktualizovanej žiadosti o nájom obecného bytu sa primerane použijú ustanovenia § 4, § 5 a § 6 tohto nariadenia.

## **§ 7**

### **Evidencia žiadateľov**

- (1) Žiadosť o nájom bytu môže žiadateľ podať osobne do podateľne Miestneho úradu mestskej časti Bratislava-Karlova Ves alebo zaslať poštou.

- (2) Žiadosť o nájom bytu sa podáva prostredníctvom tlačiva, ktoré je zverejnené na webovom sídle mestskej časti a musí obsahovať náležitosti podľa § 6 ods. 1 a 2 tohto nariadenia.
- (3) Mestská časť môže dožiadať vysvetľujúce a upresňujúce podklady, ak to považuje za nevyhnutné na posúdenie a vyhodnotenie žiadosti o nájom bytu podľa tohto nariadenia.
- (4) Mestská časť je povinná každú žiadosť o nájom bytu prijať a preveriť. Mestská časť vedie evidenciu žiadateľov, ktorí preukázateľne splnili vstupné kritériá, samostatne pre každú kategóriu bytov.

## **§ 8**

### **Dôvody na vyradenie žiadateľa zo zoznamu žiadateľov**

- (1) Dôvody na vyradenie žiadateľa zo zoznamu žiadateľov sú:
  - a) uvedenie nepravdivej informácie v žiadosti alebo v jej prílohe,
  - b) žiadateľ sa nevyjadril v stanovenej lehote k ponuke bytu,
  - c) žiadateľ bez udania relevantného dôvodu odmietne ponúkaný byt,
  - d) žiadateľ odmietne uzavrieť nájomnú zmluvu,
  - e) žiadateľ prestal splňať vstupné kritériá alebo nesplní povinnosť aktualizácie žiadosti o nájom obecného bytu podľa § 6 ods. 9 tohto nariadenia alebo povinnosť oznámenia zmeny podľa § 6 ods. 8 tohto nariadenia,
  - f) žiadateľ neoznámí mestskej časti rozhodujúce skutočnosti, ktoré u žiadateľa nastali po podaní žiadosti alebo sa zmenili jeho majetkové, rodinné či sociálne pomery, ktoré môžu mať podstatný vplyv na posúdenie a vyhodnotenie jeho žiadosti,
  - g) po preverení situácie a údajov mestská časť zistí, že ide o žiadateľa, s ktorým bola už v minulosti uzatvorená nájomná zmluva a bola ukončená z dôvodov na strane žiadateľa (napr. porušením jeho povinností ako nájomcu bytu),
  - h) na vlastnú žiadosť žiadateľa.
- (2) O vyradení z evidencie bude žiadateľ písomne informovaný.

## **§ 9**

### **Bytová komisia pre obecné byty**

- (1) Týmto nariadením sa ustanovuje bytová komisia pre obecné byty (ďalej len „bytová komisia“), ktorá zabezpečuje a kontroluje dodržiavanie pravidiel pridelovania obecných bytov a plní úlohy podľa tohto nariadenia.
- (2) Bytová komisia je odborný poradný orgán starostu mestskej časti, ktorému po predchádzajúcom posúdení žiadostí o nájom obecného bytu predkladá návrhy na pridelenie obecného bytu.
- (3) Okrem návrhu na pridelenie obecného bytu, bytová komisia vydáva odporúčania spojené s obecnými bytmi.
- (4) Medzi právomoci a povinnosti bytovej komisie patria predovšetkým:

- a) kontrola predbežného bodového hodnotenia, ktoré potvrdí alebo navrhne jeho úpravu,
  - b) odporúčanie/neodporúčanie pridelenia obecného bytu,
  - c) odporúčanie dočasného odloženia pridelenia obecného bytu,
  - d) odporúčanie doby nájmu v súlade s týmto nariadením,
  - e) v prípade opakovaného odmietnutia ponuky obecného bytu zo strany žiadateľa o nájom obecného bytu, resp. bez relevantného zdôvodnenia, zmena odporúčania pridelenia obecného bytu.
- (5) Zloženie bytovej komisie pre obecné byty:
- Členmi bytovej komisie sú poslanci, ktorí sú členmi Komisie sociálnej a zdravotnej miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Karlova Ves.
- (6) Bytová komisia zasadá podľa potreby, spravidla vždy po uvoľnení obecného bytu, ktorý je spôsobilý na ďalší prenájom a v prípade potreby rozhodnutia o predĺžení doby nájmu obecného bytu.
- (7) Činnosť bytovej komisie organizuje predseda bytovej komisie. Členovia bytovej komisie volia predsedu bytovej komisie spomedzi svojich členov.
- (8) Bytová komisia je uznášaniaschopná, ak je prítomná nadpolovičná väčšina jej členov. Na prijatie rozhodnutia je potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny prítomných členov bytovej komisie. Každý člen bytovej komisie pri hlasovaní disponuje jedným hlasom. V prípade rovnosti hlasov rozhoduje hlas predsedu (v takom prípade má predseda 2 hlasy). Do zápisnice zo zasadnutia sa uvedie počet hlasov pri každom hlasovaní aj s prípadnými pripomienkami členov bytovej komisie.
- (9) Na činnosti a úlohy bytovej komisie neupravené v tomto ustanovení sa primerane použijú ustanovenia dokumentu Činnosti a úlohy Bytovej komisie hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy zo dňa 15.09.2024.

## **§ 10**

### **Spôsob vyhodnocovania žiadostí a vyhodnotenie žiadostí**

- (1) Mestská časť pre účely vyhodnotenia a posúdenia splnenia podmienok a vstupných kritérií žiadateľmi zaradí jednotlivých žiadateľov do dvoch kategórií:
- a) žiadatelia o obecné byty,
  - b) žiadatelia o služobné byty.
- (2) Bytová komisia má právo navrhnúť starostovi mestskej časti udeliť výnimku z požiadavky splnenia spoločných a osobitných vstupných kritérií podľa § 4 a § 5 tohto nariadenia platných pre kategóriu obecné byty a prideliť ročne maximálne 10 % z celkového počtu obecných bytov do nájmu:
- fyzickým osobám, ktoré zabezpečujú spoločenské, ekonomické a sociálne potreby mestskej časti, najmä vzdelávacie, kultúrne a bezpečnostné;

- v iných prípadoch (napr. fyzickým osobám, ktoré sa nachádzajú v nepriaznivej sociálnej situácii pre ťažké zdravotné postihnutie, nepriaznivý zdravotný stav alebo sú v stave akútnej bytovej núdze, napr. v dôsledku živelnej pohromy a pod.);
- fyzickým osobám, ktoré sa významným spôsobom alebo v záujme mestskej časti podieľajú na jej rozvoji.

Výnimka platí do skončenia doby nájmu. Pre uzatvorenie opakovanej nájomnej zmluvy musí bytová komisia opätovne navrhnúť starostovi mestskej časti udeliť, resp. neudelíť výnimku. Bytová komisia daným spôsobom poskytuje možnosť pružne reagovať na rôzne zmeny situácie v mestskej časti so zámerom udržať, stabilizovať a uspokojiť skupinu žiadateľov, ktorí vykonávajú pre mestskú časť vybranú a potrebnú profesiu.

- (3) Bytová komisia kompletne žiadosti o nájom obecného bytu s potrebnými prílohami, ako aj kompletne aktualizované žiadosti o nájom obecného bytu vyhodnotí, posúdi a prideliť im bodové hodnotenie v zmysle Pravidiel pridelenia bytov tvoriacich Prílohu č. 1 tohto nariadenia. Bytová komisia rozhodne o záväznom poradí žiadateľov o nájom obecného bytu. Poradie žiadateľov o nájom obecného bytu je určené počtom bodov, od najvyššieho po najnižší. V prípade rovnosti bodov rozhoduje skorší dátum podania žiadosti o nájom obecného bytu.
- (4) Bytová komisia na základe posúdenia žiadostí o nájom obecného bytu navrhuje starostovi mestskej časti pridelenie obecného bytu žiadateľom o nájom obecného bytu podľa poradia žiadateľov v zozname žiadateľov.
- (5) Mestská časť najneskôr do 14 pracovných dní odo dňa zasadnutia bytovej komisie a prijatia návrhu na pridelenie obecného bytu starostom mestskej časti v súlade s odporúčaniami bytovej komisie, písomne oznámi dotknutému žiadateľovi o nájom obecného bytu rozhodnutie o pridelení obecného bytu, poskytne mu základné údaje o pridelenom byte, príp. zabezpečí obhliadku tohto bytu pre žiadateľa o nájom obecného bytu a vyzve ho k úhrade finančnej zábezpeky a k uzatvoreniu nájomnej zmluvy a upozorní ho na povinnosť podpísať notársku zápisnicu za stanovených podmienok. Žiadateľ o nájom obecného bytu je povinný bezodkladne, najneskôr do 5 dní odo dňa doručenia tejto výzvy, písomne alebo emailom potvrdiť svoj záujem o pridelený obecný byt, v opačnom prípade sa má za to, že ponuku bytu odmietol a mestská časť bude v danom prípade postupovať v súlade s § 8 ods. 1 písm. b) tohto nariadenia.
- (6) Podrobnosti ohľadom podmienok uzatvárania nájomných zmlúv, výšky a spôsobu úhrady zábezpeky, spísania notárskej zápisnice, doby nájmu, podmienok pre predĺženie nájomných zmlúv a všetky ostatné podmienky ohľadom nájmu sú upravené v Pravidlách pridelenia bytov tvoriacich Prílohu č. 1 tohto nariadenia.

## § 11

### Spoločné ustanovenia

- (1) Na doručovanie písomností podľa tohto nariadenia sa vzťahuje § 24 a nasl. zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov.
- (2) Mestská časť zasiela oznámenia, výzvy a iné písomnosti súvisiace s týmto nariadením doporučené s doručenkou na adresu žiadateľa, príp. osobe oprávnenej konať za žiadateľa na základe overenej plnej moci.

- (3) Každý nájomca a osoba tvoriaca domácnosť nájomcu sú povinní umožniť vstup do nájomného bytu povereným zamestnancom mestskej časti, kontrolórovi mestskej časti a/alebo správcovi bytového domu za účelom výkonu kontroly technického stavu bytu.
- (4) Adresa nájomného bytu nemôže byť zapísaná ako sídlo právnickej osoby v obchodnom registri, v živnostenskom registri alebo v inej evidencii podľa osobitných predpisov, ani ako miesto podnikania fyzickej osoby – podnikateľa.

## **§12**

### **Prechodné ustanovenia**

- (1) Všetky žiadosti o nájom bytu a žiadosti o predĺženie nájomnej zmluvy doručené pred účinnosťou tohto nariadenia budú odo dňa účinnosti tohto nariadenia hodnotené podľa tohto nariadenia.
- (2) Poradovníky na pridelenie bytov zostavené pred účinnosťou tohto nariadenia sa rušia a zanikajú. Žiadosti v týchto poradovníkoch budú odo dňa účinnosti tohto nariadenia posúdené a vybavené podľa tohto nariadenia.

## **§ 13**

### **Zrušovacie ustanovenie**

- (1) Zrušuje sa Všeobecne záväzné nariadenie mestskej časti Bratislava-Karlova Ves č. 3/2021 zo dňa 29. júna 2021 o nájme bytov vo vlastníctve a v správe mestskej časti Bratislava-Karlova Ves.

## **§ 14**

### **Záverečné ustanovenia**

- (1) Veci v tomto nariadení neupravené sa riadia príslušnými všeobecne záväznými právnymi predpismi<sup>8</sup>.
- (2) Nájomné zmluvy uzavreté pred účinnosťou tohto nariadenia budú priebežne predlžované, resp. novo uzatvárané podľa tohto nariadenia. Nájomné zmluvy uzavreté na dobu neurčitú zostávajú bezo zmeny.
- (3) Toto nariadenie nadobúda účinnosť dňa 01.09.2025.

Dana Čahojová, v. r.  
Starostka

---

<sup>8</sup> napríklad zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.

## **Pravidlá pridelovania bytov**

zo dňa 24. júna 2025

Tento dokument Mestskej časti Bratislava-Karlova Ves, ktorý tvorí prílohu č. 1 k Všeobecne záväznému nariadeniu mestskej časti Bratislava-Karlova Ves č. .../2025 zo dňa 24. júna 2025 o nájme bytov vo vlastníctve a v správe mestskej časti Bratislava-Karlova Ves (ďalej len „VZN o nájme bytov“ alebo „nariadenie“) a je jeho neoddeliteľnou súčasťou, určuje zásady pridelovania bytov, bodovací systém, podmienky uzatvárania nájomnej zmluvy, úpravu doby nájmu bytu, povinnosť nájomcu spísať notársku zápisnicu (exekučný titul) po podpise nájomnej zmluvy, povinnosť zložiť finančnú zábezpeku pred podpisom nájomnej zmluvy spolu s úpravou jej výšky, splatnosti a spôsob jej použitia zo strany mestskej časti ako prenajímateľa a spôsob určenia výšky nájomného.

### **ČASŤ A)**

#### **Bodovací systém pre posúdenie žiadostí o pridelenie obecných bytov**

##### **Článok 1**

Bodovací systém pre posúdenie žiadostí o pridelenie obecných bytov reflektuje snahu o vyhodnotenie každého typu potreby žiadateľov o nájom obecného bytu objektívnym spôsobom a predstavuje transparentné pridelovanie bodov žiadateľovi o nájom obecného bytu na základe objektívnych skutočností, v súlade so zásadou rovnakého zaobchádzania. Potreby žiadateľov o nájom obecného bytu môžu byť na základe bodovacieho systému kedykoľvek prehodnotené za predpokladu, že po podaní žiadosti o nájom obecného bytu nastanú u žiadateľa o nájom obecného bytu také zmeny, ktoré budú mať vplyv na zmenu bodového hodnotenia a žiadateľ o nájom obecného bytu ich mestskej časti oznámi v súlade s VZN o nájme bytov.

##### **Článok 2**

- (1) Každú podanú žiadosť o nájom obecného bytu a aktualizovanú žiadosť o nájom obecného bytu, ktorá spĺňa podmienky, resp. vstupné kritériá v zmysle VZN o nájme bytov, zamestnanec referátu správy majetku, bytov a nebytových priestorov ohodnotí príslušným počtom bodov podľa bodovacieho systému. Výsledok bodového hodnotenia žiadosti o nájom obecného bytu a aktualizovanej žiadosti o nájom obecného bytu kontroluje bytová komisia.
- (2) Na základe bodov pridelených jednotlivým žiadateľom o nájom obecného bytu sa zostaví záväzný poradovník žiadateľov o nájom obecného bytu, pričom poradie žiadateľov o nájom obecného bytu je určené počtom bodov, od najvyššieho počtu bodov po najnižší.
- (3) Žiadateľom o nájom obecného bytu sú pridelované body nasledovne:

## **I. Rodinná situácia žiadateľa**

### **Počet nezaopatrených detí:**

- Tri a viac nezaopatrených detí 15b
  - Dve nezaopatrené deti 10b
  - Jedno nezaopatrené dieťa 5b
- Osamelý rodič:** 10b

## **II. Bytová situácia žiadateľa**

- Bez domova (na ulici), v krízovom ubytovaní za účelom prenocovania 30b
- V zariadení určenom pre ľudí v núdzi 25b
- V zariadení sociálnych služieb/zariadení ústavnej zdravotnej starostlivosti 20b
- V ubytovni 15b
- V spoločnej domácnosti s rodinou (u rodičov atď.) 10b
- V komerčnom nájme/podnájme 5b

## **III. Zamestnanie žiadateľa - ekonomická aktivita žiadateľa:**

- Študent dennej formy štúdia, starobný/invalidný dôchodca 15b
- Materská, rodičovská alebo otcovská dovolenka 10b
- Zamestnanec zabezpečujúci služby vo verejnom záujme 5b

## **IV. Mesačný príjem žiadateľa a spoločne posudzovaných osôb podľa VZN o nájme bytov**

- Menej ako trojnásobok životného minima 15b
- Viac ako trojnásobok a menej ako štvornásobok životného minima 10b
- Viac ako štvornásobok a menej ako päťnásobok životného minima 5b

## **V. Osobitné kritériá:**

### **a) Zdravotný stav žiadateľa:**

- Miera poklesu schopnosti vykonávať zárobkovú činnosť od 70% do 100% 15b
  - Miera poklesu schopnosti vykonávať zárobkovú činnosť od 40% do 69% 10b
  - Miera poklesu schopnosti vykonávať zárobkovú činnosť od 10% do 39% 5b
- + za každú jednu osobu so zdravotným postihnutím v domácnosti žiadateľa 5b

**b) Odchovanec/-kyňa detského domova**

- ak je žiadateľ odchovanec detského domova do 30 rokov veku 15b

**c) Naliehavosť riešenia bytového problému**

- Obet' domáceho násillia 10b

- Negatívny vplyv prostredia na psychický vývoj dieťaťa 10b

**Článok 3****Optimálna dispozícia a veľkosť prideleného bytu podľa členov domácnosti**

	Určenie bytu pre	Počet obytných miestností	Úžitková plocha bytu
1.	Jednotlivec	garsónka, 1-izbový byt	do 35 m <sup>2</sup>
2.	Dvaja dospelí bez detí	1-izbový, 2-izbový byt	do 45 m <sup>2</sup>
3.	Jeden dospelý + 1 až 2 deti	2-izbový, 3-izbový	od 45 m <sup>2</sup> až 60 m <sup>2</sup>
4.	Dvaja dospelí + 1 až 2 deti	2-izbový, 3-izbový	od 45 m <sup>2</sup> až 70 m <sup>2</sup>
5.	Štyri a viac osôb	3-izbový, 4-izbový	nad 60 m <sup>2</sup>

**ČASŤ B)****Podmienky uzatvorenia a trvania nájomného vzťahu k bytu****Článok 1****Uzatvorenie nájomnej zmluvy a notárska zápisnica ako exekučný titul**

- (1) Žiadateľ je povinný do 15 kalendárnych dní po doručení výzvy mestskej časti na uzatvorenie nájomnej zmluvy podpísať nájomnú zmluvu.
- (2) Nájomca je povinný najneskôr do 8 pracovných dní odo dňa nadobudnutia účinnosti nájomnej zmluvy podpísať a následne doručiť mestskej časti notársku zápisnicu vyhotovenú v zmysle § 45 ods. 2 písm. c) zákona č. 233/1995 Z. z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti (Exekučný poriadok) a o zmene a doplnení ďalších zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „Exekučný poriadok“), v ktorej vyjadrí svoj súhlas s vykonateľnosťou svojich záväzkov voči mestskej časti, ktoré mu vyplývajú z nájomnej zmluvy, a to predovšetkým s vykonateľnosťou záväzku po skončení nájmu byt vypratať a odovzdať ho mestskej časti v stave spôsobilom na riadne užívanie, ako aj s vykonateľnosťou svojho záväzku uhradiť všetky splatné pohľadávky mestskej časti, ktoré vznikli z nájomnej zmluvy. Na povinnosť podpísať notársku zápisnicu za stanovených podmienok bude žiadateľ/nájomca upozornený vo výzve na uzatvorenie nájomnej zmluvy.

- (3) Náklady na spísanie notárskej zápisnice znáša nájomca. Jeden originál notárskej zápisnice nájomca odovzdá mestskej časti.
- (4) V prípade nesplnenia povinnosti stanovenej v ods. 2 tohto článku, nájomný vzťah medzi žiadateľom/nájomcom a mestskou časťou zanikne. Táto skutočnosť bude v nájomnej zmluve upravená formou rozvázovacej podmienky. Mestská časť zároveň tohto žiadateľa vyradí zo zoznamu žiadateľov.

## **Článok 2**

### **Finančná zábezpeka**

- (1) Žiadateľ je súčasne povinný pred podpisom prvej nájomnej zmluvy najneskôr do 15 kalendárnych dní od doručenia výzvy na uzatvorenie nájomnej zmluvy uhradiť na účet mestskej časti finančnú zábezpeku vo výške mesačného nájomného a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu. Číslo účtu, na ktorý treba finančnú zábezpeku zložiť, bude uvedené vo výzve na uzatvorenie nájomnej zmluvy. Finančná zábezpeka bude zložená po celú dobu trvania nájomnej zmluvy až do ročného vyúčtovania úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu vyhotoveného v nasledujúcom roku po skončení nájmu alebo do vyúčtovania opráv podľa ods. 2 písm. a) tohto článku a viaže sa aj na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy.
- (2) Mestská časť ako prenajímateľ má právo použiť, resp. vykonať započítanie z finančnej zábezpeky nasledovne:
  - a) úhrady nákladov za opravy a práce, ktorými sa byt pri skončení nájomného vzťahu uvedie do pôvodného stavu s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie,
  - b) úhrady nákladov na odstránenie prípadných škôd spôsobených na byte, na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu alebo budove nájomcom alebo osobami, ktoré sa v byte zdržiavajú,
  - c) úhrady za nezaplatené nájomné a preddavkové úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu a nedoplatok vzniknutý na plneniach poskytovaných s užívaním bytu,
  - d) iné úhrady, ktoré priamo súvisia s užívaním bytu a správou bytového domu.
- (3) Použitie finančnej zábezpeky je mestská časť ako prenajímateľ povinná písomne oznámiť nájomcovi s uvedením výšky a dôvodu jej použitia. Použitie finančnej zábezpeky mestskou časťou ako prenajímateľom nepodlieha predchádzajúcemu písomnému súhlasu nájomcu na jej použitie.
- (4) Ak bola finančná zábezpeka alebo jej časť použitá na uspokojenie pohľadávky mestskej časti ako prenajímateľa voči nájomcovi, je nájomca povinný bezodkladne po výzve mestskej časti ako prenajímateľa dorovnať zloženú zábezpeku do pôvodnej výšky, najneskôr však do 14 pracovných dní od oznámenia mestskej časti ako prenajímateľa o použití finančnej zábezpeky. V prípade, ak aj napriek opakovanej výzve mestskej časti ako prenajímateľa s poskytnutím primeranej lehoty na splnenie svojej povinnosti podľa tohto odseku si nájomca túto povinnosť nesplní, bude toto považované za rovnaké porušenie nájomnej zmluvy ako pri nezaplatení nájomného a preddavku na úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu.

- (5) Zložením finančnej zábezpeky sa nájomca nezbavuje povinnosti uhrádzať nájomné a preddavky na úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu riadne a včas.
- (6) Finančné prostriedky v rámci finančnej zábezpeky od nájomcov bytov mestská časť vedie podľa platných právnych predpisov na samostatnom analytickom účte zriadenom pre daný účel.
- (7) Finančná zábezpeka v zmluvne dohodnutej výške podľa ods. 1 tohto článku bude plne zachovaná po celú dobu platnosti nájomnej zmluvy až do ročného vyúčtovania úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu vyhotoveného v nasledujúcom roku po skončení nájmu alebo do vyúčtovania opráv podľa ods. 2 písm. a) tohto článku, resp. aj po celú dobu platnosti opakovane uzatvorenej nájomnej zmluvy a nájomcovi bude vrátená až po ročnom vyúčtovaní úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu vyhotovenom v nasledujúcom roku po skončení nájmu alebo po vyúčtovaní opráv podľa ods. 2 písm. a) tohto článku a zároveň splnení všetkých povinností vyplývajúcich pre nájomcu z nájomnej zmluvy, a to do 30 dní.
- (8) Ak žiadateľ po prevzatí výzvy na uzatvorenie nájomnej zmluvy nesplní povinnosti stanovené v ods. 1 tohto článku, mestská časť neuzatvorí so žiadateľom nájomnú zmluvu a bude vyradený zo zoznamu žiadateľov, o čom bude písomne upovedomený.

### **Článok 3** **Doba nájmu**

- (1) Nájomné zmluvy sa uzatvárajú na dobu určitú, ktorá nesmie byť dlhšia ako dva roky, pričom mestská časť uzavrie s novým žiadateľom nájomnú zmluvu maximálne na obdobie jedného roka. Nájomnú zmluvu je možné opakovane predĺžiť, ak bude nájomca splňať kritériá a podmienky podľa VZN o nájme bytov a plniť si povinnosti nájomcu podľa nájomnej zmluvy a všeobecne záväzných právnych predpisov<sup>9</sup>. Ak nie je vo VZN o nájme bytov uvedené inak, nájomnú zmluvu je možné podľa predchádzajúcej vety opakovane predlžovať vždy o dobu, na ktorú bola nájomná zmluva pôvodne uzatvorená, najviac o dva roky. Počet takýchto predĺžení nájomnej zmluvy nie je obmedzený. Dobu nájmu určuje starosta mestskej časti. Nájomná zmluva uzatvorená na dobu určitú nemôže byť zmenená na nájomnú zmluvu uzatvorenú na dobu neurčitú.
- (2) Nájomná zmluva môže byť uzavretá na dlhšie obdobie, resp. na dobu neurčitú iba:
  - a) v prípadoch predvídaných osobitným predpisom,
  - b) pri výmene bytu z iniciatívy mestskej časti, ak bola nájomná zmluva pôvodne uzavretá na dobu neurčitú,
  - c) pri zámene bytov, ak boli nájomné zmluvy pôvodne uzavreté na dobu neurčitú,
  - d) pri uzatváraní nájomnej zmluvy v prípade už existujúceho nájomného vzťahu na dobu neurčitú.
- (3) Začiatok a koniec nájomného vzťahu určí nájomná zmluva. Nájomný vzťah začína spravidla prvý deň kalendárneho mesiaca a končí sa uplynutím posledného dňa kalendárneho mesiaca.

---

<sup>9</sup> Napríklad zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov

## Článok 4

### Odovzdanie bytu a udržiavanie bytu v stave spôsobilom na riadne užívanie

- (1) Mestská časť ako prenajímateľ odovzdá nájomcovi byt v stave spôsobilom na riadne užívanie, vrátane napojenia na energie a služby spojené s užívaním bytu. O odovzdaní a prevzatí bytu sa vyhotoví písomný Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu, v ktorom musia byť zapísané stavy meračov elektrickej energie, plynu, vody a tepla ku dňu prevzatia bytu a všetky námietky nájomcu k stavu prevzatého bytu, inak sa má za to, že byt bol odovzdaný riadne a bez väd.
- (2) Mestská časť ako prenajímateľ udržiava byt v stave spôsobilom na riadne užívanie počas trvania nájomnej zmluvy, okrem prípadov škody spôsobenej nájomcom.

## Článok 5

### Predĺženie nájomnej zmluvy

- (1) O možnosti predĺženia nájomnej zmluvy alebo opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude mestská časť informovať nájomcu minimálne štyri mesiace pred uplynutím doby nájmu. V prípade, ak má nájomca záujem o predĺženie nájomnej zmluvy, či opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy, je povinný v lehote najneskôr tri mesiace pred uplynutím doby nájmu písomne požiadať mestskú časť ako prenajímateľa o predĺženie nájomnej zmluvy alebo o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy s tým, že predloží všetky prílohy uvedené v § 6 ods. 2 VZN o nájme bytov za účelom preukázania splnenia podmienok na predĺženie, resp. obnovenie nájmu bytu.
- (2) Nájomnú zmluvu je možné na základe žiadosti nájomcu opakovane predĺžiť dodatkom k existujúcej nájomnej zmluve alebo uzatvorením novej nájomnej zmluvy. Podmienkou na predĺženie, resp. obnovenie nájmu bytu je najmä dodržiavanie povinností nájomcu tak, ako mu vyplývajú z nájomnej zmluvy, z VZN o nájme bytov a iných všeobecne záväzných právnych predpisov.
- (3) Predĺženie nájomnej zmluvy je možné iba v prípade, ak u nájomcu neexistuje nevysporiadaný finančný záväzok, alebo je s ním uzatvorená dohoda o uznaní dlhu alebo obdobná dohoda, predmetom ktorej je postupné splácanie dlhu a nájomca ju riadne plní.
- (4) Na predĺženie doby nájmu nie je právny nárok.
- (5) Schválenie alebo neschválenie žiadosti o predĺženie nájomnej zmluvy s nájomcom obecného bytu alebo o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy s nájomcom obecného bytu odporúča starostovi mestskej časti bytová komisia. Bytová komisia odporučí starostovi mestskej časti nepredĺžiť nájomnú zmluvu s nájomcom obecného bytu v prípadoch:
  - a) ak má nájomca obecného bytu nedoplatky na nájomnom a/alebo na preddavkoch na úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu po lehote splatnosti viac ako 3 mesiace s ohľadom na ods. 3 tohto článku, resp. nájomca obecného bytu sa pravidelne a opakovane dostáva do omeškania s platením nájomného a preddavkov na úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu;

- b) na základe miestneho šetrenia a podnetov doručených od tretích osôb (napr. susedia, iní vlastníci a/alebo nájomcovia v bytovom dome) je zrejmé, že nájomca obecného bytu obecný byt dlhodobo neužíva;
- c) nájomca obecného bytu a/alebo osoby, ktoré sú členmi spoločnej domácnosti, hrubo poškodzujú prenajatý obecný byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v bytovom dome, a to aj napriek skutočnosti, že nájomca obecného bytu bol písomne upozornený na porušenie jeho zmluvných povinností a bol vyzvaný na nápravu konania;
- d) nájomca obecného bytu a/alebo osoby, ktoré sú členmi spoločnej domácnosti, opakovane narušujú pokojné bývanie ostatných nájomcov alebo vlastníkov bytov, ohrozujú bezpečnosť alebo porušujú dobré mravy v dotknutom bytovom dome, a to aj napriek skutočnosti, že nájomca obecného bytu bol písomne upozornený na porušenie jeho zmluvných povinností a bol vyzvaný na nápravu jeho správania.

## **Článok 6**

### **Prehodnocovanie splnenia kritérií, ukončenie nájomného vzťahu**

- (1) Nájomca musí spĺňať všetky vstupné kritériá na pridelenie bytu podľa § 4 a § 5 VZN o nájme bytov a iných právnych predpisov ku dňu podpisu nájomnej zmluvy, ako aj počas celej doby trvania nájomného vzťahu.
- (2) Nájomný vzťah sa ukončuje uplynutím doby nájmu, písomnou dohodou medzi mestskou časťou ako prenajímateľom a nájomcom, písomnou výpoveďou podľa ustanovení osobitného predpisu<sup>10</sup>, alebo iným spôsobom v zmysle platných právnych predpisov.
- (3) Po ukončení nájomného vzťahu je nájomca povinný vrátiť byt vypratáný. V prípade, ak byt dobrovoľne nevypracie, mestská časť ako prenajímateľ pristúpi k nútenému výkonu rozhodnutia na nepeňažné plnenie, a to vypratáním nehnuteľnosti alebo jej časti a vykázáním na základe osobitného právneho predpisu<sup>11</sup>.

## **Článok 7**

### **Prechod nájmu obecného bytu, evidencia príslušníkov domácnosti, výmena bytu a zámena bytov**

- (1) Na prechod nájmu obecného bytu sa vzťahujú ustanovenia osobitného predpisu<sup>12</sup>. Pokiaľ počas trvania nájmu dôjde k prechodu nájmu obecného bytu, po uplynutí doby nájmu nemôže byť nájomná zmluva uzavretá s osobou, na ktorú prešiel nájom obecného bytu, bez rozhodnutia bytovej komisie.
- (2) Oznámenie o prechode nájmu obecného bytu musí mať písomnú formu. Oznamovateľ prechodu nájmu je povinný k oznámeniu predložiť doklady o počte osôb bývajúcich v obecnom byte a údaje dokazujúce oprávnenosť prechodu nájmu obecného bytu. Oznamovateľ prechodu nájmu je povinný oznámiť prechod nájmu obecného bytu

---

<sup>10</sup> § 710 a § 711 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov

<sup>11</sup> § 181 a nasl. zákona č. 233/1995 Z. z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti (Exekučný poriadok) a o zmene a doplnení ďalších zákonov v znení neskorších predpisov

<sup>12</sup> § 706 až 709 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov

najneskôr do 30 dní odo dňa, kedy nastala skutočnosť zakladajúca prechod nájmu podľa ustanovení osobitného predpisu<sup>13</sup>.

- (3) Oznámenie prechodu nájmu obecného bytu obsahuje tieto povinné náležitosti:
- a) dôvod prechodu nájmu;
  - b) identifikačné údaje oznamovateľa prechodu nájmu v rozsahu meno a priezvisko, dátum narodenia, adresa trvalého pobytu, vzťah k pôvodnému nájomcovi obecného bytu;
  - c) základné identifikačné údaje k obecnému bytu, ktorého sa oznámenie prechodu nájmu týka (t. j. adresa bytu, číslo bytu, poschodie a pod.);
  - d) dátum podania oznámenia a podpis oznamovateľa.
- (4) Oznámenie prechodu nájmu obecného bytu obsahuje tieto prílohy:
- a) kópia úmrtného listu, resp. rozsudku o rozvode manželstva (overená dohoda bývalých manželov), resp. potvrdenie o trvalom opustení spoločnej domácnosti s úradne osvedčeným podpisom;
  - b) doklad o spoločnej domácnosti najbližších príbuzných a základné identifikačné údaje ostatných členov domácnosti;
  - c) čestné prehlásenie s úradne osvedčeným podpisom, že oznamovateľ nie je vlastníkom alebo spoluvlastníkom nehnuteľnosti určenej na trvalé bývanie na území Slovenskej republiky.
- (5) S ohľadom na dobu nájmu podľa článku 3 týchto Pravidiel pridelovania bytov, sa právo prechodu nájmu obecného bytu môže uplatniť len v rozsahu práva nájomcu. Prechod nájmu bytu sa nevzťahuje na nájom v služobných bytoch.
- (6) V evidenčnom liste, ktorý tvorí povinnú prílohu nájmovej zmluvy, je uvedený počet členov domácnosti, resp. počet osôb žijúcich s nájomcom v byte a ich vzťah k nájomcovi v čase uzatvorenia nájmovej zmluvy. Pri zvýšení alebo znížení počtu osôb žijúcich s nájomcom v spoločnej domácnosti, je nájomca povinný o túto zmenu požiadať mestskú časť ako prenajímateľa najneskôr do 30 dní odo dňa jej vzniku. Podmienkou akceptácie žiadosti je predloženie dokladov preukazujúcich relevantné skutočnosti na nahliadnutie (napr. rodný list, sobášny list, úmrtný list a pod.). Pri znížení počtu osôb žijúcich s nájomcom v spoločnej domácnosti, ktoré má trvať dlhšie ako tri po sebe nasledujúce kalendárne mesiace alebo v prípade, ak nájomca nebude môcť byť po rovnakú dobu užívať z rôznych dôvodov (napr. dlhodobý pobyt v zdravotníckom zariadení, dlhodobý študijný pobyt, väzba alebo výkon trestu odňatia slobody a pod.), je nájomca túto skutočnosť povinný písomne oznámiť mestskej časti ako prenajímateľovi do 30 dní od jej vzniku, resp. bezodkladne po tom, čo sa o tejto skutočnosti dozvedel, najneskôr však do 90 dní od jej vzniku. V prípade nesplnenia tejto povinnosti, ako aj povinnosti uvedenej v predchádzajúcej vete tohto odseku vzťahujúcej sa k zníženiu počtu osôb, nebude mestská časť ako prenajímateľ pri vyhotovovaní vyúčtovania úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu za príslušný rok na dočasné zníženie počtu osôb v byte alebo dočasnú nemožnosť užívania bytu nájomcom prihliadať. Na prihlásenie nových

---

<sup>13</sup> § 706 a § 709 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov

členov domácnosti nie je právny nárok. V prípade akýchkoľvek rozporov sa bude žiadosťou nájomcu obecného bytu o prihlásenie nových členov domácnosti na základe materiálu predloženého referátom správy majetku, bytov a nebytových priestorov zaoberať bytová komisia, ktorá odporučí následný postup.

- (7) Nájomca obecného bytu je oprávnený počas trvania nájmu požiadať o výmenu obecného bytu. Pri posudzovaní výmeny sa primerane uplatní postup podľa VZN o nájme bytov a týchto Pravidiel pridelovania bytov. V prípade, ak bytová komisia odporučí výmenu obecného bytu, nová nájomná zmluva sa uzatvorí v súlade s ustanoveniami VZN o nájme bytov a týchto Pravidiel pridelovania bytov, bez ohľadu na trvanie nájmu nájomcu v pôvodnom obecnom byte. Na odsúhlasenie výmeny obecného bytu nie je právny nárok. Zamestnanec referátu správy majetku, bytov a nebytových priestorov môže vyzvať nájomcu obecného bytu na výmenu obecného bytu pri predĺžení nájmovej zmluvy, resp. pri obnovení nájmu obecného bytu v prípade, ak sa počet členov domácnosti nájomcu zmenil. Pokiaľ nájomca obecného bytu takúto výmenu obecného bytu odmietne, bude vyzvaný na odovzdanie obecného bytu.
- (8) Dvaja nájomcovia obecných bytov môžu spoločne požiadať o zámenu užívaných obecných bytov. Zámena obecných bytov podľa tohto odseku podlieha predchádzajúcemu odporúčaniu alebo neodporúčaniu bytovej komisie. V prípade, že bytová komisia odporučí zámenu užívaných obecných bytov, nové nájomné zmluvy sa uzatvoria v súlade s ustanoveniami VZN o nájme bytov a týchto Pravidiel pridelovania bytov bez ohľadu na trvanie nájmu nájomcu obecného bytu v pôvodnom obecnom byte. Na odsúhlasenie zámeny obecného bytu nie je právny nárok.

## ČASŤ C)

### **Nájomné a spôsob určenia výšky nájomného v obecných bytoch a služobných bytoch**

- (1) Výška nájomného v obecných bytoch a služobných bytoch je regulovaná a určená v súlade s osobitným cenovým predpisom.
- (2) Nájomca je povinný okrem nájomného platiť preddavkovo aj úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu, a to v súlade s predpisom týchto platieb, ktorý bude súčasťou nájmovej zmluvy.
- (3) Splatnosť nájomného a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu je do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca, za ktorý sa nájom uhrádza.