SMERNICA č. 01/2026
PRIDEĽOVANIE NÁJOMNÝCH BYTOV A NEBYTOVÝCH PRIESTOROV
neziskovou organizáciou Matra, n.o.
so sídlom: Šoltésovej 23, 036 01 Martin, IČO: 379 77 733
(ďalej len ako „prenajímateľ.")

I. ČASŤ
ÚVODNÉ USTANOVENIA

Článok I.
Účel smernice

1. Účelom tejto smernice je stanovenie podmienok posudzovania a postupu pri prideľovaní nájomných bytov a nebytových priestorov vo vlastníctve prenajímateľa a pri prideľovaní nájomných bytov, ktoré sú zverené prenajímateľovi na základe Zmluvy o poskytovaní všeobecne prospešných služieb spojených so zabezpečovaním bývania a nájmom nebytových priestorov zo dňa 17.8.2012, uzatvorenej medzi Mestom Martin a prenajímateľom, stanovenie postupov pri výbere žiadateľov o pridelenie nájomných bytov a nebytových priestorov do nájmu a pri uzatváraní nájomných zmlúv a pri ich úpravách.
2. Účelom tejto smernice je tiež určenie niektorých základných podmienok nájomných zmlúv, stanovenie spôsobu výpočtu nájomného, ako aj úprava súvisiacich práv a povinností.
3. Nájomnými bytmi pre účely tejto smernice sú:
   a) nájomné byty v bytovom dome postavenom s podporou prostriedkov Štátneho fondu rozvoja bývania (ďalej len „ŠFRB") a/alebo s podporou dotácií štátu na základe zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších právnych predpisov (ďalej len „zákon č. 443/2010 Z.z."),
   b) nájomné byty I. kategórie, t.j . byty napojené na ústredné kúrenie alebo iný zdroj vykurovania než tuhé palivo,
   c) nájomné byty II. kategórie, t.j. byty s vlastným vykurovaním na tuhé palivo,
   d) obytné miestnosti nachádzajúce sa v stavbe so súpisným číslom 4729, na ulici Robotnícka 17 v Martine, v ktorej sa poskytuje náhradné ubytovanie.
4. Zaradenie konkrétneho bytu do kategórie podľa odseku 3. je bližšie špecifikované v Prílohe č. 1 tejto smernice.
5. Nebytovými priestormi podľa tejto smernice sú nebytové priestory, ktoré sú bližšie určené v Prílohe č. 2 tejto smernice.

Článok II.
Bytová komisia

1. Bytová komisia je samostatný poradný orgán prenajímateľa, ktorá plní úlohy podľa tejto smernice a úlohy vyplývajúce z ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov a interných predpisov prenajímateľa.
2. Bytová komisia má 5 členov.
3. Bytová komisia pozostáva z predsedu bytovej komisie a podpredsedu bytovej komisie a troch členov bytovej komisie, ktorých do funkcie menuje riaditeľ prenajímateľa po predchádzajúcom schválení ich menovania správnou radou.
4. Členstvo v bytovej komisii zaniká

a) vzdaním sa funkcie člena bytovej komisie,
b) odvolaním člena riaditeľom po predchádzajúcom schválení ich odvolania správnou radou,
c) smrťou člena bytovej komisie,
d) nadobudnutím právoplatnosti rozhodnutia súdu o obmedzení spôsobilosti člena bytovej komisie na právne úkony,
e) novoskolaudované byty

5. Členstvo v bytovej komisii je čestnou funkciou, za výkon ktorej nemajú jej členovia nárok na odmenu a náhradu výdavkov.
6. Bytová komisia je zložená najmä z radov poslancov mestského zastupiteľstva Mesta Martin, prípadne z odborníkov v sociálnej a bytovej oblasti. Funkčné obdobie členov bytovej komisie je 5 rokov. Na čele bytovej komisie je predseda, ktorého si medzi sebou volia členovia bytovej komisie nadpolovičnou väčšinou.
7. Bytová komisia zasadá podľa potreby, obvykle 1x za mesiac. Riadne zasadnutie bytovej komisie zvoláva predseda bytovej komisie. Mimoriadne zasadnutie bytovej komisie zvoláva riaditeľ, ak je to nevyhnutné na vyriešenie úlohy, ktorá neznesie odklad.
8. Na zasadnutí bytovej komisie sa môže zúčastniť riaditeľ alebo ním poverená osoba, primátor mesta Martin alebo ním poverená osoba, členovia správnej rady a členovia dozornej rady.
9. Bytová komisia je uznášaniaschopná, ak je prítomná nadpolovičná väčšina jej členov. Na prijatie rozhodnutia bytovej komisie je potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny prítomných členov.
10. Každý člen bytovej komisie disponuje jedným hlasom.
11. Rozhodnutia bytovej komisie sa nazývajú uznesenia. Zo zasadnutia bytovej komisie sa vypracuje zápisnica, v ktorej sa o.i. uvedú aj prijaté uznesenia bytovej komisie. Zápisnicu podpisuje zapisovateľ a zvolený overovateľ zápisnice. Súčasťou zápisnice je aj prezenčná listina. Zápisnicu je bytová komisia povinná doručiť bezodkladne riaditeľovi, najneskôr však do troch pracovných dní odo dňa konania zasadnutia bytovej komisie.
12. Bytová komisia:
    a) vyhodnocuje žiadosti o pridelenie nájomných bytov a nebytových priestorov,
    b) zostavuje zoznam žiadateľov o prideľovanie nájomných bytov a nebytových priestorov, z ktorého na svojom zasadnutí vyberá úspešných uchádzačov o nájomný byt alebo nebytový priestor.
    c) vykonáva v pravidelných intervaloch aktualizáciu zoznamu žiadateľov, minimálne 2x ročne. V prípade potreby je však oprávnená aktualizovať zoznam žiadateľov podľa svojho uváženia aj častejšie,
    d) pri zostavovaní zoznamu žiadateľov o nájomné byty a pri výbere úspešného uchádzača o nájomný byt prihliada najmä na:
        - sociálne pomery jednotlivých žiadateľov,
        - naliehavosť riešenia ich bytovej otázky,
        - potrebu uspokojovania bytových potrieb tých žiadateľov, ktorých činnosť, či výkon služby sú nevyhnutné pre riadny chod života mesta,
        - schopnosť žiadateľa a osôb, ktoré s ním budú žiť v spoločnej domácnosti, plniť si povinnosti nájomcu riadne a včas platiť nájomné a neporušovať dobré mravy a majetok v dome, v ktorom sa nájomný byt nachádza,
        - skutočnosť, či žiadateľ nie je schopný sám si riešiť svoju bytovú situáciu,
        - iné závažné a odôvodnené skutočnosti, ktoré môžu mať vplyv na stanovenie poradia žiadateľov,

- skutočnosť do akej miery naliehavosť riešenia bytovej otázky bola spôsobená z dôvodov na strane samotného žiadateľa,
- iné závažné a odôvodnené skutočnosti, ktoré môžu mať vplyv na zaradenie žiadateľa do zoznamu žiadateľov.

e) pri zostavovaní zoznamu žiadateľov o nebytové priestory a pri výbere úspešného uchádzača o nebytový priestor prihliada najmä na:
   - skutočnosť, či žiadateľ je nájomcom nájomného bytu v bytovom dome, ktorý sa nachádza v blízkosti príslušného nebytového priestoru,
   - účelnosť využitia nebytového priestoru,
   - iné závažné a odôvodnené skutočnosti, ktoré môžu mať vplyv na zaradenie žiadateľa do zoznamu žiadateľov o nebytové priestory.

f) odporúča/neodporúča pridelenie nájomného bytu alebo nebytového priestoru,

g) môže odporučiť dočasné odloženie pridelenia nájomného bytu,

h) odporúča dĺžku doby nájmu, prípadne iné podmienky na uzatvorenie nájomnej zmluvy.

II. ČASŤ
NÁJOMNÉ BYTY

Článok I.
Žiadosť o pridelenie nájomného bytu

1. Informácie o podávaní žiadostí a podmienkach prideľovania nájomných bytov podáva príslušný zamestnanec prenajímateľa, ktorý vydáva žiadateľom aj tlačivá žiadostí o pridelenie nájomného bytu, kontroluje úplnosť ich vyplnenia a úplnosť dokladov potrebných na podanie žiadosti.
2. Možnosť podať žiadosť o pridelenie nájomného bytu má fyzická osoba, ktorá je spôsobilá na právne úkony (ďalej len „žiadateľ"). Vzor žiadosti o pridelenie nájomného bytu tvorí Prílohu č. 3 tejto smernice.
3. Žiadateľ môže podať len jednu žiadosť o pridelenie nájomného bytu.
4. V prípade, ak žiadosť o pridelenie nájomného bytu podáva jeden z manželov, má sa za to, že žiadosť podávajú obaja manželia spoločne.
5. Žiadosť o pridelenie nájomného bytu musí byť podaná písomne a musí obsahovať:
   a) meno, priezvisko, dátum narodenia, rodinný stav, rodné číslo žiadateľa, údaj o tom, či je žiadateľ držiteľom preukazu ZŤP, adresu trvalého bydliska, adresu prechodného bydliska, prípadne korešpondenčnú adresu, zamestnávateľa žiadateľa,
   b) menovitý zoznam osôb, ktoré budú žiť so žiadateľom v spoločnej domácnosti v pridelenom nájomnom byte, ako aj označenie príbuzenského vzťahu týchto osôb, dátum ich narodenia, zamestnávateľa a údaj o tom, či osoby sú držiteľmi preukazu ZŤP,
   c) údaj o výške príjmu žiadateľa a všetkých osôb, ktoré s ním budú žiť v spoločnej domácnosti v nájomnom byte,
   d) popis súčasnej bytovej situácie,
   e) údaj o výške nájomného vrátane poplatkov za služby spojených s užívaním nájomného bytu, ktoré je žiadateľ schopný platiť,
   f) údaj o type požadovaného bytu s uvedením počtu obytných izieb, žiadateľ môže v žiadosti uviesť alternatívne aj viac typov bytov s uvedením, ktorý typ bytu preferuje,

g) odôvodnenie naliehavosti riešenia bytovej situácie najmä označenie okolností tvoriacich sociálne pomery žiadateľa, ktoré môžu mať význam pri posudzovaní naliehavosti riešenia bytovej situácie žiadateľa,
h) čestné vyhlásenie žiadateľa, že ku dňu podania žiadosti on, alebo osoby, ktoré s ním budú žiť v spoločnej domácnosti v nájomnom byte, nie sú vlastníkmi ani spoluvlastníkmi bytu, rodinného domu alebo iného objektu určeného na trvalé bývanie, nie sú nájomcami ani spoločnými nájomcami mestského, štátneho, družstevného, podnikového ani služobného bytu a nie sú ani staviteľmi, či stavebníkmi objektu určeného na trvalé bývanie,
i) súhlas so spracovaním osobných údajov v zmysle čl. 6 ods. 1 písm. a) a čl. 7 Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2016/679 z 27. apríla 2016 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov, ktorým sa zrušuje smernica 95/46/ES (všeobecné nariadenie o ochrane údajov) pre účely vedenia evidencie žiadateľov o nájomný byt, spracovania a vybavenia žiadosti o pridelenie nájomného bytu.
j) dátum a vlastnoručný podpis žiadateľa,
k) doklad o výške príjmu žiadateľa a všetkých osôb, ktoré s ním budú žiť v spoločnej domácnosti, prípadne iný doklad preukazujúci schopnosť žiadateľa riadne a včas uhrádzať nájomné a cenu služieb spojených s užívaním nájomného bytu,
l) u žiadateľov o bezbariérový nájomný byt aj doklad o rozsahu ich zdravotného postihnutia,
m) doklad o tom, že žiadateľ ani osoby, ktoré s ním budú žiť v spoločnej domácnosti, nemajú voči prenajímateľovi žiadne finančné záväzky po lehote ich splatnosti, prípadne iné nesplnené záväzky.

6. Žiadosť o pridelenie nájomného bytu spolu s požadovanými dokladmi môže žiadateľ podať osobne v podateľni prenajímateľa alebo poštou na adresu: Šoltésovej 23, 036 01 Martin.
7. Žiadateľ, ktorému nebol pridelený nájomný byt, a ktorý zároveň trvá na riešení svojej žiadosti, je povinný jedenkrát ročne k 31.1. kalendárneho roka aktualizovať žiadosť predložením potvrdenia zamestnávateľa o trvaní zamestnania a dokladov preukazujúcich príjem za uplynulý kalendárny rok, ktoré doručí osobne do podateľne prenajímateľa alebo poštou na adresu: Šoltésovej 23, 036 01 Martin.
8. Žiadateľ je povinný bezodkladne, najneskôr však do 30-tich dní od vzniku zmeny údajov týkajúcich sa jeho osoby, osôb, ktoré so žiadateľom budú žiť v spoločnej domácnosti, ako aj všetky zmeny, ktoré môžu mať vplyv na posúdenie jeho bytovej potreby nahlásiť prenajímateľovi, a to v rozsahu podanej žiadosti.

Článok II.
Zaradenie žiadosti do evidencie

1. Evidenciu žiadateľov o pridelenie nájomného bytu (ďalej len „evidencia“) vedie príslušný zamestnanec prenajímateľa.
2. Do evidencie sa zaradí žiadosť, ak žiadateľ podá riadne a úplne vyplnenú žiadosť o pridelenie nájomného bytu a zároveň žiadateľ spĺňa podmienky v zmysle tejto smernice.
3. Riadne a úplne vyplnená žiadosť o pridelenie nájomného bytu sa zaraďuje do evidencie žiadateľov podľa dátumu jej doručenia.
4. Pokiaľ bola doručená žiadosť neúplná, vyzve príslušný zamestnanec prenajímateľa žiadateľa na jej doplnenie, pričom ho vo výzve poučí v akom smere a o aké údaje má žiadosť doplniť a určí mu lehotu na doplnenie žiadosti, ktorá nesmie byť dlhšia ako 30 dní. V takomto prípade bude žiadosť zaradená do evidencie žiadateľov s dátumom doručenia doplňujúcich údajov.
5. Prenajímateľ písomne informuje žiadateľa o zaradení do evidencie žiadateľov, pričom v tomto

oznámení uvedie dátum zaradenia do evidencie.

Článok III.
Nezaradenie žiadosti do evidencie

1. Žiadateľ o pridelenie nájomného bytu nebude zaradený do evidencie ak:
   a) nesplní podmienky pre zaradenie žiadosti do evidencie podľa tejto smernice,
   b) uvedie vo svojej žiadosti nepresné údaje, prípadne podá neúplnú žiadosť a chyby podanej žiadosti neodstráni v lehote stanovenej na ich odstránenie,
   c) uvedie vo svojej žiadosti nepravdivé údaje,
   d) ak podá viac žiadostí v rozpore s ustanovením tejto smernice,
   e) ak žiadateľ alebo osoba, ktorá s ním podľa žiadosti bude žiť v spoločnej domácnosti užíva byt vo vlastníctve prenajímateľa alebo vo vlastníctve mesta Martin v rozpore so všeobecne záväznými právnymi predpismi, dobrými mravmi alebo v rozpore s prejavenou vôľou mesta Martin,
   f) žiadateľ alebo osoba, ktorá s ním podľa žiadosti bude žiť v spoločnej domácnosti v minulosti už užívala nájomný byt a z dôvodu porušenia alebo neplnenia si povinností vyplývajúcich z nájomnej zmluvy bola vysťahovaná resp. s ním nebola uzatvorená nájomná zmluva,
   g) v posledných dvoch rokoch napriek ponuke zo strany prenajímateľa neuzatvoril nájomnú zmluvu na nájomný byt.
2. Prenajímateľ bezodkladne písomne alebo osobne informuje žiadateľa o skutočnosti, že nebol zaradený do evidencie žiadateľov o pridelenie nájomného bytu, pričom v tomto oznámení uvedie dôvody nezaradenia žiadosti do evidencie.

Článok IV.
Vyradenie žiadosti z evidencie

1. Prenajímateľ vyradí žiadosť o pridelenie nájomného bytu z evidencie:
   a) dňom vydania súhlasu k uzatvoreniu nájomnej zmluvy na nájomný byt,
   b) ak sa dodatočne zistí, že žiadateľ v žiadosti uviedol nepravdivé údaje,
   c) ak žiadateľ v lehote 30 dní nenahlási zmeny údajov týkajúcich sa jeho osoby a osôb, ktoré s ním podľa žiadosti budú žiť v spoločnej domácnosti, v prípade, ak tieto zmeny môžu mať vplyv na posúdenie jeho bytovej potreby,
   d) ak žiadateľ prestal spĺňať niektorú z podmienok pre zaradenie žiadosti do evidencie podľa tejto smernice,
   e) ak dôjde k úmrtiu žiadateľa a nedošlo k spoločnému podaniu žiadosti manželov,
   f) ak o vyradenie písomne požiada žiadateľ,
   g) ak do 14 dní odo dňa doručenia výzvy na uzatvorenie nájomnej zmluvy žiadateľ odmietne ponuku na nájom bytu, o ktorý v žiadosti prejavil záujem a nedôjde k podpísaniu nájomnej zmluvy zo strany žiadateľa.
2. Prenajímateľ bezodkladne písomne informuje žiadateľa o vyradení z evidencie žiadateľov, pričom v tomto oznámení stručne uvedie dôvody jeho vyradenia.

Článok V.
Zoznam žiadateľov

1. Prenajímateľ predkladá žiadosti o pridelenie nájomného bytu zaradené do evidencie žiadateľov na posúdenie bytovej komisii.
2. Zo žiadateľov zaradených v evidencii žiadateľov zostavuje prenajímateľ na návrh bytovej komisie zoznam žiadateľov. Žiadosť je zaradená do zoznamu žiadateľov podľa kritérií uvedených v ods. 4. a 5. tohto článku.
3. Bytová komisia pri svojej činnosti vychádza z podkladov, ktoré jej predkladá prenajímateľ. V prípade potreby je oprávnená vyžiadať si od žiadateľov doplňujúce informácie.
4. Pri zostavovaní zoznamu žiadateľov sa prihliada najmä na:
   a) sociálne pomery jednotlivých žiadateľov,
   b) naliehavosť riešenia ich bytovej otázky,
   c) potrebu uspokojovania bytových potrieb tých žiadateľov, ktorých činnosť, či výkon služby sú nevyhnutné pre riadny chod života mesta,
   d) schopnosť žiadateľa a osôb, ktoré s ním budú žiť v spoločnej domácnosti, plniť si povinnosti nájomcu riadne a včas platiť nájomné a neporušovať dobré mravy a majetok v dome, v ktorom sa nájomný byt nachádza,
   e) skutočnosť, či žiadateľ nie je schopný sám riešiť si svoju bytovú situáciu,
   f) iné závažné a odôvodnené skutočnosti, ktoré môžu mať vplyv na zaradenie do zoznamu žiadateľov.
5. Ďalej sa pri zostavovaní zoznamu žiadateľov prihliada na :
   a) skutočnosť do akej miery naliehavosť riešenia bytovej otázky bola spôsobená z dôvodov na strane samotného žiadateľa,
   b) iné závažné a odôvodnené skutočnosti, ktoré môžu mať negatívny vplyv na zaradenie do zoznamu žiadateľov.
6. Prenajímateľ v súčinnosti s odporúčaním bytovej komisie vykoná v pravidelných intervaloch aktualizáciu zoznamu žiadateľov, a to minimálne 2x ročne. V prípade potreby je možné aktualizovať tento zoznam aj častejšie.
7. Zoznam žiadateľov je uložený u príslušného zamestnanca prenajímateľa.

Článok VI.
Všeobecné podmienky pre zaradenie žiadosti o pridelenie nájomného bytu do evidencie

1. Podmienky pre zaradenie žiadosti o pridelenie nájomného bytu do evidencie:
   a) žiadateľ o nájomný byt je plnoletá fyzická osoba,
   b) žiadateľ ani osoby uvedené v žiadosti, ktoré budú so žiadateľom žiť v spoločnej domácnosti nie sú vlastníkmi ani spoluvlastníkmi bytu, rodinného domu alebo iného objektu určeného na bývanie, nájomcami resp. spoločnými nájomcami mestského, štátneho, družstevného, podnikového alebo služobného bytu a nie sú ani stavebníkmi objektu určeného na bývanie,
   c) žiadateľ o nájomný byt musí preukázať, že jeho mesačný príjem a príjem osôb s ním bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne, majú pravidelný príjem a sú schopní platiť nájomné a poplatky za služby spojené s užívaním bytu, pričom maximálna výška príjmu je stanovená v závislosti od typu nájomného bytu, o ktorý má žiadateľ záujem, a to v zmysle rozdelenia nájomných bytov podľa Článku I. ods. 3 tejto smernice,

d) žiadateľ a ani osoby, ktoré s ním budú žiť v spoločnej domácnosti nemajú voči prenajímateľovi žiadne finančné záväzky po lehote ich splatnosti, prípadne iné nesplnené záväzky,

2. Podmienky podľa ods. 1. tohto Článku musí žiadateľ spĺňať počas celej doby evidencie jeho žiadosti, aj v čase uzatvárania nájomnej zmluvy, aj počas platnosti nájomnej zmluvy. Na zmeny podmienok počas platnosti nájomnej zmluvy sa neprihliada.

Článok VII.
Osobitné podmienky pre zaradenie žiadosti o pridelenie nájomného bytu do evidencie - byty na výstavbu ktorých boli poskytnuté prostriedky zo ŠFRB a/alebo prostriedky z dotácií štátu v zmysle zákona č. 443/2010 Z.z.

1. Pred zaradením žiadosti o pridelenie nájomného bytu do evidencie, musí žiadateľ ktorý má záujem o pridelenie nájomného bytu na výstavbu ktorého boli poskytnuté prostriedky zo ŠFRB a/alebo prostriedky z dotácií štátu v zmysle zákona č. 443/2010 Z.z., okrem všeobecných podmienok uvedených v Článku VI. smernice spĺňať aj nasledovné osobitné podmienky:

   a) osoba, ktorej mesačný príjem spolu s mesačným príjmom ostatných osôb žijúcich v byte je najviac vo výške trojnásobku životného minima,
   b) osoba, ktorej mesačný príjem spolu s mesačným príjmom ostatných osôb žijúcich v byte je najviac vo výške päťnásobku životného minima, ak
      1. osoba žijúca v byte je osobou s ťažkým zdravotným postihnutím alebo
      2. ide o osamelého rodiča s nezaopatreným dieťaťom alebo
      3. aspoň jedna z osôb žijúcich v byte zabezpečuje zdravotnú starostlivosť, sociálne a ďalšie služby vo verejnom záujme, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu obyvateľov obce,
   c) osoba, ktorá žije v byte sama a ktorej mesačný príjem je najviac vo výške štvornásobku životného minima,
   d) osoba, ktorá nepresiahla vek 30 rokov a
      1. ktorej sa skončilo poskytovanie starostlivosti v zariadení na základe rozhodnutia súdu o neodkladnom opatrení, výchovnom opatrení alebo ústavnej starostlivosti alebo
      2. ktorej zanikla náhradná osobná starostlivosť, pestúnska starostlivosť alebo osobitná starostlivosť poručníka podľa osobitného predpisu, alebo
      3. ktorá bola zverená do starostlivosti inej fyzickej osoby ako rodiča na základe neodkladného opatrenia a pred dovŕšením jej plnoletosti bol podaný návrh na zverenie tejto osoby do náhradnej osobnej starostlivosti, pestúnskej starostlivosti alebo na ustanovenie poručníka tejto osobe podľa osobitného predpisu.
   e) osoba ktorej sa poskytuje bytová náhrada za byt vydaný podľa osobitného predpisu,
   f) osoba ktorej sa poskytuje bývanie z dôvodov hodných osobitného zreteľa.

2. Splnenie podmienky príjmu domácnosti sa posudzuje pri uzavieraní zmluvy o nájme nájomného bytu.
3. Výška nájomného stanovuje prenajímateľ a musí byť v súlade s platnými právnymi predpismi, pričom platí, že ročné nájomné bude maximálne 10 % z obstarávacieho nákladu nájomného bytu.

4. Nájomné byty, na výstavbu ktorých boli poskytnuté prostriedky zo ŠFRB a/alebo s podporou dotácií štátu na základe zákona č. 443/2010 Z.z. si zachovávajú charakter nájomného bývania po celú dobu trvania nájmu.
5. Fyzickým osobám podľa ods. 1. písm. c) bod 3 sa prenajme maximálne 10 % z celkového počtu obstarávaných nájomných bytov; ak sa obstaráva menej ako desať nájomných bytov, podmienka sa považuje za dodržanú, ak sa prenajme najviac jeden nájomný byt.
6. Mesačný príjem sa vypočíta z príjmu za kalendárny rok predchádzajúci roku, v ktorom vznikol nájom bytu, ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal.
7. Životné minimum sa vypočíta ako súčet súm životného minima pre plnoletú fyzickú osobu podľa osobitného predpisu za každú plnoletú fyzickú osobu, ktorá žije v byte a súm životného minima pre nezaopatrené dieťa podľa osobitného predpisu, za každé zaopatrené neplnoleté dieťa a nezaopatrené dieťa, ktoré žije v byte. Pri výpočte sa vychádza zo súm životného minima platných k 31. 12. kalendárneho roka predchádzajúceho roku, v ktorom vznikol nájom bytu.
8. Nájomné byty, na výstavbu ktorých boli poskytnuté prostriedky zo ŠFRB a/alebo s podporou dotácie na zákl. zákona č. 443/2010 Z.z., sú v súlade so Všeobecne záväzným nariadením Mesta Martin č. 137 zo dňa 25. mája 2023 o nakladaní s bytmi vo vlastníctve mesta Martin na účel sociálneho bývania určené pre tieto oprávnené fyzické osoby:
   a) mladý dospelý - osoba, ktorá neprevýšila vek 30 rokov a ktorej sa skončilo poskytovanie starostlivosti v zariadení na základe rozhodnutia súdu o neodkladnom opatrení, výchovnom opatrení alebo ústavnej starostlivosti, alebo ktorej zanikla náhradná osobná starostlivosť, pestúnska starostlivosť alebo osobná starostlivosť poručníka alebo, ktorá bola zverená do starostlivosti inej fyzickej osoby ako rodiča na základe neodkladného opatrenia a pred dovŕšením jej plnoletosti bol podaný návrh na zverenie tejto osoby do náhradnej osobnej starostlivosti, pestúnskej starostlivosti alebo na ustanovenie poručníka tejto osobe podľa osobitného predpisu[1];
   b) neúplná alebo úplná rodina s nezaopatreným dieťaťom/deťmi;
   c) osoby, na ktorých je páchané násilie a túto situáciu riešia orgány činné v trestnom konaní, alebo organizácie poskytujúce poradenstvo a podporu osobám, na ktorých je alebo bolo páchané násilie;
   d) osoba, ktorá sa významným spôsobom alebo v záujme mesta podieľa na jeho rozvoji v spoločenskej, ekonomickej a sociálnej oblasti, najmä vzdelávania, kultúry, športu, zdravotníctva, obrany, rozvoja priemyslu a iné, pokiaľ žiadateľ vykonáva svoju činnosť na území mesta,
   e) osoby, ktorých postihla nepredvídaná životná situáciu, ktorú si neprivodili sami a ktorej dôsledkom je strata bývania, v dôsledku najmä požiaru, povodne, veternej smršte, či inej živelnej pohromy.

[1] Zákon č. 36/2005 Z. z. o rodine a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

Článok VIII.
Osobitné podmienky pre zaradenie žiadosti o pridelenie nájomného bytu do evidencie - byty I. kategórie, t.j. byty napojené na ústredné kúrenie alebo iný zdroj vykurovania než tuhé palivo

1. Žiadateľ:
   a) má trvalý pobyt v meste Martin, v prípade, že o pridelenie nájomného bytu žiadajú manželia, túto podmienku musí spĺňať aspoň jeden z manželov, alebo
   b) nemá trvalý pobyt v meste Martin, ale zaviaže sa, že v lehote do 3 mesiacov od uzavretia nájomnej zmluvy si zmení trvalý pobyt do mesta Martin. V prípade nesplnenia tejto podmienky nájomná zmluva zaniká.
2. Žiadateľ spĺňa podmienky týkajúce sa maximálnej výšky príjmu domácnosti.
3. Maximálny príjem domácnosti je najviac vo výške šesťnásobku životného minima.
4. Výšku nájomného určuje prenajímateľ, pričom platí, že výška nájomného musí byť stanovená v súlade s právnymi predpismi platnými v Slovenskej republike, najmä vyhláškou Ministerstva dopravy Slovenskej republiky č. 281/2024 Z.z. o regulácii cien nájmu bytov vo verejnom sektore v znení neskorších predpisov.

Článok IX.
Osobitné podmienky pre zaradenie žiadosti o pridelenie nájomného bytu do evidencie - byty II. kategórie, t.j. byty s vlastným vykurovaním na tuhé palivo

1. Žiadateľ má trvalý pobyt v meste Martin, v prípade, že o pridelenie nájomného bytu žiadajú manželia, túto podmienku musí spĺňať aspoň jeden z manželov.
2. Žiadateľ spĺňa podmienky týkajúce sa maximálnej výšky príjmu domácnosti.
3. Maximálny príjem domácnosti je najviac vo výške šesťnásobku životného minima.
4. Výšku nájomného určuje prenajímateľ, pričom platí, že výška nájomného musí byť stanovená v súlade s právnymi predpismi platnými v Slovenskej republike, najmä vyhláškou Ministerstva dopravy Slovenskej republiky č. 281/2024 Z.z. o regulácii cien nájmu bytov vo verejnom sektore v znení neskorších predpisov.

Článok X.
Osobitné podmienky pre zaradenie žiadosti o pridelenie obytnej miestnosti nachádzajúcej sa v stavbe so súpisným číslom 4729 na ulici Robotnícka 17 v Martine, v ktorej sa poskytuje náhradné ubytovanie

1. Žiadateľ spĺňa podmienky týkajúce sa maximálnej výšky príjmu domácnosti.
2. Maximálny príjem domácnosti je najviac vo výške šesťnásobku životného minima.
3. Výšku nájomného určuje prenajímateľ, pričom platí, že výška nájomného musí byť stanovená v súlade s právnymi predpismi platnými v Slovenskej republike, najmä vyhláškou Ministerstva dopravy Slovenskej republiky č. 281/2024 Z.z. o regulácii cien nájmu bytov vo verejnom sektore v znení neskorších predpisov.

Článok XI.
Pridelenie novoskolaudovaných nájomných bytov

1. Žiadateľ o zaradenie žiadosti o pridelenie nájomného bytu do evidencie, ktorý má záujem o pridelenie novoskolaudovaného nájomného bytu (tzv. prvé pridelenie) musí okrem všeobecných podmienok uvedených v Článku VI. ods. 1 smernice spĺňať aj nasledovné osobitné podmienky:
   a) maximálny mesačný príjem domácnosti vo výške stanovenej podľa toho, do ktorej kategórie je novoskolaudovaný byt zaradený v zmysle prílohy č.1 tejto smernice na príslušný kalendárny rok, v ktorom má byť daný nájomný byt pridelený,
   b) zloženie finančnej zábezpeky v stanovenej lehote na účet určený prenajímateľom.
2. Prenajímateľ na návrh bytovej komisie rozhodne, aký spôsob prideľovania nájomného bytu sa bude aplikovať na byty skolaudované po roku 2025.
3. Na návrh bytovej komisie sa môže vykonať losovanie medzi žiadateľmi o nájomný byt zo zoznamu žiadateľov alebo sa na návrh bytovej komisie určí iný spôsob prideľovania nájomného bytu. resp. ich kombinácia. Ostatné ustanovenia tejto smernice sa použijú primerane.
4. Finančná zábezpeka slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu resp. obytnej miestnosti a nepoškodzovania užívaného bytu resp. obytnej miestnosti.
5. Podmienkou na uzatvorenie nájomnej zmluvy je zloženie zábezpeky vo výške dvojnásobku mesačného predpisu nájomného, a to do 10-tich kalendárnych dní od obdržania listu o zaradení žiadateľa do výberu pre novoskolaudovaný nájomný byt. Ak žiadateľ nezloží stanovenú zábezpeku, stráca právo na uzatvorenie nájomnej zmluvy. V odôvodnených prípadoch môže prenajímateľ povoliť zloženie finančnej zábezpeky v splátkach.
6. Finančná zábezpeka sa uhrádza na osobitný účet prenajímateľa, ktorý sa zriadi na tento účel v banke. Finančná zábezpeka sa vracia žiadateľovi ak nedôjde k uzavretiu nájomnej zmluvy a taktiež pri zániku nájmu bytu, pričom sa odpočítajú prípadné pohľadávky voči prenajímateľovi. Vrátenie finančnej zábezpeky nájomcovi je realizované po vysporiadaní všetkých pohľadávok voči prenajímateľovi, v lehote do 30-tich kalendárnych dní po ukončení nájmu.

Článok XII.
Nebytové priestory

1. Na pridelenie nebytového priestoru nie je právny nárok, o jeho pridelení konkrétnemu žiadateľovi rozhoduje prenajímateľ na návrh bytovej komisie.
2. Prenajímateľ pri posudzovaní žiadosti o pridelenie nebytového priestoru zohľadňuje najmä tieto kritériá:
   a) či je žiadateľ nájomcom nájomného bytu,
   b) či je požadovaný nebytový priestor v blízkosti nájomného bytu žiadateľa,
   c) účelné využitie nebytového priestoru,
   d) plnenie povinností nájomcu voči prenajímateľovi,
   e) iné významné skutočnosti.
3. Výšku nájomného stanoví prenajímateľ na základe rozhodnutia, pričom platí, že výška nájomného musí byť stanovená v súlade so Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Martin zo dňa 30.11.2023, schválené uznesením mestského zastupiteľstva č. 243/23.

III. ČASŤ
ZMLUVNÉ VZŤAHY

Článok I.
Nájomná zmluva

1. So žiadateľom, ktorému bol pridelený nájomný byt, prenajímateľ uzavrie nájomnú zmluvu o prenájme nájomného bytu a sprostredkuje odovzdanie nájomného bytu nájomcovi.
2. So žiadateľom, ktorému bol pridelený nebytový priestor, prenajímateľ uzavrie nájomnú zmluvu o nájme nebytového priestoru a sprostredkuje odovzdanie nebytového priestoru nájomcovi.
3. Nájomná zmluva sa uzatvára vždy na dobu určitú, maximálne však na 3 roky.
4. Začiatok a koniec nájomného vzťahu je určený v nájomnej zmluve. Nájomný vzťah začína spravidla prvý deň kalendárneho mesiaca a končí sa uplynutím posledného dňa kalendárneho mesiaca.
5. Žiadateľ, ktorému bol pridelený nájomný byt a príslušný zamestnanec prenajímateľa po podpise nájomnej zmluvy (a po úhrade zábezpeky podľa tejto smernice, ak sa jej úhrada vyžaduje), podpíšu protokol o odovzdaní bytu novému nájomcovi.
6. Na účely tejto smernice sa žiadateľ, s ktorým je uzatvorená nájomná zmluva, považuje za nájomcu.
7. Do nájomných bytov sa prihlasujú na trvalý pobyt iba nájomcovia a osoby, ktoré tvoria spoločnú domácnosť, a to na dobu trvania nájmu.
8. V nájomnej zmluve musí byť uvedené, že k termínu ukončenia nájmu, je nájomca povinný byt vypratať a v primeranom stave ho odovzdať prenajímateľovi, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody.

Článok II.
Predĺženie nájomnej zmluvy

1. Nájomnú zmluvu s nájomcom je možné na základe žiadosti nájomcu opakovane predĺžiť dodatkom k existujúcej nájomnej zmluve alebo uzatvorením novej nájomnej zmluvy v prípade, že nájomca spĺňa všetky podmienky podľa tejto smernice a počas trvania nájmu si plnil svoje povinnosti vyplývajúce z nájomnej zmluvy a iných právnych predpisov.
2. Doba predĺženia nájomnej zmluvy bude stanovená individuálne, vzhľadom na konkrétny prípad žiadosti o predĺženie nájomnej zmluvy. Nájomná zmluva uzatvorená na dobu určitú nemôže byť zmenená na nájomnú zmluvu uzatvorenú na dobu neurčitú.
3. V prípade, že nájomca má záujem o predĺženie nájomnej zmluvy či opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy, je povinný osobne alebo písomne podať prenajímateľovi žiadosť o predĺženie nájomnej zmluvy a to najmenej 2 mesiace pred ukončením nájomného vzťahu. Nájomca je povinný pri podaní žiadosti preukázať trvanie existencie podmienok na pridelenie nájomného bytu podľa tejto smernice.
4. Na základe podanej žiadosti podľa tohto článku prenajímateľ skúma splnenie podmienok v zmysle tejto smernice na strane nájomcu vrátane skutočnosti, či nájomca má vysporiadané finančné záväzky voči prenajímateľovi, alebo či je s nájomcom uzatvorená dohoda o uznaní dlhu alebo obdobná dohoda, predmetom ktorej je postupné splácanie dlhu a nájomca túto dohodu riadne plní.

5. Pokiaľ má prenajímateľ za preukázané, že nájomca pridelený nájomný byt dlhodobo neužíva, alebo porušoval pôvodnú nájomnú zmluvu alebo predpisy SR, žiadosti nájomcu o predĺženie nájomnej zmluvy nebude vyhovené.
6. Po splnení vyššie uvedených podmienok prenajímateľ posúdi predloženú žiadosť nájomcu o predĺženie nájomnej zmluvy, spolu s relevantnou dokumentáciou a odporučí schválenie alebo neschválenie žiadosti o predĺženie nájomnej zmluvy.

Článok III.
Výmena bytov

1. Výmenu bytov môžu nájomníci uskutočňovať len po predchádzajúcom súhlase prenajímateľa, po predchádzajúcom schválení bytovej komisie. Podmienkou schválenia vzájomnej výmeny bytov je, že nájomcovia majú vysporiadané všetky nedoplatky na nájomnom a za služby spojené s nájmom.
2. Žiadosť o výmenu bytu sú povinní podať nájomcovia, ktorí o výmenu žiadajú.

IV. ČASŤ
PRECHODNÉ, ZÁVEREČNÉ A ZRUŠOVACIE USTANOVENIA

Článok I.
Prechodné ustanovenia

1. Pokiaľ ďalej nie je uvedené inak, spravujú sa ustanoveniami tejto smernice aj právne vzťahy týkajúce sa prideľovania nájomných bytov a nebytových priestorov vo vlastníctve alebo v správe prenajímateľa vzniknuté pred účinnosťou tejto smernice; vznik týchto vzťahov, ako aj nároky z nich vzniknuté pred účinnosťou tejto smernice sa však posudzujú podľa predpisov platných v čase ich vzniku.
2. Žiadateľ o pridelenie nájomného bytu a nebytových priestorov vo vlastníctve prenajímateľa alebo zverené prenajímateľovi na základe Zmluvy o Poskytovaní všeobecne prospešných služieb spojených so zabezpečovaním bývania a nájmom nebytových priestorov zo dňa 17.8.2012, ktorý bol zaevidovaný do zoznamu žiadateľov pred účinnosťou tejto smernice, sa považuje za žiadateľa o pridelenie nájomného bytu podľa tejto smernice.
3. Súhlas k uzatvoreniu nájomnej zmluvy, ktorý bol vydaný pred dňom účinnosti tejto smernice ostáva v prípade, ak ešte nedošlo k uzatvoreniu nájomnej zmluvy a k odovzdaniu nájomného bytu alebo nebytového priestoru, v platnosti bez zmien. Pri uzatváraní nájomnej zmluvy sa však postupuje podľa príslušných ustanovení tejto smernice.

Článok II.
Zrušovacie ustanovenia

Zrušuje sa:

a) Smernica č. 02/2025 o prideľovaní nájomných bytov a nebytových priestorov zo dňa 4.6.2025.

Článok III.
Záverečné ustanovenia

1. Táto smernica nadobúda platnosť dňom jej podpisu a účinnosť dňom 29.01.2026.
2. Táto smernica je záväzná pre všetkých zamestnancov prenajímateľa, ako aj pre členov bytovej komisie.
3. Právne vzťahy neupravené touto smernicou sa riadia príslušnými ustanoveniami platných právnych predpisov.
4. Táto smernica bola schválená správnou radou dňa 29.1. 2025.
5. Neoddeliteľnou súčasťou tejto smernice sú jej prílohy:
   a) Príloha č. 1 - Špecifikácia bytov - kategorizácia bytov
   b) Príloha č. 2 - Špecifikácia nebytových priestorov
   c) Príloha č. 3 - Vzor žiadosti o pridelenie nájomného bytu

V Martine, dňa 29.1.2026

Matra n.o.
Soltésovej 23
036 01 MARTIN

Matra, n.o.
Ján Gallo

Príloha č. 1 k smernici o prideľovaní nájomných bytov a nebytových priestorov

Kategórie nájomných bytov

Súp.číslo	Dom	Kategória
0399	A.Pietra 25	a
0405	E.B.Lukáča 10	a
9763	Alexyho 6-12	a
10192	Ševčenkova 7,8	a
10832	Kernova 17,19	a
10487	Kijevská 3,4,5,6	a
10693	Kernova 13,15	a
0410	E.B.Lukáča 8	b
4344	Priehradka 27	b
5811	Priehradka 8,10,12	b
0410	E.B.Lukáča 8/ nadstavba	b
0096	Šoltésovej 13	b
6148	Lokalita na Kameni 1	b
0109,0355,1055,1090,1103,3739,4049,4693,4743,5722	nájomné byty vo vlastníctve mesta Martin v SVB	b
5836,5837,5838,5839,5840,5841,6127,6128,6129	Bambusky 1-27	c
10514	Bambusky 28	c
4729	Robotnícka 15	d

Príloha č. 2 k smernici o prideľovaní nájomných bytov a nebytových priestorov

Nebytové priestory

Súp.číslo	Dom	Kategória
10832	Kernova 17,19	**garáže**
0096	Šoltésovej 13	**garáže**
0105	Šoltésovej 13	**nebyt.priestory určené na podnikanie**

MATRA, n.o. zabezpečovanie bývania

Šoltésovej 23
036 01 Martin
Tel: 043/4444 333
Fax: 043/4444 312

Žiadosť o pridelenie bytu

Žiadateľ o byt	Priezvisko, meno a titul:	Rodné priezvisko:
	Dátum narodenia:	Rodinný stav:
Trvalý pobyt žiadateľa	Ulica:	č.domu/bytu:
	Mesto, PSČ:	č.telefónu:
Prechodný pobyt žiadateľa	Ulica:	č.domu/bytu:
	Mesto:	č.telefónu:
email:		
Adresa zamestnávateľa:		Výška čistého mesačného príjmu - potvrdený zamestnávateľom:
Požadovaná veľkosť bytu (1. izb., 2. izb., 3.izb,):		

Údaje o osobách, ktorí budú bývať v spoločnej domácnosti žiadateľa: (manžel, manželka, druh, družka, deti ....)

Priezvisko a meno	Dátum narodenia, vzťah k žiadateľovi	Zamestnanie

Dôvody pre poskytnutie bytu:

ŽIADOSŤ JE POTREBNÉ NA ZAČIATKU KALENDÁRNEHO ROKU OBNOVIŤ A NAHLÁSIŤ KAŽDÚ PODSTATNÚ ZMENU!

V zmysle Zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov dáva žiadateľ o byt svojím podpisom písomný súhlas organizácii Matra, n. o. na využívanie osobných údajov uvedených v žiadosti o pridelenie bytu na účely jej spracovania.

Podpis žiadateľa: V Martine dňa:

MATRA, n.o. zabezpečovanie bývania

Šoltésovej 23
036 01 Martin
Tel: 043/4444 333
Fax: 043/4444 312

Čestné vyhlásenie

Dolu podpísaný /á/ .....

Narodený /á/ .....

Bytom .....

Vyhlasujem, že:

Nie som vlastníkom bytu, rodinného domu, nie som stavebníkom domu, bytu, nie som nájomníkom družstevného bytu.

V Martine, dňa: čitateľný podpis: