

VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE MESTA BANSKÁ ŠTIAVNICA Č. 4/2025
o podmienkach prideľovania a hospodárenia s nájomnými bytmi vo vlastníctve Mesta Banská Štiavnica

Mestské zastupiteľstvo v Banskej Štiavnici v rámci výkonu samosprávnej pôsobnosti podľa § 6 ods. 1 a § 11 ods. 4 písm. g) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 443/2010 Z. z.“) a zákona č. 150/2013 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov vydáva Všeobecné záväzné nariadenie č. 4/2025 o podmienkach prideľovania a hospodárenia s nájomnými bytmi.

PRVÁ ČASŤ
Úvodné ustanovenia

§ 1
Pôsobnosť

- 1.1 Toto všeobecné záväzné nariadenie (ďalej len „VZN“) upravuje podmienky prideľovania a hospodárenia s nájomnými bytmi vo vlastníctve mesta Banská Štiavnica.
- 1.2 Zoznam nájomných bytov zverejňuje Mesto Banská Štiavnica na svojom webovom sídle.

§ 2
Hospodárenie s bytmi

2.1 Vlastník bytov:

- a) eviduje a spracováva žiadosti o prenájom bytu
- b) vedie zoznam žiadateľov o prenájom bytu
- c) vydáva súhlas k nájmu bytu
- d) vydáva súhlas k dohode o výmene bytov
- e) vydáva súhlas k prechodu nájmu bytov
- f) vydáva súhlas k ďalšiemu podnájmu bytu
- g) vydáva rozhodnutie o zlúčení a rozdelení bytu
- h) vydáva súhlas k dočasnému používaniu bytu na iné ako bytové účely
- i) vydáva rozhodnutie o určení charakteru bytov

2.2 Prenajímateľ (správca) bytov:

- a) zabezpečuje užívateľské a s tým súvisiace úkony podľa uzatvorenej nájomnej zmluvy alebo mandátnej zmluvy
- b) vo veci prenájmu bytov vystupuje na základe poverenia vlastníkov bytov, ako prenajímateľ bytov, uzatvára nájomné zmluvy na prenájom bytov a zabezpečuje všetky úkony spojené s nájmom bytov v súlade s platnou legislatívou
- c) tvorí a vedie fond opráv a údržby bytových domov
- d) bez odkladu hlási vlastníkovi uvoľnenie bytu, zistenie protiprávneho obsadenia bytu, alebo protiprávny podnájom bytu, havarijný stav bytu a neplatenie nájmu zo strany nájomcu za obdobie viac ako tri mesiace

- e) pri bytoch postavených s podporou štátu z dotácií Ministerstva dopravy SR, z úverov Štátneho fondu rozvoja bývania SR tvorí z dohodnutého nájomného fond prevádzky, údržby a opráv ročne minimálne vo výške 0,5 % nákladov na obstaranie nájomného bytu.¹

§ 3

Žiadosť o pridelenie nájomného bytu

- 3.1 Žiadosť o pridelenie nájomného bytu môže podať každá fyzická osoba, ktorá spĺňa jednu z nasledujúcich podmienok:
- a) je občanom SR, ktorá dovŕšil 18 rokov veku a má spôsobilosť na právne úkony,
 - b) je občanom členského štátu Európskej únie, štátu, ktorý je zmluvnou stranou Dohody o Európskom hospodárskom priestore alebo Švajčiarskej konfederácie, ktorý má na území Slovenskej republiky trvalý pobyt, dovŕšil vek 18 rokov a má spôsobilosť na právne úkony
 - c) je štátnym príslušníkom tretej krajiny, ktorý dovŕšil 18 rokov veku, má spôsobilosť na právne úkony a bolo mu udelené povolenie na pobyt na území SR.
 - d) žiadateľ musí spĺňať podmienky podľa § 22 ods. 3 zákona č. 443/2010 Z. z.
- 3.2 Žiadateľ predloží úradu vyplnenú „Žiadosť o pridelenie nájomného bytu“ (ďalej len „žiadosť“), ktorá tvorí prílohu č. 1 tohto VZN. Žiadosť môže žiadateľ zaslať poštou, elektronicky so zaručeným podpisom alebo odovzdať osobne v podateľni úradu.
- 3.3 Žiadateľa, ktorý neuviedol v žiadosti všetky údaje, vyzve úrad písomne na ich doplnenie v lehote nie kratšej ako 15 dní. Žiadateľ, ktorý údaje v stanovenej lehote nedoplní alebo uvedie nepravdivé údaje, nebude do evidencie žiadateľov zaradený.
- 3.4 Podané žiadosti najmenej 1 x za dva mesiace prejednáva príslušná komisia mestského zastupiteľstva a odporúča ich zaradenie do evidencie žiadateľov o nájom bytu.

§ 4

Evidencia žiadateľov

- 4.1 Žiadosti o nájomné byty podľa § 3 ods., 2 tohto VZN eviduje a vedie v zozname žiadateľov mestský úrad, oddelenie správy majetku.
- 4.2 Žiadatelia sú v evidencii zoradení podľa dátumu doručenia úplnej žiadosti. Poradie zápisu do zoznamu neurčuje poradie pre pridelenie nájomného bytu.
- 4.3 Mesto vyradí žiadosť z evidencie, ak žiadateľ:
- a) uviedol v žiadosti nepravdivé alebo neúplné údaje,
 - b) do 30 dní neoznámil zmeny súvisiace so žiadosťou,
 - c) nereaguje na výzvu podľa § 5 ods. 2 stanoveného termínu,
 - d) neuzatvoril nájomnú zmluvu podľa § 7 ods. 3.
- 4.4 O zaradení do evidencie a vyradení z evidencie úrad žiadateľa písomne informuje v lehote do 30 dní od vzniku rozhodujúcej skutočnosti.
- 4.5 Žiadosť je v evidencii zaradená po dobu 2 rokov. Po skončení tejto doby je žiadateľ v prípade pretrvávajúceho záujmu o pridelenie nájomného bytu povinný bez vyzvania podať žiadosť znova.

§ 5

¹ § 18 ods. 2 Zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní.

Rozhodovanie o pridelení nájomného bytu

- 5.1 Posúdenie žiadosti je v kompetencii príslušnej komisie. Komisia posudzuje, či žiadateľ spĺňa predpoklady § 22 ods. 3 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov.
- 5.2 Mestský úrad na základe odporúčania komisie vyzve žiadateľa o predloženie dokumentov určujúcich rozhodujúce okolnosti pre pridelenie nájomného bytu v lehote nie kratšej ako 15 dní.
- 5.3 Nájomné byty môžu byť prednostne pridelené osobám v krízovej situácii; posúdenie krízovej situácie je v kompetencii mesta. O pridelení nájomného bytu na základe odporúčania komisie rozhoduje primátor mesta.

§ 6

Osobitný zreteľ

- 6.1 Mesto môže prenajať najviac 20% z počtu podporených nájomných bytov vo vlastníctve mesta z dôvodu osobitného zreteľa. Za podporený nájomný byt sa považuje nájomný byt, na ktorého obstaranie bola poskytnutá dotácia podľa toho zákona alebo podľa predpisov účinných do 31. decembra 2010.
- 6.2 Okruh oprávnených osôb podľa § 22 ods. 7 zákona č. 443/2010 Z. z., ktorým sa poskytuje bývanie z dôvodov hodných osobitného zreteľa, sa určuje nasledovne:
- a) osoby, ktoré sa nachádzajú v nepriaznivej sociálnej situácii, a to:
 - 1. pre ťažké zdravotné postihnutie alebo nepriaznivý zdravotný stav,
 - 2. pre ohrozenie správaním iných fyzických osôb alebo ak sa stali obeťami správania iných fyzických osôb,
 - 3. osamelý rodič s nezaopatreným dieťaťom,
 - b) zamestnanci mesta a mestom zriadených organizácií, ktorým je z dôvodu potreby zabezpečenia efektívneho plnenia pracovných úloh pre mesto alebo ním zriadené organizácie v sídle zamestnávateľa nevyhnutné zabezpečiť bývanie,
 - b) osoby, ktoré zabezpečujú zdravotnú starostlivosť a ďalšie služby vo verejnom záujme, vzdelávanie alebo ochranu obyvateľov mesta (napr. HaZZ alebo policajný zbor).
- 6.3 O pridelení nájomného bytu z dôvodov hodných osobitného zreteľa rozhoduje primátor mesta. Na pridelenie nájomného bytu z dôvodov hodných osobitného zreteľa sa nevzťahuje ustanovenie § 3 až § 5 tohto VZN.

§ 7

Opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy

- 7.1 Nájomca, ktorému bol byt pridelený na dobu určitú, má právo po uplynutí tejto doby požiadať o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy, ak spĺňa podmienky ustanovené týmto všeobecne záväzným nariadením a podmienky zakladajúce uzatvorenie novej nájomnej zmluvy v zmysle zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.
- 7.2 Mesto ako vlastník bytu vydáva súhlas s opakovaným uzatvorením nájomnej zmluvy na základe písomnej žiadosti nájomcu. Súhlas je podmienený splnením všetkých povinností nájomcu vyplývajúcich z nájomnej zmluvy a z tohto VZN.

- 7.3 Na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy má nájomca nárok najmä vtedy, ak:
- a) riadne a včas uhradil nájomné a úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu,
 - b) neporušil povinnosti nájomcu vyplývajúce z nájomnej zmluvy, VZN a príslušných právnych predpisov,
 - c) byt riadne užíval a neumožnil jeho neoprávnené užívanie iným osobám,
 - d) naďalej spĺňa podmienky ustanovené týmto VZN.
- 7.4 Mesto ako vlastník nájomných bytov môže žiadosť o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy zamietnuť, ak nájomca nesplnil niektorú z podmienok uvedených v odseku 7.3 alebo ak existujú iné závažné dôvody hodné osobitného zreteľa, ktoré bránia ďalšiemu trvaniu nájomného vzťahu.
- 7.5 Opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy sa vykonáva na dobu určitú maximálne na tri (3) roky, v závislosti od posúdenia konkrétnej situácie.

§ 8

Nájomná zmluva

- 8.1 Náležitosti nájomnej zmluvy upravuje § 12 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov.
- 8.2 Nájomná zmluva musí obsahovať aj náležitosti podľa § 12 ods. 1 písm. i) a písm. k) citovaného zákona, a to najmä:
- a) spôsob a lehotu vysporiadania finančnej zábezpeky, ak je súčasťou nájomnej zmluvy dohoda o finančnej zábezpeke podľa ods. 7 tohto zákona
 - b) vyhlásenie nájomcu, že nájomný byt alebo jeho časť nie je oprávnený prenechať do podnájmu tretej osobe.
- 8.3 Výška nájomného za byt je ročne vo výške max. 5 % z hodnoty bytu stanovenej v zmysle vyhlášky Ministerstva dopravy SR č. 281/2024 Z. z. o regulácii cien nájmu bytov vo verejnom sektore.
- 8.4 Správca bytov je povinný predložiť žiadateľovi návrh nájomnej zmluvy na podpis do 30 dní od rozhodnutia primátorky mesta o pridelení nájomného bytu.
- 8.5 Žiadateľ je povinný uzatvoriť nájomnú zmluvu do 15 dní od doručenia jej návrhu. Ak nájomnú zmluvu v uvedenej lehote neuzatvorí, stratí nárok na pridelenie nájomného bytu a bude vyradený z evidencie žiadateľov.
- 8.6 Pred uzatvorením nájomnej zmluvy je žiadateľ povinný zložiť na účet mesta finančnú zábezpeku vo výške 3 mesačného nájomného. V odôvodnených prípadoch môže mesto určiť zloženie finančnej zábezpeky aj v mesačných splátkach, čo bude upravené v nájomnej zmluve. Ak nedôjde k uzavretiu nájomnej zmluvy, úrad je povinný zloženú zábezpeku bezodkladne vrátiť žiadateľovi. Lehota na zloženie finančnej zábezpeky nájomcom nesmie byť dlhšia ako 30 kalendárnych dní pred podpísaním nájomnej zmluvy.
- 8.7 Finančná zábezpeka slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a prípadných škôd spôsobených na užívanom nájomnom byte a to po celú dobu trvania doby nájmu. Presné podmienky jej čerpania a vrátenia nájomcovi sú upravené v nájomnej zmluve. Finančnú zábezpeku vedie mesto Banská Štiavnica na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke.
- 8.8 V prípade uzatvorenia manželstva a narodenia dieťaťa je nájomca povinný túto skutočnosť oznámiť prenajímateľovi.

8.9 Nájomca bytu nemá nárok na náhradný byt a ani inú bytovú náhradu pri skončení nájmu uplynutím doby nájmu.

§ 9

Prechodné a záverečné ustanovenia

9.1 Dňom účinnosti tohto VZN sa ruší Všeobecné záväzné nariadenie č. 5/2013 o prideľovaní a hospodárení s nájomnými bytmi vo vlastníctve Mesta, v znení dodatku č. 1, v celom rozsahu.

9.2 Toto VZN bolo schválené Mestským zastupiteľstvom uznesením č. 170/2025 zo dňa 10.12.2025 a nadobúda účinnosť 15. dňom vyvesenia na úradnej tabuli mesta, t. j. dňom 01.01.2026.

Príloha č. 1 k VZN č. 4/2025: Žiadosť o pridelenie nájomného bytu a Žiadosť o predĺženie nájomnej zmluvy (opakovaný nájom)

Mgr. Nadežda Babiaková
primátorka mesta

VZN schválené MsZ dňa: 10.12.2025

VZN vyvesené na úradnej tabuli dňa: 18.12.2025

VZN nadobúda účinnosť dňa: 01.01.2026

Príloha č. 1**Žiadosť o pridelenie bytu.**

1. Meno žiadateľa: rodená(ý):
 dátum narodenia: št. príslušnosť:
 trvalé bydlisko:
 zamestnanie: rod. stav:

2. Manžel(ka) žiadateľa: rodená(ý):
(druh, partner a pod., bývajúci v spoločnej domácnosti)
 dátum narodenia: št. príslušnosť:
 trvalé bydlisko:
 zamestnanie: rod. stav:

3. Deti alebo iní členovia spoločnej domácnosti:

meno:	dátum narodenia:	škola (zamestnanie):
1.		
2.		
3.		
4.		
5.		

Údaje o príjme rodiny v €:

Priemerný mesačný príjem žiadateľa:
 Priemerný mesačný príjem manžela(ky):
 Rodinné prídavky :
 Rodičovský príspevok :
 Sociálne dávky, podpora v nezamestnanosti*
 Starobný dôchodok:
 Invalidný dôchodok
 Iný príjem: *(aj príjem ostatných členov spol. domácnosti)*

Údaje o terajšom bydlisku: (uviest' či bývate v nájme, u rodičov a pod.)

.....

Poštová adresa, (kde Vám bude doručovaná pošta) ak nie je rovnaká ako adresa trvalého pobytu

.....

Údaje o majetkových pomeroch žiadateľa a príslušníkov spol. domácnosti:

(uviesť či ste Vy, alebo iný člen Vašej domácnosti vlastníkom nehnuteľnosti - rod. dom, byt, pozemok a pod.)

.....
.....

Dôvod prečo žiadate o pridelenie bytu:

.....
.....Žiadam o
.....izbový byt. (Uveďte veľkosť – počet izieb bytu)

Uveďte prosíme telefónne číslo, (e-mail), kde Vás podľa potreby môžeme kontaktovať:

.....

Prehlasujem na svoju česť, že všetky údaje uvedené v žiadosti sú pravdivé, čo potvrdzujem vlastnoručným podpisom.

v Banskej Štiavnici, dňa:

.....

podpis žiadateľa

Informácie týkajúce sa spracúvania a ochrany osobných údajov sú uvedené na stránke mesta

<https://www.osobnyudaj.sk/informovanie/00320501/sk/zakladne-informacie>

*** Tlačivo vyplňte úplne a čitateľne, nehodiace sa údaje a prázdne riadky prečiarknite!!!**

=====

K žiadosti o pridelenie bytu je nevyhnutné doložiť:

- a) Čestné vyhlásenie k žiadosti o pridelenie bytu,
- b) Potvrdenie o príjme za posudzované obdobie potvrdené zamestnávateľom, príp. iný doklad potvrdený zamestnávateľom o výške priemerného čistého mesačného príjmu za posudzované obdobie

príp.

potvrdenie k žiadosti pre pridelenie nájomného bytu v Meste Banská Štiavnica pri podaní daňového priznania typ A Výpis daňového priznania (FO typ: A) za posudzované obdobie potvrdené príslušným daňovým úradom, alebo pri podaní daňového priznania typ B Výpis z daňového priznania (FO typ: B) za posudzované obdobie potvrdené príslušným daňovým úradom,

Týmto spôsobom je nutné vydokladovať príjmy všetkých členov spoločnej domácnosti napr.: rozhodnutie sociálnej poisťovne o výške invalidného, príp. starobného dôchodku za posudzované obdobie, potvrdenie o poberaní dávky v hmotnej núdzi, potvrdenie o poberaní prídavku na dieťa, potvrdenie o poberaní rodičovského príspevku, kópiu rozsudku súdu o výške výživného a iné relevantné doklady.

Na preukázanie ďalších relevantných skutočností rozhodujúcich pre objektívne posúdenie Vašej žiadosti, môžete predložiť ako prílohu k žiadosti o pridelenie nájomného bytu doklady preukazujúce Vami uvádzané skutočnosti v žiadosti o pridelenie bytu.

Mestský úrad v Banskej Štiavnici
Radničné nám. č 1
969 01 Banská Štiavnica

V Banskej Štiavnici, dňa

VEC: Žiadosť o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy v nájomnom byt postavenom s podporou Štátneho fondu rozvoja bývania

Podpísaný/á narodený/á....., trvalým pobytom, ulica..... číslo....., žiadam v zmysle zákona č. 443/2010 o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy na nájomný byt č., nachádzajúci sa v nájomnom dome na ulici Budovateľská 15*, Budovateľská 14*, Budovateľská 13*, Kammerhofská 9*, MUDr. J. Straku 20*, MUDr J. Straku 21* , Šobov 7, v Banskej Štiavnici. V súčasnosti platná Zmluva o nájme bytu č. končí dňa

Domácnosť tvoria nasledovné osoby:

Meno a priezvisko	dátum narodenia	vzťah k žiadateľovi
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		

K svojej žiadosti prikladám:

- ☐ Potvrdenie o príjme žiadateľa za rok
- ☐ Potvrdenie o príjme manžela, družu, partnera za rok
- ☐ Výpis z daňového priznania žiadateľa k dani z príjmov za rok (predkladá SZČO).
- ☐ Výpis z daňového priznania ďalšej spoločne posudzovanej osoby (SZČO) za rok
- ☐ Potvrdenie o dávke v hmotnej núdzi vyplatennej za rok s uvedením spolu posudzovaných osôb
- ☐ Dávky v nezamestnanosti za rok vyplatené (meno)
- ☐ Potvrdenie o vyplatených prídavkoch na deti za rok

- ☐ Potvrdenie o rodičovskom príspevku za rok
- ☐ Potvrdenie o vyplatenom dôchodku invalidnom, starobnom, vdovskom, sirotskom za rok vyplatenom poberateľovi dôchodku:
.....
- ☐ Rozhodnutie resp. iný doklad o výživnom za rok na deti :
.....
- ☐ iné: (vypísať)
.....

Vyhlasujem na svoju česť, že všetky údaje uvedené v žiadosti sú pravdivé, čo potvrdzujem vlastnoručným podpisom

.....
podpis žiadateľa

*nehodiace prečiarknuť

- ☐ vyznačiť krížikom doložené doklady.

Pozn.

Za účelom posúdenia plnenia podmienok zakladajúcich uzatvorenie novej nájomnej zmluvy v zmysle zákona č. 443/2010 o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní je žiadateľ **povinný predložiť k žiadosti potvrdenia o príjme za všetky spoločne posudzované osoby za predchádzajúci kalendárny rok.**

Informácie týkajúce sa spracovania a ochrany osobných údajov sú uvedené na stránke mesta

<https://www.osobnyudaj.sk/informovanie/00320501/sk/zakladne-informacie>

Vyjadrenie vlastníka, alebo správcu bytu

Vlastník, správca bytu (názov / meno, adresa:)
Vyjadrenie vlastníka - správcu bytu k žiadosti o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy:
..... pečiatka a podpis:

K žiadosti o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy v nájomnom byte postavenom s podporou Štátneho fondu rozvoja bývania je potrebné doložiť:

1. Potvrdenie prenajímateľa (správcu bytu) o tom, že nájomca bytu nemá podlžnosti na nájomnom a službách spojených s užívaním bytu.