

***Obec Horná Ves***

***Návrh***

***VZN č. 12/2025***

***o přidělování bytů určených na nájom v bytových domov  
postavených s podporou štátu***

Obec Horná Ves v súlade s § 6 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, v zmysle zákona č. 150/2013 Z.z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov a zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní vydáva

## Všeobecne záväzné nariadenie č.12/2025,

### o pridelovaní bytov určených na nájom v bytových domov postavených s podporou štátu

#### Čl. I Úvodné ustanovenia

- 1) Toto všeobecne záväzné nariadenie (ďalej VZN) upravuje podmienky evidencie žiadostí, pridelovania bytov, nájmu nájomných bytov v bytových domoch vo vlastníctve Obce Horná Ves, povinnostiach nájomcov, ktorým boli nájomné byty pridelené a ktoré boli obstarané z dotácie Ministerstva dopravy Slovenskej republiky, z úveru Štátneho fondu rozvoja bývania Slovenskej republiky a z vlastných zdrojov obce t.j. nájomné byty s osobitným režimom upravených zákonom č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní(ďalej len zákona).
- 2) Nájomné byty sa budú užívať za účelom sociálneho bývania . Obec zachová nájomný charakter bytov obstaraných podľa zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov najmenej 30 rokov.
- 3) Sociálne bývanie je bývanie obstarané s použitím verejných prostriedkov určené na primerané a ľudsky dôstojné bývanie fyzických osôb , ktoré si nemôžu obstarat' bývanie vlastným pričinením a splňajú podmienky podľa zákona . Sociálne bývanie je aj bývanie alebo ubytovanie financované s použitím verejných prostriedkov a poskytované v rámci starostlivosti podľa osobitných predpisov . Sociálne bývanie poskytované obcou je všeobecne prospešnou službou.
- 4) Obec vedie evidenciu žiadostí o pridelenie bytov do nájmu a uzatvára zmluvy.

#### Čl. II Evidencia žiadosti o pridelenie bytu

- 1) Obec zaeviduje žiadosť o pridelenie bytu ako opodstatnenú pri splnení týchto podmienok:
  - a) žiadosť si podá fyzická osoba, ktorá dovŕšila 18 rokov veku,
  - b) je oprávnenou fyzickou osobou podľa § 22 ods. 3 zákona,
  - c) skutočnosti podľa písmena b) žiadateľ dokladuje podľa § 22 ods. 4 zákona a príslušnými dokladmi, ktoré jednoznačne preukazujú uvádzané skutočnosti,
  - d) žiadateľ preukáže schopnosť platiť nájomné svojimi celkovými aktuálnymi príjmami, pričom príjem žiadateľa a spolu posudzovaných osôb (domácnosti) musí byť vyšší ako súčet životného minima domácnosti (vypočítava sa podľa § 22 ods. 5 zákona), nájomného a platieb za energie a služby spojené s nájomom bytu.

2) Komisia sociálnych vecí a bytovej politiky (ďalej len KSVaBP) preskúma, či je doručená žiadosť o pridelenie bytu v súlade s podmienkami stanovenými týmto VZN a zákonom. V prípade chýbajúcich údajov potrebných k jej posúdeniu, obec vyzve žiadateľa na ich doplnenie v lehote 30 dní s oznámením, že ak žiadosť nebude v uvedenej lehote doplnená, bude považovaná za bezpredmetnú.

3) KSVaBP žiadosť s podkladmi postúpi starostovi obce s návrhom na zaevidovanie resp. nezaevidovanie uchádzača do evidencie žiadateľov na byty uvedené v čl. I. Oznámenie o zaevidovaní resp. nezaevidovaní žiadosti podpisuje starosta obce a jeho vyhotovenie je zaslané žiadateľovi.

4) Žiadateľ je povinný preukazovať potvrdením výšku príjmu podľa ods. 1 písm. b) vždy pri aktualizácii evidencie žiadateľov po vyzvaní obcou. Na túto skutočnosť bude upozornený v oznámení o zaevidovaní žiadosti.

5) Žiadosť sa vyradí z evidencie po posúdení starostom obce na návrh KSVaBP ak:

- a) ju žiadateľ zoberie späť,
- b) žiadateľ prestane byť oprávnenou osobou podľa ods. 1 písm. b),
- c) žiadateľ si nesplní povinnosť podľa čl. II ods. 4 alebo
- d) žiadateľ bez vážneho dôvodu odmietne pridelený byt.

Oznámenie o vyradení žiadosti z evidencie podpisuje starosta obce.

6) Na konanie o zaevidovaní, nezaevidovaní resp. vyradení žiadosti z evidencie o pridelenie bytu sa nevzťahuje zákon o správnom konaní.

### **Čl. III**

#### **Postup prideľovania bytov**

1) O pridelení bytu rozhoduje Obecné zastupiteľstvo v Hornej Vsi (ďalej len OZ) na základe návrhu KSVaBP.

2) Pri rozhodovaní o pridelení bytu sa skúmajú nasledovné kritériá:

- a) počet rokov trvalého pobytu v obci Horná Ves,
- b) majetkové pomery žiadateľa a osôb s ním bývajúcich (napr. výlučné vlastníctvo inej nehnuteľnosti na bývanie),
- c) naliehavosť bytovej potreby žiadateľa - skúmajú sa súčasné bytové podmienky, počet maloletých a plnoletých nezaopatrených detí, rodinný stav a iné sociálne kritériá,
- d) prípadné porušovanie dobrých mravov v mieste bydliska,
- e) dátum podania žiadosti,
- f) aktivita a prínos žiadateľa a jeho rodiny pre rozvoj obce,
- g) finančné možnosti splácania nájomného,
- h) plnenie si daňových, poplatkových a iných povinností voči obci Horná Ves.

3) Vo výnimočných prípadoch je možné pridelit' byt aj žiadateľovi - nájomcovi iného obecného bytu - a to podľa potreby väčší, alebo menší, ktorý je pre neho vhodnejší zo zdravotných alebo iných závažných dôvodov na základe odporúčenia komisie za podmienky, že žiadateľ odovzdá doteraz užívaný byt prenajímateľovi (písomnou dohodou podľa §710 ods.1 Občianskeho zákonníka č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov), pričom musí byť oprávnenou osobou v zmysle čl. II odst. 1 písm. b).

4) Ak podmienku na pridelenie bytu bude spĺňať viacero uchádzačov, prednosť má:

- osamelý rodič s jedným nezaopatreným dieťaťom a viac,

- mladá rodina, v ktorej aspoň jeden z manželov ku dňu podpisu nájomnej zmluvy je mladší ako 35 rokov veku.

5) Nájomnú zmluvu k bytu podpisuje starosta obce.

#### **Čl. IV**

#### **Podmienky nájmu bytov postavených z dotácií na rozvoj bývania v zmysle zákona č. 433/2010 Z.z. o dotáciach na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní a súčasne s podporou z prostriedkov ŠFRB**

1) Nájomné byty sú určené pre občanov obce Horná Ves a ostatných občanov, ktorí si podali žiadosť a spĺňajú podmienky na pridelenie bytu podľa tohto VZN.

2) Nájomca musí spĺňať podmienky uvedené v čl. II ods. 1.

3) Obec uzatvára nájomnú zmluvu resp. opakovanú nájomnú zmluvu k bytu s nájomcom evidovanom podľa čl. II v zmysle §12 zákona.

4) Obec premietne do nájomnej zmluvy záväzok, že nájomca je povinný počas celej doby nájmu umožniť po predchádzajúcom oznámení, na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu zamestnancom ministerstva, iných kontrolných orgánov, zamestnancom obecného úradu obce Horná Ves a členom KSVaBP s cieľom výkonu kontroly povinností vyplývajúcich z nájomnej zmluvy, technického stavu nájomného bytu a kontroly osôb nachádzajúcich sa v nájomnom byte. V prípade nesprístupnenia bytu trikrát, to bude obec Horná Ves považovať za dôvod nepredĺženia nájomnej zmluvy.

5) Do týchto bytov sa môžu na trvalý pobyt prihlásiť iba nájomcovia, ich manželia a ich deti, ktoré s nimi žijú v spoločnej domácnosti, prípadne druh, družka a rodič.

6) U týchto bytov nemožno realizovať prechod nájmu v zmysle § 706 Občianskeho zákonníka.

7) U týchto bytov nemožno realizovať výmeny bytov medzi nájomcami na základe dohody medzi nájomcami. Nájomca nesmie nájomný byt zaťažovať či inak disponovať s predmetom nájmu.

8) U týchto bytov nemožno realizovať prevod vlastníckych práv k bytu.

9) Nájomca nájomného bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu.

10) K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný byt uvoľniť a odovzdať ho vlastníkovi v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody.

12) Nájomca nájomného bytu má zakázané robiť stavebné úpravy bytu.

13) Nájomca nájomného bytu uhrádza drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou. Za drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním sú opravy bytu, miestnosti neslúžiacej na bývanie, ktorá je súčasťou bytu, ich príslušenstva, zariadenia a vybavenia, ako aj výmeny drobných súčiastok jednotlivých predmetov zariadenia alebo vybavenia. Pojem drobných opráv a nákladov spojených s bežnou údržbou bytu upravuje Nariadenie vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka. Zoznam drobných opráv tvorí prílohu č. 4 tohto nariadenia.

## **Čl. V**

### **Dĺžka nájmu nájomných bytov**

1) Obec uzatvorí nájomnú zmluvu s nájomcom na dobu, ktorá neprevýši tri roky s výnimkou, ak nájomcom je osoba podľa § 22 odst. 3 písm e), u ktorej doba nájmu neprevýši desať rokov.

2) Obec v nájomnej zmluve upraví právo nájomcu na opakované uzatvorenie nájmu bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve, a ak obec neeviduje žiadosť fyzickej osoby, ktorá spĺňa podmienku podľa čl. II ods. 1, uzatvorí nájomnú zmluvu s nájomcom, ktorý nespĺňa túto podmienku a to na dobu, ktorá neprevýši jeden rok.

## **Čl. VI**

### **Predĺženie platnosti zmluvy**

1) Nájomca nájomného bytu, ak má záujem o predĺženie platnosti nájomnej zmluvy v zmysle čl. IV bod 3 tohto VZN, je povinný 3 mesiace pred ukončením jej platnosti doručiť na Obecný úrad Horná Ves žiadosť o predĺženie nájomnej zmluvy a hodnoverné doklady preukazujúce príjem celej domácnosti podľa čl. II ods. 1.

2) Každú žiadosť o predĺženie nájomnej zmluvy prerokuje KSVaBP a žiadosti, ktoré spĺňajú podmienky určené týmto VZN odporučí OZ schváliť. Následne obec spracuje dodatok k nájomnej zmluve.

## **Čl. VII**

### **Nájom a platby súvisiace s nájomom**

1) Výška čistého ročného nájomného za byt sa stanovuje v zmysle platných právnych predpisov pre nájomné byty vo výške max. 5% z obstarávacej ceny bytu. Výška nájomného pre jednotlivé byty bude určená uznesením OZ.

2) Výška úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu sa budú odvíjať od cien energií v zmysle cenových výmerov a budú vyúčtované raz ročne, za predchádzajúcich 12 kalendárnych mesiacov, po doručení vyúčtovacích faktúr za energie (voda, plyn, elektrika) a to do 31.5. nasledujúceho kalendárneho roka.

3) Splatnosť nájomného a úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu je mesačne vopred vždy do 20. dňa predchádzajúceho mesiaca.

4) Výška "Fondu údržby a opráv" je stanovená zákonom minimálne 0,5% nákladov na obstaranie nájomného bytu. Jej výška bude pre jednotlivé byty určená uznesením OZ.

5) Finačná zábezpeka za užívanie bytu nepresiahne šesťmesačné nájomné, pričom lehota na zloženie finančnej zábezpeky nájomcom nebude dlhšia ako 30 kalendárnych dní pred podpisom nájomnej zmluvy, najneskôr však v deň podpisu nájomnej zmluvy. Finančná zábezpeka bude pre jednotlivé byty určená uznesením OZ.

6) V súvislosti s uzatvorením nájomnej zmluvy nebude obec od nájomcu požadovať finančné plnenia, ktoré priamo nesúvisia s užívaním bytu.

## **Čl. VIII**

### **Zánik nájmu nájomného bytu**

1) Uplynutím doby nájmu, ak nebola táto doba v zmysle čl.VI tohto nariadenia predĺžená.

2) Písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom.

3) Písomnou výpoveďou nájomcu, pričom nájom bytu sa skončí uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola prenajímateľovi doručená výpoveď.

4) Písomnou výpoveďou nájmu prenajímateľom, ak nájomca:

a) hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil včas nájomné alebo úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 2 mesiace,

b) alebo ten, kto s ním býva, napriek písomnej výstrahe hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v dome,

c) využíva prenajatý byt bez súhlasu vlastníka na iné účely ako na bývanie, alebo ak nájomca, alebo ten, kto s ním býva, sústavne porušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,

d) je potrebné z dôvodu verejného záujmu s bytom alebo domom naložiť tak, že byt nemožno užívať, alebo ak byt alebo dom vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní nemožno byt alebo dom najmenej počas šiestich mesiacov užívať.

e) bez súhlasu vlastníka v predmetnom byte ubytuje osoby, ktoré nie sú uvedené na evidenčom liste k tomuto bytu (do tohto sa nezarátavajú návštevy kratšie ako 15 dní).

f) alebo tým, že prenechali byt alebo jeho časť inému do podnájmu.

Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcom doručená výpoveď.

5) V prípade, že sa nájomca k termínu ukončenia nájomnej zmluvy z uvedeného bytu neodstahuje, správca zabezpečí vypratanie nájomného bytu na náklady predmetného nájomcu.

## **Čl. IX**

### **Byt pre osobitné potreby obce**

1) Obec vyčleňuje maximálne 10% z celkového počtu nájomných bytov ktoré prideli do užívania fyzickým osobám, ktoré nespĺňajú podmienky čl.II ods.1, ak zabezpečujú spoločenské, kultúrne, zdravotnícke, ekonomické alebo sociálne potreby obce Horná Ves.

## **Čl. X**

### **Spoločný nájom bytu manželmi**

1) Ak sa za trvania manželstva jeden z manželov stane nájomníkom bytu, vznikne spoločný nájom bytu manželmi.

2) Ak sa niektorý z manželov stal nájomníkom bytu pred uzatvorením manželstva, uzavretím manželstva vznikne spoločný nájom bytu manželmi.

3) Po dohode rozvedených manželov o zániku spoločného nájmu bytu a rozhodnutí kto zostane užívať prenajatý byt od Obce Horná Ves, sú bývalí manželia povinní túto skutočnosť písomne oznámiť do 30 dní odo dňa uzatvorenia dohody na Obecnom úrade v Hornej Vsi.

4) V prípade, že sa bývalí manželia nevedia dohodnúť, rozhodne o zániku spoločného nájmu bytu súd na návrh jedného z nich. Do tejto doby sú nájomníkmi spoločne.

5) Ak zomrie jeden z manželov, stane sa jediným nájomcom pozostalý manžel/manželka. To isté platí ak manžel/manželka opustí trvale spoločnú domácnosť.

## **Čl. XI**

### **Podmienky pre držanie a chov psov a ostatných zvierat**

1) Obec Horná Ves zakazuje chovať zvieratá v bytových, nebytových priestoroch a spoločných priestoroch bytového domu.

## **Čl. XII**

### **Ohlasovacia povinnosť**

1) O súhlase na prihlásenie za člena domácnosti nájomcu nájomného bytu počas platnosti nájomnej zmluvy v zmysle tohto VZN rozhoduje starosta obce.

2) Zmeny v počte osôb v byte je potrebné nahlásiť na Obecnom úrade v Hornej Vsi do 5 dní.

**Čl. XIII**  
**Vzájomné vzťahy**

1) Každý obyvateľ bytového domu je povinný dodržiavať Domový poriadok, zachovávať poriadok a čistotu v bytoch, spoločne užívaných priestoroch a v okolí bytoviek. V dome je potrebné zachovávať klud, vyhýbať sa zbytočnému hluku, neobťažovať ostatných nájomcov dymom z tabakových výrobkov, zachovávať nočný klud v čase od 22.00 h do 06:00 h.

**Čl. XIV**  
**Upratovanie spoločných priestorov**

1) V bytových domoch, ktoré sú vo vlastníctve obce Horná Ves si nájomcovia jednotlivých bytov po vzájomnej dohode vytvoria svoj vlastný systém udržiavania čistoty v spoločných priestoroch, na spoločných častiach domu a okolí bytového domu.

**Čl. XV**  
**Záverečné ustanovenia**

1) Dňom nadobudnutia účinnosti tohto všeobecne záväzného nariadenia sa ruší Všeobecne záväzné nariadenie obce Horná Ves č. 1/2017 o spôsobe pridelovania nájomných bytov.

.....  
Jozef Hrotek  
starosta obce

Návrh VZN zverejnený na úradnej tabuli obce dňa: 12.09.2025

Návrh VZN zverejnený na webovom sídle obce dňa: 12.09.2025

Lehota na predloženie pripomienok k návrhu VZN do: 28.09.2025

Doručené pripomienky (počet):

VZN schválené Obecným zastupiteľstvom v Hornej Vsi dňa:           , uznesením číslo

VZN vyvesené na úradnej tabuli obce dňa:

VZN zvesené z úradnej tabule obce dňa:

VZN zverejnené na webovom sídle obce dňa:

**Toto všeobecne záväzné nariadenie nadobúda účinnosť dňa**