Obec Šarišské Jastrabie, 065 48 Šarišské Jastrabie 257

Obec Šarišské Jastrabie v súlade s článkom 68 Ústavy Slovenskej republiky a podľa § 6 ods. 1 a § 11 ods. 4 písm. g) zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších zmien, zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a v zmysle zákona NR SR č. 443/2010 Z. z. v znení neskorších predpisov o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní a v zmysle zákona NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov **vydáva**

Všeobecne záväzné nariadenie obce Šarišské Jastrabie č. 1/2025 o podmienkach prideľovania obecných bytov a spôsobe nájmu

Článok I.
Úvodné ustanovenie

1. Toto VZN upravuje podmienky prideľovania obecných nájomných bytov v obecnej bytovke: budova MŠ – nadstavba „Bytový dom 5 b. j. Šarišské Jastrabie“ súpisné číslo 271 vo vlastníctve obce Šarišské Jastrabie, kritéria pre zaradenie do evidencie žiadateľov o pridelenie nájomného bytu a určuj výšku finančnej zábezpeky za užívanie bytov.
2. Obec Šarišské Jastrabie môže obecné nájomné byty ponechať do nájmu za podmienok ustanovených v tomto všeobecne záväznom nariadení. Obec zabezpečuje právnu stránku prideľovania bytov a určenie nájomníkov.
3. Správcom bytov vo vlastníctve obce je Obec Šarišské Jastrabie, ktorá ich nadobudla nadstavbou budovy MŠ financovanou združením finančných zdrojov obce Šarišské Jastrabie, podpory vo forme úveru zo Štátneho fondu rozvoja bývania a dotácie na obstarávanie nájomných bytov poskytnutej Ministerstvom výstavby a regionálneho rozvoja SR. Obec zabezpečuje užívateľské a nájomné vzťahy podľa Občianskeho zákonníka.
4. Obec Šarišské Jastrabie, ako vlastník bytov, hospodári s bytmi, prijíma žiadosti o pridelenie nájomného bytu, vedie evidenciu žiadateľov o pridelenie nájomného bytu, uzatvára nájomné zmluvy.

Článok II.
Evidencia žiadateľov o byt vo vlastníctve obce

1. Žiadateľ starší ako 18 rokov si za účelom riešenia svojej bytovej otázky môže podať písomnú žiadosť o pridelenie bytu vo vlastníctve obce na obecnom úrade v Šarišskom Jastrabí: Obec Šarišské Jastrabie, 065 48 Šarišské Jastrabie 257, alebo na e-mailovej adrese: obecsarjastrabie@slnet.sk
2. V žiadosti musia byť uvedené nasledovné údaje:
   - meno, priezvisko a podpis žiadateľa
   - dátum narodenia žiadateľa
   - miesto trvalého pobytu, resp. prechodného pobytu
   - rodinný stav žiadateľa
   - počet členov domácnosti

- stručný opis súčasnej bytovej situácie
- izbovosť požadovaného bytu (3-izbový, 2-izbový)
- telefónny kontakt žiadateľa
- mesačný príjem domácnosti

3. K žiadosti o pridelenie nájomného bytu treba doložiť potvrdenie o výške mesačného príjmu žiadateľa a spoločne posudzovaných osôb, vrátane rozhodnutí o dôchodkoch a iných dávkach zo Sociálnej poisťovne a rozhodnutí o iných štátnych dávkach.
4. Žiadateľ nesmie byť dlžníkom na miestnych daniach a poplatkoch.
5. O zaradení alebo nezaradení do evidencie o pridelenie bytu bude žiadateľ o byt vyrozumený písomnou formou. Žiadosť o pridelenie nájomného bytu je v evidencii zaradená po dobu troch rokov.
   Po skončení tejto doby je takáto žiadosť vyradená z evidencie a obec na ňu neprihliada. Ak žiadateľ má naďalej záujem o pridelenie obecného bytu, musí podať žiadosť znova.

Článok III.
Pridelenie bytov vo vlastníctve obce a finančná zábezpeka

1. Pridelenie bytu schvaľuje starosta obce, po predchádzajúcom prerokovaní a schválení Obecnou radou v Šarišskom Jastrabí. Výber a poradie žiadateľov vykonáva a schvaľuje Obecná rada v Šarišskom Jastrabí. Starosta obce o pridelení bytu informuje na najbližšom zasadnutí obecného zastupiteľstva.
2. Okrem žiadosti a jej príloh Obecná rada v Šarišskom Jastrabí pri výbere žiadosti zohľadní aj:
   a) naliehavosť bytovej potreby,
   b) zdravotné dôvody,
   c) sociálne pomery,
   d) aktívnu činnosť na prácach a službách nevyhnutých pre obec,
   e) trvalý pobyt v obci a skutočnosť, že sa občania na udanej adrese zdržiavajú,
   f) majetkové pomery žiadateľa a osôb s ním bývajúcich,
   g) včasné plnenie záväzkov voči obci
3. O pridelení bytu vo vlastníctve obce je žiadateľ informovaný písomne vyzvaním k uzatvoreniu nájomnej zmluvy na dobu určitú, ktorá neprevýši 3 roky s možnosťou opakovaného predĺženia pri dodržaní podmienok uvedených v tomto VZN a nájomnej zmluve.
4. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy prenajímateľ informuje nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu. Záujem opakovane uzavrieť nájomnú zmluvu je nájomca povinný oznámiť prenajímateľovi najneskôr 30 dní odo dňa doručenia písomného oznámenia o možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy. Opakované uzavretie nájomnej zmluvy je v kompetencii starostu obce, ak nájomca plní podmienky zmluvy (platobnú disciplínu, dodržiavanie domového poriadku a povinnosti z nájomnej zmluvy).
5. Podmienkou uzavretia zmluvy o nájme bytu a opakovaného uzavretia zmluvy o nájme bytu je skutočnosť, že nájomník má vyrovnané všetky záväzky voči obci. Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy môže prenajímateľ uzavrieť nájomnú zmluvu aj s fyzickou osobou, ktorej mesačný príjem spolu s mesačným príjmom ostatných osôb žijúcich v byte nepresahuje hranicu stanovenú v §12 ods. 4 zákona 443/2010 Z .z.

k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku opakovaného prenájmu nájomného bytu.

6. U nájomných bytov v bytovom dome súpisné číslo 271 nemožno realizovať prevod vlastníckych práv na nájomcu.
7. Nájomný charakter bytu musí obec zachovať najmenej 30 rokov od kolaudácie bytového domu.
8. Nájomca nájomného bytu nemá v prípade akéhokoľvek spôsobu ukončenia nájmu bytu nárok na poskytnutie žiadnej bytovej náhrady.
9. K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný byt uvoľniť a odovzdať ho obci Šarišské Jastrabie, v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody.
10. Všetky ďalšie podmienky nájmu budú bližšie špecifikované v Zmluve o nájme bytu.
11. Nájomca uhradí obci finančnú zábezpeku vo výške 6 mesačného nájmu. Lehota na úhradu finančnej zábezpeky nájomcom nebude dlhšia ako 10 dní pred podpísaním nájomnej zmluvy. Zábezpeka môže byť použitá na úhradu nedoplatku nájomného a úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu a na úhradu vyčíslenej prípadnej vzniknutej škody spôsobenej nájomcom v nájomnom byte a bude vyúčtovaná po ukončení nájmu. Výška finančnej zábezpeky pre jednotlivé bytové byty je uvedená v prílohe č. 1 tohto VZN č. 1/2025.

Článok IV.
Nájomné, správa bytov a bytové fondy

1. Za užívanie nájomného bytu je nájomca povinný platiť nájomné a úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu v lehotách a spôsobom dojednaných v nájomnej zmluve. Z nájomného vlastník bude tvoriť:
   a) fond prevádzky, opráv a údržby bytových domov
   b) fond prevádzky, opráv a údržby bytov.
2. Výšku nájomného a tvorbu fondu prevádzky, opráv a údržby bytových domov a bytov určujú Zásady výkonu správy bytových domov v obci Šarišské Jastrabie, ktoré sú Prílohou č. 3 k VZN č. 1/2025. Tvorba fondu prevádzky, opráv a údržby bytových domov je v minimálnej výške 0,5 % z obstarávacích nákladov bytu ročne. Fond prevádzky, údržby a opráv tvorený podľa osobitného predpisu sleduje a spravuje správca bytov Obec Šarišské Jastrabie.
3. Vo výške nájmu nie sú zahrnuté poplatky za odvoz TKO.
4. Fond prevádzky, opráv a údržby bytových domov sa tvorí z prostriedkov získaných v rámci úhrad z nájomného od nájomcov bytov a eviduje sa v každom bytovom dome samostatne.
5. Fond prevádzky, opráv a údržby **bytových domov** možno použiť najmä na: náklady na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí bytovej budovy vrátane pavlače, spoločných zariadení bytovej budovy, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a priľahlého pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu bytovej budovy, ktoré prislúchajú k bytom. Použitie finančných prostriedkov z fondu prevádzky, údržby a opráv bytovej budovy je prísne účelové, čo znamená, že prostriedky nemôžu byť použité na iné výdavky v obci. Údržbou sa rozumie aj vykonávanie pravidelných odborných prehliadok a odborných kontrol podľa platnej

právnej úpravy a to najmä: revízia hasiacich prístrojov a požiarneho vodovodu, revízia komínov, bleskozvodov, revízia elektrickej inštalácie a elektrických zariadení, revízia plynových kotlov a domového plynovodu, revízia tlakových zariadení.

6. Fond prevádzky, opráv a údržby **bytov** možno použiť najmä na: opravy, servis a výmenu kotla, opravu, údržbu a výmenu vykurovacích, elektroinštalačných a vodovodných rozvodov (vrátane radiátorov).
7. Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním ako to špecifikuje Príloha nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z. si hradí nájomca z vlastných zdrojov (Príloha č. 2 tohto VZN).

Článok V.
Nájomná zmluva

1. Na práva a povinnosti, ktoré vzniknú na základe nájomnej zmluvy sa vzťahujú ustanovenia občianskeho zákonníka. Nájomná zmluva musí mať písomnú formu a musí obsahovať najmä:

a) predmet zmluvy,
b) popis prenajímaného bytu a jeho príslušenstva,
c) dobu nájmu,
d) zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu,
e) nájomné a úhradu za plnenie spojené s užívaním bytu,
f) práva a povinnosti nájomcu vyplývajúce z nájmu bytu,
g) práva a povinnosti prenajímateľa vyplývajúce z nájmu bytu,
h) zánik nájmu bytu,
i) spoločné a záverečné ustanovenia.

2. Doba nájmu dohodnutá v nájomnej zmluve môže byť najviac tri roky okrem prípadov ak nájomcom je osoba so zdravotným postihnutím, ktorému sa prenajíma nájomný byt spĺňajúci podmienky ustanovené osobitným predpisom, 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 VZN.
4. Uzavretím nájomnej zmluvy je prenajímateľ povinný umožniť nájomcovi prehliadku nájomného bytu.
5. Nájomná zmluva na užívanie nájomného bytu sa v prípade dlhodobých neplatičov uzatvára na dobu 12 mesiacov. Dlhodobým neplatičom sa rozumie nájomca, ktorému počas trvania poslednej nájomnej zmluvy bola opakovane tzn. viac ako dva krát zaslaná Upomienka . Po uplynutí nájomnej zmluvy na dobu 12 mesiacov je možné predĺžiť nájomnú zmluvu len v prípade, ak tento nájomca platil nájomné v príslušnom mesiaci, v ktorom mu z nájomnej zmluvy vyplýva povinnosť zaplatiť nájom, tzn. ak ani raz nemeškal s úhradou nájmu. Ak takýto nájomca spĺňa podmienky na predĺženie nájomnej zmluvy je možné mu nájomnú zmluvu predĺžiť na dobu stanovenú v článku V. odseku 2 tohto VZN.

Článok VI.
Práva a povinností spojené s nájmom bytu vo vlastníctve obce

1. Obec Šarišské Jastrabie ako vlastník je povinný odovzdať byt nájomcom v stave spôsobilom na riadne užívanie s rešpektujúcim opotrebovaním.
2. Vlastník je oprávnený:
   a) vykonávať prehliadky predmetu nájmu, najmä z dôvodu kontroly spôsobu a rozsahu užívania bytu nájomcami, kontroly technického zariadenia a príslušenstva v nevyhnutnom rozsahu, ako aj z dôvodu vykonania opráv a odstránenia škôd, vykonania dezinsekcie bytu,
   b) vymáhať náhradu škody od nájomcov, ktorí poškodia majetok prenajímateľa, vnútorné vybavenie predmetu nájmu alebo spoločné priestory bytového domu,
   c) pristúpiť k výpovedi z nájmu z dôvodu hrubého porušenia nájomnej zmluvy.
3. Nájomcom je odporúčané uzatvoriť si poistenie domácnosti a zodpovednosti za škodu na vnesených veciach, inak budú prípadnú vzniknutú škodu hradiť v plnej výške.
4. Nájom bytu vo vlastníctve obce zaniká v zmysle Občianskeho zákonníka písomnou dohodou medzi vlastníkom bytu a nájomcom, alebo písomnou výpoveďou.
5. Nájom bytu vo vlastníctve obce na dobu určitú končí uplynutím tejto doby, ak nebola táto doba predĺžená.
6. Nájom bytu končí aj uplynutím výpovednej lehoty, ktorá je 3 mesiace a začína plynúť 1. dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
7. Za hrubé porušenie povinností vyplývajúcich z nájmu bytu, ktoré má za následok výpoveď z nájmu bytu zo strany prenajímateľa, sa považuje v zmysle ust. § 711 ods. 1 písm. c), d) a g) Občianskeho zákonníka najmä:
   a) § 711 ods. 1 písm. c) ak nájomca, alebo ten, kto je členom jeho domácnosti hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v dome, alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov alebo vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
   b) 711 ods. 1 písm. d) neplatenie nájomného a preddavkov za plnenia poskytované s užívaním bytu po dobu dlhšiu ako 3 mesiace,
   c) porušovanie povinností vyplývajúcich z nájomnej zmluvy,
   d) opakované obmedzovanie výkonu práv ostatných nájomcov,
   e) vykonávanie stavebných úprav alebo iných podstatných zmien v byte bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa,
   f) prenechanie bytu alebo jeho časti inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa.
   g) § 711 ods. 1 písm. g) ak nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie.

8. Nájomcovia sú povinní dňom skončenia nájmu protokolárne odovzdať prenajímateľovi byt v stave, v akom ho prevzali s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie:
   - sú povinní vykonať na vlastné náklady hygienickú maľbu bielou farbou všetkých stien v predmete nájmu,
   - nájomcovia sú ďalej povinní hygienicky vyčistiť a dezinfikovať predmety a zariadenia v byte, vrátane kuchynskej linky, vstavaných skríň, plynového resp. elektrického sporáka, sprchovacej vane, vodovodných batérií, umývadla, WC a podláh. V prípade, ak je nájomný byt a jeho vybavenie znečistené, poškodené,

nájomca je povinný znášať náklady spojené s ich opravou, resp. výmenou (náklady môžu byť uhradené z finančnej zábezpeky),

- v prípade, že do uplynutia doby nájmu v zmysle nájomnej zmluvy nedôjde k jej predĺženiu a nájomcovia byt naďalej užívajú, sú povinní mesačne uhrádzať prenajímateľovi úhradu za neoprávnené užívanie bytu z titulu bezdôvodného obohatenia za užívanie bytu vo výške zodpovedajúcej aktuálnemu nájomnému a službám najneskôr do 25. dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca, a to až do jeho protokolárneho odovzdania prenajímateľovi alebo do právoplatného rozhodnutia súdu o vypratаní,
- v prípade, ak nájomcovia protokolárne neodovzdajú priestory, nájomcovia súhlasia, že prenajímateľ je oprávnený vykonať všetky opatrenia (i komisionálne otvorenie a prevzatie priestorov), aby tieto priestory mal vypratané a uvoľnené na náklady nájomcov v obvyklej výške, v opačnom prípade sú nájomcovia povinní uhradiť prenajímateľovi náklady na tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu, v akom ho nájomcovia prevzali.
- nájomcovia zodpovedajú v celom rozsahu za škodu na byte, ktorú spôsobili porušením povinnosti počas trvania nájomného pomeru,
- nájomcovia berú na vedomie, že v prípade im vzniknutých nákladov na opravu a úpravu prenajatého bytu, nie sú oprávnení si tieto náklady uplatňovať voči prenajímateľovi po skončení doby nájmu (napr. výmena sanity, podláh, kuchyne, vstavané skrine a iné).

Článok VII.
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 na účely ubytovávania je zakázané.
4. Nájomca nájomného bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu.
5. Nájomca nemôže brať iné osoby do podnájmu.

Článok VIII.
Záverečné ustanovenia

1. Nájomné vzťahy neupravené týmto VZN sa riadia podľa ustanovení Občianskeho zákonníka.
2. Bližšie podmienky a povinnosti súvisiace s užívaním bytu a so správou bytového domu sú uvedené v „Zásadách výkonu správy bytových domov v obci Šarišské Jastrabie, ktoré tvoria neoddeliteľnú súčasť tohto VZN (Príloha č. 3) a Pravidlách a zásadách bývania v nájomnom dome (Príloha č. 4).

3. Toto Všeobecne záväzné nariadenie bolo schválené Obecným zastupiteľstvom v Šarišskom Jastrabí dňa 13.11.2025, uznesením číslo 279/2025 a nadobúda účinnosť 01.01.2026.
4. Týmto VZN č. 1/2025 sa ruší VZN č. 3/2016, ktoré upravuje podmienky prideľovania obecných bytov a spôsob nájmu.

V Šarišskom Jastrabí 28.11.2025

v. r.

PaedDr. Ľubomír Rešetár
starosta obce

Návrh vyvesený dňa: 28.10.2025
Návrh zvesený dňa: 13.11.2025
Návrh schválený dňa: 13.11.2025
Vyvesené po schválení dňa: 04.12.2025
Nadobúda účinnosť dňa: 01.01.2026