

Všeobecne záväzné nariadenie Obce Častkov
č. 2/2026

**o podmienkach pridelovania nájomných bytov v obci
Častkov**



VZN - návrh	VZN č. 2/2026		
Vyvesený na úradnej tabuli obce Častkov dňa:	30.05.2026	Schválené na rokovaní OZ v Častkove dňa:	15.06.2026
Zverejnený na elektronickej úradnej tabuli a na webovom sídle obce:	30.05.2026	VZN schválené uznesením číslo:	176
Dátum začiatku lehoty pripomienkového konania: (Pripomienky zasielať poštou Obec Častkov, Častkov 35, 906 04 alebo elektronicky na email obeccastkov@centrum.sk)	30.05.2026	Vyvesený na úradnej tabuli obce Častkov dňa:	15.06.2026
Dátum ukončenia pripomienkového konania:	12.06.2026	VZN zverejnené na webovom sídle obce dňa:	15.06.2026
Počet doručených pripomienok:	1	VZN zvesené dňa:	30.06.2026
Vyhodnotenie pripomienok k návrhu VZN dňa:	12.06.2026		
Zvesený dňa:	15.06.2026	VZN nadobúda účinnosť dňa:	01.07.2026

Všeobecno-záväzné nariadenie Obce Častkov o
podmienkach prideľovania nájomných bytov v obci Častkov

Obecné zastupiteľstvo Obce Častkov vo veciach územnej samosprávy v zmysle ustanovenia § 6 § 11 ods. 4 písm. g) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, zákonom č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní a zákonom č. 150/2013 Z. z. Štátnom fonde rozvoja bývania vydáva toto

vydáva

Všeobecno-záväzné nariadenie Obce Častkov č. 2/2026 o podmienkach prideľovania
nájomných bytov v obci Častkov

Čl.1
Úvodné ustanovenie

- 1) Toto Všeobecne záväzné nariadenie /ďalej len „VZN“/ upravuje podmienky prideľovania bytov vo vlastníctve obce Častkov.
- 2) Zoznam nájomných bytov zverejňuje obec Častkov na úradnej tabuli obce.
- 3) Obec Častkov / ďalej len „obec“/ ako vlastníak bytov zabezpečuje právnu stránku prideľovania bytov a určenie nájomníka, správu bytov vo vlastníctve obce Častkov, ktorá zabezpečuje užívateľské a nájomné vzťahy podľa Občianskeho zákonníka.

Čl. 2
**Podmienky a rozsah poskytovania sociálneho
bývania v nájomnom byte**

- 1) Sociálne bývanie v nájomnom byte je bývanie poskytované oprávnenej fyzickej osobe v byte, ktorého podlahová plocha neprevyšuje 80 m².
Podlahovú plochu podľa odseku 1 možno zvýšiť najviac o 10 % , ak ide o byt stavebne určený na bývanie osoby s ťažkým zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 2 zákona č. 443/2010 Z .z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.
- 2) Oprávnenou fyzickou osobou podľa bodu 1 tohto článku 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:
 - osoba žijúca v byte je osoba s ťažkým zdravotným postihnutím
 - ide o osamelého rodiča s nezaopatreným dieťaťom
 - aspoň jedna z osôb žijúcich v byte zabezpečuje zdravotnú starostlivosť, sociálne a ďalšie služby vo verejnom záujme, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu obyvateľov
 - c/ osoba, ktorá žije v byte sama a ktorej mesačný príjem je najviac vo výške štvornásobku životného minima,

d/ osoba, ktorej sa poskytuje bytová náhrada za byt vydaný podľa osobitného predpisu
e/ osoba, ktorej sa poskytuje bývanie z dôvodu hodných osobitného zreteľa,
f/ osoba, ktorá nepresiahla vek 30 rokov a

- ktorej sa skončilo poskytovanie starostlivosti v zariadení na základe rozhodnutia súdu o neodkladnom opatrení alebo ústavnej starostlivosti,
- ktorej zanikla náhradná osobná starostlivosť, pestúnska starostlivosť alebo osobná starostlivosť poručníka podľa osobitného predpisu, alebo
- 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.

4) Pri zisťovaní príjmov podľa bodu 3 tohto článku sa postupuje podľa osobitného predpisu / § 3 zákona č. 601/2003 Z. z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov/. Mesačný príjem sa vypočíta z príjmu za kalendárny rok predchádzajúci roku, v ktorom vznikol nájom bytu, ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal.

5) Životné minimum domácnosti sa vypočíta zo súm životného minima členov domácnosti platných k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku, v ktorom vznikol nájom bytu.

6) Podmienky ustanovené v bode 3 tohto článku sa posudzujú pri uzavieraní nájomnej zmluvy a na zmeny podmienok počas platnosti nájomnej zmluvy sa neprihliada.

7) Za dôvod hodný osobitného zreteľa sa považuje, ak aspoň jeden z členov domácnosti zabezpečuje zdravotnú starostlivosť, sociálne a ďalšie služby vo verejnom záujme, vzdelávanie, kultúru, ochranu obyvateľov obce alebo sa významným spôsobom v záujme obce Častkov podieľa na jeho rozvoji. Podľa tohto odseku obec Častkov môže prenajať najviac 20 % z počtu podporených nájomných bytov. Za podporený nájomný byt sa považuje nájomný byt, na ktorého obstaranie bola poskytnutá dotácia podľa zákon a č.443/2010 Z. z. alebo podľa predpisov účinných do 31.decembra 2010.

Čl.3

Predkladanie a posudzovanie žiadostí

1) Osoba, ktorá má záujem o prenájom nájomného bytu, je povinná predložiť Obecnému úradu v Častkove písomnú žiadosť o prenájom nájomného bytu, ktorá musí obsahovať:

- a/ meno a priezvisko žiadateľa
- b/ dátum a miesto narodenia
- c/ trvalé bydlisko žiadateľa
- d/ rodinný stav žiadateľa
- e/ zoznam osôb tvoriacich domácnosť
- f/ popis súčasnej bytovej situácie žiadateľa
- g/ súhlas so spracovaním osobných údajov

2) K žiadosti podľa bodu 1 tohto článku je žiadateľ povinný priložiť doklady preukazujúce splnenie podmienok uvedených v článku II. bod 3 tohto VZN a zároveň:

a/ čestné prehlásenie o majetkových pomeroch žiadateľa / z tohto prehlásenia musí byť zrejmé, či žiadateľ má alebo nemá prípadný vlastnícky alebo nájomný vzťah k inému bytu alebo rodinnému domu/

b/ doklady preukazujúce spôsobilosť žiadateľa platiť nájomné a úhrady za služby spojené s užívaním nájomného bytu / najmä potvrdenie zamestnávateľa o pracovnom pomere a výške priemerného mesačného príjmu, u samostatne zárobkovej osoby výpis z daňového priznania fyzickej osoby, potvrdenie o výške dôchodku a pod./.

3) V prípade, ak žiadosť neobsahuje všetky vyššie uvedené údaje, alebo ak k žiadosti neboli priložené všetky potrebné doklady, vyzve obec Častkov žiadateľa, aby neúplnú žiadosť doplnil v 30- dňovej lehote.

4) Žiadateľ je povinný v žiadosti uviesť pravdivé údaje.

5) Na základe podanej žiadosti Obecný úrad v Častkove zapíše žiadateľa do zoznamu záujemcov o nájomné byty. Žiadosť o nájomný byt je evidovaná po dobu troch rokov. Po uplynutí 3 rokov, v prípade stáleho záujmu o takýto prenájom bytu žiadateľ písomne oznámi obci Častkov svoj záujem a doplní aktuálne údaje. Ak žiadateľ nebude reagovať, jeho žiadosť bude vyradená z evidencie.

6) Pri rozhodovaní o pridelení bytu sa skúmajú a vyhodnocujú najmä nasledovné kritériá :

- naliehavosť bytovej potreby žiadateľa, pričom sa skúmajú súčasné bytové aj majetkové pomery, počet maloletých detí, rod. stav a iné sociálne kritériá
- trvalý pobyt v obci Častkov
- preukázateľné zdravotné dôvody žiadateľa / vyjadrenie lekára/
- dodržiavanie zásad dobrých mravov a medziľudských vzťahov
- dátum podania žiadosti
- aktivity občana a jeho rodiny v obci
- finančné možnosti splácania nájomného /preukázať aktuálny príjem/

7) O určení konkrétneho žiadateľa, s ktorým bude uzatvorená nájomná zmluva, rozhoduje obecné zastupiteľstvo. Obec Častkov oboznámi žiadateľa s vybavením do 10 dní po zasadnutí Obecného zastupiteľstva

Čl. 4 **Nájom bytu**

1) Nájom nájomného bytu vzniká na základe nájomnej zmluvy.

2) 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
f/ opis stavu nájomného bytu a opis príslušenstva nájomného bytu
g/ podmienky na zachovanie pôvodného stavu a vybavenia nájomného bytu
h/ skončenie nájmu
i/ zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu
j/ spôsob a lehotu vysporiadania finančnej zábezpeky
k/ vyhlásenie nájomcu, že nájomný byt alebo jeho časť nie je oprávnený prenechať do podnájmu tretej osobe

3) 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 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní, ktorému sa prenajíma nájomný byt spĺňajúci podmienky ustanovené osobitným predpisom / § 143 písm. d/ zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov/, pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac desať rokov alebo

b/ ak nájomcom je osoba podľa § 22 ods. 3 písm. e/ zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní, ktorej sa prenajíma nájomný byt, pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac desať rokov.

4) V nájomnej zmluve sa upraví právo nájomcu na opakované uzavretie zmluvy o nájme nájomného bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a v zákone č. 43/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy obec informuje nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skočenia nájmu nájomného bytu.

5) Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy podľa bodu 4 tohto článku možno uzavrieť nájomnú zmluvu aj s fyzickou osobou žijúcou v domácnosti s mesačným príjmom, ktorý 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/ zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní,

b/ nie je vyšší ako päťnásobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa § 22 ods. 3 písm. b a c/ zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.

6) Nájomnú zmluvu na užívanie nájomného bytu, ktorý spĺňa podmienky ustanovené osobitným predpisom /§ 143 písm.d/ zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov/ obec uzavrie len s fyzickou osobou žijúcou v domácnosti, ktorej členom je osoba so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 2 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní, a ak obec 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 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní najviac na jeden rok.

7) V prípade, ak o uzavretie nájomnej zmluvy nepožiadala fyzická osoba uvedená v článku II. bod 3 tohto VZN, môže obec uzavrieť nájomnú zmluvu aj s inou fyzickou osobou najviac na jeden rok.

8) Nájomná zmluva obsahuje aj dohodu o finančnej zábezpeke, ktorá nesmie presiahnuť výšku šesťmesačného nájomného. Lehota na zloženie finančnej zábezpeky nájomcom nesmie byť dlhšia ako 30 kalendárnych dní pred podpísaním nájomnej zmluvy. Ak nedôjde k uzavretiu nájomnej zmluvy, je obec povinná už zloženú finančnú zábezpeku bezodkladne vrátiť. V súvislosti s uzavretím nájomnej zmluvy nesmie obec požadovať od nájomcu iné finančné plnenia, ktoré priamo nesúvisia s užívaním nájomného bytu.

9) Finančná zábezpeka bude v prípade skončenia nájmu bytu vrátená nájomcovi, znížená o výšku prípadných úhrad, slúži na zabezpečenie plnenia dlžných platieb nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu, prípadne opravy porúch ako aj škôd spôsobených nájomníkom, resp. jeho rodinnými príslušníkmi na byte a spoločných priestoroch počas užívania bytu. Finančnú zábezpeku za užívanie nájomného bytu vedie obec na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke.

10) Prenajímateľ je povinný tvoriť fond prevádzky, údržby a opráv ročne minimálne vo výške 0,5% nákladov na obstaranie nájomného bytu s osobitným režimom

Čl. 5 Zánik nájmu bytu

1) Nájom bytu zaniká:

a/ uplynutím doby nájmu

b/ písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom bytu

c/ písomnou výpoveďou / aj bez uvedenia dôvodu/, skončí sa nájom bytu uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď

d/ ak nájomca alebo ten kto s ním žije v domácnosti hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome

e/ nájomca alebo ten kto s ním žije v domácnosti narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť, porušuje dobré mravy v dome

f/ ak nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 3 mesiace

Čl. 6 Osobitné ustanovenia

1) Počas doby, po ktorú bude zachovaný nájomný charakter bytu majú právo vstupu do nájomných bytov po predchádzajúcom oznámení zamestnanci ministerstva, obce Častkov a iných kontrolných úradov s cieľom vykonania kontroly technického stavu bytu a jeho príslušenstva.

2) Obec Častkov, ako prenajímateľ bytov je oprávnený zvýšiť výšku nájomného v prípade zmeny príslušných právnych predpisov.

3) Práva a povinnosti nájomcu a prenajímateľa, ktoré nie sú určené týmto VZN sa riadia príslušnými právnymi predpismi.

Čl. 7

Záverečné ustanovenia

- 1) Zmeny a doplnky tohto VZN schvaľuje Obecné zastupiteľstvo obce Častkov.
- 2) Toto Všeobecne záväzné nariadenie o podmienkach pridelovania bytov v obci Častkov bolo schválené uznesením Obecného zastupiteľstva obce Častkov č. 176/2026 zo dňa 15.6.2026.
- 3) Všeobecne záväzné nariadenie nadobúda účinnosť dňa 1.7.2026
- 4) Dňom účinnosti tohto Všeobecne záväzného nariadenia Obce Častkov o podmienkach pridelovania nájomných bytov v Obci Častkov sa ruší Všeobecne záväzné nariadenie Obce Častkov č. 2/2022 podmienkach pridelovania obecných nájomných bytov a bytov postavených s podporou štátu v obci Častkov, ktoré bolo schválené Uznesením č.110 Obecného zastupiteľstva v Častkove dňa 13.12.2021.

V Častkove 15.6.2026

Mgr. Eva Černeková
starostka obce Častkov