

# **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**

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Karlova Ves podľa § 15 ods. 2 písm. a) a c) zákona č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov, čl. 3 ods. 4 a čl. 18 ods. 4 písm. a) a c) Štatútu hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy v znení jeho dodatkov a v súlade s § 6 ods. 1 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov sa uznieslo:

### **§ 1 Úvodné ustanovenia**

- (1) Toto všeobecne záväzné nariadenie mestskej časti Bratislava-Karlova Ves (ďalej len „nariadenie“) upravuje postup, zásady a podmienky pri prenajímaní:
  - a) bytov vo vlastníctve hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, 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) Týmto nariadením sa ustanovuje Bytová komisia ako poradný orgán starostu mestskej časti Bratislava-Karlova Ves (ďalej len „bytová komisia“) pri prenajímaní obecných bytov. Členmi bytovej komisie sú poslanci, ktorí sú členmi Komisie sociálnej a zdravotnej miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Karlova Ves.

### **§ 2 Obecné byty**

- (1) Obecné byty vo vlastníctve hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, ktoré boli zverené do správy mestskej časti Bratislava-Karlova Ves (ďalej len „mestská časť“) prenajíma starosta mestskej časti za primeraného použitia ustanovení Všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 1/2006 z 30. marca 2006 o nájme bytov a obytných miestností v zariadeniach určených na trvalé bývanie (ďalej len „VZN hlavného mesta“).
- (2) Miestne zastupiteľstvo mestskej časti môže určiť, koľko bytov môže starosta mestskej časti v danom roku prenajať mimo poradovníka podľa § 5 tohto nariadenia.

### **§ 3 Podmienky nájmu obecného bytu**

- (1) Obecný byt je primárne určený pre žiadateľa, ktorý spĺňa nasledovné podmienky:
  - a) nemá kde bývať z dôvodu, že:
    1. nie je nájomcom alebo vlastníkom bytu alebo rodinného domu alebo

2. dlhé časové prietahy pri vymáhaní práva bývať v byte súdnou cestou, mu bránia užívať byt a neprišiel o právo bývať v byte vlastným pričinením alebo strate práva bývať v byte nemohol účinne zabrániť,
  - b) má trvalý pobyt v mestskej časti, podmienka trvalého pobytu je splnená i v prípade, ak sa žiadateľ preukázateľne zdržuje v mestskej časti najmenej päť rokov pred podaním žiadosti o nájom bytu, pričom ak žiadosť podávajú manželia, túto podmienku musí spĺňať aspoň jeden z manželov,
  - c) je poberateľom príjmu najmenej vo výške 1,2 násobku životného minima, najviac však vo výške trojnásobku životného minima,
  - d) nemá voči mestskej časti dlh.
- (2) Všetky podmienky uvedené v odseku 1 tohto ustanovenia nariadenia musia byť splnené ku dňu podpisu nájomnej zmluvy.
  - (3) Pri zisťovaní príjmu žiadateľa podľa odseku 1 písm. c) tohto článku nariadenia mestská časť postupuje podľa osobitného predpisu.<sup>1)</sup> Mesačný príjem sa vypočíta z príjmu za posledných 12 kalendárnych mesiacov odo dňa podania žiadosti ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých bol príjem poberaný. Životné minimum sa vypočíta zo sumy životného minima platnej k 31. decembru.

#### **§ 4** **Žiadosť o nájom obecného bytu**

- (1) Žiadosť o nájom obecného bytu musí obsahovať náležitosti podľa ustanovenia § 3 VZN hlavného mesta.
- (2) Po obdržaní žiadosti žiadateľa mestská časť vykoná kontrolu úplnosti žiadosti z hľadiska jej obsahových náležitostí a splnenia podmienok pre nájom obecného bytu. Ak je žiadosť žiadateľa neúplná, mestská časť vyzve žiadateľa na doplnenie žiadosti, pričom mu vo výzve určí primeranú lehotu na doplnenie.
- (3) Žiadateľov, ktorí spĺňajú podmienky pre nájom obecného bytu a ktorých žiadosti sú úplné, mestská časť zaradí do zoznamu oprávnených žiadateľov o nájom obecného bytu (ďalej len „zoznam žiadateľov“) a to v poradí, v akom boli ich žiadosti doručené mestskej časti.
- (4) Žiadateľ zaradený do zoznamu žiadateľov je povinný oznamovať mestskej časti každú zmenu údajov a podmienok nájmu obecného bytu.
- (5) Žiadateľ je povinný najneskôr do troch rokov od podania žiadosti aktualizovať svoju žiadosť. Neaktualizovanie žiadosti má za následok vyradenie zo zoznamu žiadateľov. Pri posudzovaní aktualizovanej žiadosti sa postupuje podľa odseku 2 a 3 tohto ustanovenia nariadenia.

#### **§ 5** **Vyhodnocovanie žiadostí**

- (1) Žiadosti o nájom obecných bytov (§ 4) a žiadosti nájomcov o predĺženie doby nájmov (§ 8) posudzuje bytová komisia.

---

<sup>1)</sup> Zákona č. 601/2003 Z. z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

- (2) 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.
- (3) Zasadnutí bytovej komisie sa okrem jej členov uvedených v § 1 ods. 2 tohto nariadenia zúčastňuje tiež zamestnanec mestskej časti, ktorému je pridelená agenda obecných bytov. Tento zamestnanec mestskej časti oboznamuje členov komisie so žiadosťami žiadateľov o nájom obecných bytov zaradených do zoznamu žiadateľov a vykonáva administratívne úkony.
- (4) Pri posudzovaní žiadostí žiadateľov o nájom obecných bytov zaradených do zoznamu žiadateľov podľa § 4 ods. 3 tohto nariadenia, bytová komisia vytvorí zo zoznamu žiadateľov záväzný poradovník.
- (5) Bytová komisia na základe posúdenia žiadostí o nájom obecných bytov a v súlade s poradovníkom navrhuje starostovi mestskej časti žiadateľa, s ktorým mestská časť uzavrie nájomnú zmluvu.
- (6) Bytová komisia na základe posúdenia žiadostí o predĺženie doby nájmov odporúča starostovi mestskej časti predĺžiť alebo nepredĺžiť dobu nájmu konkrétnemu nájomcovi.

## § 6

### Uzatvorenie nájomnej zmluvy

- (1) Žiadateľ je povinný do 15 kalendárnych dní po doručení výzvy na uzatvorenie nájomnej zmluvy podpísať nájomnú zmluvu a najneskôr do 8 pracovných dní odo dňa jej účinnosti podpísať a následne doručiť mestskej časti notársku zápisnicu vyhotovenú v zmysle príslušného predpisu.<sup>2)</sup> V notárskej zápisnici sa žiadateľ zaviazuje na splnenie povinnosti odovzdať byt, ktorý je predmetom nájmu, po skončení doby nájmu prenajímateľovi v stave spôsobilom na riadne užívanie a dá svoj súhlas s exekúciou v zmysle príslušného predpisu.<sup>3)</sup> Náklady na odmenu notárovi za vyhotovenie notárskej zápisnice znáša nájomca. Na povinnosť podpísať notársku zápisnicu za stanovených podmienok bude žiadateľ (nájomca) upozornený vo výzve na uzatvorenie nájomnej zmluvy.
- (2) Žiadateľ je 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 obecného 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.
- (3) Finančné prostriedky v rámci finančnej zábezpeky od nájomcov obecných bytov mestská časť vedie podľa platných právnych predpisov a použitie, resp. započítanie zo zábezpeky bude vykonané nasledovne:
  - a) nedoplatky na nájomnom budú započítané ku dňu splatnosti nájomného a nezaplatené úhrady za plnenia poskytované s užívaním obecného bytu budú započítané po ročnom vyúčtovaní ku dňu splatnosti vyúčtovania,

---

<sup>2)</sup> § 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.

<sup>3)</sup> § 184 a § 185 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.

- b) úhrady za opravy a práce, ktorými sa byt pri skončení nájomného vzťahu uvedie do pôvodného stavu s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
- (4) Finančnú zábezpeku, zníženú o prípadné nedoplatky na nájomnom, úhrady za plnenia poskytované s užívaním obecného bytu a o úhrady za prípadné poškodenie prideleného bytu v zmysle predchádzajúceho odseku 3 tohto ustanovenia nariadenia, zúčtuje mestská časť nájomcovi po skončení nájmu bytu a zvyšnú sumu mu vyplatí do 30 dní odo dňa písomného prevzatia bytu mestskou časťou.
- (5) V prípade nesplnenia povinností stanovených v odsekoch 1 a 2 tohto ustanovenia nariadenia, 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.

## **§ 7**

### **Nájomné a úhrada za služby spojené s nájmom obecných bytov**

- (1) Mestská časť určuje výšku nájomného v súlade s Opatrením Ministerstva financií Slovenskej republiky o regulácii cien nájmu bytov.<sup>4)</sup>
- (2) Nájomca je povinný okrem nájomného preddavkovo platiť aj úhradu za plnenia poskytované s užívaním obecného bytu a to v súlade s predpisom týchto platieb, ktorý bude súčasťou nájomnej zmluvy.
- (3) Splatnosť nájomného a úhrady za plnenia poskytované s užívaním obecného bytu je do 15. dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca, za ktorý sa nájom uhrádza.

## **§ 8**

### **Doba nájmu obecného bytu a jej predĺženie**

- (1) Doba nájmu obecného bytu sa spravuje ustanovením § 5 VZN hlavného mesta.
- (2) Mestská časť môže nájomcovi obecného bytu, s ktorým má uzatvorenú nájomnú zmluvu, predĺžiť dobu nájmu, ak nájomca aj naďalej spĺňa podmienky nájmu obecného bytu uvedené v § 3 tohto nariadenia, ktorých splnenie musí nájomca opätovne preukázať. Mestská časť upozorní nájomcu obecného bytu o možnosti predĺženia doby nájmu a to minimálne štyri mesiace pred uplynutím pôvodne dohodnutej doby nájmu a zároveň ho vyzve na preukázanie splnenia podmienok nájmu podľa prvej vety.
- (3) Ak má nájomca obecného bytu záujem na predĺžení doby nájmu, je povinný v lehote do troch mesiacov pred uplynutím doby nájmu doručiť mestskej časti žiadosť o predĺženie doby nájmu spolu s dokladmi o tom, že spĺňa podmienky určené týmto nariadením.
- (4) Žiadosť nájomcu o predĺženie doby nájmu v zmysle § 5 tohto nariadenia vyhodnocuje bytová komisia.

## **§ 9**

### **Služobné byty**

- (1) Byty vo vlastníctve mestskej časti majú charakter služobných bytov v zmysle osobitného predpisu.<sup>5)</sup>

---

<sup>4)</sup> Opatrenie Ministerstva financií Slovenskej republiky z 23. apríla 2008 č. 01/R/ o regulácii cien nájmu bytov v znení neskorších zmien a doplnkov.

- (2) Žiadosti o nájom služobných bytov sa zaraďujú do osobitného zoznamu žiadateľov.
- (3) O pridelovaní služobných bytov zamestnancom mestskej časti rozhoduje starosta mestskej časti.

## **§ 10** **Spoločné a prechodné ustanovenia**

- (1) Na doručovanie písomností podľa tohto nariadenia sa vzťahuje všeobecný predpis o správnom konaní.<sup>6)</sup>
- (2) Každý nájomca a osoba tvoriaca domácnosť nájomcu sú povinní umožniť vstup do obecného alebo služobného bytu povereným zamestnancom mestskej časti, kontrolórovi mestskej časti, správcovi bytového domu za účelom výkonu kontroly technického stavu bytu.
- (3) Žiadosti o nájom obecných bytov doručené mestskej časti pred účinnosťou tohto nariadenia sa budú posudzovať podľa tohto nariadenia.
- (4) Toto nariadenie nemá vplyv na nájom obecných a služobných bytov, ktoré boli prenajaté pred účinnosťou tohto nariadenia.

## **§ 11** **Účinnosť**

Toto všeobecne záväzné nariadenie nadobúda účinnosť dňom 15.07.2021.

Dana Čahojová, v. r.  
starostka

---

<sup>5)</sup> § 1 zákona č. 189/1992 Z. z. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami v znení neskorších predpisov.

<sup>6)</sup> § 24 a nasl. zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov.