

Mesto Trenčín, na základe samostatnej pôsobnosti podľa článku 68 Ústavy Slovenskej republiky a podľa § 6 ods. 1 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a doplnkov a podľa zákona NR SR č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov,

vydáva

**Všeobecne záväzné nariadenie Mesta Trenčín č. 14/2008
ZÁSADY HOSPODÁRENIA S BYTOVÝM FONDOM VO VLASTNÍCTVE
MESTA TRENČÍN**

- schválené MsZ v Trenčíne dňa 23.10.2008 uznesením č. 358, účinnosť: 07.11.2008
- novelizácia: VZN č.15/2008 schválené MsZ v Trenčíne dňa 16.12.2008 uznesením č. 387, účinnosť: 01.01.2009
- novelizácia: VZN č.9/2009 schválené MsZ v Trenčíne dňa 27.08.2009 uznesením č. 494, účinnosť: 12.09.2009
- novelizácia: VZN č.10/2009 schválené MsZ v Trenčíne dňa 29.10.2009 uznesením č. 517 písm. b), účinnosť: 13.11.2009
- novelizácia: VZN č.1/2013 schválené MsZ v Trenčíne dňa 21.02.2013 uznesením č. 695, účinnosť: 08.03.2013
- novelizácia: VZN č.3/2015 schválené MsZ v Trenčíne dňa 25.02.2015 uznesením č. 40 bod 1., účinnosť: 13.03.2015
- novelizácia: VZN č.7/2015 schválené MsZ v Trenčíne dňa 16.09.2015 uznesením č. 264, účinnosť: 02.10.2015
- novelizácia: VZN č.13/2018 schválené MsZ v Trenčíne dňa 26.09.2018 uznesením č. 1605, účinnosť: 16.10.2018
- novelizácia: VZN č.31/2019 schválené MsZ v Trenčíne dňa 25.09.2019 uznesením č. 333, účinnosť: 11.10.2019
- novelizácia: VZN č.33/2019 schválené MsZ v Trenčíne dňa 25.09.2019 uznesením č. 335, účinnosť: 11.10.2019
- novelizácia: VZN č.3/2021 schválené MsZ v Trenčíne dňa 10.03.2021 uznesením č. 812, účinnosť: 26.03.2021
- novelizácia: VZN č.5/2022 schválené MsZ v Trenčíne dňa 23.03.2022 uznesením č. 1191, účinnosť: 08.04.2022
- novelizácia: VZN č.13/2024 schválené MsZ v Trenčíne dňa 18.04.2024 uznesením č. 564, účinnosť: 03.05.2024
- novelizácia: VZN č.13/2025 schválené MsZ v Trenčíne dňa 18.06.2025 uznesením č. 1046, účinnosť: 04.07.2025

ČASŤ PRVÁ

Článok 1

Úvodné ustanovenia

Predmetom tohto Všeobecne záväzného nariadenia Mesta Trenčín (ďalej len „VZN“) je určiť spôsob a podmienky prideľovania nájomných bytov a stanoviť zásady hospodárenia s bytovým fondom vo vlastníctve Mesta Trenčín (ďalej len „vlastník“).

Článok 2

Vymedzenie pojmov

Pre účely tohto všeobecne záväzného nariadenia sa rozumie:

1. Bytovým domom budova, v ktorej je viac ako polovica podlahovej plochy určená na bývanie, sú byty a nebytové priestory vo vlastníctve alebo spoluvlastníctve jednotlivých vlastníkov a sú spoločné časti a spoločné zariadenia súčasne v podielovom spoluvlastníctve týchto vlastníkov bytov a nebytových priestorov./1
2. Bytom miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú kolaudačným osvedčením stavebného úradu určené na bývanie ako samostatná bytová jednotka./2
3. Bytom osobitného určenia byt, ktorý stavebným usporiadaním, umiestnením, vybavením alebo spôsobom užívania je určený na bývanie pre vymedzený okruh osôb. Bytom osobitného určenia je
 - a) byt stavebne určený na trvalé bývanie ťažko telesne postihnutej osoby, najmä bezbariérový byt,
 - b) byt trvale určený na bývanie osoby, ktorej na základe zákona alebo iného právneho predpisu patrí počas výkonu verejnej funkcie právo bývať v zariadenom byte,
 - c) byt trvale určený na bývanie predstaviteľa alebo zamestnanca cudzieho zastupiteľského úradu alebo člena alebo zamestnanca medzinárodnej organizácie, ktorej podľa medzinárodného práva patria diplomatické výsady a imunity,
 - d) byt trvale určený na bývanie pestúnov a detí zverených do pestúnskej starostlivosti. 3/
4. Ubytovacím zariadením objekt, priestor, alebo plocha, kde sa verejnosti poskytuje za úhradu prechodné ubytovanie a služby. Na účely tohto VZN sa ubytovacím zariadením rozumie aj montovaná obytná bunka.
5. Nebytovým priestorom miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú kolaudačným osvedčením stavebného úradu určené na iné účely ako na bývanie; nebytovým priestorom nie je príslušenstvo bytu ani spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu./3
6. Pokiaľ nie je ďalej ustanovené inak, nájomný byt, byt osobitného určenia a ubytovacie zariadenie sa v časti druhej tohto VZN spoločne označujú ako „nájomný byt“ alebo „byt“.

1/ § 2 zákona č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov
2/ § 2 zákona č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov
3/ § 2 zákona č. 189/1992 Zb

ČASŤ DRUHÁ
NÁJOMNÉ VZŤAHY
Článok 3
Podávanie žiadostí

1. Občan /ďalej len „žiadateľ“/ sa za účelom riešenia svojich bytových problémov môže so svojou žiadosťou o prenájom nájomného bytu, bytu osobitného určenia a o ubytovanie v ubytovacom zariadení, obrátiť na Mesto Trenčín /ďalej len „vlastník“/, ktoré v nájomných vzťahoch vystupuje ako prenajímateľ.

2. Žiadateľom o pridelenie nájomného bytu môže byť len občan, ktorý dovŕšil 18 rokov veku (t.j. nadobudol plnoletosť) alebo nadobudol plnoletosť pred dovŕšením 18 rokov veku uzatvorením manželstva v zmysle osobitných právnych predpisov.

3. Žiadosť musí mať písomnú formu, musí byť odôvodnená a vlastnoručne podpísaná samotným žiadateľom. Ak ide o manželov, žiadateľmi sú vždy obaja manželia spoločne, s výnimkou prípadu, ak jeden s manželov - žiadateľ nebude nájomný byt užívať spoločne s manželom. V prípadoch, keď o bytových náhradách rozhoduje súd, je možné požiadať o uzatvorenie nájomnej zmluvy až po preukázaní právneho záujmu /právoplatné a vykonateľné rozhodnutie súdu/.

4. K žiadosti o pridelenie nájomného bytu je žiadateľ povinný doložiť:

a) čestné vyhlásenie s úradne osvedčeným podpisom, v ktorom žiadateľ čestne vyhlasuje:

- že všetky údaje uvedené v žiadosti o prenájom nájomného bytu a v jej prílohách uviedol úplne a pravdivo a že v prípade uvedenia nepravdivých údajov alebo zatajenia skutočností si je vedomý vyradenia z evidencie žiadateľov o prenájom nájomného bytu,
- či je alebo nie je vlastníkom alebo spoluvlastníkom inej nehnuteľnosti určenej na bývanie,
- či niektorý z členov domácnosti, ktorý je zahrnutý v žiadosti o prenájom nájomného bytu, ktorý sa v prípade pridelenia bytu do bytu nasťahuje, je alebo nie je vlastníkom alebo spoluvlastníkom inej nehnuteľnosti určenej na bývanie,
- že k žiadosti o prenájom bytu predložil doklady o všetkých príjmoch všetkých členov domácnosti zahrnutých do žiadosti, ktorí sa v prípade pridelenia bytu do bytu nasťahujú,

b) v prípade, ak je žiadateľ alebo niektorý z členov domácnosti zahrnutý v žiadosti o prenájom nájomného bytu, ktorý sa v prípade pridelenia bytu do bytu nasťahuje, vlastníkom alebo spoluvlastníkom inej nehnuteľnosti určenej na bývanie, informácie týkajúce sa nehnuteľnosti, ktorej je žiadateľ alebo niektorý z členov domácnosti vlastníkom alebo spoluvlastníkom, a to najmä opis stavu nehnuteľnosti a fotodokumentáciu stavu nehnuteľnosti,

c) doklady o príjme žiadateľa a členov domácnosti zahrnutých v žiadosti o prenájom nájomného bytu (doklady musia byť predložené vždy za predchádzajúci kalendárny rok a uplynulé mesiace aktuálneho roku, v ktorom sa žiadosť podáva až do termínu podania žiadosti):

- u zamestnaných – potvrdenie od zamestnávateľa o príjme,

- ročné zúčtovania preddavkov na daň z príjmov fyzickej osoby zo závislej činnosti,
 - daňové priznanie za predchádzajúci kalendárny rok a potvrdenie o podaní daňového priznania (ak žiadateľ alebo spoločne posudzovaná osoba je SZČO),
 - potvrdenie z ÚPSV a R o poberaní a výške vyplateného rodičovského príspevku, prídavku na dieťa, príspevku za opatrovanie a iných dávok poskytovaných z verejných financií,
- d) v prípade rozvedeného žiadateľa alebo spoločne posudzovanej osoby – fotokópiu právoplatného rozsudku o rozvode a právoplatného rozsudku o určení výživného na nezaopatrené dieťa,
- e) v prípade zdravotných problémov – potvrdenie od ošetrojúceho lekára,
- f) v prípade, ak žiadateľ žiada o prenájom bezbariérového nájomného bytu, potvrdenie od ošetrojúceho lekára preukazujúce, že žiadateľ alebo člen domácnosti, ktorý je zahrnutý v žiadosti o pridelenie bezbariérového nájomného bytu je osobou so zdravotným postihnutím podľa prílohy č. 2 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov (ďalej len „Zákon o dotáciách na rozvoj bývania“),
- g) v prípade, ak ide o žiadateľa ako chovanca, resp. bývalého chovanca detského domova, doklad od príslušného detského domova.

5. Žiadateľ je povinný:

- a) spolupracovať s vlastníkom pri overovaní skutočností potrebných pre posúdenie oprávnenosti jeho žiadosti,
- b) pravdivo aktualizovať údaje uvádzané v žiadosti v priebehu vedenia v evidencii žiadateľov o byt

Nesplnenie povinností uvedených v písm. a) a/alebo b) tohto odseku má za následok zamietnutie žiadosti alebo vyradenie z evidencie žiadateľov.

Článok 4

Zostavenie a vedenie evidencie

1. O podaných žiadostiach, ako aj o celej agende súvisiacej s úpravou nájomných vzťahov vedie vlastník prehľadnú evidenciu.

2. Pri zaradovaní do evidencie na byt, postupuje vlastník podľa týchto kritérií:

- a) schopnosť žiadateľa platiť úhrady nájomného a služieb spojených s užívaním bytu,
- b) príjem žiadateľa musí byť v súlade s podmienkami uvedenými v Zákone o dotáciách na rozvoj bývania /5/; to neplatí pre žiadateľov podľa článku 7 ods. 3 tohto VZN, ktorí toto kritérium nemusia spĺňať,
- c) žiadateľ nebol v minulosti nájomcom bytu vo vlastníctve mesta, ktorý znehodnotil, poškodil, alebo v minulosti protiprávne neobsadil byt vo vlastníctve mesta.

4/ § 2 zákona č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov

5/ § 22 ods. 3 písm. a) b) c) zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov

3.V prípade, ak žiadateľ spĺňa kritériá podľa ods. 2 tohto článku a zároveň

a) je vlastníkom alebo spoluvlastníkom inej nehnuteľnosti určenej na bývanie, alebo

b) je nájomcom alebo spoločným nájomcom bytu vo vlastníctve mesta, alebo

c) proti žiadateľovi je alebo v minulosti bolo vedené súdne konanie alebo exekučné konanie o úhradu dlžného nájomného alebo služieb spojených s užívaním bytu vo vlastníctve mesta alebo o vypratanie bytu vo vlastníctve mesta, alebo

d) žiadateľ bol v minulosti nájomcom bytu vo vlastníctve mesta, v ktorom riadne neplatil nájomné vrátane úhrady za služby spojené s nájomom bytu, alebo prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez súhlasu mesta, alebo

e) žiadateľ mal v minulosti vypovedaný nájom bytu vo vlastníctve mesta podľa § 711 ods. 1 písm. c), d), g) zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov /ďalej len „Občiansky zákonník“/

o zaradení do evidencie uchádzačov o byt rozhoduje uznesením príslušná komisia Mestského zastupiteľstva v Trenčíne.

4. Vlastník po preverení skutočností uvedených v žiadosti informuje žiadateľa do 30 dní od doručenia žiadosti o jeho zaradení, resp. nezaradení do evidencie uchádzačov o byt, s výnimkou žiadateľa podľa ods. 3 tohto článku.

5. Vlastník je povinný žiadosť žiadateľa podľa ods. 3 tohto článku predložiť na najbližšie zasadnutie príslušnej komisie Mestského zastupiteľstva v Trenčíne po doručení žiadosti, pri dodržaní termínov predkladania materiálov podľa rokovacieho poriadku komisie, a o výsledku rozhodnutia komisie informovať žiadateľa v lehote do 30 dní od prijatia uznesenia.

6. Pri posudzovaní žiadosti o byt osobitného určenia v zmysle článku 2 ods. 3 písm. a) tohto VZN sa vychádza predovšetkým z odborného lekárskeho posudku zdravotného stavu žiadateľa, resp. člena domácnosti, ktorý je povinný predložiť žiadateľ, ako aj z kritérií uvedených v ods. 2 tohto článku.

7. Evidenciu na byty osobitného určenia tvorí vlastník operatívne podľa naliehavosti.

8. Evidenciu na byty v zmysle ods. 2 a 3 tohto článku vypracováva vlastník na dobu neurčitú.

9. Príslušná komisia Mestského zastupiteľstva v Trenčíne má právo kontrolovať vlastníkom šetrené a skompletizované žiadosti, ktoré sú zaradené v evidencii.

Článok 5

Spôsob pridelenia nájomných bytov

1.O odporúčení pridelenia bytov Mestskému zastupiteľstvu v Trenčíne rozhoduje príslušná komisia Mestského zastupiteľstva v Trenčíne.

2. Príslušná komisia Mestského zastupiteľstva v Trenčíne pri rozhodovaní zohľadní najmä tieto kritériá naliehavosti potreby pridelenia bytu:

- a) či je žiadateľom rodina s maloletými deťmi
- b) zdravotný stav žiadateľa alebo člena rodiny
- c) fyzický vek žiadateľa alebo člena domácnosti
- d) dobu podanej žiadosti
- e) či žiadateľ alebo člen jeho domácnosti, zahrnutý v žiadosti o prenájom bytu, nemá alebo v minulosti nemal voči mestu Trenčín nedoplatky na daniach a poplatkoch alebo nedoplatky na nájomnom a službách spojených s nájomom bytu
- f) doterajšie bytové pomery žiadateľa
- g) nevhodnosť iného bytu z hľadiska škodlivého vplyvu na zdravie, potvrdená právoplatným rozhodnutím orgánu štátnej správy
- h) majetkové a iné podmienky, ktoré spôsobujú, že žiadateľ a členovia rodiny nemajú možnosť si zabezpečiť vlastné bývanie svojimi prostriedkami.

Článok 6

Uzatvorenie nájomnej zmluvy

1. Vlastník je oprávnený pristúpiť k uzavretiu nájomnej zmluvy k nájomnému bytu v zmysle čl. 2 ods. 2 tohto VZN po odporučení príslušnej komisie mestského zastupiteľstva a po schválení Mestským zastupiteľstvom v Trenčíne, pokiaľ má ku dňu uzatvorenia nájomnej zmluvy žiadateľ evidovaný trvalý pobyt na území mesta Trenčín. Po schválení mestským zastupiteľstvom sa žiadateľ vedený v evidencii stáva oprávnenou osobou.

2. Ak oprávnená osoba

- a) sa bez závažných dôvodov alebo bez ospravedlnenia nedostaví k prerokovaniu obsahu nájomnej zmluvy najneskôr v lehote určenej v písomnej výzve vlastníka alebo
- b) nepodpíše návrh nájomnej zmluvy do 5 dní odo dňa prerokovania jej obsahu alebo
- c) najneskôr pri podpise nájomnej zmluvy nebude mať evidovaný trvalý pobyt na území mesta Trenčín

považuje sa žiadosť za vybavenú, a to bez uzatvorenia nájomnej zmluvy, a táto žiadosť sa vyradí z príslušnej evidencie. Túto skutočnosť vlastník oznámi oprávnenej osobe bezodkladne a vyznačí v spise vyradenie z evidencie.

3. Pri uzatváraní nájomných zmlúv k bytom v zmysle článku 2 ods. 3 písm. b), c), d) a k ubytovacím zariadeniam sa postupuje v zmysle článku 7 ods. 1 tohto VZN, ktorý sa aplikuje primerane k okolnostiam.

Článok 7

Nájom bytu v osobitných prípadoch

1. V osobitných prípadoch je možné zabezpečiť nájom k bytu a k ubytovaciemu zariadeniu podľa naliehavej potreby mesta po odporučení príslušnej komisie MsZ a po schválení mestským zastupiteľstvom.

2. Naliehavou potrebou mesta sa rozumie:

- a) zabezpečenie bytu v mimoriadne tiesnivých a havarijných situáciách,
- b) zabezpečenie bytu pre osobu, ktorá sa významným spôsobom, alebo v záujme mesta podieľa na jeho rozvoji, v rozhodujúcich oblastiach života mesta.

3. Vlastník je zároveň oprávnený prenajať nájomný byt z dôvodov hodných osobitného zreteľa podľa osobitného predpisu 6/. Oprávnenými osobami a dôvodmi osobitného zreteľa sa na tieto účely rozumejú:

a) osoby, ktoré sa nachádzajú v nepriaznivej sociálnej situácii, pričom sú ohrozené sociálnym vylúčením alebo majú obmedzené schopnosti sa spoločensky začleniť a samostatne riešiť svoje problémy a to:

- z dôvodu, že nemajú zabezpečené nevyhnutné podmienky na uspokojovanie základných životných potrieb,
- pre ťažké zdravotné postihnutie alebo nepriaznivý zdravotný stav,
- z dôvodu, že dovŕšili vek potrebný na nárok na starobný dôchodok,
- pre ohrozenie správaním iných fyzických osôb alebo, ak sa stali obeťou správania iných fyzických osôb,
- z dôvodu straty bývania alebo ohrozenia stratou bývania,

b) zamestnanci Mesta Trenčín (vrátane príslušníkov MsP v Trenčíne), zamestnanci mestských rozpočtových organizácií mesta Trenčín, zamestnanci škôl a školských zariadení v zriaďovateľskej pôsobnosti mesta Trenčín, ktorým je z dôvodu potreby zabezpečenia efektívneho plnenia pracovných úloh zamestnancov pre mesto Trenčín alebo pre ním zriadené subjekty v sídle zamestnávateľa nevyhnutné zabezpečiť bývanie,

c) osoby s potenciálom podporiť strategický zámer iniciovať impulzy pre budovanie znalostnej ekonomiky v meste Trenčín, ktorým sa poskytuje nájomné bývanie s cieľom podporiť príchod a zotrvanie vysoko kvalifikovaných zamestnancov v meste Trenčín, a to:

- študenti doktorandského štúdia v dennej forme,
- absolventi vysokoškolského štúdia (za predpokladu podania žiadosti o prenájom nájomného bytu do dvoch rokov po ukončení štúdia),
- výskumní pracovníci pôsobiaci na vysokej škole, vedecko-výskumnej inštitúcii alebo etablovanom oddelení aplikovaného výskumu.

4. Príjem žiadateľa podľa článku 7 ods. 3 tohto VZN nemusí spĺňať kritériá podľa článku 4 ods. 2 písm. b) tohto VZN (t. j. príjem žiadateľa môže presahovať výšku stanovenú v § 22 Zákona o dotáciách na rozvoj bývania). Povinnosť žiadateľa splniť ostatné kritériá stanovené v článku 4 ods. 2 tohto VZN tým nie je dotknutá. Týmto nie je dotknuté právo nájomcu požiadať o uzatvorenie novej nájomnej zmluvy podľa článku 11 tohto VZN.

Článok 8

Opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy

1. O možnosti opakovaného uzatvorenia nájomnej zmluvy bude prenajímateľ informovať nájomcu prostredníctvom písomnej výzvy minimálne 5 mesiacov

pred dohodnutým termínom skončenia nájmu. O opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy požiada nájomca Mestský úrad v Trenčíne najneskôr 4 mesiace pred ukončením nájmu na predpísanom tlačíve. Nájomca, ktorý žiada o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy musí mať evidovaný trvalý pobyt na území mesta Trenčín.

2. K žiadosti o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy je žiadateľ povinný doložiť:

a) čestné vyhlásenie s úradne osvedčeným podpisom, v ktorom žiadateľ čestne vyhlasuje:

- že všetky údaje uvedené v žiadosti o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy a v jej prílohách uviedol úplne a pravdivo a že v prípade uvedenia nepravdivých údajov alebo zatajenia skutočností si je vedomý toho, že nájomná zmluva nebude opakovane uzatvorená
- že nikto z užívateľov nájomného bytu neporušil podmienky uvedené v Zmluve o nájme bytu
- či je alebo nie je vlastníkom alebo spoluvlastníkom inej nehnuteľnosti určenej na bývanie,
- či niektorý z členov domácnosti, ktorý je zahrnutý v žiadosti o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy, ktorý sa v prípade pridelenia bytu do bytu nasťahuje, je alebo nie je vlastníkom alebo spoluvlastníkom inej nehnuteľnosti určenej na bývanie,
- že k žiadosti o prenájom bytu predložil doklady o všetkých príjmoch všetkých členov domácnosti zahrnutých do žiadosti, ktorí sa v prípade pridelenia bytu do bytu nasťahujú,

b) doklady o príjme žiadateľa a členov domácnosti zahrnutých v žiadosti o prenájom nájomného bytu (doklady musia byť predložené za predchádzajúci kalendárny rok a uplynulé mesiace aktuálneho roku v ktorom sa žiadosť o opakovaný nájom bytu podáva):

- u zamestnaných – potvrdenie od zamestnávateľa o príjme,
- ročné zúčtovania preddavkov na daň z príjmov fyzickej osoby zo závislej činnosti,
- daňové priznanie za predchádzajúci kalendárny rok a potvrdenie o podaní daňového priznania (ak žiadateľ alebo spoločne posudzovaná osoba je SZČO),
- potvrdenie z ÚPSV a R o poberaní a výške vyplateného rodičovského príspevku, prídavku na dieťa, príspevku za opatrovanie a iných dávok poskytovaných z verejných financií,

c) v prípade rozvedeného žiadateľa alebo spoločne posudzovanej osoby – fotokópiu právoplatného rozsudku o určení výživného na nezaopatrené dieťa.

3. Príjem žiadateľa, ktorý žiada o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy, musí byť v súlade s podmienkami uvedenými v Zákone o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní. 7/

7/ § 12 ods. 4 písm. a) b) zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov

4. Následne bude Žiadosť o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy prerokovaná v príslušnej komisii Mestského zastupiteľstva v Trenčíne.

5. V prípade, ak nájomca:

- a) poškodil alebo znehodnotil byt vo vlastníctve mesta,
- b) porušuje domový poriadok a na toto porušenie domového poriadku bol písomne vlastníkom upozornený,
- c) umožnil užívať byt tretej osobe bez súhlasu vlastníka,
- d) počas trvania nájomnej zmluvy, ktorá má byť opakovane uzatvorená, riadne neplatil nájomné alebo služby spojené s nájomom bytu,
- e) má voči mestu Trenčín evidované nedoplatky na daniach a poplatkoch alebo na nájme bytu vo vlastníctve mesta Trenčín alebo službách spojených s nájomom bytu vo vlastníctve mesta,
- f) odmietne sprístupniť byt podľa ods. 6 tohto článku,

stráca právo na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy a príslušná komisia Mestského zastupiteľstva v Trenčíne je oprávnená žiadosť o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy zamietnuť.

6. Pred opakovaným uzatvorením nájomnej zmluvy je nájomca povinný sprístupniť byt vlastníkovi alebo ním poverenej osobe za účelom vykonania kontroly stavu bytu. Vykonanie kontroly musí predchádzať prerokovaniu žiadosti o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy v komisii podľa ods. 4 tohto článku.

7. Nájomcovi, ktorému bol prenajatý nájomný byt z dôvodov podľa článku 7 ods. 3 tohto VZN nevzniká právo na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy.

8. Opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy podľa tohto článku je možné najviac 1 krát. Týmto nie je dotknutá možnosť po uplynutí doby opakovaného nájmu podať novú žiadosť o nájom bytu podľa článku 11 tohto VZN.

Článok 9

Zabezpečenie bytovej náhrady a prístrešia

1. Bytovými náhradami sú náhradný byt, náhradné ubytovanie a prístrešie.

2. Bytovú náhradu zabezpečí v zmysle príslušných právnych predpisov ten, v prospech koho sa byt vypratáva.

3. V prípade potreby zabezpečenia bytovej náhrady pre neplatičov nájomného alebo úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu vo vlastníctve Mesta Trenčín sa použijú po odporúčení Komisiou sociálnych vecí MsZ najmä byty uvoľnené migráciou obyvateľstva, úmrtím občanov ako i byty uvoľnené na základe rozhodnutia súdu o zrušení nájomného práva.

Článok 10

Osobitné povinnosti vlastníka

1. Vlastník je oprávnený vystupovať priamo vo veciach správy bytového fondu a súvisiacich zariadení mesta voči orgánom štátnej správy, súdom, prokuratúre a pod.

2. Vlastník chráni svoje záujmy v nájomných vzťahoch všetkými dostupnými právnymi prostriedkami, najmä využívaním ust. § 711 Občianskeho zákonníka o vypovedaní nájmu bytu.

3. Protiprávne nasťahovanie alebo obsadenie bytu rieši vlastník návrhom na vypratanie bytu v lehote do 30 dní odo dňa zistenia takéhoto protiprávneho úkonu. Takýto občan nemá právo na náhradný byt, ubytovanie alebo prístrešok.

a) Vlastníkovi sa ukladá oznamovacia povinnosť takéhoto občana na Obvodný úrad v Trenčíne podľa zákona č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov.

b) Vlastník v prípade potreby na náklady vyprataneho občana uschová jeho neprevzaté, riadne evidenčne spísané bytové zariadenie po dobu 6 mesiacov. Po uplynutí lehoty a neúspešnej písomnej výzve občana, ktorý bez vlastného zavinenia nepristúpi k prevzatí zariadenia, vlastník toto zariadenie odpredá. Výťažok z odpredaja použije vlastník na úhradu nákladov vysťahovania, úschovy a zvyšok uloží do notárskeho depozitu.

Článok 11

Osobitné ustanovenia o pridelení obsadeného mestského nájomného bytu

1. K bytu, ku ktorému bola opakovane uzatvorená nájomná zmluva podľa článku 8 tohto VZN alebo k bytu, ku ktorému bola uzatvorená nájomná zmluva s nájomcom podľa článku 7 ods. 3 tohto VZN a tento nájom ku dňu podania žiadosti trvá (ďalej v tomto článku ako „obsadený byt“), môže byť po skončení opakovaného nájmu alebo nájmu uzatvorená nová nájomná zmluva aj so súčasným nájomcom obsadeného bytu za podmienok uvedených v tomto článku. Žiadateľom o pridelenie obsadeného nájomného bytu môže byť občan, ktorý je ku dňu podania žiadosti nájomcom tohto obsadeného nájomného bytu (ďalej v tomto článku ako „nájomca“). Takúto žiadosť je nájomca ako žiadateľ povinný doručiť v lehote najneskôr 4 mesiace pred ukončením opakovaného nájmu podľa článku 8 tohto VZN alebo nájmu s nájomcom podľa článku 7 ods. 3 tohto VZN na predpísanom tlačive, pričom na žiadosť doručenú po lehote podľa predchádzajúcej vety sa nebude prihliadať. Na možnosť uzatvorenia novej nájomnej zmluvy k obsadenému bytu vlastník nájomcu neupozorňuje.

2. Nájomca ako žiadateľ o pridelenie obsadeného bytu musí spĺňať kritériá podľa článku 3 a článku 4 ods. 2 a nesmie napĺňať ani jednu z podmienok uvedených v článku 4 ods. 3 tohto VZN s výnimkou podmienky uvedenej v článku 4 ods. 3 písm. b) tohto VZN. Príjem nájomcu podľa článku 7 ods. 3 tohto VZN nemusí spĺňať kritériá podľa článku 4 ods. 2 písm. b) tohto VZN.

3. Vlastník zaradí nájomcu do evidencie bez rozhodnutia príslušnej komisie o zaradení do evidencie, v prípade ak nájomca:

a) najneskôr do 15 dní od doručenia žiadosti nájomcu o uzatvorenie nájomnej zmluvy k obsadenému bytu sprístupní obsadený byt vlastníkovi alebo ním poverenej osobe za účelom vykonania kontroly stavu obsadeného bytu, a zároveň

b) spĺňa kritériá uvedené v článku 11 ods. 2 tohto VZN.

V prípade, ak nájomca niektoré z podmienok uvedených v tomto odseku nespĺňa, o zaradení, resp. nezaradení do evidencie rozhoduje uznesením príslušná komisia Mestského zastupiteľstva v Trenčíne.

4. Po zaradení do evidencie bude žiadosť nájomcu podľa ods. 1 tohto článku prerokovaná na zasadnutí príslušnej komisie Mestského zastupiteľstva v Trenčíne. V prípade, ak o zaradení do evidencie rozhodla uznesením príslušná komisia Mestského zastupiteľstva v Trenčíne, môže táto komisia po prijatí uznesenia o zaradení žiadateľa do evidencie na zasadnutí zároveň prerokovať aj samotnú žiadosť o pridelenie obsadeného bytu. Komisia pri rozhodovaní o odporúčení pridelenia obsadeného bytu Mestskému zastupiteľstvu v Trenčíne zohľadňuje kritéria podľa článku 5 tohto VZN. O zaradení, resp. nezaradení do evidencie a o prerokovaní žiadosti o pridelenie obsadeného bytu informuje vlastník nájomcu najneskôr do 20 dní odo dňa prijatia uznesenia komisie.

5. V prípade odporúčenia príslušnej komisie neprideliť obsadený byt nájomcovi je nájomca povinný obsadený byt po skončení opakovaného nájmu vypratať a tento bez meškania protokolárne odovzdať vlastníkovi. Až po riadnom vyprataní obsadeného bytu podľa predchádzajúcej vety bude príslušná komisia Mestského zastupiteľstva v Trenčíne rozhodovať o odporúčení pridelenia už uvoľneného obsadeného bytu ďalším oprávneným žiadateľom z evidencie žiadateľov o prenájom nájomného bytu. O žiadosti nájomcu o pridelenie obsadeného bytu doručenej v lehote podľa ods. 1 tohto článku je možné rozhodnúť aj po skončení opakovaného nájmu obsadeného bytu, tým nie je dotknutá povinnosť nájomcu po skončení nájmu obsadený byt vypratať až do doby nadobudnutia účinnosti nájomnej zmluvy uzatvorenej podľa ods. 6 tohto článku.

6. Na uzatvorenie nájomnej zmluvy podľa tohto článku sa primerane vzťahuje článok 6 tohto VZN. Pre odstránenie pochybností sa uvádza, že nájomná zmluva na prenájom obsadeného bytu uzatvorená s nájomcom podľa tohto článku nie je opakovanou nájomnou zmluvou podľa článku 8 tohto VZN.

ČASŤ TRETIA

PREDAJ BYTOV A NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

Článok 12

Základné podmienky predaja

1. Vlastník postupuje pri predaji bytov a nebytových priestorov v súlade so zákonom NR SR č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov /ďalej len zákon/.

2. Z predaja sú vylúčené byty v domoch určených na asanáciu.

3. Predaj nebytových priestorov, garáží a ateliérov je realizovaný v súlade so zákonom.

4. Nájomcovi garáže, ktorý odmietne ponuku vlastníka na prevod garáže do osobného vlastníctva bude daná výpoveď z nájmu. Po skončení nájmu bude vlastník postupovať v zmysle príslušných ustanovení zákona a to predajom. 8/

8/ napr. § 16 zákona č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov

Článok 13 **Predaj voľných bytov**

1. Predaj bytov uvoľnených migráciou obyvateľstva, úmrtím občanov ako i bytov uvoľnených po ukončení nájomného pomeru, resp. všetkých bytov, ktoré sa neprevádzajú do vlastníctva doterajšieho nájomcu podľa zákona č. 182/1993 Z. z. (ďalej len: „voľný byt“) sa uskutočňuje v súlade s § 9a zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí a to:

- a) na základe obchodnej verejnej súťaže podľa § 281 až 288 Obchodného zákonníka,
- b) dobrovoľnou dražbou podľa zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov v znení neskorších predpisov alebo
- c) priamym predajom najmenej za cenu vo výške všeobecnej hodnoty majetku stanovenej podľa Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.

2. Ustanovenie odseku 1 sa nepoužije v prípadoch hodných osobitného zreteľa, o ktorých mestské zastupiteľstvo rozhodne trojpäťtinovou väčšinou prítomných poslancov. V tomto prípade sa uskutoční predaj za cenu určenú dohodou, minimálne však za cenu zistenú znaleckým posudkom.

3. Pri kúpe voľného bytu hradí kupujúci:

- a) kúpnu cenu,
- b) náklady na vypracovanie znaleckého posudku na cenu bytu, pozemku a príslušného pozemku, ak sa vyhotovoval znalecký posudok,
- c) správny poplatok za podaný návrh na vklad vlastníckeho práva.

4. Kúpna cena obsahuje cenu bytu, cenu podielu na spoločných častiach a zariadeniach prislúchajúcich k bytu a kúpnu cenu pozemku, príp. príslušného pozemku (podľa výsledkov obchodnej verejnej súťaže, dražby, priameho predaja alebo znaleckého posudku).

5. Kupujúci voľného bytu musí uhradiť kúpnu cenu a ostatné platby spojené s prevodom ku dňu podpisu kúpnej zmluvy v plnej výške, pokiaľ nebolo v podmienkach obchodnej verejnej súťaže, dražby alebo priameho predaja uvedené inak.

6. Vlastník umožní kupujúcemu užívanie kupovaného voľného bytu za odplatu odo dňa doručenia rozhodnutia o povolení vkladu vlastníckeho práva príslušným okresným úradom, odborom katastrálnym predávajúcemu.

Článok 14

Cena bytu a nebytového priestoru v dome a cena pozemku

1. Tento článok upravuje cenu bytu a nebytového priestoru v dome a cenu pozemku, ak sú tieto nehnuteľnosti predávané oprávnenej osobe, t.j. nájomcovi.

2. Cena bytu a nebytového priestoru v dome, cena príslušenstva, cena pozemku a cena príľahlého pozemku sa dojednáva dohodou predávajúceho a kupujúceho.^{9/}

9/ § 17 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov

3. V dohodnutej cene je obsiahnutá okrem ceny bytu alebo pozemku cena príslušenstva, spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a zariadeniach domu a príľahlého pozemku.

4. Cena nebytového priestoru a príslušného podielu na pozemku v bytových domoch sa stanovuje na základe znaleckého posudku v zmysle vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty.

5. Kupujúci bytu alebo nebytového priestoru, ak ide o doterajšieho nájomcu, je povinný pri podpísaní zmluvy o prevode vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru uhradiť:

- a) cenu bytu v jednej bezúročnej splátke do 6 mesiacov od podpísania zmluvy s tým, že kúpna zmluva bude vložená do katastra nehnuteľnosti po zaplatení celej kúpnej ceny bytu,
- b) cenu spoluvlastníckeho podielu na pozemku a príľahlého pozemku v plnej výške,
- c) cenu nebytového priestoru a ceny príslušného podielu na pozemku v plnej výške.

6. Prípravu a vypracovanie zmluvy o prevode vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru, podielu na pozemku pod bytom a nebytovým priestorom v dome zabezpečuje príslušný útvar mesta v zmysle platných právnych predpisov v čase jej uzatvárania.

- a) podmienkou uzavretia zmluvy s právnickou osobou je jej registrácia v obchodnom registri alebo v registri príslušného orgánu štátnej správy,
- b) v zmluve o prevode vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru, podielu na pozemku pod bytom a nebytovým priestorom v dome sa okrem predpísaných náležitostí uvedú:

- sankcie za nedodržanie termínu úhrady splátok v súlade s príslušným právnym predpisom,
- uvedený prevod nepodlieha schváleniu mestským zastupiteľstvom v súlade s § 9 ods. 2 písm. a) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov
- oslobodenie predávajúceho od úhrady správnych poplatkov za podaný návrh na zápis zriadenia vecného bremena v prospech mesta alebo štátu /kryty CO/,

- povinnosť kupujúceho pri odkupovaní bytu alebo nebytového priestoru alebo dokupovaní podielu na pozemku pod bytom alebo nebytovým priestorom, uhradiť správny poplatok za podaný návrh do katastra nehnuteľností,
- poskytnuté zľavy z ceny bytu a spôsob ich poskytnutia.

7. Znalečné za vypracovaný znalecký posudok o technickom stave bytu alebo nebytového priestoru znášajú pomerne tí nadobúdatelia, ktorí o znalecký posudok v súlade so zákonom požiadali.

8. Prostriedky z predaja sú príjmom rozpočtu obce. Môžu sa použiť len na obnovu a rozvoj bytového fondu a výstavbu a obnovu infraštruktúry obce. Až nevyčerpané prostriedky sú zdrojom fondu rozvoja bývania obce / § 30 zákona č. 182/1993 Z.z./.

9. O spôsobe jeho použitia na obnovu a rozvoj bytového fondu, výstavbu a obnovu infraštruktúry mesta rozhoduje Mestské zastupiteľstvo v Trenčíne, spravidla pri schvaľovaní rozpočtu na príslušný rok.

ČASŤ ŠTVRTÁ

Článok 15

Prechodné a záverečné ustanovenia

1. Právne vzťahy neupravené týmto VZN sa spravujú príslušnými ustanoveniami zák. č. 182/93 Z.z. v znení neskorších predpisov, Občianskeho zákonníka a príslušnými ustanoveniami ostatných súvisiacich platných právnych predpisov.

2. Kontrolu dodržiavania týchto zásad vykonávajú príslušné komisie Mestského zastupiteľstva v Trenčíne, hlavný kontrolór a zamestnanci Mesta Trenčín poverení vykonávať kontrolu v zmysle platných právnych predpisov.

3. Dňom účinnosti tohto nariadenia stráca platnosť Všeobecne záväzné nariadenie č. 4/1998 v znení neskorších noviel, vrátane všetkých príloh.

4. VZN bolo schválené na zasadnutí Mestského zastupiteľstva v Trenčíne dňa 23.10.2008 a nadobúda účinnosť 15. dňom od vyvesenia na úradnej tabuli mesta.

5. Všeobecne záväzné nariadenie Mesta Trenčín č. 9/2009, ktorým sa mení a dopĺňa Všeobecne záväzné nariadenie Mesta Trenčín č. 14/2008 Zásady hospodárenia s bytovým fondom vo vlastníctve mesta Trenčín a Všeobecne záväzné nariadenie Mesta Trenčín č. 14/2007 o určovaní cien za prenájom nebytových priestorov vo vlastníctve Mesta Trenčín a výške úhrad za dočasné užívanie pozemkov vo vlastníctve Mesta Trenčín bolo schválené Mestským zastupiteľstvom v Trenčíne dňa 27.08.2009, uznesením č. 494 a nadobúda účinnosť 15-tym dňom od jeho vyvesenia na úradnej tabuli mesta.

6. Všeobecne záväzné nariadenie Mesta Trenčín č. 10/2009, ktorým sa mení a dopĺňa Všeobecne záväzné nariadenie Mesta Trenčín č. 14/2008 Zásady hospodárenia s bytovým fondom vo vlastníctve mesta Trenčín a Všeobecne záväzné nariadenie Mesta Trenčín č. 14/2007 o určovaní cien za prenájom

nebytových priestorov vo vlastníctve Mesta Trenčín a výške úhrad za dočasné užívanie pozemkov vo vlastníctve Mesta Trenčín a Všeobecne záväzné nariadenie Mesta Trenčín č. 7/2003 o zmluvných prevodoch vlastníctva majetku mesta bolo schválené Mestským zastupiteľstvom v Trenčíne dňa 29.10.2009 uznesením č. 517 písm. b) a nadobúda účinnosť 15-tým dňom od jeho vyvesenia na úradnej tabuli mesta.

7.Všeobecne záväzné nariadenie mesta Trenčín č.1/2013 o podmienkach zriaďovania a prevádzkovania letných terás na území mesta Trenčín a ktorým sa mení a dopĺňa VZN č. 12/2011 o určovaní cien za prenájom nehnuteľností vo vlastníctve Mesta Trenčín, VZN č. 11/2012 o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady a VZN č. 14/2008 Zásady hospodárenia s bytovým fondom vo vlastníctve Mesta Trenčín bolo schválené Mestským zastupiteľstvom v Trenčíne dňa 21.02.2013 a nadobúda účinnosť 15.dňom od jeho vyvesenia na úradnej tabuli mesta.

8.Všeobecne záväzné nariadenie mesta Trenčín č.7/2015, ktorým sa mení a dopĺňa všeobecne záväzné nariadenie Mesta Trenčín č.14/2008 Zásady hospodárenia s bytovým fondom vo vlastníctve mesta Trenčín bolo schválené Mestským zastupiteľstvom v Trenčíne dňa 16.09.2015 a nadobúda účinnosť 15.dňom od jeho vyvesenia na úradnej tabuli mesta.

9.Všeobecne záväzné nariadenie mesta Trenčín č. 13/2018, ktorým sa mení a dopĺňa všeobecne záväzné nariadenie mesta Trenčín č. 14/2008 Zásady hospodárenia s bytovým fondom vo vlastníctve mesta Trenčín bolo schválené MsZ v Trenčíne dňa 26.09.2018 a nadobúda účinnosť pätnástym dňom od jeho vyvesenia na úradnej tabuli mesta Trenčín.

10. Všeobecne záväzné nariadenie mesta Trenčín č. 31/2019, ktorým sa mení a dopĺňa všeobecne záväzné nariadenie mesta Trenčín č. 14/2008 Zásady hospodárenia s bytovým fondom vo vlastníctve mesta Trenčín bolo schválené Mestským zastupiteľstvom v Trenčíne dňa 25.09.2019 a nadobúda účinnosť pätnástym dňom od jeho vyvesenia na úradnej tabuli mesta Trenčín.

11.Všeobecne záväzné nariadenie mesta Trenčín č. 33/2019, ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré všeobecne záväzné nariadenia v súvislosti so zákonom proti byrokracii bolo schválené MsZ v Trenčíne dňa 25.09.2019 a nadobúda účinnosť pätnástym dňom od jeho vyvesenia na úradnej tabuli mesta Trenčín.

12. Všeobecne záväzné nariadenie mesta Trenčín č. 3/2021, ktorým sa mení a dopĺňa všeobecne záväzné nariadenie mesta Trenčín č. 14/2008 Zásady hospodárenia s bytovým fondom vo vlastníctve mesta Trenčín bolo schválené Mestským zastupiteľstvom v Trenčíne dňa 10.03.2021 a nadobúda účinnosť pätnástym dňom od jeho vyvesenia na úradnej tabuli mesta Trenčín.

13. Lehota na podanie žiadosti podľa článku 11 ods. 1 tohto VZN sa nevzťahuje na nájomcov, ktorým uplynie doba trvania opakovaného nájmu bytu podľa článku 8 tohto VZN do 31.08.2022 (vrátane). Nájomca podľa predchádzajúcej vety je oprávnený podať žiadosť o pridelenie obsadeného bytu podľa článku 11 ods. 1 tohto VZN najneskôr ku dňu skončenia opakovaného nájmu obsadeného bytu nájomcu.

14. Všeobecne záväzné nariadenie mesta Trenčín č. 5/2022, ktorým sa mení a dopĺňa všeobecne záväzné nariadenie mesta Trenčín č. 14/2008 Zásady hospodárenia s bytovým fondom vo vlastníctve mesta Trenčín bolo schválené Mestským zastupiteľstvom v Trenčíne dňa 23.03.2022 a nadobúda účinnosť pätnástym dňom od jeho vyvesenia na úradnej tabuli mesta Trenčín.

15. Všeobecne záväzné nariadenie mesta Trenčín č. 13/2024, ktorým sa mení a dopĺňa všeobecne záväzné nariadenie mesta Trenčín č. 14/2008 Zásady hospodárenia s bytovým fondom vo vlastníctve mesta Trenčín bolo schválené Mestským zastupiteľstvom v Trenčíne dňa 18.04.2024 a nadobúda účinnosť 15. dňom od jeho vyvesenia na úradnej tabuli mesta.

16. Všeobecne záväzné nariadenie mesta Trenčín č. 13/2005, ktorým sa mení a dopĺňa všeobecne záväzné nariadenie mesta Trenčín č. 14/2008 Zásady hospodárenia s bytovým fondom vo vlastníctve mesta Trenčín bolo schválené Mestským zastupiteľstvom v Trenčíne dňa 18.06.2025 a nadobúda účinnosť 15. dňom od jeho vyvesenia na úradnej tabuli mesta.

Ing. Branislav Celler v.r.
primátor mesta Trenčín