

NÁVRH

OBEC KLOKOČ



Všeobecne záväzné nariadenie

č. 2/2025

o prideľovaní nájomných bytov vo vlastníctve obce

Návrh VZN

Vyvesený na úradnej tabuli obce, zverejnený na webovom sídle obce a na CUET dňa: 12.11.2025

Lehota na predloženie pripomienok k návrhu VZN do (včítane): 24.11.2025

Doručené pripomienky (počet):

Vyhodnotenie pripomienok k návrhu VZN uskutočnené dňa:

Vyhodnotenie pripomienok k návrhu VZN doručené poslancom dňa:

VZN schválené

Obecným zastupiteľstvom v Klokoči dňa:

VZN vyhlásené

Vyvesením na úradnej tabuli obce dňa:

VZN zverejnené na webovom sídle obce a na CUET dňa:

VZN zvesené z úradnej tabule obce dňa:

VZN účinné dňom:

01.01.2026

Obecné zastupiteľstvo v Klokoči podľa § 6 ods. 1 a § 4 ods. 3 písm. g) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a podľa zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov

vydáva

VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE

číslo 2/2025

o pridelovaní nájomných bytov vo vlastníctve obce

§ 1

Všeobecné ustanovenie

Účelom tohto nariadenia je určenie podmienok pridelovania nájomných bytov vo vlastníctve obce Klokoč, postavených s podporou štátu (ďalej len „nájomný byt“) prostredníctvom dotácií ministerstva a Štátneho fondu rozvoja bývania.

§ 2

Žiadateľ o pridelenie nájomného bytu

- (1) Žiadateľom o pridelenie nájomného bytu môže byť len oprávnená osoba, spĺňajúca podmienky podľa § 22 ods. 3 zákona.
- (2) Ak o uzavretie nájomnej zmluvy nepožiadala fyzická osoba podľa ods. 1, môže obec Klokoč uzavrieť nájomnú zmluvu aj s inou fyzickou osobou najviac na jeden rok.
- (3) V súlade s § 22 ods. 7 zákona obec ustanovuje, že okruh osôb, ktorým obec môže prideliť nájomný byt z dôvodov hodných osobitného zreteľa, tvoria:
 - a) osoby postihnuté živelnou pohromou alebo inou mimoriadnou udalosťou (napr. povodeň, požiar, zosuv pôdy, výbuch plynu),
 - b) osoby, ktoré potrebujú krízové bývanie z dôvodu ťažkej životnej situácie (napr. týrané matky s deťmi, iné týrané osoby),
 - c) osoby vykonávajúce profesie, ktorými poskytujú služby miestnemu obyvateľstvu, ak zabezpečenie poskytovania takýchto služieb je povinnosťou obce v zmysle zákona o obecnom zriadení alebo osobitného predpisu.
- (4) Dôvody hodné osobitného zreteľa pre prípady podľa ods. 2 sú:
 - a) úplná strata bývania, resp. výrazné poškodenie doterajšieho bývania,
 - b) riešenie ťažkej životnej situácie týchto osôb,
 - c) poskytovanie služieb pre miestne obyvateľstvo.

§ 3

Žiadosť o pridelenie nájomného bytu a zoznam žiadateľov

- (1) Žiadosť o pridelenie nájomného bytu musí mať písomnú formu, musí byť odôvodnená a podpísaná.
- (2) K žiadosti o pridelenie nájomného bytu žiadateľ doloží:
 - a) kompletne vyplnený formulár, ktorého obsah a formu určí obec,
 - b) popis súčasnej bytovej situácie žiadateľa,

- c) potvrdenie o výške príjmu žiadateľa a osôb, ktoré v prípade pridelenia bytu budú v tomto byte žiť spolu so žiadateľom, za predchádzajúci kalendárny rok,
 - d) čestné prehlásenie o tom, že žiadateľ ani žiaden člen jeho domácnosti nie je vlastníkom bytu ani rodinného domu.
- (3) Obec je oprávnená požadovať od žiadateľa doplnenie žiadosti o chýbajúce údaje alebo prílohy, prípadne vysvetlenie poskytnutých informácií.
- (4) Obec vedie evidenciu doručených žiadostí a zoznam žiadateľov o pridelenie nájomného bytu. Do zoznamu žiadateľov sa zaradia len tí žiadatelia, ktorí spĺňajú všetky podmienky uvedené v zákone a v tomto nariadení a ktorí predložili úplnú žiadosť.
- (5) Do zoznamu žiadateľov o pridelenie nájomného bytu sa nezaradí žiadateľ, ktorý:
- a) je vlastníkom bytu alebo rodinného domu (aj mimo obce Klokoč), alebo
 - b) odmietne súčinnosť pri poskytovaní údajov, resp. poskytne v žiadosti alebo v prílohách k nej neúplné alebo nepravdivé údaje.

§ 4

Postup pri prideľovaní nájomných bytov, nájomná zmluva

- (1) O pridelení nájomného bytu žiadateľovi, zaradenému do zoznamu žiadateľov podľa § 3 ods. 4 tohto nariadenia, rozhoduje obecné zastupiteľstvo uznesením.
- (2) V prípade prideľovania väčšieho počtu bytov naraz medzi viacerých žiadateľov určí obecné zastupiteľstvo spôsob výberu konkrétneho bytu pre konkrétneho žiadateľa (napr. vzájomná dohoda vybraných žiadateľov, losovanie a pod.).
- (3) Pri výbere budúceho nájomcu bytu obecné zastupiteľstvo posudzuje najmä tieto kritériá:
- a) súčasné pomery bývania žiadateľa a osôb s ním bývajúcich v spoločnej domácnosti (napr. absencia trvalej možnosti bývania, veľkosť bytu a počet členov v domácnosti, počet detí v domácnosti),
 - b) súčasné majetkové a sociálne pomery žiadateľa a osôb s ním bývajúcich,
 - c) žiadateľ a osoby, ktoré s ním budú v byte bývať, majú uhradené všetky splatné záväzky voči obci, alebo majú dohodnutý spôsob úhrady týchto záväzkov a túto formu úhrady aj dodržiavajú,
 - d) žiadateľ má uhradené všetky splatné záväzky voči štátu (overenie cez www.dlznik.sk),
 - e) iné dôvody hodné osobitného zreteľa (napr. povest' žiadateľa, trvalý pobyt).
- (4) Byt možno prenechať do užívania len na základe uzavretej nájomnej zmluvy. Zmluva o nájme bytu musí mať písomnú formu a musí obsahovať náležitosti podľa § 12 ods. 1 zákona.
- (5) V prípade, ak sa zmluva uzatvára so žiadateľom, ktorému bol byt pridelený z dôvodov hodných osobitného zreteľa, nie je možné v nájomnej zmluve upraviť právo nájomcu na opakované uzavretie zmluvy o nájme.
- (6) Ak žiadateľ, ktorému obecné zastupiteľstvo schválilo pridelenie nájomného bytu, bez vážnych dôvodov neuzavrie zmluvu o nájme bytu do 15 dní odo dňa schválenia, bude sa jeho žiadosť považovať za bezpredmetnú. Takýto žiadateľ sa zo zoznamu žiadateľov vyradí a obecné zastupiteľstvo prideli nájomný byt inému žiadateľovi.
- (7) Ak žiadateľ odmietne pridelený byt alebo nesúhlasí s podmienkami stanovenými v predloženom návrhu nájomnej zmluvy, nemá nárok na pridelenie ďalšieho bytu a zo zoznamu žiadateľov bude vyradený.

§ 5

Opakované uzavretie zmluvy o nájme nájomného bytu

- (1) V prípade opakovaného uzavretia zmluvy o nájme nájomného bytu¹ sa postup podľa § 4 ods. 1 až 3 nepoužije.
- (2) Obec opakovane uzavrie zmluvu o nájme nájomného bytu za predpokladu, že:
- nájomca si riadne plnil všetky povinnosti jemu vyplývajúce z predchádzajúcej nájomnej zmluvy a zo všeobecne záväzných právnych predpisov,
 - spĺňa všetky podmienky uvedené v zákone a v tomto nariadení.

§ 6

Drobné opravy v byte

- (1) Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním si hradí každý nájomca sám na vlastné náklady².
- (2) Drobnými opravami v byte súvisiacimi s jeho užívaním sú opravy bytu, miestnosti neslúžiacej na bývanie, ktorá je súčasťou bytu, ich príslušenstva, zariadenia a vybavenia, ako aj výmeny drobných súčiastok jednotlivých predmetov zariadenia alebo vybavenia, ktoré sú uvedené v prílohe č. 1 Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z.

§ 7

Postup pri oprave a výmene prvkov zariadenia bytu s ohľadom na jeho plánovanú životnosť

- (1) Minimálna životnosť prvkov zariadení bytu je stanovená nasledovne:

Zariadenie bytu	Životnosť v rokoch
Meracie a regulačné zariadenia pre tepelnú energiu a vodu	8

- (2) Výmena zariadení bytu, uvedených v ods. 1, sa riadi týmito pravidlami:
- a) právny nárok na výmenu zariadenia bytu, pokiaľ je toto funkčné, nevzniká ani po uplynutí jeho životnosti;
 - b) obec Klokoč nevykonáva žiadne výmeny zariadení bytu pred uplynutím ich doby životnosti a ani po uplynutí doby životnosti v prípade, ak je dané zariadenie funkčné (príp. ak nie je funkčné, ale je možné a rentabilné dať ho opraviť). Na zariadení musí byť zjavné, že potreba výmeny vznikla jeho riadnym užívaním (bežným opotrebením), nie poškodením;
 - c) nárok na bezplatnú výmenu nefunkčného, neopraviteľného alebo nepoužiteľného zariadenia bytu má nájomca bytu až po uplynutí jeho životnosti;
 - d) výmena zariadenia bytu, ak je toto nefunkčné (resp. jeho oprava nie je rentabilná), je možná až po jeho obhliadke vlastníkom bytového domu. V prípade, že sa odsúhlasí výmena zariadenia pred uplynutím jeho životnosti, nájomca je povinný doplatiť obci nadobúdajúcu cenu – a to v percentuálnej výške neuplynutej životnosti daného zariadenia;
 - e) výmenu prvkov zariadenia bytu vykonáva obec, a to s ohľadom na zachovanie pôvodného štandardu bytu.
- (3) V prípade, že nastane potreba výmeny zariadenia, ktoré nie je uvedené v ods. 1, stanoví dobu jeho životnosti v jednotlivých prípadoch obec.

¹ § 12 ods. 3 a 4 zákona č. 443/2010 Z. z.

² § 5 až 9 Nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia občianskeho zákonníka

§ 8 **Úhrady spojené s užívaním bytu**

- (1) Nájomca je povinný mesačne platiť obci nájomné³.
- (2) Konkrétnu výšku nájomného podľa ods. 1 určí obecné zastupiteľstvo uznesením.
- (3) Ostatné úhrady za služby spojené s užívaním bytu (vodné, stočné, elektrická energia v byte, komunálny odpad, TV, internet a pod.) si nájomca zabezpečuje vlastnou cestou priamo s príslušnými inštitúciami.

§ 9 **Záverečné ustanovenia**

- (1) Toto nariadenie bolo schválené Obecným zastupiteľstvom v Klokoči dňa uznesením č.
- (2) Toto nariadenie ruší:
 - Všeobecne záväzné nariadenie obce Klokoč č. 9/2019 o pridelovaní nájomných bytov vo vlastníctve obce a o tvorbe a použití fondu prevádzky, údržby a opráv bytovej budovy, schválené dňa 27.09.2019,
 - Všeobecne záväzné nariadenie obce Klokoč č. 4/2022, ktorým sa mení a dopĺňa VZN č. 9/2019 o pridelovaní nájomných bytov vo vlastníctve obce a o tvorbe a použití fondu prevádzky, údržby a opráv bytovej budovy (Dodatok č. 1), schválené dňa 25.10.2022,
 - Všeobecne záväzné nariadenie obce Klokoč č. 1/2023, ktorým sa mení a dopĺňa VZN č. 9/2019 o pridelovaní nájomných bytov vo vlastníctve obce a o tvorbe a použití fondu prevádzky, údržby a opráv bytovej budovy v znení VZN č. 4/2022 (Dodatok č. 2), schválené dňa 31.03.2023.
- (3) Toto nariadenie nadobúda účinnosť dňa 01.01.2026.

.....
Radoslav Hruška
starosta

³ Výška nájomného za byt je stanovená v zmysle platných právnych predpisov. Maximálne ročné nájomné za prenájom nájomných bytov sa v zmysle vyhlášky č. 281/2024 Z. z. o regulácii cien nájmu bytov vo verejnom sektore určuje maximálne do výšky 5 % z hodnoty bytu.