Obec Dobrá Voda v súlade s § 6 ods. 1 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, zákona č. 150/2013 Z .z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov, zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a zákona č. 443/2010 o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov vydáva

Návrh Všeobecne záväzného nariadenia č. 1/2026 o nakladaní s nájomnými bytmi

Návrh všeobecne záväzného nariadenia zverejnený na pripomienkovanie v zmysle § 6 ods. 3 a 4 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov:

Vyvesený na úradnej tabuli dňa:	**17. 04. 2026**
Zverejnený na elektronickej úradnej tabuli obce dňa:	**17. 04. 2026**
Zverejnený na webovom sídle obce dňa:	**17. 04. 2026**
Dátum začiatku lehoty na pripomienkové konanie:	**17. 04. 2026**
Dátum ukončenia lehoty pripomienkového konania:	**27. 04. 2026**
Pripomienky zasielať: - písomne na adresu: Dobrá Voda 121, 919 54 Dobrá Voda - elektronicky na emailovú adresu: dobravoda.podatelna@gmail.com	
Vyhodnotenie pripomienok k návrhu VZN uskutočnené dňa:	
Vyhodnotenie pripomienok k návrhu VZN zaslané poslancom dňa:	

Schválené všeobecne záväzné nariadenie:

Na rokovaní OZ dňa: uznesením č.	
Vyhlásené vyvesením na úradnej tabuli mesta dňa:	
VZN nadobúda účinnosť dňom:	

Obecné zastupiteľstvo v Dobrej Vode v súlade s ustanovením § 6 a § 11 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov sa uznáša na tomto všeobecne záväznom nariadení:

Všeobecne záväzné nariadenie Obce Dobrá Voda č. 1/2026 o nakladaní s nájomnými bytmi

PRVÁ ČASŤ
ÚVODNÉ USTANOVENIA

Článok 1

1. Účelom tohto všeobecne záväzného nariadenia (ďalej iba VZN) je stanovenie postupu pri výbere nájomníkov u štandardných nájomných bytov v počte 8 bytových jednotiek a občanov s obmedzenou schopnosťou pohybu v počte 1 bezbariérový byt vo vlastníctve Obce Dobrá Voda a postupu pri schvaľovaní a realizovaní ich prenájmu.
2. Nájomné byty sú byty vo vlastníctve Obce Dobrá Voda s osobitným režimom, ktorý vymedzuje toto VZN.

DRUHÁ ČASŤ
REŽIM NAKLADANIA S NÁJOMNÝMI BYTMI

Článok 2

1. Sociálne bývanie v byte je bývanie poskytované oprávnenej fyzickej osobe v nájomnom byte, ktorého podlahová plocha neprevyšuje 80 m^2.
2. Podlahovú plochu podľa odseku 1 možno zvýšiť najviac o 10 %, ak ide o byt stavebne určený na bývanie osoby s ťažkým zdravotným postihnutím.
3. Oprávnenou fyzickou osobou 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 byte zabezpečuje zdravotnícku starostlivosť, sociálne a ďalšie služby vo verejnom záujme, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu obyvateľov obce,

   c) osoba, ktorá žije v byte sama a ktorej mesačný príjem je najviac vo výške štvornásobku životného minima,

   d) osoba, ktorá nepresiahla vek 30 rokov a:

   - ktorej sa skončilo poskytovanie starostlivosti v zariadení na základe rozhodnutia súdu o neodkladnom opatrení, výchovnom 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,

e) osoba, ktorej sa poskytuje bytová náhrada za byt vydaný podľa osobitného predpisu,
f) osoba, ktorej sa poskytuje bývanie z dôvodov hodných osobitného zreteľa,
g) osoba v nepriaznivej životnej situácii podľa osobitného predpisu.

4. Mesačný príjem oprávnenej fyzickej osoby a ostatných osôb žijúcich v byte podľa odseku 3 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 podľa odseku 3 sa vypočíta ako súčet súm životného minima pre plnoletú fyzickú osobu podľa osobitného predpisu za každú plnoletú fyzickú osobu, ktorá žije v byte a súm životného minima pre nezaopatrené dieťa podľa osobitného predpisu 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.
6. Podmienky ustanovené v odseku 3 sa posudzujú pri uzatváraní nájomnej zmluvy a na zmeny podmienok počas platnosti nájomnej zmluvy sa neprihliada.
7. Obec si vyhradzuje právo pridelenia jedného nájomného bytu pre potreby zamestnanca obce, školy, člena DHZ Dobrá Voda. Žiadateľ musí byť občanom SR (u manželov aspoň jeden).
8. Žiadatelia nie sú vlastníkmi, nájomcami, spoločnými nájomcami iného bytu alebo bytového domu.
9. Ak je žiadateľ nájomcom, ale nie vlastníkom bytu alebo bytového domu a zaviaže sa, že ku dňu pridelenia bezbariérového nájomného bytu ukončí nájom a byt alebo bytový dom odovzdá vlastníkovi, je táto skutočnosť považovaná za splnenie podmienky uvedenej v ods. 8 toho článku VZN.
10. Prípadnú výnimku o pridelenie nájomného bytu môže schváliť Obecné zastupiteľstvo v Dobrej Vode.
11. Pred uzatvorením nájomnej zmluvy je prenajímateľ povinný umožniť žiadateľovi prehliadku nájomného bytu.

Článok 3
Zásady správy nájomných bytov

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú podľa dohody najviac na 3 roky s možnosťou opakovaného uzavretia zmluvy o nájme nájomného bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a v zákone č. 443/2010 z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.
2. Ak nájomca je:
   a) osoba so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 2 zákona 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní, ktorému sa prenajíma nájomný byt spĺňajúci podmienky ustanovené osobitným predpisom,

b) osoba žijúca v domácnosti, ktorej sa poskytuje bytová náhrada za byt vydaný podľa osobitného predpisu, ktorej sa prenajíma nájomný byt,

doba nájmu môže byť najviac desať rokov.

3. Súhlas na predĺženie nájmu schvaľuje obecné zastupiteľstvo.
4. Výšku nájmu bytu stanoví vlastník v zmysle platných právnych predpisov.
5. Do týchto bytov sa môžu na trvalý pobyt prihlásiť iba nájomcovia a ich deti, ktoré s nimi žijú v spoločnej domácnosti so súhlasom vlastníka nehnuteľnosti.
6. Nájomca bytu môže prenajatý byt alebo jeho časť prenechať do podnájmu inému na dobu určenú v zmysle o podnájme len s písomným súhlasom prenajímateľa.
7. U týchto bytov nemožno realizovať prechod nájmu v zmysle § 706 Občianskeho zákonníka.
8. So súhlasom prenajímateľa sa môžu nájomcovia dohodnúť o výmene bytu. Súhlas aj dohoda musia mať písomnú formu.
9. U týchto bytov nemožno realizovať prevod vlastníckych práv.
10. Žiadateľ zapísaný do zoznamu uchádzačov je povinný do 30 dní nahlásiť na obecný úrad Dobrá Voda každú zmenu, ktorá nastala v údajoch uvedených v článku 2 tohto VZN, resp. u občanov s ťažkým zdravotným postihnutím v článku 3 ods. 2 tohto VZN. V prípade zistenia nepravdivých údajov obecné zastupiteľstvo žiadosť zo zoznamu uchádzačov vyradí.
11. Nájomca nájomného bytu je povinný do 30 dní nahlásiť na obecný úrad Dobrá Voda každú zmenu, ktorá nastala v údajoch uvedených v článku 2, ods. 3 a 7 tohto VZN. V prípade zistenia nepravdivých údajov sa bude postupovať podľa článku 7 ods. 4 písm. a) tohto VZN.
12. Nájomca nájomného bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu.
13. K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný byt uvoľniť a odovzdať ho vlastníkovi v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody.
14. Súčasťou nájomnej zmluvy je aj určené miesto na ktoré bude nájomca vypratený v prípade ukončenia nájmu.
15. Nájomca je povinný v lehote nie dlhšej ako 30 kalendárnych dní pred uzatvorením zmluvy zaplatiť finančnú zábezpeku v súlade s § 12, ods. 7 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní vo výške maximálne šesťmesačného nájomného. Po ukončení nájmu prenajímateľ vráti nájomcovi finančnú zábezpeku do tridsať dní od ukončenia nájmu a v prípade spôsobenej škody do ukončenia opráv v byte.
16. V prípade, že sa nájomca k termínu ukončenia nájomnej zmluvy z uvedeného bytu neodsťahuje, vlastník zabezpečí vypratanie nájomného bytu na náklady predmetného nájomcu na miesto určené v nájomnej zmluve.
17. Splatnosť nájomného a úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu je mesačne vopred, vždy do 25. dňa predchádzajúceho mesiaca.

TRETIA ČASŤ
REŽIM UŽÍVANIA NÁJOMNÝCH BYTOV

Článok 4
Žiadosť o pridelenie nájomných bytov

1. Žiadosť o pridelenie nájomného bytu musí obsahovať tieto údaje:
a) identifikačné údaje žiadateľa,
b) popis súčasnej bytovej situácie,
c) potvrdenie zamestnávateľa o dobe zamestnania a výške priemerného mesačného príjmu, resp. o výške priemerného dôchodku za posledný kalendárny rok pred podaním žiadosti,
d) menný zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomného bytu,
e) u žiadateľov o bezbariérový nájomný byt, doklad o rozsahu zdravotného postihnutia.

2. Žiadosti o nájomný byt sa budú evidovať na obecnom úrade Dobrá Voda.

Článok 5
Postup pri prideľovaní nájomných bytov

1. Každú žiadosť prerokuje obecné zastupiteľstvo v súlade s podmienkami určenými týmto VZN a rozhodne, či zaradí žiadateľa do zoznamu uchádzačov o štandardný nájomný byt, resp. do zoznamu uchádzačov o bezbariérový nájomný byt. Žiadosti uchádzačov sú evidované v poradí v akom prišli na obecný úrad Dobrá Voda.
2. Zamestnanec obce, zodpovedný za správu bytového fondu pri uvoľnení bytu vyzve uchádzačov o pridelenie nájomného bytu na doloženie potrebných dokumentov k posúdeniu žiadosti podľa článku 2 tohto VZN.
3. Zamestnanec obce, zodpovedný za správu bytového fondu prekontroluje doložené dokumenty či spĺňajú všetky náležitosti uvedené v článku 2 tohto VZN a zaradí žiadosť do zoznamu žiadateľov chronologicky, t. j. v poradí v akom žiadosti boli zaevidované v podateľni obecného úradu. Žiadateľov s neúplnými údajmi vyzve na doplnenie údajov. Žiadateľ, ktorý nedoplní svoju žiadosť na výzvu v stanovenej lehote, uvedie nepravdivé údaje, alebo údaje sfalšuje, nebude zaradený do evidencie žiadateľov o nájomný byt.
4. Obecné zastupiteľstvo verejne (podľa počtu uchádzačov a počtu voľných bytov) vylosuje zo zoznamov uchádzačov žiadateľov, ktorí spĺňajú podmienky a bude im pridelený voľný štandardný nájomný byt, resp. voľný bezbariérový nájomný byt. Obec Dobrá Voda uverejní zápisnicu o losovaní (o pridelení nájomného bytu) na informačnej tabuli na obecnom úrade Dobrá Voda.
5. Na základe zápisnice o losovaní (o pridelení nájomného bytu) uzatvorí Obec Dobrá Voda so žiadateľom nájomnú zmluvu.
6. Ak je voľný bezbariérový nájomný byt a na obecnom úrade nie je evidovaná v zozname uchádzačov o bezbariérový nájomný byt žiadosť občana s ťažkým zdravotným postihnutím, bude zo žiadateľov zapísaných v zozname uchádzačov o nájomný byt, s ich súhlasom, vylosovaný žiadateľ, s ktorým bude uzatvorená nájomná zmluva na bezbariérový nájomný byt na dobu určitú najviac 1 rok. Po zaradení občana s ťažkým zdravotným postihnutím do zoznamu uchádzačov bude táto riešená prednostne a súčasný nájomca stráca nárok na predĺženie nájomnej zmluvy.

7. Žiadosť o nájomný byt je evidovaná po dobu troch rokov. Po uplynutí troch rokov v prípade stáleho záujmu o takýto prenájom bytu žiadateľ písomne oznámi obecnému úradu svoj záujem a doplní aktuálne údaje. Ak žiadateľ takto nevykoná, jeho žiadosť bude vyradená z evidencie žiadateľov o nájomný byt.

Článok 6
Predĺženie platnosti nájomnej zmluvy

1. Nájomca má právo na opakované uzavretie zmluvy o nájme nájomného bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a v zákone č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude prenajímateľ informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.
2. Nájomca nájomného bytu, ak má záujem o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy v zmysle článku 3 ods. 1 tohto VZN je povinný 3 mesiace pred ukončením jej platnosti doručiť na obecný úrad Dobrá Voda žiadosť o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy spolu s dokladmi o tom, že spĺňa podmienky určené vo VZN č. 1/2026.
3. Každú žiadosť o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy prerokuje obecné zastupiteľstvo.

Článok 7
Zánik nájmu nájomného bytu

Nájom nájomného bytu zaniká:

1. Uplynutím doby nájmu, ak nebola táto doba v zmysle článku 6 tohto VZN predĺžená.
2. Písomnou dohodou medzi vlastníkom a nájomcom.
3. Písomnou výpoveďou nájomcu, pričom sa nájom bytu skončí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená vlastníkovi t. j. Obci Dobrá Voda.
4. Písomnou výpoveďou nájmu vlastníkom, ak nájomca:
   a) nespĺňa podmienky uvedené v článku 2 tohto VZN,
   b) hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil včas nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 1 mesiac,
   c) alebo ten, kto s ním býva, napriek písomnej výstrahe hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v bytovom dome,
   d) využíva prenajatý byt bez súhlasu vlastníka na iné účely ako na bývanie alebo ak nájomca alebo ten, kto s ním býva, sústavne porušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v bytovom dome,
   e) neužíva byt bez vážnych dôvodov po dobu 6 mesiacov.
   f) bez súhlasu vlastníka, v predmetnom byte ubytuje osoby, ktoré nie sú uvedené na zozname osôb tvoriacich domácnosť bytu.
5. Nájom bytu sa skončí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená nájomcovi.

ŠTVRTÁ ČASŤ
ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

Článok 8

1. Týmto VZN č. 1/2026 o nakladaní s nájomnými bytmi sa ruší VZN č. 1/2014 o nakladaní s nájomnými bytmi zo dňa 12. 06. 2014 a Dodatok č. 1 k VZN č. 1/2014 o nakladaní s nájomnými bytmi zo dňa 29. 03. 2016.
2. Na tomto VZN sa uznieslo Obecné zastupiteľstvo v Dobrej Vode dňa ..... uznesením číslo .....
3. Zmeny a doplnky tohto VZN schvaľuje Obecné zastupiteľstvo v Dobrej Vode.
4. Toto všeobecne záväzné nariadenie nadobúda účinnosť dňa .....

René Blanárik
starosta obce