

**VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE  
OBCE DOLNÁ PORUBA**

**č. 6/2024**

**o podmienkach pridelovania nájomných bytov**

*Zverejnené pred schválením dňa: 24.11.2023*

*Schválené obecným zastupiteľstvom dňa 11.12. 2023 Uznesením č. 134/2023*

*Vyvesené dňa: 11.12.2023*

*Zvesené dňa 01.01.2024*

## **Všeobecne záväzné nariadenie č. 6/2024 o podmienkach pridelovania nájomných bytov**

Obec Dolná Poruba na základe ustanovenia § 6 ods. 1 zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 443/2010 Z. z.“) a zákona č. 150/2013 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov vydáva Všeobecne záväzné nariadenie č. 6/2024 o podmienkach pridelovania nájomných bytov.

### PRVÁ ČASŤ

#### Úvodné ustanovenia

#### § 1

##### Pôsobnosť

- 1) Toto všeobecne záväzné nariadenie (ďalej len „VZN“) upravuje podmienky pridelovania nájomných bytov vo vlastníctve Obce Dolná Poruba.
- 2) Zoznam nájomných bytov zverejňuje Obec Dolná Poruba na svojom webovom sídle ([www.dolnaporuba.sk](http://www.dolnaporuba.sk)), na úradnej tabuli obecného úradu (ďalej len „úrad“).

#### § 2

##### Žiadosť o pridelenie nájomného bytu

- 1) Žiadosť o pridelenie nájomného bytu môže podať každá osoba, ktorá spĺňa jednu z nasledujúcich podmienok:
  - a) je občanom SR, ktorý dovŕšil 18 rokov veku a má spôsobilosť na právne úkony,
  - b) je občanom členského štátu Európskej únie, štátu, ktorý je zmluvnou stranou Dohody o Európskom hospodárskom priestore alebo Švajčiarskej konfederácie, ktorý má na území Slovenskej republiky trvalý pobyt, dovŕšil vek 18 rokov a má spôsobilosť na právne úkony,
  - c) je štátnym príslušníkom tretej krajiny ktorý dovŕšil 18 rokov veku, má spôsobilosť na právne úkony a bolo mu udelené povolenie na pobyt na území SR.
- 2) Žiadateľ predloží úradu vyplnenú „Žiadosť o pridelenie nájomného bytu“ (ďalej len „žiadosť“), ktorá tvorí prílohu č. 1 tohto VZN. Žiadosť môže žiadateľ zaslať poštou, elektronicky so zaručeným podpisom alebo odovzdať osobne na obecnom úrade.
- 3) Žiadateľa, ktorý neuviedol v žiadosti všetky údaje, vyzve úrad písomne na ich doplnenie v lehote nie kratšej ako 15 dní. Žiadateľ, ktorý údaje v stanovenej lehote nedoplní alebo uvedie nepravdivé údaje, nebude do evidencie žiadateľov zaradený.

- 4) Žiadateľ musí byť ku dňu nastťahovania sa do nájomného bytu zapísaný v Obci Dolná Poruba na trvalý pobyt.

### § 3

#### Evidencia žiadateľov

- 1) Žiadosti o nájomné byty podľa § 2, ods. 2 tohto VZN eviduje a vedie v zozname žiadateľov úrad.
- 2) Žiadatelia sú v evidencii zoradení podľa dátumu doručenia úplnej žiadosti. Aktuálny menný zoznam úrad zverejňuje na svojom webovom sídle ([www.dolnaporuba.sk](http://www.dolnaporuba.sk)), na úradnej tabuli. Poradie zápisu do zoznamu neurčuje poradie pre pridelenie nájomného bytu.
- 3) Obec vyradí žiadosť z evidencie, ak žiadateľ:
  - a. uviedol v žiadosti nepravdivé alebo neúplné údaje,
  - b. do 30 dní neoznámil zmeny súvisiace so žiadosťou,
  - c. nereaguje na výzvu podľa § 4 ods. 2 do stanoveného termínu,
  - d. neuzatvoril nájomnú zmluvu podľa § 6 ods. 3.
- 4) O zaradení do evidencie a vyradení z evidencie úrad žiadateľa písomne informuje v lehote do 30 dní od vzniku rozhodujúcej skutočnosti.
- 5) Žiadosť je v evidencii zaradená po dobu 3 rokov. Po skončení tejto doby je žiadateľ v prípade pretrvávajúceho záujmu o pridelenie nájomného bytu povinný podať žiadosť znova.

### § 4

#### Rozhodovanie o pridelení nájomného bytu

- 1) Posúdenie žiadosti je v kompetencii príslušnej komisie, ktorá obecnému zastupiteľstvu odporučí alebo neodporučí pridelenie nájomného bytu. Komisia posudzuje, či žiadateľ spĺňa predpoklady § 22 ods. 3 zákona č. 443/2010 Z. z. a bodovo ohodnotí žiadateľa na základe ďalších definovaných kritérií obce, ktoré tvoria prílohu č. 2 tohto VZN.
- 2) Nájomcom môže byť aj iná fyzická osoba, ktorá nepatrí do vyššie uvedenej kategórie osôb, a to v prípade, že sú splnené podmienky § 12 ods. 6 zákona o dotáciách, t. j. prenajímateľ má voľný nájomný byt a o pridelenie nájomného bytu nepožiadala oprávnená fyzická osoba uvedená vyššie.
- 3) Komisia vyzve žiadateľa o predloženie dokumentov určujúcich rozhodujúce okolnosti pre pridelenie nájomného bytu v lehote nie kratšej ako 15 dní.
- 4) Nájomné byty môžu byť prednostne prideľované osobám v krízovej situácii – posúdenie krízovej situácie je v kompetencii komisie.
- 5) Následne o pridelení nájomného bytu na základe odporúčania komisie rozhoduje obecné zastupiteľstvo.

## § 5

### Osobitný zreteľ

- 1) Obec Dolná Poruba môže prenajať 20%<sup>1</sup> z počtu podporených nájomných bytov vo vlastníctve obce z dôvodov hodných osobitného zreteľa. Za podporený nájomný byt sa považuje nájomný byt, na ktorého obstaranie bola poskytnutá dotácia podľa tohto zákona alebo podľa predpisov účinných do 31.decembra 2010.
- 2) Okruh oprávnených osôb podľa § 22 ods. 7 zákona č. 443/2010, ktorým sa poskytuje bývanie z dôvodov hodných osobitného zreteľa, sa určuje nasledovne<sup>2</sup>:

#### Príklad:

- a. osoby, ktoré sa nachádzajú v nepriaznivej sociálnej situácii, a to:
    1. pre ťažké zdravotné postihnutie alebo nepriaznivý zdravotný stav,
    2. z dôvodu, že dovŕšili vek potrebný na nárok na starobný dôchodok,
    3. pre ohrozenie správaním iných fyzických osôb alebo ak sa stali obeťou správania iných fyzických osôb,
    4. osamelý rodič s nezaopatreným dieťaťom, 5. atď.
  - b. zamestnanci obce a obcou zriadených organizácií, ktorým je z dôvodu potreby zabezpečenia efektívneho plnenia pracovných úloh pre mesto alebo pre ním zriadené organizácie v sídle zamestnávateľa nevyhnutné zabezpečiť bývanie,
  - c. osoby, ktoré zabezpečujú zdravotnú starostlivosť, sociálne a ďalšie služby vo verejnom záujme, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu obyvateľov obce, atď.
- 3) O pridelení nájomného bytu z dôvodov hodných osobitného zreteľa rozhoduje obecné zastupiteľstvo. Na pridelenie nájomného bytu z dôvodov hodných osobitného zreteľa sa nevzťahujú ustanovenia § 2 až § 4.

## § 6

### Nájomná zmluva

- 1) Náležitosti nájomnej zmluvy upravuje § 12 zákona č. 443/2010 Z. z. Na práva a povinnosti, ktoré vzniknú na základe nájomnej zmluvy a nie sú upravené týmto zákonom, sa vzťahujú ustanovenia Občianskeho zákonníka. Nájomná zmluva musí mať písomnú formu a musí obsahovať najmä
  - a) začiatok nájmu,
  - b) dobu nájmu,
  - c) výšku mesačného nájomného,
  - d) podmienky opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy,
  - e) výšku úhrady za plnenia spojené s užívaním nájomného bytu alebo spôsob ich výpočtu,

---

<sup>1</sup> Obec/Mesto je oprávnené podľa § 22 ods. 7 zákona č. 443/2010 Z. z. prenajať najviac 20% z počtu podporených nájomných bytov vo vlastníctve obce/mesta z dôvodov hodných osobitného zreteľa.

<sup>2</sup> Určí obec/mesto podľa svojich priorít.

- f) opis stavu nájomného bytu a opis príslušenstva nájomného bytu,
- g) podmienky na zachovanie pôvodného stavu a vybavenia nájomného bytu,
- h) skončenie nájmu,
- i) spôsob a lehotu vysporiadania finančnej zábezpeky, ak je súčasťou nájomnej zmluvy dohoda o finančnej zábezpeke podľa odseku 7,
- j) zoznam osôb žijúcich v byte spolu s nájomcom,
- k) vyhlásenie nájomcu, že nájomný byt alebo jeho časť nie je oprávnený prenechať do podnájmu tretej osobe.

(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 uvedeným v prílohe č. 2, 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.

(3) V nájomnej zmluve sa upraví právo nájomcu na opakované uzavretie zmluvy o nájme nájomného bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a v tomto zákone. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy žiadateľ informuje nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.

(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).

(5) Nájomnú zmluvu na užívanie nájomného bytu, ktorý spĺňa podmienky ustanovené osobitným predpisom, uzavrie len s fyzickou osobou žijúcou v domácnosti, ktorej členom je osoba so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 2, a ak nemá žiadosť o uzavretie nájomnej zmluvy od takejto fyzickej osoby, môže uzavrieť nájomnú zmluvu na takýto nájomný byt aj s inou fyzickou osobou uvedenou v § 22 ods. 3 najviac na jeden rok.

(6) Ak o uzavretie nájomnej zmluvy nepožiadá fyzická osoba uvedená v § 22 ods. 3, môže žiadateľ uzavrieť nájomnú zmluvu aj s inou fyzickou osobou najviac na jeden rok.

(7) Nájomná zmluva môže ďalej obsahovať aj dohodu o finančnej zábezpeke, ktorá nesmie presiahnuť výšku maximálneho šesťmesačného nájomného ustanoveného podľa osobitného predpisu; lehota na zloženie finančnej zábezpeky nájomcom nesmie byť dlhšia ako 30 kalendárnych dní pred podpísaním nájomnej zmluvy. Ak nedôjde k uzavretiu nájomnej zmluvy, je žiadateľ povinný už zloženú finančnú zábezpeku bezodkladne vrátiť. Žiadateľ v súvislosti s uzavretím nájomnej zmluvy nesmie požadovať od nájomcu iné finančné plnenia, ktoré priamo nesúvisia s užívaním nájomného bytu.

(8) Finančná zábezpeka podľa odseku 7 slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a nepoškodzovania užívaného nájomného bytu. Finančnú zábezpeku za užívanie nájomného bytu vedie žiadateľ na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke.

(9) Nájomnú zmluvu možno uzavrieť najskôr po nadobudnutí právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia alebo po vydaní kolaudačného osvedčenia na bytovú budovu.

(10) Pred uzavretím nájomnej zmluvy je žiadateľ povinný umožniť nájomcovi prehliadku nájomného bytu.

(11) Ustanovenia odsekov 3 a 4 sa neuplatnia pri uzatváraní nájomnej zmluvy s oprávnenou fyzickou osobou podľa § 22 ods. 3 písm. f).

- 2) Pri uzatváraní nájomných zmlúv sa subsidiárne uplatňujú ustanovenia zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov upravujúce nájomnú zmluvu.
- 3) Obec je povinná predložiť žiadateľovi návrh nájomnej zmluvy na podpis do 30 dní od rozhodnutia obecného zastupiteľstva o pridelení nájomného bytu.
- 4) Žiadateľ je povinný uzatvoriť nájomnú zmluvu do 15 dní od doručenia jej návrhu. Ak nájomnú zmluvu neuzatvorí, stratí nárok na pridelenie nájomného bytu a bude vyradený z evidencie žiadateľov.
- 5) Pred uzatvorením nájomnej zmluvy je žiadateľ povinný zložiť na účet obce finančnú zábezpeku vo výške šesťmesačného nájomného. Ak nedôjde k uzavretiu nájomnej zmluvy, úrad je povinný zloženú zábezpeku bezodkladne vrátiť žiadateľovi.

## § 7

### Prechodné a záverečné ustanovenia

- 1) Žiadateľov, ktorí podali žiadosť o pridelenie nájomného bytu pred účinnosťou tohto VZN, obec písomne informuje o tomto VZN a zároveň žiadateľov vyzve, aby aktualizovali svoju žiadosť formou vyplnenia vzoru žiadosti, ktorá je prílohou tohto VZN. Do evidencie budú žiadatelia zaradení podľa § 3 ods. 2.

2) Toto VZN nadobúda účinnosť dňa 1.1.2024

V Dolnej Porube, dňa 11.12.2023

Ing. Zuzana Vániová  
starostka obce

.....  
(uviesť meno a priezvisko žiadateľa, adresa)

**Názov obce**  
**Ulica, č.**  
**PSČ obec**

**Vec: Žiadosť o pridelenie nájomného bytu**

1. Údaje o žiadateľovi:

Meno a Priezvisko:

.....

Dátum a miesto narodenia:

.....

Trvalý pobyt:

.....

Adresa pre doručovanie<sup>□</sup>:

.....

Rodinný stav:

.....

Tel. kontakt:.....e-mail.....

2. Ďalšie osoby, ktoré budú so žiadateľom v byte bývať:

Meno, Priezvisko

Dátum narodenia

Vzťah k žiadateľovi

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

3. Dôvod podania žiadosti (stručný opis doterajšej bytovej otázky a ďalších skutočností, ktoré považujete za dôležité pre pridelenie bytu napr. zdravotný stav, sociálna situácia a pod.):



.....  
.....  
.....  
.....

vyplňuje sa v prípade, ak adresa nie je totožná s trvalým pobytom

4. Mám záujem o byt: (zakrúžkujte iba jednu možnosť):

- a) Jednoizbový
- b) Dvojizbový
- c) Trojizbový
- d) Bezbariérový byt

5. Čestné prehlásenie:

Vyhlasujem, že údaje uvedené v žiadosti sú úplné a správne. Som si vedomý/á právnych následkov uvedenia nepravdivých údajov.

Súhlas so spracovaním osobných údajov:

Týmto v súlade s príslušnými ustanoveniami zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov poskytujem súhlas obci Dolná Poruba so spracovaním osobných údajov v rozsahu uvedených v žiadosti o pridelenie nájomného bytu za účelom zaradenia žiadosti do evidencie uchádzačov o pridelenie nájomného bytu vo vlastníctve obce Dolná Poruba.

Zároveň poskytujem súhlas so zverejnením mojich údajov v evidencii žiadateľov o pridelenie nájomného bytu.

V.....Dňa.....

.....

Podpis žiadateľa

Poučenie:

Podanie tejto žiadosti nezakladá právny nárok na pridelenie bytu. Obec si vyhradzuje právo na získanie ďalších informácií o žiadateľovi a osobách<sup>3</sup>, ktoré budú so žiadateľom v byte bývať, potrebných pre rozhodovanie o pridelení nájomného bytu.

---

<sup>3</sup> V tomto prípade je potrebné, aby následne „Súhlas so spracovaním osobných údajov“ udelili obci/mestu aj osoby, ktoré budú so žiadateľom v byte bývať.

<b>Bodové hodnotenie</b>		
Meno a priezvisko: Súčasnú bydlisko: Počet členov domácnosti:		
	Max. body	Získané body
<b>Súčasná bytová situácia</b>		
Vlastný byt		
V spoločnej domácnosti s rodinou (rodičia a pod.)		
V nájomnom byte (nájom na dobu určitú)		
V nájomnom byte (nájom na dobu neurčitú)		
Ubytovňa		
Opúšťajúci ústavnú výchovu		
Zariadenie sociálnych služieb/zariadenie ústavnej zdravotnej starostlivosti		
Nelegálne bývanie		
Bez domova		
<b>Väzba k obci Dolná Poruba</b>		
Trvalý pobyt v obci		
Trvalý pobyt v okrese		
Ekonomický vzťah k obci (zamestnanie, podnikanie)		
Sociálny vzťah k obci (rodinné vzťahy)		
Žiadny vzťah		
<b>Príjmová situácia žiadateľa</b>		
Mesačný príjem vyšší ako 4-násobok životného minima		

Mesačný príjem vo výške 3,5 až 4-násobku životného minima		
Mesačný príjem vo výške 3 až 3,5 násobku životného minima		
Mesačný príjem vo výške 2 až 3 násobku životného minima		
Mesačný príjem vo výške 1 až 2-násobku životného minima		
Mesačný príjem nižší ako 1-násobok životného minima		
<b>Ekonomická aktivita žiadateľa</b>		
Pracujúci (trvalý pracovný pomer alebo aj SZČO)		
Pracujúci (nepravidelný príjem z pracovnej činnosti, napr. brigády)		
Materská dovolenka, rodičovský príspevok		
Dôchodca		
Študent		
Nezamestnaný		
<b>Zadĺženie žiadateľa</b>		
Žiadateľ nemá žiadne dlhy		
Žiadateľ rieši svoju dlhovú situáciu		
Žiadateľ nerieši svoju dlhovú situáciu		
<b>Závázky žiadateľa voči obci</b>		
Žiadateľ nemá žiadne záväzky voči obci, resp. má dohodnutý splátkový kalendár a pravidelne uhradza splátky		

Žiadateľ má dohodnutý splátkový kalendár a nepravidelne uhradza splátky		
Žiadateľ nemá dohodnutý splátkový kalendár a svoje záväzky voči obci neuhradza		
<b>Počet maloletých detí alebo nezaopatrených detí žijúcich v spoločnej domácnosti so žiadateľom</b>		
Bez dieťaťa		
1-2 deti		
3-4 deti		
5 a viac detí		
<b>Zdravotný stav žiadateľa, resp. člena domácnosti</b>		
Žiadateľ je osobou s ťažkým zdravotným postihnutím (je držiteľom preukazu ZŤP)		
Člen domácnosti je osobou s ťažkým zdravotným postihnutím (je držiteľom preukazu ZŤP)		
<b>Naliehavosť potreby riešenia nepriaznivej životnej situácie (napr. domáce násilie, živelná pohroma, zdravotný stav) – na základe výsledku sociálneho šetrenia:</b>	0 až 50	
<b>Okolnosti znižujúce bodové hodnotenie:</b>	Max. - 50	
Za hrubé porušenie podmienok nájomnej		

zmluvy s ním bola ukončená zmluva na nájom obecného bytu		
Žiadateľ odmieta spoluprácu so sociálnym pracovníkom		
Správanie odporuje dobrým mravom		
Iné:		
<b>Spolu body:</b>		