



**Všeobecne záväzné nariadenie
Obce Dolný Štál č.
o podmienkach nájmu obecných bytov
na území obce Dolný Štál**

Sp. zn.:			
Zverejnené:		Schválené dňa:	
Číslo uznesenia:		Vyhlásené dňa:	
Právoplatné od:		Účinné od:	
<i>Koniec platnosti:</i>			

Obecné zastupiteľstvo v Dolnom Štál § 6 ods. 1 a ustanovenia § 11 ods. 4 písm. g) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších prepisov, v súlade so zákonom NR SR č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní a s Vyhláškou Ministerstva dopravy Slovenskej republiky č. 281/2024 Z.z. o regulácii cien nájmu bytov vo verejnom sektore

**Všeobecne záväzné nariadenia Obecného zastupiteľstva č. 1/2026
o podmienkach nájmu obecných bytov
postavených s podporou Ministerstva dopravy a výstavby SR a Štátneho fondu rozvoja
bývania na území obce Dolný Štál**

§ 1 Charakter bytov

1. Nájomné byty, ktoré boli postavené s podporou Ministerstva dopravy a výstavby SR a Štátneho fondu rozvoja bývania :
9 bytový radový dom s.č. 795 na ulici Hornoštálskej postavený v roku 2003
9 bytový obytný blok C s.č. 940 na ulici Gárdonyskej postavený v roku 2009
9 bytový obytný blok B s.č. 971 na ulici Gárdonyskej postavený v roku 2010
tvoria vlastníctvo obce a slúžia na nájomné účely a prenechávajú sa výlučne do nájmu na základe tohto VZN.
2. Obec vykonáva správu všetkých bytov uvedených v bode 1.
3. Jednotlivé nájomné byty sa nemôžu odpredávať, a to ani jednotlivo, ani celý nájomný bytový dom, 30 rokov (slovami 30 rokov) od vydania právoplatného kolaudačného rozhodnutia na nájomný bytový dom.

§ 2 Spôsob užívania bytov

1. Byt je možné užívať len v rámci nájomného vzťahu.
2. Byt je možné prenechávať do nájmu len fyzickým osobám (ďalej len nájomca) za podmienky určených týmto VZN.
3. Obec – ako prenajímateľ bytu uzatvorí s nájomcom nájomnú zmluvu podľa § 685 Občianskeho zákonníka. Vzor nájomnej zmluvy tvorí prílohu č. 2 tohto VZN.
4. Nájomná zmluva sa uzatvára vždy na dobu určitú a to najviac na tri roky počítajúc dňom uzatvorenia nájomnej zmluvy, s výnimkou uvedenou v § 12 ods. 2 Zákona č. 443/2010.¹
5. Ak sa byt prenecháva do nájmu nájomcovi, ktorým je občan s ťažkým zdravotným postihnutím, alebo osoba, ktorej sa poskytuje bytová náhrada za byt vydaný podľa osobitného predpisu, dohodnutá doba nájmu nesmie prevýšiť 10 rokov počítajúc dňom uzatvorenia nájomnej zmluvy.

¹ 2) Doba nájmu dohodnutá v nájomnej zmluve môže byť najviac tri roky okrem prípadov,

a) ak nájomcom alebo osobou žijúcou v nájomnom byte spolu s nájomcom je osoba so zdravotným postihnutím ustanoveným osobitným predpisom, ktorému sa prenajíma nájomný byt spĺňajúci podmienky ustanovené osobitným predpisom; pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac desať rokov alebo

b) ak nájomcom je osoba podľa § 22 ods. 3 písm. e), ktorej sa prenajíma nájomný byt, pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac desať rokov.

6. Podrobnosti spôsobu užívania bytov a spoločných priestorov bytových domov je popísaný v Bytovom poriadku.

§ 3 Žiadosť o nájom nájomného bytu

1. Žiadosť o nájom nájomného bytu (ďalej len „žiadosť“) musí obsahovať:
- a) Meno a priezvisko, dátum narodenia a podpis žiadateľa;
 - b) Miesto trvalého pobytu žiadateľa;
 - c) Rodinný stav žiadateľa;
 - d) Počet členov domácnosti, ktorí sú zahrnutí do žiadosti a ich vzťah k žiadateľovi;
 - e) Telefonický a emailový kontakt;
 - f) Dôvod podania žiadosti;
 - g) Potvrdenie o všetkých príjmoch žiadateľa za posledných 12 mesiacov;
 - h) Čestné vyhlásenie žiadateľa o majetkových pomeroch, z ktorých bude zrejmý vlastnícky alebo nájomný vzťah k bytu alebo rodinnému domu
5. Žiadosť spĺňajúcu podmienky pre nájom nájomného bytu pracovník obecného úradu zaradí do zoznamu žiadateľov.
6. Oznámenie o zaradení žiadosti žiadateľa do zoznamu žiadostí zašle obec žiadateľovi do 30 pracovných dní od doručenia úplnej žiadosti a poučí žiadateľa o jeho povinnostiach v zmysle tohto VZN.
7. Žiadateľ, ktorého žiadosť je zaradená do zoznamu žiadateľov je povinný obci oznamovať každú zmenu skutočností uvedených v odseku 1 tohto paragrafu.
8. Žiadateľ je povinný najmenej raz za rok od podania žiadosti aktualizovať svoju žiadosť v rozsahu podľa odseku 1. Ak žiadateľ v lehote jedného roka svoju žiadosť neaktualizuje ani raz, obec ho zo zoznamu žiadateľov vyradí.
10. Predseda sociálnej komisie na základe posúdenia žiadosti navrhuje obecnému zastupiteľstvu žiadateľa, s ktorým obec uzavrie nájomnú zmluvu v súlade s § 3 tohto VZN.

§4 Nájomca bytu, kritéria hodnotenia výberu

1. Nájomná zmluva na užívanie bytu môže byť uzatvorená s fyzickou osobou, ktorý je je oprávnenou fyzickou osobou definovaným v § 22 ods. 3. Zákona 443/2010 ² na základe žiadosti.

² V zmysle § 22 ods. 3 Zákona 443/2010 Z.z.

Oprávnenou fyzickou osobou je

- 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 osoba s ťažkým zdravotným postihnutím,
 - 2. ide o osamelého rodiča s nezaopatreným dieťaťom,
 - 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,
 - 2. ktorej zanikla náhradná osobná starostlivosť, pestúnska starostlivosť alebo osobná 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

2. Inej osobe ako obyvateľovi obce možno prideliť nájomný byt v prípade, ak nie je možné uzatvoriť nájomnú zmluvu s občanom s trvalým pobytom v obci podľa stanovených kritérií a za podmienku, že nájomca bytu **a spolubývajúce osoby sa stanú** obyvateľmi obce najneskoršie v deň podpísania nájomnej zmluvy.
3. Dôvod hodný osobitného zreteľa **podľa § 22 ods. 3. písm. f) Zákona 443/2010** pre pridelenie nájomného bytu **uznáva obecné zastupiteľstvo** na návrh sociálnej komisie individuálne pre mimoriadne sociálne alebo zdravotné okolnosti, pričom berie do úvahy nasledovné skutočnosti: bezdomovectvo, vážna choroba, poškodenie zdravia (napr. po úraze), zhoršená sociálna situácia (napr. týranie v rodine) alebo náhle životné zmeny, ktoré si vyžadujú naliehavé riešenie bývania
4. Podľa § 22 ods. 3 písm b) /3 Zákona 443/2010 za osobu, ktorá zabezpečuje zdravotnú starostlivosť, sociálne a ďalšie služby vo verejnom záujme, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu obyvateľov obce sa priznáva osoba podľa posúdenia obecného zastupiteľstva, pričom osobitným zreteľom sa uznáva:
 - zdravotný pracovník v Centre integrovaného zdravotného strediska v Dolnom Štále
 - pedagogický zamestnanec školy alebo školského zariadenia na území obce Dolný Štál
 - člen Slovenského červeného kríža – miestneho spolku Dolný Štál a zároveň minimálne 10-násobný darca krvi
 - odborne vyškolený člen Dobrovoľnej požiarnej obrany Obce Dolný Štál
 - aktívny občan obce Dolný Štál, ktorý sa pravidelne zapojí do brigádnickej činnosti alebo do kultúrnych a spoločenských podujatí organizovaných Obcou Dolný Štál.**Obecné zastupiteľstvo posudzuje plnenie dôvodu podľa hodnoverných dokladov platných v čase pridelovania bytu.**
5. Ak nie je možné vybrať uchádzačov podľa hore uvedených kritérií 1 až 4, možno uzatvoriť zmluvu s iným nájomcom na základe rozhodnutia obecného zastupiteľstva a poradníka uchádzačov o byt najviac na 1 rok.
6. Obec neprideľuje nájomný byt občanovi, **ktorý je vlastníkom alebo spoluvlastníkom nehnuteľnosti alebo časti nehnuteľnosti určenej na bývanie alebo krátkodobé bývanie alebo rekreáciu na území Slovenskej republiky; resp. ak je vlastníkom alebo spoluvlastníkom nehnuteľnosti špecifikovanej v predchádzajúcej vete, tak je žiadateľ povinný riadne preukázať a odôvodniť nemožnosť užívať danú nehnuteľnosť za týmto účelom.** Táto podmienka sa rovnako vzťahuje na spoluposudzované osoby.
7. Obec neprideľuje nájomný byt občanovi, ktorý má nevyrovnané finančné záväzky voči obce.
8. Starosta obce môže rozhodnúť, že so žiadateľom uzatvorí nájomnú zmluvu na kratšie obdobie ako 3 roky, najmenej však na obdobie 6 mesiacov, ak žiadateľ za posledné tri roky meškal

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 (najviac 20% podporených bytov vo vlastníctve obce)

s daňovými poplatkami alebo inými platbami vrátane platenia nájomného a za iné služby obci Dolný Štál, prípadne za posledné tri roky pôsobil škodu na majetku obce.

§ 5 Opakovaný nájom bytu

1. V nájomnej zmluve sa upraví právo nájomcu na opakované uzatvorenie nájmu bytu, ktorý spĺňa podmienky nájmu učené v § 12. ods. 4. Zákona 443/2010 Z.z.³
2. Nájomnú zmluvu možno s nájomcom opätovne dohodnúť ak:
 - a) nájomca požiadal prenajímateľa o opätovné uzatvorenie nájomnej zmluvy najneskôr 4 mesiace pred uplynutím dohodnutej doby nájmu.
 - b) naďalej spĺňa podmienky nájmu určené v § 3 tohto VZN
 - c) nájomca a všetky spolubývajúce osoby sú obyvateľmi obce
 - d) nie je dôvod na vypovedanie nájmu bytu zo strany prenajímateľa podľa § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka
 - e) nájomca nemá žiadne záväzky voči prenajímateľovi súvisiace s nájomom bytu
4. Ak nepožiadala o opakované uzavretie nájomnej zmluvy fyzická osoba, ktorá spĺňa podmienku podľa tohto VZN, uzatvorí sa nájomná zmluva s iným nájomcom.
5. Nájomca, s ktorým bola uzatvorená zmluva podľa §5 ods. 4. tohto VZN nemá právo na ďalšie opakované uzavretie nájomnej zmluvy.

§ 6 Nájomné

1. Za užívanie bytu je nájomca povinný platiť nájomné a cenu služieb poskytovaných s užívaním bytu v lehotách a spôsobom dojednaných v nájomnej zmluve.
2. V súlade s § 12 ods. 7 Zákona 443/2010 Z.z. prenajímateľ určí finančnú zábezpeku, ktorú je povinný hradiť nájomca pred uzavretím nájomnej zmluvy maximálne vo výške 6 mesačného nájomného.
3. Výška ročného nájomného vrátane mesačných splátok **do fondu údržby a opráv** je určená **v prílohe č. 1** tohto všeobecne záväzného nariadenia pre jednotlivé bytové domy platnosťou od **1.7.2026**.
2. Pri výpočte ceny služieb poskytovaných s užívaním bytu sa postupuje podľa platných cenových predpisov.
3. Obecné zastupiteľstvo každoročne vyhodnocuje financovanie bytového hospodárstva. Výšku nájomného môže obec jednostranne zmeniť na základe výsledkov hodnotenia len v súlade s platnými predpismi vzťahujúcimi sa na predmet nájmu.

§ 7 Fond **prevádzky údržby a opráv**

³ (4) Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy podľa odseku 3 môže žiadateľ uzavrieť nájomnú zmluvu aj s fyzickou osobou, ktorej mesačný príjem spolu s mesačným príjmom ostatných osôb žijúcich v byte k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku opakovaného prenájmu nájomného bytu

a) nie je vyšší ako štvornásobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa § 22 ods. 3 písm. a),
b) nie je vyšší ako päťnásobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa § 22 ods. 3 písm. b) a c).

1. **Fond prevádzky, údržby a opráv** je tvorený z prostriedkov získaných v rámci úhrad za užívanie bytov od nájomcov.
2. **Fond prevádzky, údržby a opráv sa tvorí vo výške 0,5 %** z oprávnených nákladov na obstaranie nájomného bytu prepočítaného podľa Vyhlášky Ministerstva dopravy Slovenskej republiky č. 281/2024 Z.z.
3. **Z fondu prevádzky, údržby a opráv bytovej budovy sa financujú výdavky spojené s nákladmi na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí bytovej budovy vrátane opráv balkónov a lodžií, spoločných zariadení bytovej budovy, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príslušenstva pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu bytovej budovy, ktoré prislúchajú k bytom. (§ 18 ods. 3. Zákona 443/2010)**
4. V prípade dosiahnutia prebytku hospodárenia obce môže Obecné zastupiteľstvo v Dolnom Štále rozhodnúť o pridelení dodatočných finančných prostriedkov do fondu prevádzky, údržby a opráv.
5. Obec Dolný Štál vedie prostriedky vo fonde prevádzky, údržby a opráv oddelene od prostriedkov získaných z nájmu bytov na samostatnom bankovom účte.
6. Odvod z bežného účtu obce na účet fondu údržby a opráv sa realizuje štvrťročne.
7. K údržbe bytových domov, ktorá je hradená z fondu prevádzky, údržby a opráv, patria pravidelné odborné prehliadky a odborné kontroly podľa platnej legislatívy na spoločných zariadeniach bytových domov, a to: revízia prenosných hasiacich prístrojov a požiarneho vodovodu, revízia bleskozvodov, revízia elektrickej inštalácie a elektrických zariadení, revízia domového plynovodu.
8. **Fond prevádzky, údržby a opráv možno použiť na opravu vo vnútri nájomných bytov v prípade, ak ide o činnosti úzko spojené s odstraňovaním havárií a závad na vyhradených technických zariadeniach spoločných častí bytového domu.**
9. **V prípade odstraňovania havarijného stavu možno Fond prevádzky, údržby a opráv čerpať do mínusového stavu so súhlasom obecného zastupiteľstva.**

§ 8 Opravy a údržby v bytoch

1. Opravy a údržby v bytoch sa delia na „drobné opravy“ a „opravy prevyšujúce hodnotu drobných opráv“.
2. Drobné opravy v prenajatých bytoch súvisiace s ich užívaním v zmysle platných nájomných zmlúv si hradia nájomcovia sami. Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním špecifikuje **Príloha Nariadenia vlády č. 87/1995 Zb. v znení neskorších predpisov.**
3. Medzi opravy prevyšujúce hodnotu drobných opráv patria opravy, ktoré sa netýkajú spoločných častí bytového domu a sú nad rámec drobných opráv vymenovaných v Prílohe č. 1 nariadenia vlády č. 87/1995
4. Náklady na opravy a údržby v bytoch definované v bode 2. §8 tohto VZN **sú hradené z nájomného plateného vo výške stanovenej v prílohe č. 1 tohto VZN** predovšetkým na výmenu zariadení bytu opotrebovaných s obvyklým užívaním: napr. šporákov, digestorov,

batérií a sanitárnych zariadení, kuchynskej linky alebo jej časti, kotlov, podlahovej krytiny, vnútorných dverí a pod.

5. Časť nájomného určená na opravu a údržbu sa môže používať aj na výdavky **za neobsadené byty**
- opravy a údržby vrátane základnej maľby
 - úhrada splátky istiny ŠFRB v čiastke vyhradenej v nájomnom pre jednotlivý byt, ktorý je dočasne neobsadený,
 - úhrada energií v neobsadenom byte
6. Nutné opravy a údržby definované v bode 2. § 6 tohto VZN nahlási nájomca na obecnom úrade vopred písomne (okrem havarijných prípadov, ktoré stačí nahlásiť osobne alebo telefonicky)
7. Náklady za údržbu a opráv definovaných v §6 ods. 2 tohto VZN hradí obec priamo dodávateľovi alebo nájomcovi formou refundácie na základe jeho žiadosti a daňových dokladov. Úhradu schvaľuje
- a) **starosta obce**, ak ide o sumu do výšky 2000 eur vrátane
 - b) **obecné zastupiteľstvo** ak ide o sumu nad 2000 eur
8. **Drobné opravy v byte** súvisiace s jeho užívaním špecifikované v Prílohe č. 1 Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z. si hradí nájomca z vlastných zdrojov bez nároku na refundáciu.

§ 6 Záverečné ustanovenia

1. Pred uzatvorením nájomnej zmluvy na užívanie bytu je nájomca povinný prenajímateľovi zdokumentovať splnenie podmienok, za ktorých je podľa tohto VZN oprávneným občanom uzatvoriť nájomnú zmluvu.
2. Pri pridelení bytov do nájmu postupuje obec v súlade s kritériami hodnotenia a výberu uchádzačov o nájomný byt obsiahnutých v tomto VZN.

§ 7 Vyhlásenie a účinnosť

- 1) Toto VZN zruší VZN č. 3/2017. Toto VZN sa vzťahuje na vybavenie všetkých evidovaných žiadostí na Obecnom úrade v Dolnom Štále o pridelenie bytu a primerane aj na existujúce a opätovne uzavreté nájomné zmluvy .

V Dolnom Štále, dňa

.....
Tomáš Horváth, starosta obce