



v súlade s ustanoveniami Článku 68 a 71 Ústavy SR a podľa § 6 odst.1 zák. 369/1990 Zb.  
o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov

vydáva

**Všeobecne záväzné nariadenie obce**  
**o podmienkach prenájmu obecných nájomných bytov,**  
**kritériách pridelovania a správy nájomných bytov v bytových**  
**domoch v obci Dolný Chotár**

Návrh VZN:

Vyvesený na úradnej tabule dňa:	26.2.2025
Zverejnený na internetovej stránke obce:	26.2.2025
Začiatok lehoty na pripomienkové konanie:	26.2.2025
Dátum ukončenia pripomienkového konania:	07.3.2025
Vyhodnotenie návrhu VZN:	10.3.2025

Schválené na rokovaní OZ:	12.3.2025
Vyhlásené zverejnením na úradnej tabuli obce:	13.3.2025
VZN nadobúda účinnosť dňa:	27.3.2025

## § 1 Úvodné ustanovenia

1. Toto všeobecne záväzné nariadenie (ďalej len „VZN“) upravuje podmienky prenájmu obecných nájomných bytov, kritériách pridelovania a správy nájomných bytov v bytových domoch v obci Dolný Chotár.
2. Nariadenie je vydané v súlade s § 6 zák. č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov.
3. Toto VZN ustanovuje podmienky evidencie žiadostí, pridelovania nájomných bytov, v nájomných bytoch vo vlastníctve obce Dolný Chotár, kritériá pre zaradenie do evidencie žiadateľov o pridelenie nájomného bytu a určuje výšku finančnej zábezpeky za užívanie bytov.
4. Obec Dolný Chotár môže obecné nájomné byty ponechať do nájmu za podmienok ustanovených v tomto VZN.
5. Správcom bytov vo vlastníctve obce je správcovská spoločnosť, ktorá zabezpečuje užívateľské a nájomné vzťahy podľa Občianskeho zákonníka. Správca bytov hospodári s bytmi, prijíma žiadosti o pridelenie nájomného bytu, vedie evidenciu žiadateľov o pridelenie nájomného bytu, uzatvára nájomné zmluvy.

## § 2 Evidencia žiadateľov o byt

1. Žiadateľ starší ako 18 rokov si za účelom riešenia svojich bytových problémov môže podať písomnú žiadosť o pridelenie bytu vo vlastníctve obce na obecnom úrade v Dolnom Chotári: Obec Dolný Chotár, 925 41 Dolný Chotár 45 alebo aj na e-mailovej adrese: [info@grand-sprava.sk](mailto:info@grand-sprava.sk).
2. V žiadosti musia byť uvedené (príloha č.1):
  - meno, priezvisko žiadateľa
  - dátum narodenia žiadateľa
  - miesto trvalého pobytu, resp. prechodného pobytu
  - počet ostatných osôb, ktoré budú v byte bývať
  - stručný opis zdôvodnenia svojej žiadosti
  - telefonický kontakt žiadateľa
3. K žiadosti o pridelenie nájomného bytu treba doložiť okrem prílohy č. 2, nasledovné:
  - Potvrdenie o výške mesačného príjmu žiadateľa a ostatných osôb, ktoré budú v byte bývať za predchádzajúci kalendárny rok, tzn. mesačný čistý príjem domácnosti žiadateľa (všetkých ostatných osôb, ktoré budú v byte bývať a môžu byť zárobkovo činní)
  - Súhlas so spracovaním a zverejnením osobných údajov pre účely pridelenia nájomného bytu v súlade s týmto VZN (príloha č.3).
4. Žiadateľ o nájomný byt nesmie byť vlastníkom nehnuteľnosti, príp. správca môže rozhodnúť aj o pridelení nájomného bytu aj takému žiadateľovi, ktorý vlastní nehnuteľnosť na bývanie, pritom bude brať do úvahy objektívne príčiny (majetkové, rodinné a pod.).

5. Ak je vedená voči žiadateľovi alebo osobe, ktorá bude v byte bývať, pohľadávka od vlastníka bytu, t.j. obcou Dolný Chotár, nemusí byť žiadosť o pridelenie nájomného bytu posudzovaná.
6. O zaradení alebo nezaradení do evidencie o pridelenie nájomného bytu bude žiadateľ o byt vyrozumený písomnou formou/emailom. Žiadosť o pridelenie nájomného bytu je v evidencii zaradená po dobu troch rokov. Po skončení tejto doby je žiadateľ povinný podať žiadosť znova.
7. Žiadateľ o nájomný byt vedený v evidencii je povinný:
  - nahlásiť každú zmenu týkajúcu sa jeho osoby a ostatných osôb, ktoré budú v byte bývať do 30 dní odo dňa kedy zmena nastala.
  - každý rok k dátumu zaradenia do evidencie aktualizovať žiadosť a predložiť príjmy domácnosti za predchádzajúci kalendárny rok, ak nastala zmena alebo na vyzvanie vlastníka bytového domu. Nesplnenie si týchto povinností, resp. uvedenie nepravdivých údajov v žiadosti má za následok vyradenie žiadosti z evidencie.

### § 3

#### **Spôsob užívania a správy nájomných bytov v bytovom dome**

1. Byty je možné užívať len v rámci nájomného vzťahu uzatváraného s vlastníkom bytového domu na základe nájomnej zmluvy.
2. Nájomná zmluva musí mať písomnú formu a musí obsahovať najmä:
  - a. začiatok nájmu,
  - b. dobu nájmu,
  - c. výšku mesačného nájmu,
  - d. podmienky opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy,
  - e. výšku úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu alebo spôsob ich výpočtu,
  - 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.
3. Správu bytového domu obstaráva správcovská spoločnosť v zmysle platných právnych predpisov.
4. Doba nájmu začína plynúť dňom uzatvorenia zmluvy. Zmluva bude uzatvorená na dobu určitú, najviac na obdobie 3 rokov. Po uplynutí tejto doby nájmu môže nájomca požiadať o uzatvorenie novej nájomnej zmluvy na ďalšie obdobie.
5. Pred uzatvorením nájomnej zmluvy na užívanie bytu v bytovom dome je budúci nájomca povinný prenajímateľovi zdokumentovať splnenie podmienok, za ktorých podľa tohto nariadenia možno s občanom uzatvoriť nájomnú zmluvu.
6. Nájomcovia a osoby žijúce v spoločnej domácnosti s nájomcom, sa prihlásia na trvalý pobyt do nájomných bytov a to najmenej na dobu trvania nájmu.
7. V nájomných bytoch pridelených podľa VZN nemožno realizovať prechod nájmu v zmysle § 706 Občianskeho zákonníka, realizovať výmeny bytov, prevod vlastníckych práv hnutelných vecí a zmenu užívateľa.

8. Nájomca nájomného bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu ani inej bytovej náhrady pri skončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu uvedeného v § 6 tohto VZN.
9. K termínu skončenia nájmu sa nájomca zaväzuje byt vypratať a v primeranom stave odovzdať vlastníkovi bytu, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody.
10. Nájomné byty nie je možné previesť do osobného vlastníctva.
11. Všetky ďalšie podmienky nájmu budú bližšie špecifikované v Zmluve o nájme bytu.
12. Nájomca uhradí obci finančnú zábezpeku vo výške 3-mesačného nájomného. Lehota na úhradu finančnej zábezpeky nájomcom je 10 dní pred podpísaním nájomnej zmluvy. Zábezpeka môže byť použitá na úhradu nedoplatku nájomného a úhrad za plnenie poskytované s užívaním bytu a na úhradu vyčíslenej škody spôsobenej nájomcom v nájomnom byte a bude vyúčtovaná po ukončení nájmu do 30 dní od ukončenia nájomnej zmluvy.
13. Nájomca bytu užíva byt a nebytové priestory v zmysle platnej nájomnej zmluvy kde je nájomníkom.

#### **§ 4**

##### **Podmienky prenechania bytu do nájmu**

1. Podmienky mesačného príjmu oprávnenej fyzickej osoby upravuje § 22 ods. 3 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov, pri opakovanom nájme § 12 zákona.
2. V čase prenechania bytu do nájmu musí mať žiadateľ alebo iná osoba, ktorá bude žiť v byte príjem z pracovného pomeru, samostatnej zárobkovej činnosti, byť poberateľom dôchodku alebo mať iný zdokladovateľný príjem (materská, rodičovský príspevok, invalidný dôchodok, vdovský dôchodok, poberanie dávky v nezamestnanosti, poberanie nemocenskej dávky a pod.)
3. O pridelení nájomných bytov rozhoduje správca nájomných bytov, pričom zohľadňuje podmienky uvedené v § 2 ods. 3 a 4 tohto všeobecne záväzného nariadenia.

#### **§ 5**

##### **Nájomné, správa bytov a bytové fondy**

1. Za užívanie nájomného bytu je nájomca povinný platiť nájomné a úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu v lehotách a spôsobom dojednaných v nájomnej zmluve.
2. Z vybratého nájomného tvorí vlastník bytového domu fond prevádzky, údržby a opráv podľa nájomnej zmluvy.
3. Vo výške nájomného nie sú zahrnuté poplatky za odvoz TKO, vodné, náklady na odvoz a likvidáciu odpadovej vody a elektrickej energie, ďalej internetové a televízne pripojenie a energie spoločných priestorov.
4. Obec ako vlastník nájomných bytov tvorí z časti dohodnutého nájomného fond prevádzky, údržby a opráv. Evidenciu fondu prevádzky, údržby a opráv vedie správcovská spoločnosť.
5. Z fondu prevádzky, údržby a opráv sa financujú výdavky spojené s nákladmi na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí bytovej budovy, spoločných zariadení bytovej budovy, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príľahlého pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu bytovej budovy, ktoré prislúchajú k bytom.

6. K údržbe bytových domov, ktorá je hradená z fondu opráv patria pravidelné odborné prehliadky a odborné kontroly podľa platnej legislatívy a to najmä: revízia prenosných hasiacich prístrojov a požiarneho vodovodu, bleskozvodov, revízia elektrickej inštalácie a elektrických zariadení a ostatné potrebné pravidelné kontroly v zmysle platných právnych predpisov.
7. Opravy zariadenia bytu, bežné a povrchové opravy ako aj estetickú modernizáciu bytu hradí nájomca. Opravy vodorovných a zvislých stavebných konštrukcií, strechy a rozvodov sa platia z fondu opráv.

## **§ 6**

### **Zánik nájmu bytu vo vlastníctve obce**

1. Nájom bytu vo vlastníctve obce zaniká v zmysle Občianskeho zákonníka písomnou dohodou medzi vlastníkom bytu a nájomcom, alebo písomnou výpoveďou.
2. Nájom bytu na dobu určitú končí uplynutím tejto doby.
3. V prípade neplatenia nájomného bude nájomcovi doručená upomienka č. 1. Pokiaľ nájomca nebude na upomienku reagovať do 15 dní zašle sa mu upomienka č. 2. Pokiaľ nájomca po upomienke č. 2 neuhradí nájomné do 15 dní, bude mu zaslaná výpoveď zmluvy o nájme bytu s 3- mesačnou výpovednou lehotou, kde výpovedná lehota začína plynúť 1. dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
4. V prípade hrubého porušovania nájomnej zmluvy, domového poriadku alebo dodatočného zistenia, že pri podpise nájomnej zmluvy alebo aj počas plynutia nájomnej zmluvy boli poskytnuté nepravdivé alebo účelovo zavádzajúce údaje od nájomcu bytu, môže vlastník bytového domu ukončiť nájomnú zmluvu kedykoľvek a nájomca bytu je povinný takéto rozhodnutie akceptovať a nájomný byt odovzdať vlastníkovi v primeranom stave ako pri podpise nájomnej zmluvy v dohodnutom termíne alebo max. do 30 dní od doručenia rozhodnutia o ukončení nájomnej zmluvy.

## **§ 7**

### **Osobitné ustanovenia**

1. Nájomca nemôže vykonávať žiadne stavebné úpravy v nájomnom byte bez súhlasu vlastníka bytu.
2. Nájomca bytu vo vlastníctve obce nemôže prenajať byt alebo jeho časť inej osobe.
3. Vykonávanie podnikateľskej činnosti v bytoch vo vlastníctve obce je zakázané.
4. Nájomca nájomného bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu.
5. Nájomná zmluva zaniká uplynutím doby nájmu.
6. Nájomca a osoby, ktoré užívajú nájomný byt na základe platnej nájomnej zmluvy sú povinné umožniť po predchádzajúcom oznámení na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do nájomných bytov zamestnancom obce, ministerstva a príslušného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu nájomného bytu.

**§ 8**  
**Záverečné ustanovenia**

1. Nájomné vzťahy neupravené týmto VZN sa riadia podľa Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov a nájomnej zmluvy.
2. Neoddeliteľnou súčasťou tohto Všeobecne záväzného nariadenia sú prílohy č.1, č.2, č.3.
3. Toto Všeobecne záväznú nariadenie nadobúda účinnosť dňom 27.3.2025
4. Týmto VZN sa ruší VZN obce Dolný Chotár č. 1/2014 o nakladaní s nájomnými bytmi vo vlastníctve obce, schváleného na obecnom zastupiteľstve zo dňa 8.7.2014
5. Toto Všeobecne záväznú nariadenie o podmienkach prenájmu obecných nájomných bytov, kritériách pridelovania a správy nájomných bytov v bytových domoch v obci Dolný Chotár schválilo Obecné zastupiteľstvo dňa 12.3.2025 uznesením č. 13/10/12032025.

V Dolnom Chotári, dňa 13.3.2025

**Ladislav C u l i n k a**  
**starosta obce**

**Príloha č. 1**

Žiadateľ:.....

GRAND, správa nájomných bytov s.r.o.  
Kostolné nám. 32  
946 03 Kolárovo  
info@grand-sprava.sk

Obec Dolný Chotár  
925 41 Dolný Chotár 45

Vec: Žiadosť o pridelenie nájomného bytu

**Údaje o žiadateľovi:**

Meno a priezvisko:.....

Dátum a miesto narodenia:.....

Rodinný stav:..... Štátna príslušnosť:.....

Trvalý pobyt:.....

Tel. kontakt a mail:.....

**Údaje o manželke/manželovi – družke/druhovi:**

Meno a priezvisko:.....

Dátum a miesto narodenia:.....

Rodinný stav:..... Štátna príslušnosť:.....

Trvalý pobyt:.....

Deti žiadateľa/žiadateľov:

Meno a priezvisko:....., dátum narodenia:.....

Meno a priezvisko:....., dátum narodenia:.....

Meno a priezvisko:....., dátum narodenia:.....

Meno a priezvisko:....., dátum narodenia:.....

Meno a priezvisko:....., dátum narodenia:.....

Meno a priezvisko:....., dátum narodenia:.....

Dôvod podania žiadosti (stručný opis doterajšej bytovej otázky):

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

V ....., dňa:.....

Podpis/y žiadateľa/ov:

## Príloha č. 2

Čestné vyhlásenie o majetkových pomeroch

Podpísaný/á:.....

Narodený/á:.....

Bytom:.....

Číslo OP:.....

Vyhlasujem na svoju česť, že nie som vlastníkom alebo spoluvlastníkom bytu, bytového domu alebo rodinného domu a tiež nemám nájomný vzťah k bytu, bytovému domu alebo rodinnému domu, taktiež so mnou posudzované osoby nie sú vlastníkami bytu, bytového domu alebo rodinného domu a tiež nemajú nájomný vzťah k bytu, bytovému domu alebo rodinnému domu. Vyhlasujem, že údaje o majetku sú úplné a správne. Som si vedomý/á právnych následkov uvedenia nepravdivých údajov.

V ....., dňa:.....

Podpis:



### Príloha č. 3

#### Súhlas dotknutej osoby so spracovaním osobných údajov

Dolu podpísaný/á:

Meno a priezvisko:.....

Dátum a miesto narodenia:.....

Rodinný stav:..... Štátna príslušnosť:.....

Trvalý pobyt:.....

Tel. kontakt a mail:.....

týmto v súlade s príslušnými ustanoveniami zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov poskytujem súhlas Obci Cerová, 906 33 Cerová 104, 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 Cerová.

V ....., dňa:.....

Podpis: