


	Všeobecne záväzné nariadenie Mesta Banská Bystrica č. 15/2025 o nakladaní s bytovým fondom Mesta Banská Bystrica	Účinnosť 01.03.2025
	ZD č. 16/2025	1 z 16

**Všeobecne záväzné nariadenie Mesta Banská Bystrica č. 15/ 2025
o nakladaní s bytovým fondom Mesta Banská Bystrica**

Návrh VZN zverejnený : 23.01.2025
Lehota na pripomienkovanie do : 02.02.2025

MESTSKÝ ÚRAD BANSKÁ BYSTRICA	
Vyvesené dňa:	13 -02- 2025
Zvesené dňa:	_____
Hodová	

Účinnosť: 01.03.2025		Výtlačok č. 2	Vydanie: 1
	Funkcia	Meno	Dátum
Vypracoval:	Vedúci Oddelenia sociálnej a krízovej intervencie MsÚ	PhDr. Mgr. Karol Langstein	12.02.2025
Schválil:	Mestské zastupiteľstvo	Uznesením č. č.546/2025 – MsZ z 11.februára 2025	

	Všeobecne záväzné nariadenie Mesta Banská Bystrica č. 15/2025 o nakladaní s bytovým fondom Mesta Banská Bystrica	Účinnosť 01.03.2025
	ZD č. 16/2025	2 z 16

Mesto Banská Bystrica (ďalej aj ako „Mesto“) podľa ust. § 4 ods. 1, ods. 3 písm. a) a § 6 ods. 1 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov vydáva toto **Všeobecne záväzné nariadenie Mesta Banská Bystrica o nakladaní s bytovým fondom Mesta Banská Bystrica** (ďalej aj ako „VZN“).

Článok I ÚVODNÉ USTANOVENIA

§ 1


1. Účelom tohto VZN je stanovenie podmienok prijímania a posudzovania žiadostí o prenájom bytu a postup pri výbere nájomcov:
 - a) nájomných bytov v bytových domoch, v ktorých nebol zahájený odpredaj bytov v zmysle zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej aj ako „zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov“),
 - b) nájomných bytov v bytových domoch, v ktorých bol zahájený odpredaj v zmysle zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov,
 - c) nájomných bytov vyčlenených pre potreby Mesta,
 - d) nájomných bytov postavených s podporou prostriedkov Štátneho fondu rozvoja bývania (ďalej aj ako „ŠFRB“),
 - e) služobných bytov,
(ďalej aj ako „nájomné byty“).
2. Toto VZN sa vzťahuje na nájomné byty vo vlastníctve Mesta, vo vlastníctve obchodných spoločností, ktorých zriaďovateľom je Mesto alebo vo vlastníctve obchodných spoločností s majetkovou účasťou Mesta (ďalej aj ako „vlastník“).
3. V prípade nájomných bytov vo vlastníctve obchodných spoločností, ktorých zakladateľom je Mesto alebo obchodných spoločností s majetkovou účasťou Mesta, sú tieto spoločnosti v záujme zachovania jednotnej bytovej politiky pri prenájme nájomných bytov viazané súhlasom Mesta.

Článok II VŠEOBECNÉ USTANOVENIA

§ 2

Podávanie a vybavovanie žiadostí o prenájom nájomného bytu

1. Žiadateľom o prenájom nájomného bytu môže byť fyzická osoba (ďalej aj ako „žiadateľ“), ktorá ku dňu podania žiadosti dovŕšila 18 rokov veku a je občanom Slovenskej republiky.


	Všeobecne záväzné nariadenie Mesta Banská Bystrica č. 15/2025 o nakladaní s bytovým fondom Mesta Banská Bystrica	Účinnosť 01.03.2025
	ZD č. 16/2025	3 z 16

2. Mesto vedie samostatnú evidenciu žiadateľov podľa druhu nájomných bytov uvedených v § 1 ods. 1 písm. a), písm. b) a písm. d) (ďalej aj ako „evidencia žiadateľov“).
3. Poradie žiadateľov o nájomný byt v príslušnej evidencii žiadostí je zverejnený na webovej stránke Mesta.
4. Žiadosť o prenájom nájomného bytu (ďalej aj ako „žiadosť“) musí byť doručená Mestu v písomnej forme a musí obsahovať údaje minimálne v rozsahu:
 - a) meno a priezvisko žiadateľa,
 - b) kontaktné údaje žiadateľa,
 - c) odôvodnenie žiadosti,
 - d) dátum vyhotovenia žiadosti,
 - e) vlastnoručný podpis žiadateľa,
 - f) prílohy – dotazník k žiadosti o prenájom nájomného bytu; potvrdenie o príjme; potvrdenie diagnózy v zozname zdravotných postihnutí (v prípade, ak je žiadateľ osobou so zdravotným postihnutím).
5. Základné podmienky pre zaevidovanie žiadosti o prenájom nájomného bytu do príslušnej evidencie žiadateľov:
 - a) žiadateľ je povinný preukázať schopnosť platiť nájomné a služby spojené s užívaním nájomného bytu formou potvrdenia o príjme všetkých spoločne posudzovaných osôb v zmysle osobitného predpisu¹ (ďalej aj ako „spoločne posudzované osoby“) na predpísanom tlačive, ktoré mu poskytne príslušný odborný útvar Mesta,
 - b) žiadateľ záväzne špecifikuje svoju požiadavku vyznačením lokality bývania a izbovosti bytu (maximálne 2 varianty), o ktorý má záujem, a to na poskytnutom tlačive.
6. Príslušný odborný útvar Mesta po preskúmaní žiadosti a úplnosti dokladov priložených k žiadosti a posúdení splnenia podmienok v zmysle tohto VZN, zaradí žiadosť do príslušnej evidencie žiadateľov, a to podľa dátumu, kedy bola žiadosť posúdená ako úplná.
7. V prípade, ak žiadosť doručená Mestu nespĺňa náležitosti v zmysle ods. 3. a 4. alebo ak je to potrebné za účelom doplnenia žiadosti, príslušný odborný útvar Mesta vyzve žiadateľa na doplnenie žiadosti alebo predvolá žiadateľa za účelom odstránenia nedostatkov žiadosti a osobne ho oboznámi s ďalším postupom a podmienkami pri posudzovaní žiadosti v zmysle tohto VZN.
8. Žiadateľ je povinný na základe výzvy príslušného odborného útvaru Mesta najneskôr v lehote 30 dní odo dňa doručenia výzvy, doplniť žiadosť a doložiť všetky doklady potrebné na posúdenie žiadosti podľa kritérií stanovených v tomto VZN.

¹ § 3 zákona č. 601/2003 Z.z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

	Všeobecne záväzné nariadenie Mesta Banská Bystrica č. 15/2025 o nakladaní s bytovým fondom Mesta Banská Bystrica	Účinnosť 01.03.2025
	ZD č. 16/2025	4 z 16

9. V prípade, ak žiadateľ v lehote stanovenej v ods. 7 žiadosť a potrebné doklady nedoplní, príslušný odborný útvar Mesta vyradí žiadosť z procesu posudzovania.
10. V prípade, ak zo žiadosti a predložených dokladov vyplýva, že žiadateľ nespĺňa podmienky na zaradenie do evidencie žiadateľov, príslušný odborný útvar Mesta zašle žiadateľovi písomné oznámenie o zamietnutí žiadosti.
11. Žiadosti sa posudzujú v zmysle osobitných podmienok stanovených týmto VZN a príslušných právnych predpisov pre každý druh nájomného bytu špecifikovaný v § 1 ods. 1 tohto VZN. Pri posudzovaní žiadosti postupuje príslušný odborný útvar Mesta v súlade s platnou a účinnou právnou úpravou v čase posudzovania (alebo opakovaného posudzovania) žiadostí.
12. Žiadateľ bude vyradený z evidencie žiadateľov v prípade ak:
 - a) žiadateľ uvedie v žiadosti nepravdivé údaje, nenahlási zmeny údajov týkajúcich sa jeho osoby a spoločne posudzovaných osôb, ktoré sú rozhodujúce pre posúdenie žiadosti, a to v lehote do 30 dní odo dňa, kedy príslušná zmena nastala,
 - b) žiadateľ nepredloží k žiadosti aktuálne príjmy všetkých spoločne posudzovaných osôb v termíne určenom v písomnej výzve príslušného odborného útvaru Mesta,
 - c) ku dňu podania žiadosti žiadateľ nemá uhradené záväzky po lehote splatnosti voči Mestu, voči obchodným spoločnostiam, ktorých zriaďovateľom je Mesto, voči obchodným spoločnostiam s majetkovou účasťou Mesta, voči organizáciám v zriaďovateľskej a zakladateľskej pôsobnosti Mesta, a to až do dňa úhrady takýchto záväzkov v plnom rozsahu,
 - d) na základe verifikácie v spise žiadateľa je zistené, že žiadateľ v priebehu dvoch rokov od podania žiadosti písomne neprejavil záujem informovať sa o riešení jeho bytovej situácie.
13. Žiadateľ bude natrvalo vyradený z evidencie žiadateľov v prípade ak:
 - a) žiadateľ protiprávne užíva byt vo vlastníctve Mesta, vo vlastníctve obchodných spoločností, ktorých zriaďovateľom je Mesto alebo vo vlastníctve obchodných spoločností s majetkovou účasťou Mesta,
 - b) ak žiadateľ alebo spolu posudzovaná osoba po dobu ostatných desať (10) rokov pred podaním žiadosti užíval nájomný byt a z dôvodu neplnenia si zmluvných povinností bol vystáňovaný, svoje záväzky si nesplnil a/alebo v prípade, ak bolo voči žiadateľovi vedené exekučné konanie a toto konanie bolo zastavené z dôvodu jeho nemajetnosti,
 - c) ak žiadateľ zo subjektívnych dôvodov dvakrát odmietol ponuku na prenájom nájomného bytu, o ktorý v žiadosti prejavil záujem.
14. V prípade, ak žiadateľ vedený v evidencii žiadateľov zmení svoju žiadosť v rozsahu zmeny lokality a/alebo izbovosti požadovaného nájomného bytu, posudzuje sa táto zmena ako

	Všeobecne záväzné nariadenie Mesta Banská Bystrica č. 15/2025 o nakladaní s bytovým fondom Mesta Banská Bystrica	Účinnosť 01.03.2025
	ZD č. 16/2025	5 z 16


nová žiadosť o prenájom nájomného bytu.

15. V prípade, ak oslovený žiadateľ bezdôvodne odmietne ponúknutý nájomný byt alebo sa v lehote do 10 dní nevyjadrí k predloženej ponuke na uzatvorenie nájomnej zmluvy, žiadateľ stratí právo na uzatvorenie nájomnej zmluvy na ponúknutý byt, nemá právo na poskytnutie iného nájomného bytu, a zároveň bude vyradený z evidencie žiadateľov na obdobie dvoch (2) rokov.
16. V prípade, ak oslovený žiadateľ odmietne ponúknutý nájomný byt, príslušný odborný útvar Mesta osloví žiadateľa, ktorý je v zozname uvedený ako ďalší v poradí na daný typ bytu, a ktorého žiadosť spĺňa podmienky a kritéria na uzatvorenie nájomnej zmluvy.

§ 3

Uzatváranie nájomných zmlúv

1. Nájomná zmluva na prenájom nájomného bytu môže byť so žiadateľom uzatvorená výlučne za predpokladu, že žiadateľ nie je na území mesta Banská Bystrica vlastníkom, nájomcom alebo stavebníkom bytu, rodinného domu, stavby na individuálnu rekreáciu alebo rozostavanej stavby, ktorej aspoň časť je spôsobilá na samostatné užívanie.
2. V prípade, ak je vlastníkom bytu obchodná spoločnosť, ktorej zriaďovateľom je Mesto alebo obchodná spoločnosť s majetkovou účasťou Mesta, Mesto vystaví pre príslušnú obchodnú spoločnosť súhlasné stanovisko na prípravu a uzatvorenie nájomnej zmluvy.
3. Pred uzatvorením nájomnej zmluvy na nájomné byty podľa § 1 ods. 1 písm. d) uzatvorí vlastník bytu s budúcim nájomcom zmluvu o poskytnutí finančnej zábezpeky.
4. Nájomná zmluva má písomnú formu a uzatvára sa na dobu určitú alebo na dobu neurčitú v zmysle podmienok stanovených v tomto VZN.
5. Vlastník bytu je oprávnený pripísať na evidenčný list ku konkrétnemu bytu ďalšie spolubývajúce osoby len na základe písomného súhlasu príslušného odborného útvaru Mesta.
6. Predĺženie nájomného vzťahu a opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy s tým istým žiadateľom za podmienok stanovených týmto VZN, nepodlieha schváleniu mestským zastupiteľstvom.
7. V prípade, ak nájomca prejaví záujem o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy, nájomca je povinný najmenej jeden (1) mesiac pred ukončením platnosti nájomnej zmluvy, písomne požiadať Mesto o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy a predložiť doklady osvedčujúce skutočnosti potrebné na preverenie podmienok zakladajúcich

	Všeobecne záväzné nariadenie Mesta Banská Bystrica č. 15/2025 o nakladaní s bytovým fondom Mesta Banská Bystrica	Účinnosť 01.03.2025
	ZD č. 16/2025	6 z 16


právo na uzatvorenie novej nájomnej zmluvy. Toto ustanovenie sa netýka opakovaného uzatvorenia nájomnej zmluvy na nájomné byty podľa § 1 ods. 1 písm. a).

8. Vlastník nájomného bytu neuzatvorí novú nájomnú zmluvu so žiadateľom a Mesto natrvalo vyradí žiadateľa z evidencie žiadateľov v prípade ak:
- a) žiadateľ a spoločne posudzované osoby v predchádzajúcom období opakovane porušovali domový poriadok (ďalej aj ako „DP“), o čom vedie vlastník bytu evidenciu,
 - b) žiadateľ v predchádzajúcom období porušoval podmienky príslušnej nájomnej zmluvy,
 - c) žiadateľ a spoločne posudzované osoby poškodzujú byt, spoločné priestory nájomného domu a jeho okolie,
 - d) v nájomnom byte sa opakovane dlhodobo (viac ako 7 kalendárnych dní bez súhlasu vlastníka nájomného bytu) zdržiavajú neprihlásené osoby,
 - e) žiadateľ prestal užívať nájomný byt bez jeho riadneho odovzdania vlastníkovi bytu,
 - f) žiadateľ bez súhlasu vlastníka uzatvoril na nájomný byt s treťou osobou podnájomnú zmluvu alebo akýkoľvek iný právny vzťah umožňujúci užívanie bytu treťou osobou,
 - g) žiadateľ porušuje dobré mravy, čo je dokumentované hláseniami príslušných zložiek Policajného zboru SR o zásahoch v byte a/alebo v danej lokalite, oznámeniami vlastníkov susedných nehnuteľností a oznámeniami príslušných útvarov Mesta, pričom počet takýchto oznámení je tri (3) a viac,
 - h) žiadateľ a spoločne posudzované osoby nespolupracujú s príslušným odborným útvarom Mesta pri výchovných opatreniach uložených orgánmi verejnej moci a/alebo nespolupracujú so sociálnymi pracovníkmi pri riešení individuálnych potrieb rodiny a riešení ich problémov v sociálno-právnej oblasti a v oblasti spoločenského života,
 - i) príslušný súd rozhodol o oddžžení žiadateľa (tzv. osobnom bankrote) podľa osobitného predpisu², pričom medzi veriteľov žiadateľa patrilo Mesto, obchodná spoločnosť, ktorej zriaďovateľom je Mesto, obchodná spoločnosť s majetkovou účasťou Mesta alebo organizácia v zriaďovateľskej a zakladateľskej pôsobnosti Mesta a žiadateľ ani po oddžžení neplní svoje splatné záväzky voči vlastníkovi nájomného bytu.

Na účely podľa písm. c) a písm. d) tohto odseku je vlastník nájomného bytu oprávnený vykonať osobné kontroly nájomného bytu.

10. Po uplynutí doby trvania nájmu je nájomca povinný byt vypratať a odovzdať vlastníkovi minimálne v stave v akom ho prevzal s prihladnutím na bežné opotrebenie. V prípade, ak nájomca spôsobil škody v predmetnom bytu, nesie zodpovednosť za vzniknuté škody.
11. V prípade úmrtia nájomcu, ktorý nájomný byt riadne užíval, môže v zmysle § 706 ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov, nájom

² Zákon č. 7/2005 Z.z. o konkurze a reštrukturalizácii a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

	Všeobecne záväzné nariadenie Mesta Banská Bystrica č. 15/2025 o nakladaní s bytovým fondom Mesta Banská Bystrica	Účinnosť 01.03.2025
	ZD č. 16/2025	7 z 16

nájomného bytu prejsť na spoločne posudzovanú osobu, a to v prípade, ak takáto osoba spĺňa podmienky stanovené týmto VZN a platnými právnymi predpismi.

§4

Výmena nájomného bytu


1. Evidenciu žiadostí o výmenu nájomných bytov vedie Mesto podľa dátumu ich kompletizácie a pri uvoľnení nájomného bytu bude prednostne posúdená žiadosť o výmenu bytu v prípadoch „menší za väčší“, keď je dôvodom výmeny veľký počet členov domácnosti v pomere k izbovosti tejto kategórie a za predpokladu, že žiadateľ o výmenu bytu nemá ku dňu podania žiadosti voči vlastníkovi bytu dlh na nájomnom a zároveň má uhradené všetky splatné záväzky voči Mestu a/alebo organizáciám v zriaďovateľskej a zakladateľskej pôsobnosti Mesta.
2. V prípade, ak dôjde k zníženiu príjmov žiadateľa a spoločne posudzovaných osôb, čo bude dôvodom pre ktorý žiadateľ požiada o výmenu ním užívaného nájomného bytu za byt menší, vlastník nájomného bytu vyhovie takejto žiadosti za predpokladu, že žiadateľ plní svoje splatné záväzky voči Mestu a/alebo organizáciám v zriaďovateľskej a zakladateľskej pôsobnosti Mesta (a to aj formou splátkového kalendára).
3. V prípade, ak v rovnakom dátume došlo k evidencii žiadosti o prenájom príslušného nájomného bytu a aj k evidencii žiadosti o výmenu príslušného nájomného bytu, pri uvoľnení príslušného nájomného bytu je prednostne vybavovaná žiadosť o prenájom nájomného bytu.
4. Uprednostnenie žiadosti o výmenu bytu mimo poradia alebo pred žiadosťou o prenájom nájomného bytu, je možné výlučne nasledovných dôvodov:
 - a) z dôvodu zlého technického stavu nájomného bytu, na základe ktorého bola nájomcovi uznaná zľava z nájomného a porucha nebola odstránená alebo pretrváva,
 - b) z dôvodu poskytnutia bezbariérového bytu oprávnenej osobe,
 - c) z dôvodu vzájomnej dohody nájomcov,
 - d) z dôvodu priestorových potrieb rodiny s nezaopatreným dieťaťom/deťmi,
 - e) z dôvodu trvale zhoršeného zdravotného stavu pohybového ústrojenstva (imobility z iného zdravotného postihnutia), ak nie je v bytovom dome výťah.

Čl. III

NÁJOMNÉ BYTY V DOMOCH, V KTORÝCH NEBOL ZAHÁJENÝ ODPREDAJ BYTOV V ZMYSLE ZÁKONA O VLASTNÍCTVE BYTOV A NEBYTOVÝCH PRIESTOROV


§ 5

Kritériá pri zostavovaní evidencie žiadateľov a spôsob prenájmu bytov

	Všeobecne záväzné nariadenie Mesta Banská Bystrica č. 15/2025 o nakladaní s bytovým fondom Mesta Banská Bystrica	Účinnosť 01.03.2025
	ZD č. 16/2025	8 z 16

uvedených v §1 ods. 1, písm. a)

1. Žiadateľom o nájomný byt podľa § 1 ods. 1 písm. a) môže byť fyzická osoba, ktorá má trvalý pobyt na území mesta Banská Bystrica bez prerušenia minimálne päť (5) rokov pred podaním žiadosti alebo fyzická osoba, ktorá je za ostatné minimálne tri (3) roky pred podaním žiadosti sústavne v pracovnom pomere so zamestnávateľom na území mesta Banská Bystrica a za predpokladu, že žiadateľ nie je na území mesta Banská Bystrica vlastníkom, nájomcom alebo stavebníkom bytu, rodinného domu, stavby na individuálnu rekreáciu alebo rozostavanej stavby, ktorej aspoň časť je spôsobilá na samostatné užívanie.
2. Do zoznamu žiadateľov môže byť na podnet príslušného odborného útvaru Mesta zaradená aj fyzická osoba, ktorá má trvalý pobyt na území Banská Bystrica menej ako päť (5) rokov pred podaním žiadosti, avšak za predpokladu, že žiadateľ mal v minulosti trvalý pobyt na území Banskej Bystrice v súčte minimálne pätnásť (15) rokov.
3. Žiadateľ o nájomný byt podľa § 1 ods. 1 písm. a) alebo aspoň jeden člen domácnosti žiadateľa, ktorý je spoločne posudzovanou osobou, musí mať pravidelný príjem zo závislej činnosti, prípadne iný trvalý príjem (dôchodok a pod.), pričom čistý príjem spoločne posudzovaných osôb v žiadosti musí dosahovať minimálne úroveň životného minima.
4. Každá žiadosť o nájomný byt podľa § 1 ods. 1 písm. a), ktorá spĺňa kritériá stanovené týmto VZN, je zaradená v evidencii žiadateľov poradí podľa dátumu kompletizácie žiadosti do nasledovných kategórií:
 - a) kategória A: Žiadatelia – samostatne žijúce osoby alebo bezdetné páry,
 - b) kategória B: Žiadatelia – rodiny s deťmi.
5. Na základe poradia žiadateľa v evidencii žiadateľov príslušný odborný útvar Mesta určí žiadateľovi konkrétny byt, pričom pri rozlohe bytu bude prihliadať na počet maloletých detí v rodine.
6. Nájomnú zmluvu na nájomný byt podľa § 1 ods. 1 písm. a) možno uzatvoriť na dobu určitú 1 mesiac, s právom na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy pri plnení podmienok v predchádzajúcom nájomnom období.
7. Nájomnú zmluvu na nájomný byt podľa § 1 ods. 1 písm. a) možno uzatvoriť na dobu určitú v trvaní tri (3) mesiace, pokiaľ nájomca plní dôsledne všetky podmienky vyplývajúce z tohto VZN a z nájomnej zmluvy v predchádzajúcom období minimálne jeden (1) rok, a to s právom na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy pri plnení podmienok v predchádzajúcom nájomnom období.”

	Všeobecne záväzné nariadenie Mesta Banská Bystrica č. 15/2025 o nakladaní s bytovým fondom Mesta Banská Bystrica	Účinnosť 01.03.2025
	ZD č. 16/2025	9 z 16

8. Pri podpise nájomnej zmluvy je nájomca povinný zaplatiť finančnú zábezpeku vo výške mesačnej úhrady za nájomný byt (nájom + služby spojené s užívaním bytu).

ČI. IV

NÁJOMNÉ BYTY V DOMOCH, V KTORÝCH BOL ZAHÁJENÝ ODPREDAJ BYTOV V ZMYSLE ZÁKONA O VLASTNÍCTVE BYTOV A NEBYTOVÝCH PRIESTOROV


§ 6

1. V prípade nájomných bytov podľa § 1 ods. 1 písm. b), s výnimkou nájomných bytov vyčlenených pre potreby Mesta podľa § 1 ods. 1 písm. c), postupuje Mesto podľa platného Všeobecne záväzného nariadenia mesta Banská Bystrica č. 142/2004 o prevode vlastníctva bytov a nebytových priestorov z vlastníctva Mesta Banská Bystrica.
2. Primátor mesta môže udeliť výnimku z ustanovenia ods. 1 na pridelenie uvoľneného nájomného bytu podľa § 1 ods. 1 písm. b) fyzickej osobe, ktorá sa významným spôsobom podieľa alebo bude podieľať na zabezpečení rozvoja v prioritných oblastiach mesta, ako bytovú náhradu podľa osobitného predpisu³ alebo môže uvoľnený byt vyčleniť ako služobný byt podľa § 1 ods. 1 písm. f).
3. Nájomná zmluva na nájomný byt podľa § 1 ods. 1 písm. b) môže byť so žiadateľom uzatvorená na dobu určitú jeden (1) rok s právom na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve. Nájomnú zmluvu na dobu určitú maximálne na tri (3) roky je možné uzatvoriť v prípade, ak počas predchádzajúceho nájomného vzťahu, ktorý trval najmenej tri (3) roky, nájomca nebol v omeškaní s platením nájomného.
4. Nájomná zmluva na prenájom nájomného bytu podľa § 1 ods. 1 písm. b) môže byť so žiadateľom uzatvorená výlučne za predpokladu, že žiadateľ nie je vlastníkom, nájomcom alebo stavebníkom bytu, rodinného domu, stavby na individuálnu rekreáciu alebo rozostavanej stavby, ktorej aspoň časť je spôsobilá na samostatné užívanie v okruhu 100 km od územia mesta Banská Bystrica. Nesplnenie tejto podmienky môže Mesto akceptovať len v prípade, ak žiadateľ je rozvedený, jeho vlastnícky podiel k nehnuteľnosti, ktorú užíval počas manželstva, neprevýši jednu polovicu a vysporiadanie bezpodielového spoluvlastníctva manželov je v štádiu súdneho alebo mimosúdneho konania na príslušnom súde alebo u mediátora.

ČI. V

NÁJOMNÉ BYTY VYČLENENÉ PRE POTREBY MESTA


³ Zákon č. 260/2011 Z.z. ukončení a spôsobe usporiadania niektorých nájomných vzťahov k bytom a o doplnení zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov

	Všeobecne záväzné nariadenie Mesta Banská Bystrica č. 15/2025 o nakladaní s bytovým fondom Mesta Banská Bystrica	Účinnosť 01.03.2025
	ZD č. 16/2025	10 z 16


§ 7

1. Mesto môže podľa potreby vyčleniť z bytového fondu byty, ktoré slúžia na riešenie bytovej situácie žiadateľov v naliehavých prípadoch.
2. Za naliehavé prípady podľa ods. 1 sa považujú:
 - a) situácia, keď žiadateľ s trvalým pobytom na území mesta Banská Bystrica minimálne päť (5) rokov ku dňu podania žiadosti (s výnimkou trvalého pobytu, ktorým je iba „mesto Banská Bystrica“), stratil na území mesta Banská Bystrica bývanie z dôvodu havarijných situácií vzniknutých nezávisle od jeho konania (napr. požiar, povodeň, veterná udalosť, iná živelná pohroma),
 - b) situácia, keď žiadateľ s trvalým pobytom na území mesta Banská Bystrica minimálne päť (5) rokov ku dňu podania žiadosti (s výnimkou trvalého pobytu, ktorým je iba „mesto Banská Bystrica“), náhle stratil na území Banskej Bystrice bývanie a nie vlastným pričinením sa ocitol v nepriaznivej sociálnej situácii vyžadujúcej okamžité neodkladné riešenie,
 - c) situácia, keď je na žiadateľovi páchané násilie a túto skutočnosť vyšetrujú orgány činné v trestnom konaní,
 - d) prípad potreby žiadateľa - fyzickej alebo právnickej osoby, ktorý sa významným spôsobom alebo v záujme Mesta podieľa na jeho rozvoji v spoločenskej, ekonomickej a sociálnej oblasti, najmä v oblasti vzdelávania, kultúry, športu, zdravotníctva, obrany, rozvoja priemyslu a pod., pokiaľ žiadateľ vykonáva svoju činnosť na území mesta Banská Bystrica,
 - e) situácia manželov, kde aspoň jeden z manželov má ku dňu podania žiadosti trvalý pobyt na území mesta Banská Bystrica minimálne päť (5) rokov ku dňu podania žiadosti, obaja manželia majú vek do 30 rokov a neprerušene žijú v spoločnej domácnosti s rodičmi, resp. vo viacgeneračnej domácnosti a majú pravidelný príjem na úrovni bližšie stanovenej v ods. 3 písm. a),
 - f) situácia žiadateľa – mladého dospelého⁴, ktorý prišiel nie vlastným pričinením o bývanie alebo ubytovanie a má pravidelný príjem na úrovni bližšie stanovenej v ods. 3 písm. a), a to na odporúčenie príslušného odborného útvaru Mesta.
3. Podmienky prenájmu nájomného bytu vyčleneného pre potreby Mesta:
 - a) minimálny príjem žiadateľa – fyzickej osoby spolu so spoločne posudzovanými osobami musí dosahovať ku dňu podania žiadosti úroveň životného minima v zmysle platných predpisov zvýšeného o 150 €,
 - b) žiadateľ – fyzická osoba, ktorá sa významným spôsobom podieľa na rozvoji Mesta,

⁴ § 2 písm. b) zákona č. 305/2005 Z.z. o sociálnoprávnej ochrane detí a o sociálnej kuratele a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov = do 2 rokov od ukončenia súdom stanovenej náhradnej starostlivosti (náhradná osobná starostlivosť, pestúnska starostlivosť, ústavná starostlivosť v CDR)

	Všeobecne záväzné nariadenie Mesta Banská Bystrica č. 15/2025 o nakladaní s bytovým fondom Mesta Banská Bystrica	Účinnosť 01.03.2025
	ZD č. 16/2025	11 z 16

- musí predložiť k žiadosti podporné stanovisko zamestnávateľa s uvedením jeho konkrétneho prínosu pre rozvoj Mesta a obdobia, počas ktorého bude v tejto oblasti žiadateľ pôsobiť,
- c) žiadateľ – fyzická osoba, ktorá stratila bývanie z dôvodu mimoriadnej udalosti vzniknutej nezávisle od jej konania, musí predložiť dokumenty osvedčujúce tieto skutočnosti,
- d) žiadateľ - fyzická osoba nesmie byť na území mesta Banská Bystrica vlastníkom, nájomcom, stavebníkom bytu, rodinného domu, stavby na individuálnu rekreáciu alebo rozostavanej stavby, ktorej aspoň časť je spôsobilá na samostatné užívanie. Nesplnenie tejto podmienky môže Mesto akceptovať len v prípade, ak žiadateľ je rozvedený, jeho vlastnícky podiel k nehnuteľnosti, ktorú užíval počas manželstva, neprevýši jednu polovicu a vysporiadanie bezpodielového spoluvlastníctva manželov je v štádiu súdneho alebo mimosúdneho konania na príslušnom súde alebo u mediátora; nesplnenie tejto podmienky môže Mesto akceptovať po individuálnom posúdení žiadosti fyzickej osoby, na ktorej je páchané násilie,
- e) žiadateľ – právnická osoba musí k žiadosti predložiť dokumenty preukazujúce povinnosť zabezpečiť bývanie pre zamestnancov, ktorí zabezpečujú rozvoj Mesta v oblastiach vzdelávania, kultúry, športu, zdravotníctva, obrany, rozvoja priemyslu a pod.
4. Nájomnú zmluvu na nájomný byt vyčlenený pre potreby Mesta uzatvorí Mesto so žiadateľom podľa ods. 2 písm. a), písm. b) na dobu určitú maximálne jeden (1) rok a so žiadateľom podľa ods. 2 písm. c), písm. d) maximálne na dva (2) roky. Po ukončení doby trvania nájmu nemá nájomca nárok na bytovú náhradu.
 5. Nájomnú zmluvu uzatvorenú podľa ods. 4 je možné predĺžiť len jedenkrát, a to na dobu maximálne 6 mesiacov bezprostredne po ukončení predchádzajúceho nájomného vzťahu a len za predpokladu, že o byt nepožiadala iná osoba podľa ods. 2 písm. a), písm. b), písm. c), písm. d) a nájomca z objektívnych dôvodov nebol schopný si počas doby trvania nájmu vyriešiť svoju nepriaznivú sociálno-bytovú situáciu.
 6. Opakované poskytnutie bývania na v nájomnom byte vyčlenenom pre potreby Mesta žiadateľovi, resp. spoločne posudzovanej osobe, ktorému už v minulosti bolo poskytnuté toto bývanie, bude možné výlučne z iných vzniknutých objektívnych dôvodov ako pri predošlom posudzovaní.
 7. V prípade, ak o nájomný byt vyčlenený pre potreby Mesta nepožiadala žiadna osoba alebo oň požiadala osoba, ktorá nespĺňa všetky podmienky podľa odseku 2. a 3., uvoľnený byt môže byť odovzdaný do nájmu žiadateľovi o prenájom nájomného bytu podľa § 1 ods. 1 písm. d), pokiaľ daný žiadateľ prejavil záujem aj o túto formu bývania, a to podľa poradia v akom bol zaradený do evidencie žiadateľov o nájomný byt. Nájomná zmluva pritom

	Všeobecne záväzné nariadenie Mesta Banská Bystrica č. 15/2025 o nakladaní s bytovým fondom Mesta Banská Bystrica	Účinnosť 01.03.2025
	ZD č. 16/2025	12 z 16

môže byť uzatvorená na dobu určitú maximálne jeden a pol (1,5) roka.

Čl. VI NÁJOMNÉ BYTY POSTAVENÉ S PODPOROU PROSTRIEDKOV ŠFRB

§ 8


1. Pri posudzovaní žiadostí o prenájom nájomného bytu podľa § 1 ods. 1 písm. d) je príslušný odborný útvar Mesta povinný postupovať v súlade s týmto VZN a v súlade s príslušnými ustanoveniami osobitného právneho predpisu⁵.
2. Čistý mesačný príjem žiadateľa o prenájom nájomného bytu podľa § 1 ods. 1 písm. d) a spoločne posudzovaných osôb musí dosahovať ku dňu podania žiadosti minimálne úroveň životného minima zvýšeného o 150 €, pričom mesačný príjem sa vypočíta z príjmu za ostatných šesť (6) mesiacov spätne od podania žiadosti o prenájom nájomného bytu podľa § 1 ods. 1 písm. d). Zároveň čistý mesačný príjem žiadateľa a spoločne posudzovaných osôb nesmie za predchádzajúci kalendárny rok presahovať maximálnu hranicu príjmu určenú osobitným právnym predpisom⁶.
3. Nájomná zmluva na nájomný byt podľa § 1 ods. 1 písm. d) môže byť so žiadateľom uzatvorená na dobu určitú jeden (1) rok s právom na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a v osobitnom právnom predpise⁷. Nájomnú zmluvu na dobu určitú maximálne na tri (3) roky je možné uzatvoriť v prípade, ak počas predchádzajúceho nájomného vzťahu, ktorý trval najmenej tri (3) roky, nájomca nebol v omeškaní s platením nájomného.
4. Za dôvody hodné osobitného zreteľa v zmysle osobitného právneho predpisu⁸ pre účely posudzovania nároku na opakované uzatvorenie nájomného vzťahu s existujúcim nájomcom rozumejú prípady:
 - a) ak jedna alebo viac osôb spoločne posudzovaných má za predchádzajúci kalendárny rok vyšší príjem, pričom k zvýšeniu príjmu došlo preukázateľne jednorazovo, t.j. nejedná sa o trvalé zvýšenie príjmu posudzovanej osoby (osôb); alebo má za predchádzajúci rok vyšší príjem, avšak je preukázateľné, že dôjde k zmene životnej situácie z dôvodu, že jedna alebo viac osôb spoločne posudzovaných bude mať pokles príjmov z dôvodu ukončenia pracovnej zmluvy, odchodu do dôchodku (starobný invalidný a pod.) alebo inej deklarovateľnej udalosti, môže byť s takouto osobou predĺžený nájomný vzťah na základe písomnej žiadosti na dobu určitú dva (2) roky,

⁵ Zákon č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov

⁶ § 22 zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov

⁷ Zákon č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov

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

	Všeobecne záväzné nariadenie Mesta Banská Bystrica č. 15/2025 o nakladaní s bytovým fondom Mesta Banská Bystrica	Účinnosť 01.03.2025
	ZD č. 16/2025	13 z 16


b) ak sa jedná o nájomcu, ktorý bol posudzovaný pri prideľovaní nájomného bytu podľa § 1 ods. 1 písm. d) ako samoživiteľ s nezaopatreným dieťaťom, resp. deťmi a tieto sa zamestnali, pričom ich príjem za predchádzajúci kalendárny rok je vyšší ako je ustanovené v ods. 2, môže byť s takouto osobou predĺžený nájomný vzťah na základe písomnej žiadosti na dobu určitú dva (2) roky.

10. V prípade, ak ani po dvoch rokoch od posúdenia splnenia podmienky osobitného zreteľa žiadateľa podľa ods. 4 písm. a), písm. b), nenastane u neho zmena príjmov tak, aby boli splnené podmienky stanovené v ods. 2, nasledujúci rok sa nájomná zmluva s týmto nájomcom neuzatvorí (nepredĺži).
11. Nájomná zmluva na prenájom nájomného bytu podľa § 1 ods. 1 písm. d) môže byť so žiadateľom uzatvorená výlučne za predpokladu, že žiadateľ nie je vlastníkom, nájomcom alebo stavebníkom bytu, rodinného domu, stavby na individuálnu rekreáciu alebo rozostavanej stavby, ktorej aspoň časť je spôsobilá na samostatné užívanie v okruhu 100 km od územia mesta Banská Bystrica. Nesplnenie tejto podmienky môže Mesto akceptovať len v prípade, ak žiadateľ je rozvedený, jeho vlastnícky podiel k nehnuteľnosti, ktorú užíval počas manželstva, neprevýši jednu polovicu a vysporiadanie bezpodielového spoluvlastníctva manželov je v štádiu súdneho alebo mimosúdneho konania na príslušnom súde alebo u mediátora.
12. Pred uzatvorením nájomnej zmluvy na nájomné byty podľa § 1 ods. 1 písm. d) uzatvorí vlastník bytu s budúcim nájomcom zmluvu o poskytnutí finančnej zábezpeky vo výške trojnásobku mesačného nájomného.

Čl. VII SLUŽOBNÉ BYTY

§ 9

1. Mesto môže podľa potreby z bytov podľa § 1 ods. 1 písm. c) vyčleniť byty, ktoré slúžia ako služobné byty za účelom zabezpečovania originálnych kompetencií Mesta.
2. Nájomnú zmluvu na účely podľa ods. 1 uzatvorí Mesto so žiadateľom na dobu určenú pracovnou zmluvou uzatvorenou medzi Mestom a žiadateľom, maximálne však na dva (2) roky s možnosťou opätovného predĺženia.
3. Nájomcom služobného bytu môže byť výlučne zamestnanec Mesta, ktorý nie je vlastníkom, nájomcom alebo stavebníkom bytu, rodinného domu, stavby na individuálnu rekreáciu alebo rozostavanej stavby, ktorej aspoň časť je spôsobilá na samostatné užívanie v okruhu 80 cestných km od územia mesta Banská Bystrica.


	Všeobecne záväzné nariadenie Mesta Banská Bystrica č. 15/2025 o nakladaní s bytovým fondom Mesta Banská Bystrica	Účinnosť 01.03.2025
	ZD č. 16/2025	14 z 16

4. Pri výbere žiadateľa, s ktorým bude uzatvorená nájomná zmluva na služobný byt, Mesto zohľadní najmä:
 - a) sociálny status žiadateľa,
 - b) vzdialenosť žiadateľa od jeho trvalého bydliska do miesta výkonu práce v zmysle uzatvorenej pracovnej zmluvy s Mestom.
5. Zo zoznamu žiadateľov vyberá a kritériá posudzuje komisia, ktorá navrhne poradie žiadateľov, ktorí spĺňajú podmienky na uzatvorenie nájomnej zmluvy.
6. Komisia podľa ods. 5) je zložená z týchto členov:
 - a) zástupca primátora, v gescii ktorého je bytová politika Mesta,
 - b) prednosta Mestského úradu v Banskej Bystrici (ďalej aj ako „MsÚ“),
 - c) vedúci oddelenia sociálnej a krízovej intervencie MsÚ.
7. V prípade konfliktu záujmu u osôb podľa ods. 6 primátor Mesta určí členov komisie.
8. Ak sa po vyhodnotení a určení poradia podľa bodu 5 tohto článku bude v poradí nachádzať viac ako jedna osoba, rozhodujúcim kritériom pre žiadateľa bude dátum podania žiadosti.
9. V prípade, ak žiadateľ odmietne uzatvoriť nájomný vzťah, komisia vyberá ďalšieho žiadateľa zo zostaveného poradia žiadateľov.
10. Pri každom ukončení nájomného vzťahu k služobnému bytu, ktorý bol uzatvorený postupom podľa tohto VZN zasadá komisia a navrhuje poradie žiadateľov a primerane použije ustanovenia ods. 5, ods. 6, ods. 7, ods. 8 a ods. 9, pričom berie do úvahy všetky doposiaľ doručené žiadosti.

Čl. VIII SPRAVOVANIE NÁJOMNÝCH BYTOV

§ 10

1. Správu nájomných bytov vykonávajú správcovské spoločnosti (ďalej aj ako „správca“) na základe osobitných zmluvných vzťahov uzatvorených s vlastníkom.
2. Vlastník bytov zabezpečuje:
 - a) prenájom bytov,
 - b) výpoveď z nájmu,
 - c) súhlas k dohode o výmene bytov,
 - d) vydanie potvrdenia o prechode nájmu,
 - e) súhlas k podnájmu bytu,

	Všeobecne záväzné nariadenie Mesta Banská Bystrica č. 15/2025 o nakladaní s bytovým fondom Mesta Banská Bystrica	Účinnosť 01.03.2025
	ZD č. 16/2025	15 z 16

- f) súhlas k spoločnému nájmu bytu,
 - g) rozhodnutie o zlúčení a rozdelení bytu.
3. Správca zabezpečuje užívateľské, a s tým súvisiace úkony podľa uzatvorených zmlúv. Správca je povinný vlastníčkovi hlásiť bez odkladu najmä informácie o:
- a) uvoľnení bytu,
 - b) novozriadenom byte vytvorenom z iných než bytových priestorov,
 - c) byte, ktorý sa neužíva z akéhokoľvek dôvodu po dobu dlhšiu ako 3 mesiace,
 - d) byte, kde zomrel nájomca,
 - e) protiprávne obsadenom byte,
 - f) byte, v ktorom bez súhlasu vlastníka bol nasťahovaný podnájomník,
 - g) byte, ktorý navrhuje vypovedanie nájomnej zmluvy z akéhokoľvek dôvodu (výpoveď z nájmu),
 - h) byte, ktorý sa nedá užívať,
 - i) byte, kde nájomca neuzatvoril dohodu o prevzatí bytu,
 - j) byte, ktorý chce nájomca dočasne ponechať inému,
 - k) neplatení nájmu nájomcom za obdobie viac ako 2 mesiace.

Čl. IX KONTROLA DODRŽIAVANIA VZN

§ 11


1. Kontrolu dodržiavania tohto nariadenia vykonávajú poverení zamestnanci Mesta.
2. Oprávnenia iných orgánov podľa osobitných predpisov nie sú týmto nariadením dotknuté.

Čl. X PRECHODNÉ USTANOVENIA

§ 12

1. Žiadatelia, ktorým bol pridelený nájomný byt pred účinnosťou tohto VZN budú pri opätovnom uzatvorení nájomnej zmluvy posudzovaní v zmysle tohto VZN.
2. Ustanovenia § 8 ods. 12 sa vzťahujú na zmluvy o poskytnutí finančnej zábezpeky uzatvorené po nadobudnutí účinnosti tohto VZN.


Čl. XI ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

	Všeobecne záväzné nariadenie Mesta Banská Bystrica č. 15/2025 o nakladaní s bytovým fondom Mesta Banská Bystrica	Účinnosť 01.03.2025
	ZD č. 16/2025	16 z 16

§ 13

1. Zrušuje sa:
 - a) Všeobecne záväzné nariadenie Mesta Banská Bystrica č. 5/2019 o nakladaní s bytovým fondom Mesta Banská Bystrica, schválené uznesením Mestského zastupiteľstva v Banskej Bystrici č. 126/2019- MsZ zo dňa 30.04.2019,
 - b) Všeobecne záväzné nariadenie Mesta Banská Bystrica č. 7/2021, ktorým sa mení a dopĺňa Všeobecne záväzné nariadenie Mesta Banská Bystrica č. 5/2019 o nakladaní s bytovým fondom Mesta Banská Bystrica, schválené uznesením Mestského zastupiteľstva v Banskej Bystrici č. 825/2021-MsZ zo dňa 13.08.2021,
 - c) Nariadenie primátora č. 3/2011 o určení výšky finančných zábezpek pre nájomné byty vo vlastníctve Mesta Banská Bystrica postavené s podporou Štátneho fondu rozvoja bývania.

2. Toto VZN bolo schválené uznesením Mestského zastupiteľstva v Banskej Bystrici č. 546/2025 zo dňa 11.02.2025. a nadobúda účinnosť dňom 01.03.2025.

MESTSKÝ ÚRAD BANSKÁ BYSTRICA	
Vyvesené dňa:	13 -02- 2025
Zvesené dňa:	
počpis	


 Ján Nosko
 primátor mesta