



OBEC HORNÉ SRNIE
Družstevná 430/1, 914 42 Horné Srnie

Všeobecne záväzné nariadenie obce Horné Srnie
č. 2/2025

o zásadách pridelovania obecných nájomných bytov
v obci Horné Srnie

Apríl 2025

Obecné zastupiteľstvo v Hornom Srní v súlade so zákonom č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení a zákonom č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní ustanovuje nasledovné zásady pri pridelovaní obecných nájomných bytov v obci Horné Srnie

Článok 1

Základné ustanovenia

1. Účelom tohto Všeobecne záväzného nariadenia (ďalej len VZN) je stanovenie podmienok prijímania žiadostí, postupu pri výbere nájomníkov nájomných bytov (ďalej len NB) a postupu pri schvaľovaní a realizovaní ich prenájmu.
 2. Nájomné byty (NB) sú bytmi vo vlastníctve obce Horné Srnie s osobitným režimom, ktorý vymedzuje VZN.
 3. Toto Všeobecne záväzného nariadenie (ďalej len ako „VZN“) upravuje podmienky nájmu nájomných bytov vo vlastníctve Obce Horné Srnie, a to:
 - a) bytový dom na ul. Dúbravská č. 957, parc. č. 1120/114 a 1120/113, pozostávajúci z 9 bytových jednotiek, z toho:
 - 2 x 1-izbový byt s rozlohou 42,11 m²,
 - 1 x 1-izbový byt s rozlohou 43,03 m²,
 - 1 x 2-izbový byt s rozlohou 44,77 m²,
 - 2 x 2-izbový byt s rozlohou 52,70 m²,
 - 2 x 2-izbový byt s rozlohou 54,22 m²,
 - 1 x 3-izbový byt s rozlohou 62,87 m², ktorý je bezbariérovým bytom,
 - b) bytový dom na ul. Školská 959/1A, parc. č. 1120/115 a 1120/116, pozostávajúci zo 16 bytových jednotiek, z toho:
 - 6 x 2-izbový byt s rozlohou 51 m²,
 - 2 x 2-izbový byt s rozlohou 53,4 m²,
 - 4 x 2-izbový byt s rozlohou 53,7 m²,
 - 2 x 2-izbový byt s rozlohou 56,4 m²,
 - 2 x garsoniéra s rozlohou 28,6 m².
- Nehnutelnosti – byty uvedené v tomto bode VZN sú ďalej spolu označované len ako „**obecné nájomné byty**“; ak iba jeden z bytov, tak ďalej je označovaný len ako „**obecný nájomný byt**“.
4. VZN ďalej upravuje podmienky prijímania žiadostí o pridelenie obecného nájomného bytu, postup pri výbere žiadateľov o pridelenie obecného nájomného bytu, postup pri schvaľovaní nájmu obecných nájomných bytov, podmienky nájomných vzťahov a práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcov, podmienky správy obecných nájomných bytov v bytových domoch.
 5. Obec Horné Srnie (ďalej len ako „**obec**“) sama vykonáva správu obecných nájomných bytov (ďalej aj ako „**správca**“).
 6. Obecné nájomné byty nemôže obec Horné Srnie previesť do osobného vlastníctva po dobu najmenej 30 rokov od vydania kolaudačného rozhodnutia, počas tejto doby sa musí zachovať nájomný charakter bytov.
 7. Všetky úkony súvisiace so spravovaním, prevádzkovaním a prevádzkou nájomných bytov a rozhodovanie o nájomných vzťahoch prislúcha vlastníčkovi.
 8. Byty sú primárne určené sociálne slabším fyzickým osobám, pre obyvateľov obce Horné Srnie a osobám bývajúcim na území obce Horné Srnie.

Článok 2 Všeobecné podmienky

1. Fyzická osoba môže požiadať o pridelenie obecného nájomného bytu (ďalej len ako „**žiadateľ**“) prostredníctvom žiadosti o pridelenie obecného nájomného bytu (ďalej len ako „**žiadosť o pridelenie obecného nájomného bytu**“ alebo „**žiadosť**“).
2. Žiadosť o pridelenie nájomného bytu môže podať každá osoba, ktorá je osobou:
 - a) ktorej mesačný príjem spolu s mesačným príjmom ostatných osôb žijúcich v byte, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu¹, je najviac vo výške trojnásobku životného minima,
 - b) ktorej mesačný príjem spolu s mesačným príjmom ostatných osôb žijúcich v byte, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu², 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) ktorá žije v byte sama a ktorej mesačný príjem je najviac vo výške štvornásobku životného minima,
 - d) 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,³ 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 predpisu⁴,
 - e) ktorej sa poskytuje bytová náhrada za byt vydaný podľa osobitného predpisu,⁵
 - f) ktorej sa poskytuje bývanie z dôvodov hodných osobitného zreteľa.(ďalej len ako „**žiadateľ**“)
3. Mesačný príjem u žiadateľov a ostatných osôb žijúcich v byte podľa bodu 2. tohto článku VZN sa vypočíta z príjmu⁶ za kalendárny rok predchádzajúci roku, v ktorom vznikol nájom bytu, ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal. Životné minimum podľa bodu 2. tohto článku VZN sa vypočíta ako súčet súm životného minima pre plnoletú fyzickú osobu podľa osobitného predpisu⁷ za každú plnoletú fyzickú osobu, ktorá žije v byte, a súm životného minima pre nezaopatrené dieťa podľa osobitného predpisu⁸ za každé zaopatrené neplnoleté dieťa a nezaopatrené dieťa, ktoré žije v byte. Pri výpočte sa vychádza zo súm životného minima platných k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku, v ktorom vznikol nájom bytu.
4. Žiadateľ uvedený v bode 2. písm. a) až e) tohto článku VZN a ostatné osoby, ktoré majú žiť so žiadateľom v obecnom nájomnom v byte v čase posudzovania žiadosti o pridelenie obecného

¹ Podľa § 3 zákona č. 601/2003 Z. z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov

² Podľa § 3 zákona č. 601/2003 Z. z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov

³ Podľa § 45 až 59 zákona č. 36/2005 Z. z. o rodine a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

⁴ Podľa § 45 až 59 zákona č. 36/2005 Z. z. o rodine a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

⁵ Napríklad zákon č. 403/1990 Zb. o zmiernení následkov niektorých majetkových krívd v znení neskorších predpisov.

⁶ § 4 zákona č. 601/2003 Z. z. v znení neskorších predpisov.

⁷ § 4 zákona č. 601/2003 Z. z. v znení neskorších predpisov.

⁸ § 4 zákona č. 601/2003 Z. z. v znení neskorších predpisov.

nájomného bytu:

- musia mať uhradené všetky záväzky voči obci (napr. daň z nehnuteľnosti, poplatok za komunálne odpady a drobné stavebné odpady),
- nesmú byť výlučnými vlastníkmi alebo majoritnými podielovými spoluvlastníkmi akéhokoľvek bytu alebo rodinného domu či inej nehnuteľnosti určenej na bývanie,
- nie sú osobami, ktoré po nadobudnutí účinnosti tohto VZN odmietli uzavrieť nájomnú zmluvu, predmetom ktorej je nájom obecného nájomného bytu, ktorý je rovnako dispozične riešený (čo do počtu izieb),
- majú trvalý pobyt v Hornom Srní viac ako 1 rok ku dňu posudzovania žiadosti, alebo pravidelne bývajú na území obce Horné Srnie viac ako 1 rok.

V prípade, že v lehote určenej obcou podľa Článku 3 bod 3. tohto VZN nebudú podané žiadne žiadosti, tak obec si vyhradzuje právomoc pri novej určenej dobe na podávanie žiadostí netrvať na podmienke uvedenej v poslednom odseku (trvalý pobyt v Hornom Srní viac ako 1 rok ku dňu posudzovania žiadosti, alebo pravidelne bývanie na území obce Horné Srnie viac ako 1 rok), alebo môže uzavrieť nájomnú zmluvu najviac na jeden rok aj so žiadateľom, ktorý nespĺňa podmienky uvedené v bodoch 2 a 4 tohto článku VZN.

5. Obec je oprávnená uzavrieť nájomnú zmluvu aj s osobou uvedenou v bode 2 písm. f) tohto článku VZN, pričom táto osoba musí spĺňať podmienky uvedené v Článku 5 bod 4 tohto VZN.
6. Podmienky ustanovené v tomto článku VZN sa posudzujú pri uzavieraní nájomnej zmluvy a na zmeny podmienok počas platnosti nájomnej zmluvy sa neprihliada.

Článok 3

Režim podávania žiadosti o pridelenie obecného nájomného bytu

1. Žiadateľ sa uchádza o pridelenie obecného nájomného bytu prostredníctvom žiadosti o pridelenie obecného nájomného bytu. Vzor žiadosti tvorí prílohu č. 1 tohto VZN. Riadne vyplnená žiadosť s vlastnoručným podpisom žiadateľa vrátane povinných príloh podľa bodu 5 tohto článku VZN sa doručuje do podateľne Obecného úradu v Hornom Srní (ďalej len ako „**obecný úrad**“).
2. Žiadateľ je povinný nahlásiť na obecný úrad každú zmenu, ktorá nastala v údajoch uvedených v žiadosti, prípadne v povinných prílohách žiadosti a to do 30 dní od zmeny údajov.
3. O uvoľnení obecného nájomného bytu a o lehote na predkladanie žiadostí bude obec informovať najmä prostredníctvom úradnej tabule, webového sídla ako aj inými masovokomunikačnými prostriedkami a určí lehotu na podanie žiadostí o uvoľnený obecný nájomný byt. Žiadosť o pridelenie obecného nájomného bytu, ktorá spĺňa všetky podmienky uvedené v tomto VZN sa eviduje v zozname žiadostí o pridelenie obecného nájomného bytu po dobu neobsadenosti obecného nájomného bytu. Po obsadení obecného nájomného bytu sa žiadosť zo zoznamu žiadostí o pridelenie obecného nájomného bytu vyradí, resp. sa zruší celý zoznam žiadostí o pridelenie obecného nájomného bytu. V prípade ďalšieho uvoľnenia niektorého z obecných nájomných bytov musí žiadateľ podať novú žiadosť v lehote určenej obcou a táto bude zaradená do nového zoznamu žiadostí o pridelenie obecného nájomného bytu.
4. Bod 3 tohto článku VZN sa nevzťahuje na žiadosti o pridelenie 3-izbového bezbariérového obecného nájomného bytu na ul. Dúbravská č. 957/6 definovaného v Článku 5 odsek 2 tohto VZN; žiadosti na tento byt je možné podávať bez obmedzenia, pričom tieto budú posúdené komisiou v prípade uvoľnenia (neobsadenosti) uvedeného obecného bytu.
5. K žiadosti o pridelenie obecného nájomného bytu je nevyhnutné priložiť povinné prílohy týkajúce sa nájomcu a ostatných osôb, ktoré majú žiť so žiadateľom v obecnom nájomnom v byte, a to:
 - doklad preukazujúci príjem:
 - potvrdenie zamestnávateľa o dobe pracovného pomeru a výške priemerného mesačného zárobku;

- u samostatne zárobkovo činne osoby výpis z jej daňového priznania za posledný rok; u dôchodcu doklad zo Sociálnej poisťovne o priznaní dôchodku, z ktorého vyplýva výška dôchodku za posledný kalendárny rok;
 - u nezamestnanej osoby alebo invalidnej osoby relevantné potvrdenie (doklad) vystavený oprávneným subjektom (napr. sociálnou poisťovňou alebo úradom práce, sociálnych vecí a rodiny) preukazujúci ich mesačný príjem, prípadne dobu trvania evidencie;
 - relevantné potvrdenie (doklad) preukazujúce iný príjem, ktorý sa taktiež započítava do súm životného minima (napr. potvrdenie o sirotskom dôchodku, potvrdenie o poberaní materskej dávky, potvrdenie o poberaní prídavku na dieťa atď.);
- v prípade dieťaťa, ktoré navštevuje strednú alebo vysokú školu potvrdenie o návšteve školy
 - čestné vyhlásenie o majetkových pomeroch týkajúcich sa vlastníckeho vzťahu k bytu, bytovému alebo rodinnému domu či inej nehnuteľnosti určenej na bývanie, ktoré tvorí prílohu č. 2 tohto VZN
 - rozhodnutie či akýkoľvek iný doklad, z ktorého bude preukázané, že
 - žiadateľovi sa skončilo poskytovanie starostlivosti v zariadení na základe rozhodnutia súdu o neodkladnom opatrení, výchovnom opatrení alebo ústavnej starostlivosti;⁹
 - žiadateľovi zanikla náhradná osobná starostlivosť, pestúnska starostlivosť alebo osobná starostlivosť poručníka podľa osobitného predpisu;¹⁰
 - žiadateľ bol zverený do starostlivosti inej fyzickej osoby ako rodiča na základe neodkladného opatrenia a pred dovŕšením plnoletosti bol podaný návrh na zverenie tejto osoby do náhradnej osobnej starostlivosti, pestúnskej starostlivosti alebo na ustanovenie poručníka žiadateľovi podľa osobitného predpisu;¹¹
 - rozhodnutie či akýkoľvek iný doklad, z ktorého bude preukázané, že žiadateľovi sa má poskytnúť bytová náhrada za byt vydaný podľa osobitného predpisu;¹²
(ďalej len ako „**povinné prílohy**“)

Článok 4

Posudzovanie žiadostí o pridelenie obecného nájomného bytu

1. Sociálna komisia zriadená obecným zastupiteľstvom v obci Horné Srnie (ďalej len ako „**komisia**“) na svojom zasadnutí overuje úplnosť žiadostí o pridelenie obecného nájomného bytu podaných žiadateľmi, pričom overuje úplnosť najmä nasledovných údajov:
 - a) meno, priezvisko žiadateľa a ostatných osôb, ktoré majú žiť so žiadateľom v obecnom nájomnom v byte,
 - b) dátum narodenia, trvalý pobyt, rodinný stav, zamestnávateľ a povolanie žiadateľa,
 - c) dátum narodenia, trvalý pobyt, zamestnávateľ (škola), povolanie ostatných osôb, ktoré majú žiť so žiadateľom v obecnom nájomnom v byte,
 - d) údaj o počte osôb, ktoré budú v prípade pridelenia bytu žiť so žiadateľom v obecnom nájomnom byte a údaje o ich majetkových pomeroch, príbuzenskom vzťahu k žiadateľovi či iné údaje vyplývajúce z prílohy č. 1 tohto VZN.
 Komisia zároveň overuje, či žiadateľ pripojil k žiadosti povinné prílohy, resp. overuje ich úplnosť.
2. V prípade absencie niektorého údaje uvedeného v bode 1. tohto článku VZN alebo povinnej prílohy, komisia prostredníctvom obecného úradu vyzve žiadateľa na doplnenie údajov, alebo príloh. Ak žiadateľ v stanovenej lehote nedoplní chýbajúce údaje alebo prílohy, tak na jeho žiadosť sa nebude prihliadať. O tejto skutočnosti bude žiadateľ informovaný do 30 dní.
3. Ak sa zistí nepravdivosť údajov uvedených v žiadosti alebo v jej povinných prílohách, tak sa nebude na takúto žiadosť prihliadať. O tejto skutočnosti bude žiadateľ informovaný do 30 dní.

⁹ Len ak ide o žiadateľa uvedeného v článku 2 bod 2 písm. d) bod 1. VZN

¹⁰ Len ak ide o žiadateľa uvedeného v článku 2 bod 2 písm. d) bod 2. VZN

¹¹ Len ak ide o žiadateľa uvedeného v článku 2 bod 2 písm. d) bod 3. VZN

¹² Len ak ide o žiadateľa uvedeného v článku 2 bod 2 písm. e) VZN

4. Ak žiadosť podala fyzická osoba, ktorá nespĺňa kritéria uvedené v Článku 2 bod 2 a 4 tohto VZN, tak sa nebude na takúto žiadosť prihliadať. O tejto skutočnosti bude žiadateľ informovaný do 30 dní od zistenia.
5. Ak je žiadateľom podaná žiadosť úplná, sú k nej pripojené aj všetky povinné prílohy a žiadateľ je v zmysle Článku 2 bod 2 a 4 tohto VZN fyzickou osobou, ktorej je určený obecný nájomný byt, tak žiadosť bude spôsobom a na základe kritérií stanovených v tomto VZN zaradená komisiou do zoznamu žiadostí o pridelenie nájomného bytu (predtým a ďalej len ako „**zoznam žiadostí o pridelenie obecného nájomného bytu**“).
6. Žiadosť zaradená v zozname o pridelenie obecného nájomného bytu môže byť vyradená, ak:
 - a) žiadateľ po zaradení žiadosti do zoznamu žiadostí o pridelenie obecného nájomného bytu prestane spĺňať jednu z podmienok, ktoré sú uvedené v Článku 2 bod 2 a 4 tohto VZN
 - b) v žiadosti alebo v jej prílohách sú uvedené nepravdivé údaje, alebo žiadateľ si nesplnil svoju oznamovaciu povinnosť podľa Článku 3 bod 2 tohto VZN
 - c) žiadateľ písomne požiadava o vyradenie jeho žiadosti zo zoznamu žiadostí o pridelenie obecného nájomného bytu
 - d) úspešný žiadateľ neuzatvorí v lehote uvedenej v Článku 6 bod 1 tohto VZN nájomnú zmluvu

Článok 5

Hodnotenie žiadostí o pridelenie obecného nájomného bytu a schválenie nájmu obecných nájomných bytov

1. Komisia žiadosti o pridelenie obecného nájomného bytu, ktoré boli zaradené do zoznamu žiadostí o pridelenie obecného nájomného bytu na svojom neverejnom zasadnutí posúdi a bodovo ohodnotí (od 1 do 10 bodov = 1 bod najmenej, 10 bodov najviac) podľa:
 - naliehavosti bytovej potreby žiadateľa, pričom skúma bytové a majetkové pomery, sociálne kritériá a zdravotné dôvody žiadateľa a ostatných osôb, ktoré majú žiť so žiadateľom v obecnom nájomnom v byte, pričom prednosť majú rodiny s maloletými deťmi, prípadne osamelý rodič, ktorý vykonáva osobnú starostlivosť o maloleté dieťa pred bezdetnými rodinami a slobodnými občanmi a žiadatelia, ktorí žijú v sociálne nevyhovujúcich podmienkach – komisia môže udeliť max 4 body,
 - výška príjmu žiadateľa a s ním spoločne posudzovaných osôb – komisia môže udeliť max 3 body,
 - aktivity žiadateľa a ostatných osôb, ktoré majú žiť so žiadateľom v obecnom nájomnom v byte na rozvoji obce, t. j. zabezpečovanie zdravotníckej starostlivosti, vzdelávania, kultúry, športu alebo ochrany pre obyvateľov obce – komisia môže udeliť max 2 body,
 - povest' žiadateľa a ostatných osôb, ktoré majú žiť so žiadateľom v obecnom nájomnom v byte, získaná z miestnej znalosti pomerov – komisia môže udeliť max 1 bod.

V prípade rovnosti bodov bude rozhodovať žrebovanie. Žrebovanie prebieha na zasadnutí komisie, pričom zasadnutie komisie je v tomto prípade verejné. O termíne zasadnutia komisie, na ktorej bude prebiehať žrebovanie budú žiadatelia informovaní prostredníctvom úradnej tabule obce a prostredníctvom webovej stránky obce minimálne 3 dni vopred. Žrebovanie vykoná predseda komisie.

Bodové ohodnotenie žiadostí komisiou podľa tohto bodu VZN sa nevzťahuje na prípady uvedené v bode 2 a 4 tohto článku VZN.

2. Nájomnú zmluvu na užívanie 3-izbového obecného nájomného bytu v 9-bytovom dome na ul. Dúbravská 957/6, ktorý spĺňa podmienky ustanovené osobitným predpisom¹³, 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., a ak nemá žiadosť o uzavretie nájomnej zmluvy

¹³ Vyhláška Ministerstva životného prostredia SR č. 532/2002 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie.

od takejto fyzickej osoby, môže uzavrieť nájomnú zmluvu na takýto nájomný byt aj s inou fyzickou osobou uvedenou v Článku 2 bod 2 tohto VZN najviac na jeden rok. V prípade viacerých žiadostí, ktoré boli zaradené do zoznamu žiadostí o pridelenie obecného nájomného bytu, na základe ktorých sa požaduje uzavretie nájomnej zmluvy na užívanie obecného nájomného bytu uvedeného v predchádzajúcej vete osobou so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 2 zákona č. 443/2010 Z. z., bude komisia rozhodovať žrebovaním; pri žrebovaní sa primerane postupuje podľa bodu 1 tohto článku VZN.

3. Komisia na základe podmienok uvedených v bode 1, 2 a 4 tohto článku VZN odporučí alebo neodporučí starostovi obce Horné Srnie (ďalej len ako „**starosta obce**“) uzavrieť nájomnú zmluvu na obecný nájomný byt so žiadateľom, ktorého žiadosť získala najviac bodov, prípadne bol vyžrebovaný podľa bodu 1 tohto článku VZN, alebo ktorý bol vybraný spôsobom uvedeným v bode 2 tohto článku VZN, alebo ktorý bol vybraný spôsobom uvedeným v bode 4 tohto článku VZN (ďalej len ako „**úspešný žiadateľ**“).
4. Fyzickými osobami, ktorým sa môže poskytnúť bývanie v obecných nájomných bytoch z dôvodu hodného osobitného zreteľa podľa Článku 2 bod 2 písm. f) tohto VZN, sa rozumejú fyzické osoby, ktoré:
 - nespĺňajú podmienku mesačného príjmu podľa Článku 2 bod 2 písm. a), b) a c) tohto VZN a zároveň
 - majú trvalý pobyt v Hornom Srní, alebo pravidelne bývajú na území obce Horné Srnie viac ako 1 rok ku dňu posudzovania žiadosti a zároveň
 - musia mať uhradené všetky záväzky voči obci (napr. daň z nehnuteľnosti, poplatok za komunálne odpady a drobné stavebné odpady) a zároveň
 - nesmú byť výlučnými vlastníkmi alebo majoritnými podielovými spoluvlastníkmi akéhokoľvek bytu alebo rodinného domu či inej nehnuteľnosti určenej na bývanie a zároveň
 - po nadobudnutí účinnosti tohto VZN neodmietli uzavrieť nájomnú zmluvu, predmetom ktorej je nájom obecného nájomného bytu, ktorý je rovnako dispozične riešený (čo do počtu izieb) a zároveň
 - v žiadosti je uvedený dôvod hodný osobitného zreteľa, ktorý má osobný charakter (napr. dlhodobé užívanie obecného nájomného bytu) alebo rodinný charakter (napr. zložitá rodinná situácia), alebo charakter verejného záujmu, prípadne iný výnimočný charakter (napr. sociálna situácia).

Na osoby uvedené v tomto bode tohto článku VZN sa nevzťahuje bod 1 tohto článku VZN. O to či v danom prípade sa žiadateľovi a ostatným osobám, ktoré majú žiť so žiadateľom v obecnom nájomnom v byte poskytne bývanie v obecnom nájomnom byte z dôvodu hodného osobitného zreteľa rozhoduje komisia, ktorá odporučí alebo neodporučí starostovi obce uzavrieť nájomnú zmluvu. Žiadateľ nemá právny nárok na poskytnutie bývania z dôvodu hodného osobitného zreteľa. Pre takéto osoby sa vyčleňuje 20 % z celkového počtu obecných nájomných bytov.

Článok 6

Nájomná zmluva, opakované uzavretie nájomnej zmluvy a finančná zábezpeka

1. Úspešný žiadateľ, pre ktorého bol schválený obecným zastupiteľstvom nájom príslušného obecného nájomného bytu, je prostredníctvom obecného úradu písomne vyzvaný k uzatvoreniu nájomnej zmluvy, predmetom ktorej je nájom príslušného obecného nájomného bytu (predtým a ďalej len ako „**nájomná zmluva**“) a to v lehote do 10 dní od doručenia výzvy obce.
2. Nájomná zmluva uzatvorená medzi obcou (ďalej aj ako „**prenajímateľ**“) a úspešným žiadateľom (ďalej aj ako „**nájomca**“) 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 nájomného obecného bytu alebo spôsob ich výpočtu
 - f) opis stavu obecného nájomného bytu a opis príslušenstva obecného nájomného bytu
 - g) podmienky na zachovanie pôvodného stavu a vybavenia obecného nájomného bytu
 - h) skončenie nájmu
 - i) spôsob a lehotu vysporiadania finančnej zábezpeky, ak je súčasťou nájomnej zmluvy dohoda o finančnej zábezpeke,
 - j) zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu
 - k) vyhlásenie nájomcu, že nájomný byt alebo jeho časť nie je oprávnený prenechať do podnájmu tretej osobe.
3. Nájomnú zmluvu možno uzavrieť najskôr po nadobudnutí právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na dom, kde sa nachádzajú obecné nájomné byty.
 4. Pred uzavretím nájomnej zmluvy je obec povinná umožniť nájomcovi prehliadku príslušného obecného nájomného bytu.
 5. V nájomnej zmluve sa upraví právo nájomcu na opakované uzavretie zmluvy o nájme obecného nájomného bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a v zákone č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní. **O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude obec informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu. Nájomca, ktorý má záujem o opakované uzavretie nájomnej zmluvy, je povinný najneskôr 2 mesiace pred ukončením doby nájmu doručiť na obecný úrad žiadosť o opakované uzavretie nájomnej zmluvy.** Žiadosť o opakované uzavretie nájomnej zmluvy prerokuje komisia, ktorá odporučí alebo neodporučí starostovi obce opakovane uzavrieť nájomnú zmluvu. Na opakované uzavretie nájomnej zmluvy nie je potrebný súhlas obecného zastupiteľstva obce. V prípade opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy je nájomca povinný podpísať nájomnú zmluvu v lehote do 10 dní od doručenia výzvy obce, v opačnom prípade po uplynutí lehoty zaniká jeho nárok na opakované uzavretie nájomnej zmluvy.
 6. Nájomná zmluva bude obsahovať aj dohodu o finančnej zábezpeke, ktorá nesmie presiahnuť výšku šesťmesačného nájomného ustanoveného podľa osobitného právneho predpisu¹⁴; 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. Finančná zábezpeka slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním obecného nájomného bytu a nepoškodzovania užívaného nájomného bytu. Finančnú zábezpeku za užívania nájomného bytu vedie obec na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke.

Článok 7

Zásady nájmu obecných nájomných bytov

1. Nájomná zmluva sa uzatvorí na dobu určitú a to na 3 roky okrem prípadov,
 - a) ak 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; pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac 5 rokov alebo
 - b) ak nájomcom je osoba podľa článku 2 bod 2 písm. e) tohto VZN; pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac 5 rokov.
2. Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy podľa Článku 6 bod 5 tohto VZN **môže** obec uzavrieť nájomnú zmluvu aj s oprávnenou fyzickou osobou, ktorej mesačný príjem spolu s mesačným príjmom ostatných osôb žijúcich v byte k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku opakovaného prenájmu obecného nájomného bytu
 - a) nie je vyšší ako štvornásobok životného minima domácnosti oprávnenej fyzickej osoby uvedenej

¹⁴ § 11 ods. 1 a § 20 ods. 1 a 2 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov.

- v Článku 2 bod 2 písm. a) tohto VZN,
- b) nie je vyšší ako päťnásobok životného minima domácnosti oprávnenej fyzickej osoby podľa Článku 2 bod 2 písm. b) a c) tohto VZN.
3. Pri uzatváraní nájomnej zmluvy s oprávnenou fyzickou osobou podľa Článku 2 bod 2 písm. f) tohto VZN sa neuplatňuje Článok 6 bod 5 a Článok 7 bod 2 tohto VZN.
 4. Bez súhlasu obce vzájomná výmena obecných nájomných bytov medzi nájomcami je vylúčená.
 5. Podnájom obecných nájomných bytov je vylúčený.
 6. Prevod vlastníckych práv k obecnému nájomnému bytu na nájomcu alebo na tretiu osobu je vylúčený počas doby 30 rokov od kolaudácie obecného nájomného bytu.
 7. Prechod nájmu k obecným nájomným bytom v zmysle § 706 Občianskeho zákonníka je vylúčený.
 8. Nájomca nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady po ukončení nájmu obecného nájomného bytu.
 9. Nájomca a osoba tvoriaca domácnosť nájomcu sú povinní umožniť vstup do obecného nájomného bytu zamestnancom ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR, príslušného krajského stavebného úradu, povereného zástupcu obce a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu.

Článok 8

Zánik nájmu obecného nájomného bytu

1. Nájom obecného nájomného bytu zaniká:
 - a) uplynutím doby nájmu,
 - b) písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom
 - c) písomnou výpoveďou nájomcu, pričom sa nájom obecného nájomného bytu skončí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená prenajímateľovi
 - d) písomnou výpoveďou prenajímateľa z dôvodov podľa bodu 2 tohto článku VZN.
2. Prenajímateľ je oprávnený vypovedať nájomnú zmluvu v prípade, ak:
 - a) nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu obecného nájomného bytu, resp. z nájomnej zmluvy najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako 3 mesiace, alebo tým, že prenechal obecný nájomný byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa,
 - b) nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, hrubo poškodzuje prenajatý príslušný obecný nájomný byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
 - c) nájomca využíva príslušný obecný nájomný byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako bývanie,
 - d) je potrebné z dôvodu verejného záujmu s obecným nájomným bytom alebo s domom naložiť tak, že byt nemožno užívať, alebo ak obecný nájomný byt alebo dom vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní nemožno byt alebo dom najmenej počas šiestich mesiacov užívať.
3. Nájom bytu ukončený spôsobom podľa bodu 1 písm. d) tohto článku VZN sa skončí uplynutím výpovednej lehoty, pričom výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená nájomcovi.
4. K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný obecný nájomný byt vypratať a odovzdať ho obci ako prenajímateľovi v stave primeranom dobe užívania, pričom zodpovedá za vzniknuté škody. V prípade, že sa nájomca k termínu ukončenia nájomnej zmluvy z obecného nájomného bytu nevyprace, obec zabezpečí vypratanie obecného nájomného bytu súdnou cestou.

Článok 9

Domový poriadok

1. Vzájomné vzťahy obce (správcu, prenajímateľa) a nájomcov obecných nájomných bytov pri užívaní bytov a nebytových priestorov v dome, spôsob zabezpečenia poriadku, pokoja a čistoty v dome a jeho okolí, ako aj spôsob užívania spoločných priestorov a spoločných zariadení domu upravuje domový poriadok, ktorý vydáva obec.

Článok 10

Prechodné ustanovenia

1. Toto VZN platí primerane na nájomné vzťahy medzi obcou Horné Srnie a nájomcami obecných nájomných bytov, ktoré boli uzavreté pred nadobudnutím účinnosti tohto VZN. Títo nájomcovia majú právo podať žiadosť o pridelenie obecného nájomného bytu na obdobie od 01.01.2026, ktorý užívajú v čase nadobudnutia účinnosti tohto VZN, a to najneskôr do 31.10.2025, pričom ten istý obecný nájomný byt im bude obcou pridelený, ak budú spĺňať podmienky uvedené v tomto VZN, a to za podmienok uvedených v tomto VZN; v tomto prípade sa neuplatňuje Článok 3 bod 3 tohto VZN. Ak nájomca nepodá riadne a včas žiadosť o pridelenie tohto istého obecného nájomného bytu, tak mu zaniká právo na pridelenie toho istého obecného nájomného bytu.

Článok 11

Ostatné a záverečné ustanovenia

1. Obec po 30-tich rokoch od kolaudácie môže rozhodnúť v súlade s podmienkami v zmluve so ŠFRB o ďalšom naložení s obecným nájomným bytom.
2. Toto VZN bolo schválené uznesením obecného zastupiteľstva v Hornom Srní č. 172 zo dňa 29.4.2025.
3. Toto VZN ruší VZN č. 1/2008 o zásadách pridelovania nájomných bytov v obci Horné Srnie – Rekonštrukcia pavilónu MŠ na nájomné byty – Horné Srnie zo dňa 07.02.2008, ktoré nadobudlo účinnosť dňa 21.02.2008.
4. Toto VZN nadobúda účinnosť 15-tym dňom od jeho vyvesenia na úradnej tabuli obce, t. j. dňom 15.5.2025.

V Hornom Srní dňa 30.4.2025

PhDr. Juraj Húserka
starosta obce

Žiadosť o pridelenie obecného nájomného bytu

Titul, meno a priezvisko žiadateľa: rod.....

Dátum narodenia: Rodné číslo:

Trvalý pobyt:

Korešpondenčná adresa:

Telefónne číslo: E-mail:

Rodinný stav: Povolanie:

Zamestnávateľ:

Titul, meno a priezvisko manžela/manželky (druha/družky):

Dátum narodenia: Rodné číslo:

Trvalý pobyt:

Rodinný stav: Povolanie:

Zamestnávateľ:

Žiadam o pridelenie bytu: 1-izbový, 2-izbový, garsoniéra, bezbariérový¹⁵

Žiadam o pridelenie obecného nájomného bytu pre osoby/osôb (vrátane žiadateľa)

Menný zoznam všetkých budúcich užívateľov bytu po pridelení obecného nájomného bytu (osoby, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne za účelom pridelenia nájomného bytu):

Titul, meno a priezvisko (uviesť aj deti)	Dátum narodenia	Zamestnávateľ (škola), prípadne uviesť iný údaj týkajúci sa podmienok stanovených v Článku 2 bod 2. VZN	Príbuzenský či iný pomer k žiadateľovi

¹⁵ Obec disponuje jedným bezbariérovým 3-izbovým bytom, ktorý je určený pre fyzickú osobu žijúcu v domácnosti, ktorej členom je osoba so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 2 zákona č. 443/2010 Z. z. Nehodiace sa preškrtnite

V súčasnosti bývam: u rodičov, v nájme, v podnájme, v obecnom byte, iné¹⁶

Odôvodnenie žiadosti (pravdivo popíšte Vašu bytovú situáciu a súčasné bytové pomery, prečo žiadate o pridelenie bytu, u koho bývate, ďalšie relevantné skutočnosti, ktoré môžu mať v zmysle VZN vplyv na pridelenie obecného nájomného bytu (napr. dôvod hodný osobitného zreteľa a podobne)

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

Podpisom tejto žiadosti udeľujem v súlade so zákonom č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov súhlas so spracovaním osobných údajov.

V dňa

.....
meno, priezvisko a podpis žiadateľa

¹⁶ Nehodiace sa preškrtnite

Čestné vyhlásenie

Dolupodpísaný (á)

trvale bytom:

číslo OP: rodné číslo:

vyhlasujem, že:

- nie som výlučným vlastníkom ani majoritným spoluvlastníkom bytu alebo rodinného domu alebo inej nehnuteľnosti určenej na bývanie,

Vyhlásenie sa v plnom rozsahu vzťahuje aj na manžela /ku/ a osoby, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu¹⁷

POUČENIE

Kto úmyselne uvedie nesprávny alebo neúplný údaj pred štátnym orgánom, pred orgánom obce alebo organizáciou za účelom získania neoprávnenej výhody, dopustí sa priestupku, za ktorý možno uložiť pokutu do výšky 99 €.

Potvrdzujem, že som bol /a/ poučený /á/ v súlade s ustanovením § 39 ods. 3 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní o právnych následkoch nepravdivého čestného vyhlásenia.

V Hornom Srní dňa

.....
meno, priezvisko a podpis žiadateľa

¹⁷ § 3 zákona č. 601/2003 Z. z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.