

Vyvesené dňa: 16.4.2024

Pečiatka a podpis:



**Mesto Pezinok**  
**Všeobecne záväzné nariadenie**  
**č. 7/2024**

**o nakladaní s bytmi vo vlastníctve mesta Pezinok**

Mestské zastupiteľstvo v Pezinku, v zmysle ustanovenia § 6 a § 11 ods. 4 písm. g) zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a ustanovenia § 12 ods. 1 zákona SNR č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami v znení neskorších predpisov sa dňa 25.04.2024 uznieslo na tomto všeobecne záväznom nariadení (ďalej len „nariadenie“)

**Článok 1**  
**Predmet úpravy**

- (1) Toto nariadenie upravuje postup orgánov mesta Pezinok (ďalej len „mesto“) pri nakladaní s bytmi vo vlastníctve mesta (ďalej len „mestský byt“), podmienky a kritériá pridelenia mestských bytov do dočasného užívania žiadateľom, postup pri uzatváraní nájomných zmlúv k mestským bytom.
- (2) Byty vo vlastníctve Mesta Pezinok sú na adresách: Zumberská 1; Silvánová 7, 9, 11, 13, 17, 19, 21; Holubyho 19, 42; Svätoplukova 24; Kupeckého 74; Orešie 4, 34; Za hradbami 1; Muškátová 4.
- (3) Výkon správy mestských bytov na adresách Zumberská 1; Silvánová 7, 9, 11, 13, 17, 19, 21; Holubyho 19, 42; Svätoplukova 24; Kupeckého 74; Orešie 4, 34; Za hradbami 1 zabezpečuje Mestský podnik služieb, príspevková organizácia, ktorý uzatvára nájomné zmluvy so žiadateľmi, ktorým bol byt pridelený, vyhotovuje protokol o odovzdaní a prevzatí bytu a vykonáva ďalšie činnosti súvisiace s výkonom správy. Mesto vo vzťahu k nájomcom vystupuje ako prenajímateľ.
- (4) Výkon správy mestských bytov na adrese Muškátová 4 zabezpečuje Spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov Muškát II., Pezinok, ktoré uzatvára nájomné zmluvy so žiadateľmi, ktorým bol byt pridelený, vyhotovuje protokol o odovzdaní a prevzatí bytu a vykonáva ďalšie činnosti súvisiace s výkonom správy. Mesto vo vzťahu k nájomcom vystupuje ako prenajímateľ.

**Článok 2**  
**Podmienky pridelenia mestského bytu**

- (1) Mestský byt je možné prideliť žiadateľovi, ktorý je fyzickou osobou a ktorý bol na základe písomnej žiadosti o pridelenie mestského bytu do nájmu (ďalej len „žiadosť“) zaradený do zoznamu žiadateľov o pridelenie mestského bytu formou nájomnej zmluvy.
- (2) Zoznam žiadateľov o pridelenie mestského bytu (ďalej len „zoznam žiadateľov“) zostavuje a vedie vecne príslušný referát mestského úradu osobitne pre:

- a) byty so sociálnou podporou,
  - b) ostatné nájomné byty.
- (3) Mesto zaradi žiadateľa do zoznamu žiadateľov, ktorým je fyzická osoba, ak tento súčasne preukáže, že:
- a) je občanom SR, ktorý dovŕšil vek 18 rokov a má spôsobilosť na právne úkony alebo nadobudol spôsobilosť na právne úkony pred dovŕšením 18. roku veku uzatvorením manželstva v zmysle osobitných predpisov<sup>1</sup>,
  - b) má trvalý pobyt najmenej 3 roky pred podaním žiadosti o pridelenie mestského bytu; ak žiadosť podávajú manželia, túto podmienku musí spĺňať aspoň jeden z manželov, resp. pri spoločnej domácnosti aspoň jeden zo žiadateľov,
  - c) nemá žiadne záväzky voči mestu a jeho organizáciám,
  - d) nemá kde bývať z dôvodu, že:
    - nie je vlastníkom bytu alebo rodinného domu, alebo
    - je vlastníkom bytu alebo rodinného domu, ale z objektívnych dôvodov v ňom nemôže bývať.
- (4) Za objektívne dôvody podľa ods. 3 písm. d) druhá odrážka, sa považujú tieto skutočnosti:
- a) v byte alebo dome bývajú ďalší spoluvlastníci,
  - b) byt alebo dom je zaťažovaný právom tretej osoby užívať ho,
  - c) byt alebo dom nie je spôsobilý na bývanie,
  - d) byt alebo dom alebo právo byt alebo dom užívať je predmetom súdneho konania, pričom tento stav nevznikol zavinením žiadateľa.
- (5) Do zoznamu žiadateľov možno zaradiť aj žiadateľa o pridelenie mestského bytu – ostatné nájomné byty podľa článku 2 ods. 2 písm. b) tohto nariadenia, ktorý nespĺňa podmienky podľa článku 2 ods. 3 písm. b) alebo d) tohto nariadenia, avšak vykonáva práce alebo služby pre mesto potrebné, vykonáva práce alebo služby v prospech obyvateľov mesta, najmä v oblasti zdravotníctva, školstva alebo bezpečnosti, alebo vykonáva spoločensky významné povolanie, ktorého výkon je viazaný na mesto Pezinok.
- (6) Na pridelenie mestského bytu nemá žiadateľ právny nárok.
- (7) Ak sa na nájom bytu vzťahujú osobitné všeobecne záväzné právne predpisy<sup>2</sup>, musí nájomca spĺňať podmienky ustanovené týmito predpismi.

### **Článok 3**

#### **Žiadosť o pridelenie mestského bytu do nájmu**

- (1) Žiadosť o pridelenie mestského bytu do nájmu musí byť písomná a musí obsahovať:
- a) meno, priezvisko a podpis žiadateľa,
  - b) miesto trvalého pobytu, resp. miesto prechodného pobytu žiadateľa,
  - c) dôvod podania žiadosti,
  - d) rodinný stav žiadateľa,
  - e) počet členov domácnosti, ktorí sú do žiadosti zahrnutí, a ich vzťah ku žiadateľovi,
  - f) bytové pomery žiadateľa,
  - g) aktuálne kontaktné údaje žiadateľa,

<sup>1</sup> Zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov

<sup>2</sup> najmä Zákon č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov



- h) doklad preukazujúci výšku mesačného príjmu žiadateľa a spoločne posudzovaných osôb za posledných 6 kalendárnych mesiacov pred podaním žiadosti,
  - i) iné osobitné okolnosti súvisiace so žiadosťou.
- (2) Ak žiadateľom je fyzická osoba, ktorá je vlastníkom bytu alebo domu, ale z objektívnych dôvodov v ňom nemôže bývať, je povinný k žiadosti o pridelenie mestského bytu do nájmu pripojiť doklady preukazujúce skutočnosti uvedené v článku 2 ods. 4 tohto nariadenia.
  - (3) Ak žiadateľom je fyzická osoba podľa článku 2 ods. 5 tohto nariadenia, prílohou k žiadosti musí byť pracovná zmluva alebo iný doklad preukazujúci vykonávanie práce alebo služby pre mesto potrebnej, práce alebo služby v prospech obyvateľov mesta, najmä v oblasti zdravotníctva, školstva alebo bezpečnosti, alebo spoločensky významného povolania, ktorého výkon je viazaný na mesto Pezinok.
  - (4) Ak žiadateľ žiada o pridelenie bezbariérového nájomného bytu, je povinný priložiť k žiadosti komplexný posudok na účely kompenzácie ťažkého zdravotného postihnutia vydaný príslušným úradom práce sociálnych vecí a rodiny o tom, že žiadateľ alebo člen rodiny je občanom s ťažkým zdravotným postihnutím.
  - (5) Mesto po doručení žiadosti podľa ods. 1 preverí jej úplnosť a splnenie podmienok pre pridelenie mestského bytu uvedené v tomto nariadení.
  - (6) Ak je žiadosť úplná a žiadateľ spĺňa všetky podmienky, mesto ho zaradiť do zoznamu žiadateľov.
  - (7) Ak je žiadosť neúplná, mesto písomne vyzve žiadateľa na doplnenie žiadosti a určí mu lehotu na jej doplnenie, ktorá nesmie byť kratšia ako 10 dní odo dňa jej doručenia žiadateľovi. Ak žiadateľ nespĺňa čo i len jednu podmienku na pridelenie mestského bytu, alebo ak žiadateľ v určenej lehote nedoplní žiadosť o chýbajúce alebo nesprávne údaje v súlade s písomnou výzvou mesta, mesto žiadosť do zoznamu žiadateľov nezaradí.
  - (8) Mesto žiadateľovi písomne oznámi, či bol alebo nebol zaradený do zoznamu žiadateľov alebo skutočnosť, že bol zo zoznamu žiadateľov vyradený.
  - (9) Mesto žiadateľa zo zoznamu žiadateľov vyradí, ak sa preukáže, že žiadateľ podmienky na pridelenie mestského bytu podľa tohto nariadenia nespĺňa, alebo prestal spĺňať.
  - (10) Žiadateľ zaradený do zoznamu žiadateľov je povinný písomne oznamovať mestu každú zmenu v údajoch uvedených v žiadosti, ako aj skutočnosti ovplyvňujúce splnenie podmienok pre pridelenie mestského bytu do nájmu.
  - (11) Žiadateľ zaradený do zoznamu žiadateľov je povinný svoju žiadosť jedenkrát ročne písomne aktualizovať a to najneskôr do 31.1.. V prípade nesplnenia tejto podmienky, bude žiadateľ zo zoznamu žiadateľov o nájomný byt vyradený.

## Článok 4 Byty so sociálnou podporou

- (1) Byty so sociálnou podporou sú mestské byty vyčlenené na riešenie problémov bývania vybraných cieľových skupín obyvateľov mesta, určených v osobitnom štatúte schválenom mestským zastupiteľstvom v Pezinku.
- (2) Štatút obsahuje spôsob určenia výberu nájomcov a ďalšie podmienky súvisiace s nájmom bytu so sociálnou podporou.
- (3) Byty podľa ods. 1 sú umiestnené v bytových domoch:
  - a) Zumberská 1
  - b) Silvánová 9
- (4) Za byty so sociálnou podporou sa nepovažujú byty pridelené v zmysle § 11 ods. 1 písm. a, bod 2 zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov a byty v zmysle zákona č. 260/2011 Z.z. o ukončení a spôsobe usporiadania niektorých nájomných vzťahov k bytom a o doplnení zákona NR SR č. 18/1996 Z.z. o cenách v znení neskorších predpisov.
- (5) Žiadateľ o byt so sociálnou podporou musí spĺňať okrem podmienok uvedených v článku 2 ods. 3 tohto nariadenia aj podmienku mesačného príjmu žiadateľa a spoločne posudzovaných osôb vo výške najmenej 1,2 násobku sumy životného minima<sup>3</sup> spoločne posudzovaných osôb, ktorý zároveň nepresahuje:
  - a) 3 – násobok sumy životného minima,
  - b) 4 – násobok životného minima, ak:
    - osoba žije v byte sama,
    - osoba žijúca v byte je osoba s ťažkým zdravotným postihnutím,
    - ide o osamelého rodiča s nezaopatreným dieťaťom.
- (6) V prípade mimoriadne nepriaznivej krízovej sociálnej alebo bytovej situácie žiadateľa vyžadujúcej si okamžité riešenie, môže primátor mesta podľa osobitných podmienok rozhodnúť o pridelení tzv. krízového bytu (ďalej len „krízový byt“) žiadateľovi, ktorý nespĺňa podmienky podľa článku 2 ods. 3 a ods. 5 tohto nariadenia. Za dôvody mimoriadne nepriaznivej krízovej sociálnej alebo bytovej situácie sa považuje:
  - a) páchanie násillia na osobe,
  - b) vážne ohrozenie maloletých,
  - c) mimoriadne tiesnivá alebo havarijná situácia žiadateľa, ktorej dôsledkom je strata bývania z objektívnych príčin, ktoré nespôsobil vlastným konaním.

## Článok 5 Ostatné nájomné byty

- (1) Ostatné nájomné byty sú mestské byty vyčlenené pre:
  - a) fyzické osoby, ktorým sa poskytuje bytová náhrada za byt vydaný podľa osobitného predpisu,

---

<sup>3</sup> zákon č. 601/2003 Z.z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov



- b) pre fyzické osoby vykonávajúce práce alebo služby pre mesto potrebnej, práce alebo služby v prospech obyvateľov mesta, najmä v oblasti zdravotníctva, školstva alebo bezpečnosti, alebo spoločensky významného povolania, ktorého výkon je viazaný na mesto Pezinok,
- c) ostatné fyzické osoby spĺňajúce podmienky pridelenia mestského nájomného bytu.

(2) Byty podľa ods. 1 sú umiestnené v bytových domoch:

- a) Zumberská 1
- b) Silvánová 7, 9, 11, 13, 17, 19, 21
- c) Holubyho 19, 42
- d) Svätoplukova 24
- e) Kupeckého 74
- f) Orešie 4, 34
- g) Za hradbami 1
- h) Muškátová 4

(3) Žiadateľ o ostatný nájomný byt musí spĺňať okrem podmienok uvedených v článku 2 ods. 3 tohto nariadenia aj podmienku príjmu vo výške najmenej 1,2 – násobku sumy životného minima spoločne posudzovaných osôb, ktorý zároveň nepresahuje 5 – násobok sumy životného minima<sup>4</sup> spoločne posudzovaných osôb.

(4) Ustanovenie predchádzajúceho ods. 3 sa nepoužije pri posudzovaní osôb podľa článku 5 ods. 1 písm. a) tohto nariadenia.

## **Článok 6**

### **Kritériá pre pridelenie mestského bytu do nájmu**

- (1) Pri pridelení bytu so sociálnou podporou sa postupuje podľa osobitného štatútu.
- (2) Pri pridelení ostatných nájomných bytov sa postupuje podľa poradia v zozname žiadateľov, ktoré je určené dátumom zaradenia do zoznamu žiadateľov.
- (3) Podľa ods. 2 je možné mestský byt prideliť aj žiadateľovi mimo poradia, ak ide o žiadateľa podľa článku 2 ods. 5 tohto nariadenia.
- (4) Podľa článku 4 ods. 6 je možné mestský byt prideliť aj žiadateľovi, ktorý nespĺňa podmienky na pridelenie mestského bytu podľa článku 2 ods. 3.
- (5) Pri pridelení bytu sa vždy skúmajú aj predpoklady možnosti pravidelnej úhrady nájomného a ďalších platieb súvisiacich s nájmom bytu.

## **Článok 7**

### **Postup pri pridelení mestského bytu do nájmu**

- (1) V prípade podania žiadosti o nájom mestského bytu, ako aj v prípade podania žiadosti o predĺženie nájomnej zmluvy, vecne príslušný referát predloží návrhy na pridelenie takéhoto bytu do nájmu konkrétnemu žiadateľovi zo zoznamu žiadateľov aj s podrobným

---

<sup>4</sup> zákon č. 601/2003 Z.z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

odôvodnením Komisii sociálnej, zdravotnej a bytovej politiky Mestského zastupiteľstva v Pezinku (ďalej len „komisia“).

- (2) Komisia predložený návrh na pridelenie mestského bytu na svojom zasadnutí posúdi a prijme k predloženému návrhu na pridelenie bytu stanovisko, ktoré musí obsahovať aj relevantné podmienky nájmu, najmä dobu trvania nájmu a výšku nájomného.
- (3) Súčasťou posudzovania žiadostí o pridelenie mestského bytu je overenie hodnovernosti údajov uvedených v žiadosti. Z toho dôvodu zodpovedný referent vecne príslušného oddelenia pri spracovaní žiadosti:
  - a) vykoná vopred ohlásenú návštevu v rodinnom prostredí žiadateľa, v ktorom sa zdržiava za účelom prešetrenia sociálneho prostredia, v ktorom žiadateľ žije. Návšteva v rodinnom prostredí môže byť vykonaná v súčinnosti s inými oddeleniami, ako aj členmi komisie;
  - b) overuje miesto a dĺžku trvalého, prechodného pobytu alebo obvyklého;
  - c) overuje vlastníctvo bytu, rodinného domu žiadateľa v katastri nehnuteľností;
  - d) overuje vysporiadanie záväzkov žiadateľa voči mestu a jeho organizáciám;
  - e) overuje výšku príjmu žiadateľa a spoločne posudzovaných osôb;
  - f) overuje dobrú povesť fyzickej osoby.
- (4) Stanovisko komisie má odporúčací charakter.
- (5) O pridelení mestského bytu do nájmu konkrétnemu žiadateľovi alebo o predĺžení nájomnej zmluvy rozhoduje na základe stanoviska príslušnej komisie primátor mesta.
- (6) O pridelení krízového bytu do nájmu konkrétnemu žiadateľovi rozhoduje na základe odporúčenia vecne príslušného referátu primátor mesta.
- (7) Vždy za uplynulý polrok vecne príslušný referát predkladá Mestskému zastupiteľstvu v Pezinku súhrnnú správu o nakladaní s mestskými bytmi.
- (8) Na základe rozhodnutia primátora mesta správca majetku mesta vyhotoví nájomnú zmluvu.
- (9) Nájomná zmluva musí mať písomnú formu.
- (10) Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú, bez možnosti zmeny doby nájmu na dobu neurčitú.
- (11) Pri bytoch pridelených podľa článku 4 ods. 6 sa uzatvára nájomná zmluva na dobu určitú v trvaní najviac na 1 rok.
- (12) Pri osobách podľa článku 2 ods. 5 tohto nariadenia sa nájomná zmluva uzatvára na dobu určitú s možnosťou predĺženia po dobu trvania podmienok.
- (13) Pri bytoch pridelených ako bytová náhrada podľa osobitného predpisu<sup>5</sup> sa uzatvára nájomná zmluva na dobu neurčitú.

---

<sup>5</sup> § 13 ods. 1 zákona č. 260/2011 Z.z. o ukončení a spôsobe usporiadania niektorých nájomných vzťahov k bytom a o doplnení zákona NR SR č. 18/1996 Z.z. o cenách v znení neskorších predpisov



**Článok 8**  
**Podmienky predĺžovania nájomnej zmluvy mestského bytu**

- (1) Pri prvom pridelení mestského bytu je možné uzatvoriť nájomnú zmluvu v trvaní najviac na 1 rok.
- (2) Pri každom ďalšom predĺžení doby nájmu je možné uzatvoriť nájomnú zmluvu v trvaní 1 až 3 roky.
- (3) Celková doba nájmu pri krízovom byte podľa článku 4 ods. 6 vrátane dodatkov k zmluve je najviac 1 rok.
- (4) Celková doba nájmu pri ostatných nájomných bytoch podľa článku 5 ods. 1 písm. b) a c) vrátane dodatkov k zmluve je najviac 10 rokov.
- (5) Podmienky určené týmto nariadením podľa článku 2 ods. 3 alebo ods. 5 musí žiadateľ (nájomca) spĺňať aj pri predĺžení nájomnej zmluvy.

**Článok 9**  
**Záverečné a zrušovacie ustanovenia**

- (1) Dňom účinnosti tohto VZN sa ruší VZN č. 5/2022 o nakladaní s bytmi vo vlastníctve mesta Pezinok.
- (2) Návrh tohto VZN bol zverejnený na úradnej tabuli a na webovom sídle mesta Pezinok ([www.pezinok.sk](http://www.pezinok.sk)) v lehote uvedenej v § 6 ods. 3 a s uplatnením pripomienok podľa § 6 ods. 4 zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov.
- (3) Toto VZN nadobúda platnosť jeho vyvesením na úradnej tabuli mesta Pezinok a účinnosť pätnástym dňom odo dňa jeho vyvesenia na úradnej tabuli.
- (4) Po vyvesení na úradnej tabuli mesta Pezinok po dobu 15 dní bude toto VZN prístupné na Mestskom úrade v Pezinku.

JUDr. Roman Mács  
primátor mesta Pezinok

Vyvesenie návrhu VZN dňa: 08.04.2024  
Schválenie VZN dňa: 25.04.2024  
Vyhlásenie VZN vyvesením dňa: 26.04.2024  
Účinnosť nadobúda dňom: 11.05.2024