

## **Všeobecne záväzné nariadenie Mesta Rajec č. 7/2024 o podmienkach a kritériách pridelovania a užívania nájomných bytov vo vlastníctve Mesta Rajec**

---

Mestské zastupiteľstvo Mesta Rajec podľa zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí, § 12 zákona SNR č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami v znení neskorších predpisov, v súlade so zákonom č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník, v zmysle zákona č. 150/2013 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov a v zmysle zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov sa uznieslo na tomto všeobecne záväznom nariadení.

### **Článok 1 Úvodné ustanovenia**

- 1.1 Toto všeobecne záväzné nariadenie (ďalej len „nariadenie alebo VZN“) upravuje podmienky evidencie žiadostí, pridelovania bytov, výšku nájomného, obsah nájomnej zmluvy a všetky ďalšie právne vzťahy vyplývajúce z nájmu bytov podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka, ktoré boli postavené s podporou štátu, aj bez podpory štátu (ďalej len „nájomné byty“).
- 1.2 Mesto Rajec je vlastníkom bytov a súčasne prenajímateľom (ďalej len „prenajímateľ“) a zároveň zabezpečuje správu nájomných bytových domov a rieši všetky právne vzťahy vyplývajúce z nájmu bytov.

### **Článok 2 Bytový fond majetku mesta**

- 2.1. Bytový fond mesta tvoria nájomné byty postavené s podporou štátu v bytových domoch:
  - ul. Lúčna 1132 – 33 b.j.
  - ul. S. Chalupku 1088 – 10 b.j.
  - ul. S. Chalupku 1089 – 11 b.j.
  - ul. Hollého 202 – 67 b.j.
  - ul. Hollého 179 – 33 b.j.
  - ul. Zakamenica 151 – 17 b.j.
- 2.2. Bytový fond mesta tvoria nájomné byty postavené bez podpory štátu v bytových domoch:
  - ul. 1. mája 430 – 20 b.j.
  - ul. Bystrická 78 – 4 b.j.
  - ul. 1. mája 412 – 1 byt v ZUŠ
  - ul. Lipová 155 – 1 byt v ZŠ

### **Článok 3 Prijímanie a evidencia žiadostí o pridelenie nájomného bytu**

- 3.1. Žiadosti o pridelenie nájomného bytu podávajú žiadatelia (ďalej len „žadatelia“) Mestu Rajec prostredníctvom podateľne Mestského úradu Rajec - vzor tlačiva je Prílohou č. 7 tohto nariadenia a zároveň je zverejnený na webovej stránke mesta.
- 3.2. Každá žiadosť o pridelenie nájomného bytu musí byť podpísaná, odôvodnená a musí obsahovať najmä:
- a) meno a priezvisko žiadateľa, manžela/-ky, partnera/-ky, druha/-družky, atď.,
  - b) dátum a miesto narodenia, rodinný stav,
  - c) miesto trvalého pobytu, príp. prechodného pobytu, korešpondenčnú adresu
  - d) meno a priezvisko detí a ich dátumy narodenia,
  - e) počet osôb, ktoré sa do bytu nasťahujú – menovite s dátumom narodenia
  - f) popis súčasnej bytovej situácie
  - g) o koľko izbový byt má žiadateľ záujem
- 3.3. Ak žiadosť neobsahuje predpísané náležitosti, bude žiadateľ do 30 dní od doručenia žiadosti písomne vyzvaný Mestským úradom v Rajci na doplnenie alebo opravu žiadosti. Ak tak neurobí v stanovenej lehote, nebude zaradený do evidencie žiadateľov o pridelenie bytu.
- 3.4. Žiadatelia sú evidovaní v zozname žiadateľov o pridelenie bytu, ktorý začína číslom 1. a žiadatelia sú v ňom zoradení vzostupne podľa dátumu podania žiadosti.
- 3.5. Žiadateľ je povinný nahlásiť každú zmenu údajov týkajúcu sa jeho osoby, rodiny, bezodkladne, najneskôr však do 30 dní odo dňa, kedy zmena nastala.
- 3.6. Žiadateľ bude zaradený do evidencie žiadateľov o nájom bytu, ak :
- podá žiadosť o nájom bytu, ktorá musí mať písomnú formu a náležitosti - vzor tlačiva je Prílohou č. 7 tohto nariadenia a zároveň je zverejnený na webovej stránke mesta.
  - ku dňu podania žiadosti dovŕšil plnoletosť
  - žiadateľ alebo manžel/manželka, druh/družka, nie je nájomcom alebo spoločným nájomcom nájomného alebo družstevného bytu alebo rodinného domu, nie je vlastníkom alebo spoluvlastníkom bytu alebo rodinného domu v podiele väčšom ako jedna polovica a nie je stavebníkom bytu, resp. rodinného domu, nemá právo užívania zodpovedajúce vecnému bremenu k bytu alebo rodinnému domu; tieto skutočnosti žiadateľ preukazuje čestným vyhlásením
  - ku dňu podania žiadosti má zaplatené všetky záväzky voči Mestu Rajec
- 3.7. Žiadosť bude zaradená v poradovníku žiadateľov o pridelenie nájomného bytu po dobu 3 rokov odo dňa podania úplnej a správnej žiadosti – doba evidencie. Po skončení tejto doby je žiadateľ v prípade pretrvávajúceho záujmu o pridelenie nájomného bytu povinný podať žiadosť znova.
- 3.8. Do evidencie žiadateľov nebude zaradený žiadateľ, ktorý:

- bol nájomcom mestského bytu a nájomný vzťah bol s ním ukončený výpoveďou z dôvodov uvedených v § 711 ods. 1 písm. c),d), alebo g) zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov
- má právo užívania zodpovedajúce vecnému bremenu k bytu alebo rodinnému domu
- je voči žiadateľovi a osobám žijúcim s ním v spoločnej domácnosti vedené exekučné konanie

3.9. Žiadateľ bude vyradený z poradovníka žiadateľov o nájom bytu vo vlastníctve mesta, ak:

- prestane spĺňať jednu z podmienok uvedených v článku 3 ods. 3.6.
- nenahlási zmeny údajov podľa článku 3 ods. 3.5.
- uvedie nepravdivé údaje o skutočnostiach, ktoré majú rozhodujúci vplyv na posudzovanie žiadosti
- odmietne prijať voľný byt vo vlastníctve mesta poskytujúci vhodné bývanie, ktorý mu bol ponúknutý mestom
- dôjde k úmrtiu žiadateľa
- o vyradenie písomne požiada
- bude so žiadateľom uzavretá zmluva o nájme bytu vo vlastníctve mesta

#### **Článok 4**

##### **Podmienky a postup pri prideľovaní nájomných bytov**

- 4.1. Poradie uchádzačov evidovaných v poradovníku nie je rozhodujúce pri prideľovaní bytu do nájmu.
- 4.2. Kritériá určené mestom pre posudzovanie poradia uchádzačov o byt evidovaných v poradovníku:
- a) naliehavosť bytovej potreby uchádzača o byt, pričom sa skúmajú súčasné bytové aj majetkové pomery, počet maloletých detí, rodinný stav a iné sociálne kritériá, sociálne pomery uchádzača o byt, zdravotné dôvody uchádzača o byt,
  - b) potreba uspokojenia bytových potrieb tých, ktorí vykonávajú práce alebo služby nevyhnutné pre mesto,
  - c) potrebu uspokojenia bytových potrieb tých, ktorí sa zaviazali na svoje náklady vykonať v byte alebo v inom priestore také zmeny, ktorými sa byt alebo iný priestor stane spôsobilým na bývanie.
- 4.3. Trvalý pobyt žiadateľa v meste Rajec a dátum zaevidovania žiadosti do poradovníka s tým, že skoršie zaevidovaná žiadosť má prednosť pred ostatnými.
- 4.4. Prednostné právo na pridelenie nájomného bytu majú občania s trvalým pobytom v meste Rajec a rodiny s maloletými deťmi.
- 4.5. V prípade, že žiadateľ výslovne uvedie, že žiada o pridelenie bytu iba bežného štandardu/kategórie, nestráca poradie v poradovníku žiadateľov pokiaľ bude voľný byt nižšieho štandardu/kategórie.

- 4.6. Ak žiadateľ, ktorému bol pridelený nájomný byt, pridelený byt odmietne aj napriek tomu, že zodpovedá jeho požiadavkám uvedeným v žiadosti o pridelenie nájomného bytu a neuzatvorí nájomnú zmluvu do termínu uvedeného na rozhodnutí o pridelení nájomného bytu, jeho žiadosť bude vyradená z poradovníka žiadateľov o nájomný byt.
- 4.7. K žiadosti o pridelenie nájomného bytu je žiadateľ a osoby, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne, povinný po vyzvaní Mestským úradom v Rajci doložiť:
- potvrdenie – na účely pridelenia/opakovaného uzatvorenia nájomnej zmluvy potvrdeného Daňovým úradom, - vzor tlačiva je Prílohou č. 8 tohto nariadenia a zároveň je zverejnené na webovej stránke mesta,
  - kópiu daňového priznania,
  - ročné zúčtovanie preddavkov na daň z príjmov fyzickej osoby zo závislej činnosti a daňový bonus za predchádzajúci kalendárny rok,
  - potvrdenie zamestnávateľa o výške priemerného mesačného príjmu za predchádzajúci kalendárny rok,
  - iný príjem za predchádzajúci kalendárny rok (starobný dôchodok, invalidný dôchodok, sirotsky dôchodok, sociálne dávky, dávka v nezamestnanosti, materská, rodičovský príspevok, nemocenské dávky, výživné, prídavok na dieťa a iné),
  - u žiadateľov o bezbariérový nájomný byt posudok, že žiadateľ alebo člen rodiny je občan s ťažkým zdravotným postihnutím.

## **Článok 5**

### **Osobitné podmienky na pridelenie bytov, na ktoré bola poskytnutá dotácia na obstaranie nájomného bytu**

- 5.1. Pri prideľovaní bytov sa postupuje podľa Článku 4 tohto VZN s tým, že žiadateľ musí zároveň spĺňať podmienky uvedené v tomto článku VZN.
- 5.2. Oprávnenou fyzickou osobou v nájomnom byte postavenom s podporou ŠFRB je fyzická osoba podľa § 22 ods. 3 zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov.
- 5.3. Mesačný príjem sa vypočíta z príjmu za predchádzajúci kalendárny rok ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberá. Životné minimum domácnosti sa vypočíta zo súm životného minima členov domácnosti platných k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku.
- 5.4. Pri novopostavených nájomných bytoch sa postupuje nasledovne:
- zo zoznamu žiadateľov, ktorý je doplnený o doklady v zmysle článku 5 bodu 5.2. sa vytvorí návrh poradovníka žiadateľov, ktorí splnili podmienky v zmysle článku 3 bodu 3.6.,
  - návrh poradovníka sa predloží na odsúhlasenie komisií zloženej z 5 členov mestského zastupiteľstva určenej zrebovaním (ďalej len „bytová komisia“) a po pripomení sa odporučí výsledný poradovník na rozhodnutie primátorovi mesta.

## **Článok 6**

### **Podmienky na pridelenie bytov, na ktoré nebola poskytnutá dotácia na obstaranie nájomného bytu**

- 6.1. Pri prideľovaní bytov sa postupuje podľa Článku 4 tohto VZN.
- 6.2. Pri prideľovaní bytov, ktoré boli obstarané bez dotácie, žiadateľ nemusí spĺňať podmienku § 22 ods. 3 Zákona č. 443/2010, u žiadateľa sa neposudzuje splnenie podmienky maximálneho príjmu v kalendárnom roku.

## **Článok 7**

### **Osobitný zreteľ**

- 7.1. Mesto môže prenajať 20 % z počtu podporených nájomných bytov vo vlastníctve mesta z dôvodov hodných osobitného zreteľa. Za podporený nájomný byt sa považuje nájomný byt, na ktorého obstaranie bola poskytnutá dotácia podľa zákona č. 443/2010 alebo podľa predpisov účinných do 31. decembra 2010.
- 7.2. Okruh oprávnených osôb podľa §22 ods. 7 zákona č. 443/2010, ktorým sa poskytuje bývanie z dôvodov hodných osobitného zreteľa sa určuje nasledovne:
  - a) zamestnanci mesta a mestom zriadených organizácií, ktorým je z dôvodov potreby zabezpečenia efektívneho plnenia pracovných úloh pre mesto alebo pre ním zriadené organizácie v sídle zamestnávateľa nevyhnutné zabezpečiť bývanie,
  - b) osoby, ktoré zabezpečujú zdravotnú starostlivosť, sociálne a ďalšie služby vo verejnom záujme, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu obyvateľov mesta.
- 7.3 O pridelení nájomného bytu z dôvodov hodných osobitného zreteľa rozhoduje komisia zložená z 5 členov mestského zastupiteľstva určenej žrebovaním (ďalej len „bytová komisia“). Na pridelenie nájomného bytu z dôvodov hodných osobitného zreteľa sa nevzťahuje Článok 3, Článok 4, Článok 5, Článok 6, Článok 12, bod 12.6 a Článok 13.

## **Článok 8**

### **Výška nájomného bytov, na ktoré bola poskytnutá dotácia na obstaranie nájomného bytu**

- 8.1. Za užívanie nájomného bytu je nájomca povinný platiť nájomné a cenu služieb poskytovaných s užívaním bytu v lehotách a spôsobom, ktorý bude uvedený v nájomnej zmluve (ďalej len „nájomná zmluva“).
- 8.2. Ročná výška nájmu za nájomné byty podľa tohto nariadenia a podľa opatrenia MF SR č. 01/R/2008 v znení opatrení 02/R/2008 a 01/R/2011 nesmie prekročiť 5 % z obstarávacej ceny bytu.
- 8.3. Výška ročného nájomného pre nájomné byty je určená v Prílohách tohto nariadenia a je určená percentom (%) z obstarávacej ceny bytu.

- 8.4. Zmenu výšky ročného nájomného je možné upraviť uznesením MZ ako zmenu príslušnej prílohy nariadenia. Pri výstavbe nových nájomných bytových domov, alebo nájomných bytov sa % výška ročného nájomného schvaľuje formou novej Prílohy k VZN.
- 8.5. Pri výpočte cien poskytovaných služieb spojených s užívaním nájomného bytu sa vychádza z predpokladaných nákladov za spotrebu energií a z ročného vyúčtovania k 31.5. kalendárneho roka.
- 8.6. Vlastník nájomných bytov tvorí fond prevádzky, údržby a opráv ročne vo výške 0,5 % nákladov na obstaranie nájomného bytu.
- 8.7. V cene nájomného sú zahrnuté náklady vlastníka potrebné k zabezpečeniu prevádzky bytového domu/bytu ako sú: náklady na splátky úveru pre ŠFRB SR a úroky, poisťné, náklady na tvorbu fondu prevádzky, údržby a opráv, náklady na údržbu a opravu spoločných častí a spoločných zariadení domu.

### **Článok 9**

#### **Výška nájomného bytov, na ktoré nebola poskytnutá dotácia na obstaranie nájomného bytu**

- 9.1. Výška mesačného nájmu sa určí podľa platných cenových predpisov a to najmä Opatrenia Ministerstva financií Slovenskej republiky z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov v znení neskorších predpisov.

### **Článok 10**

#### **Nájomná zmluva bytov, na ktoré bola poskytnutá dotácia na obstaranie nájomného bytu**

- 10.1. Pri prvom pridelení nájomného bytu postaveného s podporou ŠFRB alebo s dotáciou Mesta podľa ustanovení tohto VZN je možné nájomnú zmluvu uzatvoriť len na dobu určitú, v trvaní najviac na 1 rok s právom na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy.
- 10.2. Nájomnú zmluvu s nájomcom nie je možné uzatvoriť na dobu neurčitú.
- 10.3. Doba nájmu dohodnutá v nájomnej zmluve môže byť najviac 3 roky a to okrem prípadu, ak:
- a) nájomcom je osoba so zdravotným postihnutím, podľa osobitného predpisu, ktorému sa prenájíma nájomný byt, spĺňajúci podmienky stanovené osobitným predpisom, pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac 10 rokov,
  - b) ak nájomcom je osoba podľa § 22 ods. 3 písm. e), ktorej sa prenájíma nájomný byt, pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac desať rokov.
- 10.4. Nájomná zmluva na užívanie nájomného bytu, ktorý spĺňa podmienky ustanovené osobitným predpisom<sup>1)</sup>, sa uzavrie len s fyzickou osobou žijúcou v domácnosti, ktorej členom je osoba so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 2 Zákona č. 443/2010,

a ak nemá žiadosť o uzatvorenie nájomnej zmluvy od takejto fyzickej osoby, môže uzatvoriť nájomnú zmluvu na takýto nájomný byt aj s inou fyzickou osobou uvedenou v § 22 ods. 3 zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní najviac na 1 rok.

### **Článok 11**

#### **Nájomná zmluva bytov, na ktoré nebola poskytnutá dotácia na obstaranie nájomného bytu**

- 11.1. Nájomná zmluva bytov, na ktoré nebola poskytnutá dotácia na obstaranie nájomného bytu, sa uzatvára v zmysle Občianskeho zákonníka.

### **Článok 12**

#### **Opakované uzatvorenie nájmu bytov, na ktoré bola poskytnutá dotácia na obstaranie nájomného bytu**

- 12.1. V nájomnej zmluve sa upraví právo nájomcu na opakované uzavretie zmluvy o nájme nájomného bytu pri dodržaní podmienok uvedených vo VZN a v osobitnom predpise.
- 12.2. Mesto Rajec bude nájomcu o možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy informovať minimálne 3 mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu bytu.
- 12.3. Následne je nájomca povinný požiadať písomne prenajímateľa minimálne 2 mesiace pred uplynutím doby nájmu o opakované uzavretie nájomnej zmluvy a predložiť doklady o tom, že spĺňa podmienky určené v zmysle aktuálnej právnej normy.
- 12.4. Podmienky pre opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy, ktoré musí žiadateľ a všetky osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, spĺňať:
- a) ku dňu podania žiadosti o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy má uhradené všetky záväzky voči Mestu Rajec (napr. daň z nehnuteľnosti, poplatok za komunálny odpad),
  - b) nie je vlastníkom alebo podielovým spoluvlastníkom akéhokoľvek bytu alebo rodinného domu,
  - c) uhrádza nájomné a preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca,
  - d) má trvalý pobyt na adrese prideleného nájomného bytu,
  - e) dodržiava domový poriadok a pravidlá slušného správania, či podmienky uvedené v nájomnej zmluve bez toho, že by boli na nájomcu sťažnosti zo strany susedov a ostatných nájomníkov bytového domu. V prípade ich porušovania, dokladovanými opakovanými zápisnicami polície, nájomník stráca nárok na predĺženie nájomnej zmluvy.
- 12.5. Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy podľa bodu 11.1. a 11.2. môže prenajímateľ uzavrieť nájomnú zmluvu aj s fyzickou osobou žijúcou v domácnosti s mesačným príjmom,

---

<sup>1)</sup> § 143 písm. d) zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov

ktorý k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku opakovaného nájmu nájomného bytu nie je vyšší ako triapolnásobok a štyriapolnásobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa Čl. 5 bodu 5.2. tohto VZN.

- 12.6. K žiadosti o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy u nájomných bytov postavených zo ŠFRB je žiadateľ a osoby, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne, povinný doložiť:
- potvrdenie – na účely pridelenia/opakovaného uzatvorenia nájomnej zmluvy potvrdeného Daňovým úradom, - vzor tlačiva je Prílohou č. 8 tohto nariadenia a zároveň je zverejnené na webovej stránke mesta,
  - kópiu daňového priznania,
  - ročné zúčtovanie preddavkov na daň z príjmov fyzickej osoby zo závislej činnosti a daňový bonus za predchádzajúci kalendárny rok,
  - potvrdenie zamestnávateľa o výške priemerného mesačného príjmu za predchádzajúci kalendárny rok,
  - iný príjem za predchádzajúci kalendárny rok (starobný dôchodok, invalidný dôchodok, sirotsky dôchodok, sociálne dávky, dávka v nezamestnanosti, materská, rodičovský príspevok, nemocenské dávky, výživné, prídavok na dieťa a iné),
  - u žiadateľov o bezbariérový nájomný byt posudok, že žiadateľ alebo člen rodiny je občan s ťažkým zdravotným postihnutím.
- 12.7. V prípade, že prenajímateľ nájomných bytov zistí, že nájomca alebo osoby s ním žijúce v spoločnej domácnosti v žiadosti o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy zamlčia alebo uvedú neúplné, alebo nepravdivé informácie súvisiace s opakovaným uzatvorením nájomnej zmluvy, bude to prenajímateľ považovať za dôvod k nepredĺženiu nájomnej zmluvy.
- 12.8. O opakovanom uzatvorení nájmu rozhoduje primátor mesta.

### **Článok 13**

#### **Opakované uzatvorenie nájmu bytov, na ktoré nebola poskytnutá dotácia na obstaranie nájomného bytu**

- 13.1. Nájomca, ktorý má uzatvorenú nájomnú zmluvu bez podpory štátu, je povinný najmenej 2 mesiace pred uplynutím doby, písomne požiadať prenajímateľa o predĺženie platnosti nájomného vzťahu, inak mu právo na predĺženie nájmu zaniká – vzor tlačiva je Prílohou č. 10 tohto nariadenia a zároveň je zverejnený na webovej stránke mesta.
- 13.2. O opakovanom uzatvorení nájmu rozhoduje primátor mesta.

### **Článok 14**

#### **Finančná zábezpeka bytov, na ktoré bola poskytnutá dotácia na obstaranie nájomného bytu**

- 14.1. Žiadateľ, ktorému je prvýkrát pridelený byt do nájmu, je povinný uhradiť na účet Mesta Rajec v deň podpísania nájomnej zmluvy, ktorá slúži na zabezpečenie splnenia pohľadávok finančnú zábezpeku, vo výške schválenej poslancami MZ.



- 14.2. Finančná zábezpeka slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a prípadných škôd spôsobených na užívanom nájomnom byte. Finančnú zábezpeku vedie Mesto Rajec na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke.
- 14.3. Po skončení nájomného vzťahu je Prenajímateľ povinný vrátiť Nájomcovi nevyčerpanú časť finančnej zábezpeky najneskôr v lehote jedného mesiaca odo dňa, keď Nájomca vypratal byt.

### Článok 15

#### Finančná zábezpeka bytov, na ktoré nebola poskytnutá dotácia na obstaranie nájomného bytu

- 15.1. V nájomných bytoch, na ktoré nebola poskytnutá dotácia na obstaranie nájomného bytu, žiadateľ, ktorému je prvýkrát pridelený byt do nájmu, nie je povinný uhradiť finančnú zábezpeku.

### Článok 16

#### Osobitné ustanovenia bytov, na ktoré bola poskytnutá dotácia na obstaranie nájomného bytu

- 16.1. Počas doby, po ktorú bude zachovaný nájomný charakter bytu /najmenej 30 rokov/ majú právo vstupu do bytu zamestnanci ministerstva, Okresného úradu, Mesta Rajec a iných kontrolných úradov s cieľom vykonania kontroly technického stavu bytu.
- 16.2. Primátor Mesta má právo na udelenie súhlasu a je oprávnený:
- na základe vyzvania bezpečnostných zložiek na otvorenie bytu v prípade podozrenia, že nájomca zomrel a nešlo o byt v spoločnom nájme iných osôb,
  - na uloženie majetku osamelého zomrelého, ktorý sa nachádzal v byte, pokiaľ sa s majetkom nenaloží inak.
- 16.3. Pri uvoľnení nájomného bytu sa postupuje tak, že zmluvu o nájme bytu vo vlastníctve mesta možno uzavrieť s uchádzačom evidovaným v poradovníku o byt, podľa poradia určeného v tomto VZN s tým, že o pridelení bytu do nájmu žiadateľovi, ktorý je evidovaný v poradovníku uchádzačov o byt, rozhoduje primátor mesta.
- 16.4. Súčasťou tohto nariadenia sú nasledovné prílohy :
- **Príloha č. 1** – určenie výšky ročného nájomného pre nájomný byt v bytovom dome ul. Lúčna súpisné číslo 1132 (33 b.j.)
  - **Príloha č. 2** – určenie výšky ročného nájomného pre nájomný byt v bytovom dome ul. Sama Chalupku súpisné číslo 1088 (10 b.j.)
  - **Príloha č. 3** – určenie výšky ročného nájomného pre nájomný byt v bytovom dome ul. Sama Chalupku súpisné číslo 1089 (11 b.j.)
  - **Príloha č. 4** – určenie výšky ročného nájomného pre nájomný byt v bytovom dome ul. Hollého súpisné číslo 202 (67 b.j.)

- **Príloha č. 5** – určenie výšky ročného nájomného pre nájomný byt v dome ul. Zakamenica súpisné číslo 151 (17 b.j.)
- **Príloha č. 6** – určenie výšky ročného nájomného pre nájomný byt v bytovom dome ul. Hollého súpisné číslo 179 (33 b.j.)
- **Príloha č. 7** – žiadosť o pridelenie mestského nájomného bytu
- **Príloha č. 8** – potvrdenie – na účely pridelenia/opakovaného uzatvorenia nájomnej zmluvy potvrdeného Daňovým úradom
- **Príloha č. 9** – Potvrdenie príjmu za predchádzajúci kalendárny rok od zamestnávateľa
- **Príloha č. 10** – Žiadosť o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy

## **Článok 17**

### **Osobitné ustanovenia bytov, na ktoré nebola poskytnutá dotácia na obstaranie nájomného bytu**

- 17.1. Závazkový vzťah založený nájomnou zmluvou na byty, na ktoré nebola poskytnutá dotácia na obstaranie nájomného bytu, sa spravuje právnym poriadkom Slovenskej republiky, najmä ustanoveniami Občianskeho zákonníka a súvisiacimi predpismi.
- 17.2. Primátor Mesta má právo na udelenie súhlasu a je oprávnený:
- na základe vyzvania bezpečnostných zložiek na otvorenie bytu v prípade podozrenia, že nájomca zomrel a nešlo o byt v spoločnom nájme iných osôb,
  - na uloženie majetku osamelého zomrelého, ktorý sa nachádzal v byte, pokiaľ sa s majetkom nenaloží inak.
- 17.3. O pridelení bytu do nájmu žiadateľovi, ktorý je evidovaný v poradovníku uchádzačov o byt, rozhoduje primátor mesta v súlade s týmto VZN (§ 12 zákona SNR č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami v znení neskorších predpisov).

## **Článok 18**

### **Zrušovacie a záverečné ustanovenia**

- 18.1. Dňom nadobudnutia účinnosti tohto nariadenia sa ruší nariadenie Mesta Rajec č. 2/2021 o podmienkach a kritériách prideľovania bytov v nájomných bytových domoch postavených s podporou štátu vrátane Dodatku č. 1.
- 18.2. Nariadenie bolo schválené na zasadnutí MZ v Rajci dňa 12.12.2024 pod č. uznesenia 81/2024 a nadobúda účinnosť 01.01.2025.

Mgr. Peter Hanus, v.r.  
primátor mesta

V Rajci, 13.12.2024

Zverejnenie VZN :

Úradná tabuľa: od 13.12.2024 do 31.12.2024

Webová stránka mesta: od 13.12.2024

www.slovensko.sk: od 13.12.2024 do 31.12.2024

*Príloha č. 1*

**Určenie výšky ročného nájomného  
v bytovom dome na ul. Lúčna s. č. 1132 (33 b.j.)**

Mesto Rajec určuje výšku nájomného týkajúcu sa bytových nájomných domov postavených s podporou ŠFRB.

Pri výpočte nájomného za užívanie bytu v bytovom dome je prenajímateľ povinný dodržať postup opatrenia MF SR z 23.4.2008 číslo 01/R/2008 v znení opatrení 02/R/2008 a 01/R/2011 tak, že ročná výška nájomného nesmie prekročiť 5 % z obstarávacej ceny (OC) bytu.

**Východiskové údaje:**

oprávnené náklady stavby pre potreby ŠFRB a dotácie : 1 052 081,26 €  
podlahová plocha bytov spolu 2 110,59 m<sup>2</sup>

**Výpočet :**

- Pre prízemné byty:  $1\,052\,081,26\text{ €} : 2\,110,59\text{ m}^2 = 498,48\text{ €/m}^2/\text{rok}$  z toho **4,6 %** = 22,93  
 $\text{€/m}^2/\text{rok} = \mathbf{1,91\text{ €/m}^2/\text{mesiac}}$
- Pre ostatné byty :  $1\,052\,081,26\text{ €} : 2\,110,59\text{ m}^2 = 498,48\text{ €/m}^2/\text{rok}$  z toho **4,9 %** = 24,43  
 $\text{€/m}^2/\text{rok} = \mathbf{2,04\text{ €/m}^2/\text{mesiac}}$

Mesačná splátka úveru : 2 599,22 €

Mesačné nájomné od nájomcov : 4254,97 €

**Príloha č. 2**  
**Určenie výšky nájomného**  
**v bytovom dome na ul. S. Chalupku s. č. 1088/33 (10 b.j.)**

Mesto Rajec určuje výšku nájomného týkajúcu sa bytových nájomných domov postavených s podporou ŠFRB.

Pri výpočte nájomného za užívanie bytu v bytovom dome je prenajímateľ povinný dodržať postup opatrenia MF SR z 23.4.2008 číslo 01/R/2008 v znení opatrení 02/R/2008 a 01/R/2011 tak, že ročná výška nájomného nesmie prekročiť 5 % z obstarávacej ceny (OC) bytu.

**Východiskové údaje :**

oprávnené náklady stavby pre potreby ŠFRB a dotácie : 332 632,94 €  
podlahová plocha bytov spolu 515,53 m<sup>2</sup>

**Výpočet :**

- Pre prízemné byty :  $332\,632,94\text{ €} : 515,53\text{ m}^2 = 645,23\text{ €/m}^2/\text{rok}$  z toho **4,6 %** = 29,68  
 $\text{€/m}^2/\text{rok} = \mathbf{2,47\text{ €/m}^2/\text{mesiac}}$
- Pre ostatné byty :  $332\,632,94\text{ €} : 515,53\text{ m}^2 = 645,23\text{ €/m}^2/\text{rok}$  z toho **4,9 %** =  
 $31,62\text{ €/m}^2/\text{rok} = \mathbf{2,63\text{ €/m}^2/\text{mesiac}}$

Mesačná splátka úveru : 737,10 €

Mesačné nájomné od nájomcov : 1346,79€

**Príloha č. 3**  
**Určenie výšky nájomného**  
**v bytovom dome na ul. S. Chalupku s. č. 1089/34 (11 b.j.)**

Mesto Rajec určuje výšku nájomného týkajúcu sa bytových nájomných domov postavených s podporou ŠFRB.

Pri výpočte nájomného za užívanie bytu v bytovom dome je prenajímateľ povinný dodržať postup opatrenia MF SR z 23.4.2008 číslo 01/R/2008 v znení opatrení 02/R/2008 a 01/R/2011 tak, že ročná výška nájomného nesmie prekročiť 5 % z obstarávacej ceny (OC) bytu.

**Východiskové údaje:**

oprávnené náklady stavby pre potreby ŠFRB a dotácie : 461 527,64 €  
podlahová plocha bytov spolu 580,69 m<sup>2</sup>

**Výpočet:**

- Pre prízemné byty :  $461\,527,64\text{ €} : 580,69\text{ m}^2 = 794,79\text{ €/m}^2/\text{rok}$  z toho **3,9 %** = 31,00  
€/m<sup>2</sup> /rok = **2,58 €/m<sup>2</sup> /mesiac**
- Pre ostatné byty :  $461\,527,64\text{ €} : 580,69\text{ m}^2 = 794,79\text{ €/m}^2/\text{rok}$  z toho **4,2 %** = 33,38  
€/m<sup>2</sup> /rok = **2,78 €/m<sup>2</sup> /mesiac**  
Mesačná splátka úveru : 1 101,51 €  
Mesačné nájomné od nájomcov : 1589,97 €

**Príloha č. 4**  
**Určenie výšky nájomného**  
**v bytovom dome na ul. Hollého s. č.202 (67 b.j.)**

Mesto Rajec určuje výšku nájomného týkajúcu sa bytových nájomných domov postavených s podporou ŠFRB.

Pri výpočte nájomného za užívanie bytu v bytovom dome je prenajímateľ povinný dodržať postup opatrenia MF SR z 23.4.2008 číslo 01/R/2008 v znení opatrení 02/R/2008 a 01/R/2011 tak, že ročná výška nájomného nesmie prekročiť 5 % z obstarávacej ceny (OC) bytu.

**Východiskové údaje:**

oprávnené náklady stavby pre potreby ŠFRB a dotácie : 2 928 154,88 €  
podlahová plocha bytov spolu 3 268,03 m<sup>2</sup>

**Výpočet:**

**2 928 154,88 € (OC) z toho 3,5 % = 102485,42 € : 3 268,03 m<sup>2</sup> = 31,36 / m<sup>2</sup> ročne**  
**31,36 € / m<sup>2</sup> ročne : 12 = 2,61 € / m<sup>2</sup> mesačne**

Mesačná splátka úveru : 4 442,40 €

Mesačné nájomné od nájomcov : 8529,56 €

➤ **nájomné za užívanie pivničných priestorov je stanovené vo výške 24,00 €/m<sup>2</sup>/rok.**

**Príloha č. 5**  
**Určenie výšky nájomného**  
**v bytovom dome na ul. Zakamenica s. č. 151 (17 b. j.)**

Mesto Rajec určuje výšku nájomného týkajúcu sa bytových nájomných domov postavených s podporou ŠFRB.

Pri výpočte nájomného za užívanie bytu v bytovom dome je prenajímateľ povinný dodržať postup opatrenia MF SR z 23.4.2008 číslo 01/R/2008 v znení opatrení č. 02/R/2008 a č. 01/R/2011 tak, že ročná výška nájomného nesmie prekročiť 5 % z obstarávacej ceny (OC) bytu.

**Východiskové údaje:**

oprávnené náklady stavby pre potreby ŠFRB a dotácie : 758 774,08 €  
podlahová plocha bytov spolu 846,57 m<sup>2</sup>

**Výpočet:**

**758 774,08 € (OC) z toho 3,5 % = 26 557,09 € : 846,57 m<sup>2</sup> = 31,37 / m<sup>2</sup> ročne**  
**31,37 € / m<sup>2</sup> ročne : 12 = 2,61 € / m<sup>2</sup> mesačne**

Mesačná splátka úveru : 1 151,15 €

Mesačné nájomné od nájomcov : 2 209,55 €

**Príloha č. 6**  
**Určenie výšky nájomného**  
**v bytovom dome na ul. Hollého s. č. 179 (33 b.j.)**

Mesto Rajec určuje výšku nájomného týkajúcu sa bytových nájomných domov postavených s podporou ŠFRB.

Pri výpočte nájomného za užívanie bytu v bytovom dome je prenajímateľ povinný dodržať postup opatrenia MF SR z 23.4.2008 číslo 01/R/2008 v znení opatrení č. 02/R/2008 a č. 01/R/2011 tak, že ročná výška nájomného nesmie prekročiť 5 % z obstarávacej ceny (OC) bytu.

**Východiskové údaje:**

oprávnené náklady stavby pre potreby ŠFRB a dotácie : 1 527 000,00 €  
podlahová plocha bytov spolu 1 628,10 m<sup>2</sup>

**Výpočet:**

- pre prízemné byty 1 527 000,00 € (OC) : 1 628,10 m<sup>2</sup> = 937,90 €/m<sup>2</sup>/rok z toho **3,2 %** = 30,01 €/m<sup>2</sup>/rok = **2,50 €/m<sup>2</sup>/mesiac**
- pre ostatné byty 1 527 000,00 € (OC) : 1 628,10 m<sup>2</sup> = 937,90 €/m<sup>2</sup>/rok z toho **3,5 %** = 32,83 €/m<sup>2</sup>/rok = **2,74 €/m<sup>2</sup>/mesiac**

Mesačná splátka úveru : 2 316,67 €

Mesačné nájomné od nájomcov : 4 394,70 €



**Príloha č. 7**

**M E S T O R A J E C, Námestie SNP 2/2, 015 22 Rajec**

**Žiadosť o pridelenie nájomného bytu v meste Rajec**

<b>Žiadateľ/ka</b>	Meno: ..... Priezvisko: ..... Titul ..... Rodená : .....		
	Trvalý pobyt: .....		
	Korešpondenčná adresa – súčasný pobyt (ak sa súčasné bydlisko líši od trvalého bydliska): .....		
	Dátum narodenia: ..... stav: ..... tel. č.: .....		
	Zamestnávateľ: .....		
<b>Zoznam osôb, ktoré budú bývať so žiadateľom v spoločnej domácnosti:</b>			
Meno	Priezvisko	dátum narodenia	príbuzenský pomer
<b>Popis súčasnej bytovej situácie a rodinných pomerov:</b>			

Žiadam o pridelenie ..... izbového bytu.

Súhlas so spracovaním osobných údajov:

*V zmysle nariadenia EPaR EÚ 2016/679 (GDPR) a zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov súhlasím so spracovaním osobných údajov za účelom spracovania žiadosti.*

V Rajci, dňa .....

.....  
podpis žiadateľ

Príloha č. 8

Mestský úrad v Rajci  
Oddelenie výstavby a životného prostredia  
Námestie SNP 2/2 , 015 22 Rajec

Potvrdenie - na účely pridelenia mestského nájomného bytu/opakovaného uzatvorenia nájomnej zmluvy 1)

Daňový úrad ..... týmto potvrdzuje, že .....  
rodné číslo ..... bytom.....

a/ nepodal (a) k dnešnému dňu za rok 20..... daňové priznanie podľa zákona č. 595/ 2003 Z. z. o dani z príjmov v znení neskorších predpisov, 1)

b/ podal (a) na tunajšom daňovom úrade priznanie k dani z príjmov fyzických osôb za rok 20..... podľa zákona č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov v znení neskorších predpisov /ďalej len „zákon“) - daňové priznanie typ „A“, „B“, v ktorom uviedol (a) 1):

		01	02
		Typ daňového priznania „A“	Typ daňového priznania „B“
01	Základ dane z príjmov uvedených v § 5 zákona (r.39 daňové priznanie typ „A“)		
02	Čiastkový základ dane z príjmov uvedených v § 5 zákona (r.38 daňové priznanie typ „B“)		
03	Znížený úhrn ČZD o daňovú stratu vykázanú v bežnom zdaňovacom období (r.55+65+68+71 daňové priznanie typ „B“)		
04	Daň (daňová povinnosť) (r.56 daňové priznanie typ „A“)		
05	Daň (daňová povinnosť) (r.116 daňové priznanie typ „B“)		
06	Daňový bonus (r.57 daň. priznania typ „A“, r.119 daň. priznania typ „B“)		
07	<b>Príjem na účely pridelenia Mestského nájomného bytu</b>		
	- z daňového priznania typu „A“ (r. 01 – r. 04 + r. 06 tohto výpisu)		
	- z daňového priznania typu „B“ (r. 02 + r. 03 – r.05 + r. 06 tohto výpisu)		

Správny poplatok bol zaplatený kolkovou známku vo výške 2 € v zmysle zákona č. 145/1995 Z. z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov podľa položky č. 143 c/ sadzobníka správnych poplatkov.

Žiadateľ priloží k potvrdeniu tlačivo – ročné zúčtovanie dane od svojho zamestnávateľa alebo kópiu daňového priznania.

V ..... dňa .....

.....  
Podpis pracovníka daňového úradu

1) nehodiace sa škrtnite

*Príloha č. 9*

**Mestský úrad v Rajci**  
**Oddelenie výstavby a životného prostredia**  
**Námestie SNP 2/2 , 015 22 Rajec**

**Potvrdenie príjmu za predchádzajúci kalendárny rok od zamestnávateľa  
(vrátane daňového bonusu)**

**Mesačný rozpis**

<b>Žiadateľ (ka)</b>			<b>Manžel (ka), Druh (ka)</b>		
<b>Meno a priezvisko:</b>			<b>Meno a priezvisko:</b>		
<b>Mesiac</b>	<b>Čistý mesačný príjem</b>	<b>Daňový bonus</b>	<b>Mesiac</b>	<b>Čistý mesačný príjem</b>	<b>Daňový bonus</b>
<b>Január</b>			<b>Január</b>		
<b>Február</b>			<b>Február</b>		
<b>Marec</b>			<b>Marec</b>		
<b>Apríl</b>			<b>Apríl</b>		
<b>Máj</b>			<b>Máj</b>		
<b>Jún</b>			<b>Jún</b>		
<b>Júl</b>			<b>Júl</b>		
<b>August</b>			<b>August</b>		
<b>September</b>			<b>September</b>		
<b>Október</b>			<b>Október</b>		
<b>November</b>			<b>November</b>		
<b>December</b>			<b>December</b>		
<b>SPOLU</b>			<b>SPOLU</b>		
<b>Dátum vystavenia</b>			<b>Dátum vystavenia</b>		
<b>Pečiatka a podpis</b>			<b>Pečiatka a podpis</b>		

*Príloha č. 10*

.....  
Meno a priezvisko, bydlisko

MESTO RAJEC  
Nám. SNP 2/2  
015 22 Rajec

Vec: **Žiadosť o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy**

Týmto Vás žiadam o opakované uzatvorenie Zmluvy o nájme bytu na ul.....súp. č. ....v Rajci, byt č. .... Platnosť zmluvy (a jej platných Dodatkov) je do .....

Počet nájomcov v byte: ..... osoby.

Zároveň čestne prehlasujem, že:

- som – nie som /\* vlastníkom nehnuteľnosti,
- mám – nemám/\* uhradené všetky záväzky voči Mestu Rajec,
- sú – nie sú/\* moje mesačné príjmy a príjmy osôb žijúcich v spoločnej domácnosti v súlade s podmienkami VZN Mesta Rajec.

Za kladné vybavenie mojej žiadosti vopred ďakujem.

V Rajci, dňa .....