



**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 Štále § 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.
4. Nájomná zmluva sa uzatvára vždy na dobu určitú a to najviac na tri roky počítajúc dňom uzatvorenia nájomnej zmluvy, s výnimkou uvedenou v § 2 bod 5, § 3 bod 3. a § 3 ods. 6 tohto VZN.
5. Ak sa byt prenecháva do nájmu nájomcovi, ktorým je občan s ťažkým zdravotným postihnutím, dohodnutá doba nájmu nesmie prevýšiť 10 rokov počítajúc dňom uzatvorenia nájomnej zmluvy.

§3 Nájomca bytu, kritéria hodnotenia výberu

1. Nájomná zmluva na užívanie bytu môže byť uzatvorená s fyzickou osobou, ktorý je občanom Slovenskej republiky s trvalým pobytom v obci Dolný Štál a je

oprávnenou fyzickou osobou definovaným v § 22 ods. 3. Zákona 443/2010 ¹.

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 sa stane obyvateľom obce najneskoršie v deň podpísania nájomnej zmluvy
3. Dôvod hodný osobitného zreteľa pre pridelenie nájomného bytu stanovuje obecné zastupiteľstvo na návrh sociálnej komisie individuálne pre mimoriadne sociálne alebo zdravotné okolnosti: napríklad 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 posudzujú individuálne obecným zastupiteľstvom uvedením presného dôvodu
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 podľa poradovníka uchádzačov o byt najviac na 1 rok.

¹ V zmysle § 22 ods. 3 Zákona 443/2010 Z.z.

Oprávnenu 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, 39) 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, 39)

e) osoba, ktorej sa poskytuje bytová náhrada za byt vydaný podľa osobitného predpisu, 40)

f) osoba, ktorej sa poskytuje bývanie z dôvodov hodných osobitného zreteľa

6. Obec neprideluje nájomný byt občanovi, ktorý má vo vlastníctve byt alebo rodinný dom vhodný na jeho vlastné bývanie alebo má nevyrovnané finančné záväzky voči obce.
7. 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 s daňovými poplatkami alebo inými platbami za služby obci Dolný Štál, prípadne za posledné tri roky pôsobil škodu na majetku obce.

§ 4 Opakovaný nájom bytu

1. V nájomnej zmluve sa upraví právo nájomcu na opakované uzatvorenie nájmu bytu, ktorý naďalej spĺňa podmienky nájomcu určené v § 3 tohto VZN
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 nájomcu 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
3. Ak nepožiadala o opakované uzavretie nájomnej zmluvy fyzická osoba, ktorá spĺňa podmienku podľa § 4 ods. 1 tohto VZN, uzatvorí sa nájomná zmluva s iným nájomcom podľa kritérií stanovených v § 3 tohto VZN.
4. Nájomca, s ktorým bola uzatvorená zmluva podľa §4 ods. 3. tohto VZN nemá právo na ďalšie opakované uzavretie nájomnej zmluvy.

§ 5 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.
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 zmeniť na základe výsledkov hodnotenia len v súlade s platnými predpismi vzťahujúcimi sa na predmet nájmu.

§ 5 Fond údržby a opráv, drobné opravy

1. Fond údržby a opráv je tvorený z prostriedkov získaných v rámci úhrad za užívanie bytov od nájomcov.

2. Fond údržby a opráv sa tvorí vo **výške 5 %** z oprávnených nákladov na obstaranie nájomného bytu prepočítaného podľa Vyhlášky Ministerstva dopravy Slovenskej republiky č. 281/2024 Z.z.
3. Výška fondu údržby a opráv sa stanovuje tak, aby fond v plnom rozsahu postačoval na zabezpečenie postupnej údržby nehnuteľnosti alebo jej časti, ktorej sa financovanie týka.
4. V prípade dosiahnutia prebytku hospodárenia obce môže Obecné zastupiteľstvo v Dolnom Štále rozhodnúť o pridelení dodatočných finančných prostriedkov do tohto fondu.
5. Obec Dolný Štál vedie prostriedky vo fonde 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. Z fondu údržby a opráv sa financujú výdavky:
 - na údržbu a opravy nájomných bytov, spoločných častí, spoločných zariadení bytového domu, ako aj na prípadné vylepšenie technického a estetického stavu objektov a blízkeho okolia ohraničeného hranicou zastavaného pozemku,
 - na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu budov, v ktorých sa nachádza nájomný byt,
 - na odstránenie havarijného stavu bytu.
8. K údržbe bytových domov, ktorá je hradená z fondu 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.
9. Fond opráv možno použiť na údržbu nájomných bytov, nebytových priestorov, ako aj na ich reprodukciu a vecí alebo činnosti napomáhajúce, resp. úzko spojené s touto údržbou. Pri odstraňovaní havárií a závad na vyhradených technických zariadeniach je možné fond opráv čerpať aj do mínusového stavu, so súhlasom obecného zastupiteľstva.
10. 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.**

§ 6 Opravy a údržby v bytoch

1. Opravy a údržby v bytoch sa delia na „drobné opravy“ a „opravy prevyšujúce hodnotu drobných opráv“.
2. 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
3. Náklady na opravy a údržby v bytoch definované v bode 2. § 6 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
4. Časť nájomného určená na opravu a údržbu sa môže používať aj na výdavky za neobsadené byty
 - opravy a údržby vrátane základnej malby

- úhrada splátky istiny ŠFRB v čiastke vyhradenej v nájomnom pre jednotlivý byt, ktorý je dočasne neobsadený,
 - úhrada energií v neobsadenom byte
5. 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)
 6. 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
 - b) **obecné zastupiteľstvo** ak ide o sumu na 2000 eur a) výdavky schvaľuje
 7. **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 § 3 tohto VZN.

§ 7 Vyhlásenie a účinnosť

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

V Dolnom Štále, dňa

.....
Tomáš Horváth, starosta obce