



# OBEC BYSTRİČANY

## N Á V R H

### VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE

č. 1/2026

**o podmienkach pridelovania nájomných bytov  
vo vlastníctve obce Bystričany**

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:

Návrh VZN 1/2026 vyvesený na úradnej tabuli dňa:	27.05.2026
Zverejnený na webovom sídle obce a na elektronickej úradnej tabuli obce dňa:	27.05.2026
Dátum začiatku lehoty na pripomienkové konanie:	28.05.2026
Dátum ukončenia lehoty pripomienkového konania:	08.06.2026
Pripomienky zasielať: <ul style="list-style-type: none"><li>- písomne na adresu: Obec Bystričany, M. Nešpora 1/17, 972 45 Bystričany</li><li>- elektronicky na emailovú adresu: obec@bystricany.sk</li></ul>	
Vyhodnotenie pripomienok k návrhu VZN uskutočnené dňa:	

Schválené všeobecne záväzné nariadenie:

Na rokovaní OZ dňa: uznesením č.:	
Vyhlásené vyvesením na úradnej tabuli obce dňa:	
Zverejnené na webovom sídle obce a na elektronickej úradnej tabuli obce dňa:	
VZN nadobúda účinnosť dňom:	

Obec Bystričany na základe § 4 ods. 3 písm. a), § 6 ods. 1, § 11 ods. 4 písm. g) zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších zmien a doplnkov, zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 443/2010 Z. z.“) a zákona č. 150/2013 Z. z. o Štátnom фонде rozvoja bývania v znení neskorších predpisov vydáva toto:

Všeobecne záväzné nariadenie č. 1/2026 o podmienkach pridelovania nájomných bytov vo vlastníctve obce Bystričany

## **Článok 1 Úvodné ustanovenia**

1. Obec Bystričany (ďalej len „obec“) s cieľom vytvorenia podmienok na bývanie výstavbou bytových jednotiek v katastrálnom území obce Bystričany prostredníctvom úveru zo ŠFRB, dotácie z MDVaRR SR a vlastných finančných prostriedkov zrealizovala výstavbu nájomných bytov za podmienok upravených zákonom č. 443/2010 Z. z..
2. Všeobecne záväzné nariadenie č. 1/2026 o podmienkach pridelovania nájomných bytov vo vlastníctve obce Bystričany (ďalej len „VZN“) upravuje evidenciu žiadostí, podmienky pridelenia, správu nájomných obecných bytov, vznik a zánik nájmu, dĺžku nájmu, opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy, starostlivosť o byty v bytových domoch obstaraných s použitím verejných prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania.
3. Nájomné byty sú bytmi vo vlastníctve obce s osobitným režimom, ktorý vymedzuje toto VZN.
4. Nájomné byty nie sú určené na predaj. Nájomný charakter bytov sa zachová po dobu najmenej 30 rokov od nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia.

## **Článok 2 Žiadosť o pridelenie nájomného bytu**

1. Nájomné byty sú určené predovšetkým na sociálne bývanie. Sociálne bývanie je bývanie obstarané s použitím verejných prostriedkov určené na primerané a ľudsky dôstojné bývanie fyzických osôb, ktoré si nemôžu obstarat' bývanie vlastným pričinením a spĺňajú podmienky podľa zákona č. 443/2010 Z. z.
2. Záujemca o pridelenie obecného nájomného bytu podá obci vyplnenú žiadosť o pridelenie nájomného bytu (ďalej len „žiadosť“). Žiadateľ použije vzor žiadosti, ktorý obec zverejní na úradnej tabuli alebo na svojom webovom sídle. Podpísanú žiadosť doručí žiadateľ poštou, elektronicky so zaručeným podpisom žiadateľa alebo odovzdať osobne v podateľni úradu.
3. Žiadateľ o poskytnutie nájomného bytu musí byť fyzická osoba, občan Slovenskej republiky, ktorá v deň podania žiadosti dovŕšila 18 rokov a je spôsobilý na právne úkony.
4. Žiadosť musí obsahovať nasledovné údaje:
  - Meno a priezvisko žiadateľa
  - dátum a miesto narodenia
  - trvalé bydlisko
  - adresa pre doručovanie
  - rodinný stav – počet členov a údaje žijúcich členov v spoločnej domácnosti, z toho detí,
  - popis súčasnej bytovej situácie
  - druh nájomného bytu, o ktorý žiada (štandardný nájomný byt alebo o bezbariérový byt)
  - iné údaje uvedené vo vzore žiadosti.

5. Obec písomne vyzve žiadateľa, ktorý neuviedol v žiadosti všetky údaje, na ich doplnenie v lehote nie kratšej ako 15 dní. Žiadateľ, ktorý údaje v stanovenej lehote nedoplní alebo uvedie nepravdivé údaje, nebude do evidencie žiadateľov zaradený.
6. Žiadosti o nájomné byty sa evidujú na Obecnom úrade v Bystričanoch. Obec vedie oddelene zoznam uchádzačov o:
  - a. štandardný nájomný byt,
  - b. bezbariérový byt.
7. Žiadatelia o pridelenie nájomného bytu sú evidovaní v zozname podľa dátumu doručenia úplnej žiadosti. Poradie zápisu do zoznamu neurčuje poradie pre pridelenie nájomného bytu. Zaradením do evidencie žiadateľov nevzniká nárok na pridelenie nájomného bytu.
8. O zaradení do evidencie obec žiadateľa písomne informuje v lehote do 30 dní od doručenia úplnej žiadosti.
9. Žiadosť je v evidencii zaradená po dobu 2 rokov. Po skončení tejto doby je žiadateľ v prípade pretrvávajúceho záujmu o pridelenie nájomného bytu povinný podať žiadosť znova.
10. Počet izieb prideleného bytu spravidla závisí od počtu osôb tvoriacich spoločnú domácnosť.
11. V prípade uvoľnenia vhodného bytu doručí obec žiadateľovi, ktorý je zaradený do evidencie žiadateľov o pridelenie nájomného bytu, výzvu, aby v lehote 15 dní poskytol doplňujúce údaje o žiadateľovi a o osobách žijúcich so žiadateľom v spoločnej domácnosti v zmysle informačného listu a aby v rovnakej lehote predložil podklady preukazujúce splnenie podmienok podľa tohto VZN a príslušných právnych predpisov ako aj prípadne ďalšie podklady potrebné na vyhodnotenie žiadosti, a to najmä:
  - a. potvrdenia o všetkých príjmoch<sup>1</sup> žiadateľa a všetkých osôb žijúcich v byte za predchádzajúci kalendárny rok;
  - b. doklady preukazujúce schopnosť platiť nájomné a služby spojené s užívaním bytu, t.j. potvrdenie o dostatočných príjmoch<sup>2</sup> žiadateľa a všetkých osôb žijúcich v byte za aktuálne obdobie minimálne 6 mesiacov predchádzajúcich podaniu žiadosti;
  - c. potvrdenie mesta/obce o uhradení všetkých záväzkov, resp. nedoplatkov po lehote splatnosti voči obci/mestu, v ktorom má trvalý pobyt,
  - d. kópia občianskeho preukazu, kópie rodných listov detí, kópiu sobášneho listu, resp. kópiu právoplatného rozhodnutia o rozvode manželov a o určení výživného na dieťa,
  - e. príslušné vyhlásenie, ak žiadateľ je osamelý rodič s nezaopatreným dieťaťom alebo ak aspoň jedna z osôb žijúcich v byte zabezpečuje zdravotnú starostlivosť, sociálne a ďalšie služby vo verejnom záujme, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu obyvateľov obce
  - f. doklady preukazujúce skutočnosti podľa § 22 ods. 3 písm. d) – g) zákona č. 443/2010 Z.z.
  - g. vyhlásenie o pravdivosti údajov
  - h. vyhlásenie o vlastníctve nehnuteľností (bytu, rodinného domu alebo inej nehnuteľnosti určenej na bývanie)
  - i. žiadateľ o bezbariérový byt preukáže splnenie podmienky podľa § 12 ods. 5 zákona č. 443/2010 Z.z. lekársnym potvrdením, z ktorého vyplýva, že žiadateľ alebo osoba, ktorá bude osobou žijúcou v nájomnom byte spolu so žiadateľom je osoba so zdravotným postihnutím ustanoveným osobitným predpisom<sup>3</sup>
  - j. súhlas dotknutej osoby so spracovaním osobných údajov v súlade s príslušnými právnymi predpismi.

Vzory Informačného listu, vzory vyhlásení a znenie súhlasu so spracovaním osobných údajov zverejní obec na úradnej tabuli alebo na svojom webovom sídle.

12. Obec vyradí žiadosť z evidencie, ak žiadateľ:
  - a. uviedol v žiadosti nepravdivé alebo neúplné údaje,

---

<sup>1</sup> § 4 zákona č. 601/2003 Z. z. v znení neskorších predpisov

<sup>2</sup> § 4 zákona č. 601/2003 Z. z. v znení neskorších predpisov

<sup>3</sup> Príloha č. 1 k zákonu č. 150/2013 Z. z.

- b. do 30 dní neoznámil zmeny súvisiace so žiadosťou,
- c. nereaguje na výzvu podľa bodu 11 tohto článku do stanoveného termínu,
- d. neuzatvoril nájomnú zmluvu podľa článku 6.

### **Článok 3** **Podmienky nájmu bytov**

1. Nájomné byty sú určené predovšetkým na sociálne bývanie. Sociálne bývanie je bývanie obstarané s použitím verejných prostriedkov určené na primerané a ľudsky dôstojné bývanie fyzických osôb, ktoré si nemôžu obstarat' bývanie vlastným pričinením a spĺňajú podmienky podľa zákona č. 443/2010 Z. z.
2. Nájomný byt možno pridelit' oprávnenej osobe v zmysle § 22 ods. 3 zákona č. 443/2010 Z. z. Splnenie podmienok podľa § 22 ods. 3 zákona č. 443/2010 Z. z. sa posudzuje pri uzavieraní nájomnej zmluvy a na zmeny podmienok počas platnosti nájomnej zmluvy sa neprihliada.
3. Mesačný príjem oprávnenej osoby a ostatných osôb žijúcich v byte sa vypočíta z príjmu<sup>4</sup> za kalendárny rok predchádzajúci roku, v ktorom vznikol nájom bytu, ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal.
4. Životné minimum sa vypočíta ako súčet súm životného minima pre plnoletú fyzickú osobu<sup>5</sup> za každú plnoletú fyzickú osobu, ktorá žije v byte a súm životného minima pre nezaopatrené dieťa<sup>6</sup> za každé zaopatrené nepĺnoleté 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.

### **Článok 4** **Rozhodovanie o pridelení nájomného bytu**

1. Posúdenie žiadosti je v kompetencii Komisie pre financie a hospodárenie s bytmi zriadená pri Obecnom zastupiteľstve v Bystričanoch („Komisia“), ktorá starostovi odporučí alebo neodporučí pridelenie nájomného bytu.
2. Komisia pre hospodárenie s bytmi zriadená pri Obecnom zastupiteľstve v Bystričanoch preverí, že:
  - žiadosť bola podaná v súlade s týmto VZN
  - žiadateľ spĺňa podmienky nájmu bytov podľa článku 3 tohto VZN
  - žiadateľ spĺňa podmienky na pridelenie bezbariérového bytu, ak sa žiadosť týka pridelenia bezbariérového bytu.
3. Ak žiadateľ ku žiadosti nepriložil všetky dokumenty podľa článku 2 bod 11 tohto VZN, Komisia vyzve žiadateľa, aby v lehote nie kratšej ako 15 dní doplnil chýbajúce dokumenty.
4. Žiadosti, ktoré nespĺňajú podmienky podľa článku 4 bod 2, alebo ak žiadateľ včas nepredložil podklady v zmysle článku 4 bod 3 nebudú vyhodnotené ako oprávnené.
5. U žiadateľov, ktorí spĺňajú podmienky podľa tohto VZN, Komisia ďalej vyhodnocuje stupeň naliehavosti situácie žiadateľov a spoločne posudzovaných osôb, uvedených v žiadosti, pričom sa posudzujú najmä nasledovné kritéria:
  - a. súčasnú bytovú situáciu žiadateľa ako aj spoločne posudzovaných osôb a spôsob jej financovania,
  - b. rodinný stav žiadateľa a osôb spoločne posudzovaných,
  - c. výchovné pomery v rodine s nezaopatrenými deťmi, starostlivosť o výživu a výchovu detí, plnenie povinnej školskej dochádzky
  - d. zdravotný stav žiadateľa a osôb spoločne posudzovaných, príp. ich stupeň invalidity,
  - e. majetkové a sociálne pomery žiadateľa a osôb spoločne posudzovaných,
  - f. mesačný príjem žiadateľa a osôb spoločne posudzovaných,

---

<sup>4</sup> § 4 zákona č. 601/2003 Z. z. v znení neskorších predpisov

<sup>5</sup> 601/2003 Z.z. v znení neskorších predpisov

<sup>6</sup> 601/2003 Z.z. v znení neskorších predpisov

- g. dĺžku zamestnania žiadateľa a osôb spoločne posudzovaných,
- h. kultúrny, sociálny, zdravotný a ekonomický prínos pre obec,
- i. iné kritériá podľa prílohy 2 tohto VZN.

Na základe bodového ohodnotenia kritérií Komisia vyhotoví poradie žiadateľov.

- 6. Starosta uzatvorí nájomnú zmluvu so žiadateľom na základe odporúčania Komisie. Starosta je oprávnený odmietnuť odporúčanie Komisie, neuzatvoriť nájomnú zmluvu so žiadateľom, ktorého odporučila Komisia a požiadať ju o prehodnotenie žiadosti a opätovné vyhodnotenia kritérií vo vzťahu k žiadateľovi najmä ak sa domnieva, že Komisia nesprávne posúdila žiadosť, podklady predložené žiadateľom a/alebo kritériá podľa prílohy 2 tohto VZN.
- 7. Komisia preverí žiadosť starostu a vyjadrí sa k nej do 15 dní odo dňa jej doručenia. Pokiaľ sa Komisia nevyjadrí alebo nepreverí okolnosti uvedené v žiadosti starostu v uvedenej lehote, starosta neprihliadne na odporúčanie Komisie a nájomnú zmluvu môže uzatvoriť s iným žiadateľom, spravidla podľa poradia žiadateľov vyhotoveného Komisiou.
- 8. Ak o uzavretie nájomnej zmluvy nepožiadala fyzická osoba uvedená v § 22 ods. 3 zákona č. 443/2010 Z.z., obec môže uzavrieť nájomnú zmluvu aj s inou fyzickou osobou najviac na jeden rok.

## **Článok 5 Osobitný zreteľ**

- 1. Podľa § 22 ods. 3 písm. f) zákona č. 443/2010 Z.z. je oprávnenou osobou osoba, ktorej sa poskytuje bývanie z dôvodov hodných osobitného zreteľa.
- 2. Obec Bystričany môže prenajať 10% z počtu podporených nájomných bytov vo vlastníctve obce Bystričany z dôvodov hodných osobitného zreteľa.
- 3. Okruh oprávnených osôb podľa § 22 ods. 3 písm. f) zákona č. 443/2010 Z.z., ktorým sa môže poskytnúť bývanie z dôvodov hodných osobitného zreteľa, sa určuje nasledovne:
  - a. osoby, ktoré sa nachádzajú v nepriaznivej sociálnej situácii, a to:
    - pre ťažké zdravotné postihnutie alebo nepriaznivý zdravotný stav,
    - z dôvodu, že dovŕšili vek potrebný na nárok na starobný dôchodok,
    - pre ohrozenie správaním iných fyzických osôb alebo ak sa stali obeťou správania iných fyzických osôb,
  - b. zamestnanci obce a obcou zriadených organizácií, ktorým je z dôvodu potreby zabezpečenia efektívneho plnenia pracovných úloh pre obec alebo pre ním zriadené organizácie v sídle zamestnávateľa nevyhnutné zabezpečiť bývanie,
  - c. osoby, ktoré zabezpečujú zdravotnú starostlivosť, sociálne a ďalšie služby vo verejnom záujme, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu obyvateľov mesta.
- 4. Pridelenie nájomného bytu z dôvodov hodných osobitného zreteľa patrí do pôsobnosti starostu. Na pridelenie nájomného bytu z dôvodov hodných osobitného zreteľa sa nevzťahujú ustanovenia článku 2 – 4 tohto VZN.

## **Článok 6 Nájomná zmluva**

- 1. Podľa článku 4 uzavrie obec v zastúpení starostom obce so žiadateľmi nájomnú zmluvu v súlade s § 12 zákona č. 443/2010 Z. z. a Občianskym zákonníkom.
- 2. Na práva a povinnosti, ktoré vzniknú na základe nájomnej zmluvy a nie sú upravené v tomto VZN, sa vzťahujú ustanovenia Občianskeho zákonníka. 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 služby 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. 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. V nájomnej zmluve sa strany dohodnú, že súčasťou nájomnej zmluvy je notárska zápisnica, v ktorej žiadateľ vyjadrí súhlas s obsahom nájomnej zmluvy a s podmienkami stanovenými týmto nariadením. Nájomca určí v notárskej zápisnici miesto, na ktoré bude vypratávaný na jeho náklady v prípade ukončenia nájomnej zmluvy a neodstahovania sa z bytu. Notárska zápisnica bude ako exekučný titul pre výkon rozhodnutia vypratania bytu.
4. Obec predloží žiadateľovi návrh nájomnej zmluvy spravidla do 30 dní od schválenia pridelenia nájomného bytu. Žiadateľ je povinný doručiť podpísanú nájomnú zmluvu spolu s notárskou zápisnicou podľa predchádzajúceho bodu do 15 dní od doručenia návrhu. Ak žiadateľ v stanovenej lehote nedoručí podpísanú nájomnú zmluvu a notársku zápisnicu podľa predchádzajúceho bodu, obec je oprávnená odmietnuť uzatvorenie nájomnej zmluvy so žiadateľom, vyradiť žiadateľa z evidencie podľa článku 2 bod 12 a nájomný byt môže prideliť inému žiadateľovi, spravidla podľa poradia žiadateľov vyhotoveného Komisiou.
5. Obec v súvislosti s uzatvorením nájomnej zmluvy nebude požadovať od nájomcu iné finančné plnenia, ktoré priamo nesúvisia s užívaním nájomného bytu.

## Článok 7

### Doba nájmu a opakované uzavretie nájomnej zmluvy

1. Pri prvom pridelení nájomného bytu podľa tohto VZN obec uzatvorí nájomnú zmluvu na dobu určitú v trvaní najviac jeden rok.
2. Pri opakovanom uzatvorení nájomnej zmluvy obec uzatvorí nájomnú zmluvu na dobu určitú v trvaní najviac tri roky okrem prípadov:
- a. ak nájomcom alebo osobou žijúcou v nájomnom byte spolu s nájomcom je osoba so zdravotným postihnutím ustanoveným osobitným predpisom<sup>7</sup>, ktorému sa prenajíma bezbariérový nájomný byt, 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., ktorej sa prenajíma nájomný byt, pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac desať rokov.
3. 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.
4. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude obec písomne informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu. Nájomca, ktorý má záujem o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy doručí úplnú žiadosť o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy spolu so všetkými podkladmi podľa článku 2 tohto VZN najneskôr do 30 dní odo dňa doručenia písomnej informácie o možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy. Ustanovenia článku 2 bod 2, 3, 4, 5, 10, 11, článku 3 a článku 4 bod 1, 2, 3, 4, 6, 7 platia primerane.

---

<sup>7</sup> Príloha č. 1 k zákonu č. 150/2013 Z. z.

5. Žiadosti nájomcov bytov o opakované uzavretie nájomnej zmluvy preverí Komisia. Žiadosti, ktoré spĺňajú podmienky podľa nájomnej zmluvy a zákona č. 443/2010 Z.z. odporučí starostovi obce.
6. Ak nie sú splnené podmienky pre opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy podľa nájomnej zmluvy a zákona č. 443/2010 Z.z., žiadosť o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy nebude vyhodnotená ako oprávnená a nájomcovi nevníkne nárok na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy. Nájomca musí následne nájomný byt odovzdať obci najneskôr do skončenia nájmu dohodnutého v nájomnej zmluve.

## **Článok 8** **Finančná zábezpeka**

1. Ak obec nevyhlási, že netrvá na zložení finančnej zábezpeky pred podpísaním nájomnej zmluvy, žiadateľ je povinný zložiť na účet obce finančnú zábezpeku vo výške päťnásobku (5) mesačného nájmu. Ak nedôjde k uzavretiu nájomnej zmluvy, obec je povinná už zloženú finančnú zábezpeku bezodkladne vrátiť žiadateľovi.
2. Finančná zábezpeka slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním bytu a nepoškodzovania užívaného nájomného bytu.
3. Finančnú zábezpeku uhradí žiadateľ najviac 30 kalendárnych dní pred podpisom nájomnej zmluvy na účet obce.
4. Finančnú zábezpeku za užívanie nájomného bytu vedie obec na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke.
5. Obec je oprávnená použiť finančnú zábezpeku počas trvania nájomnej zmluvy, v takom prípade je nájomca povinný čerpanú sumu finančnej zábezpeky doplniť, alebo pri skončení nájomnej zmluvy, na úhradu:
  - nezaplateného nájomného
  - nezaplatených úhrad spojených s užívaním nájomného bytu, a/alebo
  - nákladov na opravy a práce, ktorými sa byt a zariadenie bytu pri skončení nájomného vzťahu uvedie do pôvodného stavu s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
6. Pri ukončení nájomného vzťahu obec finančnú zábezpeku zúčtuje a vráti jej nespotrebovanú časť nájomcovi najneskôr do 30 dní od skončenia nájmu.
7. V prípade, že finančnú zábezpeku bude potrebné použiť na úhradu za opravy a práce poškodeného bytu a zariadenia, bude finančná zábezpeka nájomcovi vrátená najneskôr do 30 dní od dodania faktúry za vyššie uvedené opravy.

## **Článok 9** **Určenie nájmu a úhrada nájmu**

1. Výšku nájomného za byt schvaľuje obecné zastupiteľstvo v súlade s platnými právnymi predpismi<sup>8</sup>.
2. Suma nájomného stanovená podľa predchádzajúceho bodu nezahŕňa úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu.
3. Suma nájomného a suma úhrad za plnenia poskytované s užívaním prideleného bytu sú uvedené v nájomnej zmluve.
4. Splatnosť nájomného a úhrad za služby poskytované s užívaním bytu je vždy do 25. dňa predchádzajúceho mesiaca.
5. Nájomné za prvý mesiac nájmu bytu uhradí nájomca pri podpise nájomnej zmluvy.

---

<sup>8</sup> Maximálna výška nájmu je stanovená v zmysle vyhlášky MD SR č. 281/2024 Z. z. o regulácii cien nájmu bytov vo verejnom sektore

## **Článok 10**

### **Režim správy nájomných bytov**

1. Do obecného nájomného bytu sa na trvalý pobyt prihlasuje nájomca a všetky osoby s ním žijúce v spoločnej domácnosti.
2. Nájomca nesmie vykonávať žiadne stavebné úpravy v nájomnom byte či podstatné zmeny na predmete nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu obce, a to ani na svoje náklady.
3. U týchto bytov nemožno realizovať prechod nájmu v zmysle § 706 Občianskeho zákonníka.
4. V nájomných bytoch nemožno realizovať výmeny bytov a prevod vlastníckych, nájomných a iných práv k nájomnému bytu.
5. Nájomca nesmie prenechať byt do podnájmu inej osobe, nesmie byt zaťažovať ani inak disponovať s predmetom nájmu.
6. Nájomca nesmie nájomný byt využívať na iné účely ako na bývanie, nesmie v nájomnom byte vykonávať podnikateľskú činnosť ani zriadiť v nájomnom byte sídlo podnikajúcej fyzickej či právnickej osoby bez predchádzajúceho písomného súhlasu obce.

## **Článok 11**

### **Zánik nájmu bytu**

1. Nájom nájomného obecného bytu zaniká podľa príslušných ustanovení § 710 a nasl. Občianskeho zákonníka najmä:
  - a. uplynutím dohodnutej doby nájmu,
  - b. písomnou dohodou medzi obcou a nájomcom,
  - c. písomnou výpoveďou danou obcou alebo nájomníkom.
2. Obec môže vypovedať nájom bytu pred skončením doby nájmu so súhlasom Komisie z dôvodov podľa § 711 Občianskeho zákonníka.
3. Nájomca môže dať výpoveď z akéhokoľvek dôvodu, dokonca aj bez udania dôvodu.
4. Na doručovanie písomnej výpovede nájmu bytu sa primerane použijú ustanovenia osobitného predpisu<sup>9</sup>.
5. Nájomca nemá po zániku nájmu nárok na pridelenie náhradného bytu ani inej bytovej náhrady.
6. K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný byt uvoľniť a odovzdať ho obci v pôvodnom stave primeranom dobe užívania. Ak si nájomca túto povinnosť nesplní, prenajímateľ môže od nájomcu požadovať náhradu škody a náklady potrebné na uvedenie bytu do stavu schopného užívania a na obnovu jeho vybavenia.

## **Článok 12**

### **Starostlivosť o nájomné byty**

1. Správu nájomných bytov vykonáva vlastník – obec Bystričany, ktorý je oprávnený dať do správy právnickej osobe dať nájomné byty do správy obchodnej spoločnosti vykonávajúcej správu bytov.
2. Pred uzavretím nájomnej zmluvy je obec povinná umožniť nájomcovi prehliadku nájomného bytu.
3. Obec tvorí fond na účely zabezpečenia prevádzky, údržby a opráv.
4. Zásady tvorby a čerpania fondu opráv, prevádzky a údržby bytových domov vo vlastníctve obce Bystričany tvoria prílohu č. 1 tohto VZN.

---

<sup>9</sup> § 106 a 112 Civilného sporového poriadku

5. Drobné opravy v byte<sup>10</sup> súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou realizuje a uhrádza nájomca.
6. Drobné opravy sú opravy bytu, miestnosti neslúžiacej na bývanie, ktoré je súčasťou bytu, ich príslušenstva, zariadenia a vybavenia, ako aj výmeny drobných súčiastok jednotlivých predmetov zariadenia alebo vybavenia.
7. Náklady spojené s bežnou údržbou bytu sú náklady za práce, ktoré sa obvykle vykonávajú pri dlhšom užívaní (napr. maľovanie).
8. Pojem drobných opráv a nákladov spojených s bežnou údržbou bytu upravuje Nariadenie vlády SR č. 87/1995 Z. z.
9. Nájomca neuhrádza náklady na drobné opravy a obvyklé udržiavacie náklady, ak ich potreba vznikla pred uzavretím nájomnej zmluvy alebo ako dôsledok opravy, ktorú je povinný znášať prenajímateľ.
10. Nájomník bytu je povinný počas celej doby nájmu umožniť po predchádzajúcom oznámení vstup do nájomného bytu zamestnancom obce a kontrolných orgánov.

### **Článok 13 Domový poriadok**

Vzájomné vzťahy nájomcov a vlastníka ako správcu bytových domov, 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 a bude schválený samostatným uznesením.

### **Článok 14 Spoločné a záverečné ustanovenia**

1. Ak sa v tomto VZN uvádza žiadateľ, rozumejú sa tým všetci žiadatelia uvedení ako žiadateľ na žiadosti o pridelenie nájomného bytu alebo v žiadosti o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy. Podmienky kladené nájomnou zmluvou, týmto VZN a/alebo príslušnými právnymi predpismi na žiadateľa musia spĺňať súčasne všetci žiadatelia.
2. Všetky žiadosti zaevidované pred účinnosťou tohto VZN budú odo dňa účinnosti tohto nariadenia hodnotené podľa tohto VZN. Opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy sa spravuje týmto VZN.
3. Zmeny a doplnky tohto VZN môže vykonať iba Obecné zastupiteľstvo obce Bystričany.
4. Toto Všeobecne záväzné nariadenie č. 1/2026 bolo schválené Obecným zastupiteľstvom v Bystričanoch dňa .....uznesením číslo .....
5. Všeobecne záväzné nariadenie č. 1/2026 nadobúda účinnosť dňa 01.04.2026.
6. Dňom účinnosti tohto VZN sa ruší Všeobecne záväzné nariadenie č. 1/2013 o nakladaní s nájomnými bytmi vo vlastníctve obce Bystričany schválené dňa 26.03.2013 uznesením č. 25/2013 v znení neskorších všeobecne záväzných nariadení.

Mgr. Filip Lukáč  
starosta obce

---

<sup>10</sup> V zmysle Prílohy č. 1 k Nariadeniu vlády SR č. 87/1995 Z. z. ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka

**Zásady tvorby a čerpania fondu opráv, prevádzky a údržby  
bytových domov vo vlastníctve obce Bystričany**

**Článok 1**

**Účel a druhy fondov opráv, prevádzky a údržby**

1. Fond opráv, prevádzky a údržby (ďalej len „fond“) sa používa na zabezpečenie prevádzky, údržby a opráv bytovej budovy. Z fondu sa financujú výdavky spojené s nákladmi na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí bytovej budovy vrátane opráv balkónov a lodžii, spoločných zariadení bytovej budovy, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príslušeného pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu bytovej budovy, ktoré prislúchajú k bytom.
2. Účelom tvorby fondu je vytvárať finančné podmienky pre včasnosť a plánovanie údržby a uplatňovať tak zodpovednosť vyplývajúcu z vlastníctva nehnuteľnosti.
3. Vlastníctvo k nehnuteľnostiam zaväzuje k údržbe, ktorá zabezpečuje spôsobilosť užívania nehnuteľnosti z pohľadu noriem, ako aj preventívnej údržby.
4. Tieto zásady sú vypracované v zmysle § 18 ods. 3 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.

**Článok 2**

**Tvorba fondu**

1. Fond sa tvorí z prostriedkov získaných v rámci úhrad nájomného za užívanie bytov od nájomcov bytov a z úrokov tohto bankového účtu.
2. Výšku tvorby fondu alebo jeho navýšenie schvaľuje každoročne obecné zastupiteľstvo vo výške minimálne 0,5 % obstarávacích nákladov na obstaranie nájomných bytov.
3. Výška tvorby sa stanovuje tak, aby fond v plnom rozsahu postačoval na zabezpečenie postupnej údržby nehnuteľnosti alebo jej časti.
4. Fond obec samostatne eviduje a vedie na osobitnom účte v banke.

**Článok 3**

**Použitie fondu**

1. Fond sa použije najmä na:
  - údržbu nebytových priestorov,
  - vylepšenie technického a estetického stavu objektov a blízkeho okolia,
  - pravidelné odborné prehliadky a odborné kontroly podľa platnej legislatívy, ako revízie prenosných hasiacich prístrojov a požiarneho vodovodu, revízie komínov, bleskozvodov, revízie elektrickej inštalácie a elektrických zariadení a revízie plynových kotlov a domového plynovodu a pod.,
  - bankové poplatky za vedenie účtu, na ktorom je fond uložený.
2. O účele použitia a výške použitia fondu rozhoduje obecné zastupiteľstvo v schválenom rozpočte obce.

**Bodové hodnotenie žiadateľa o pridelenie nájomného bytu (0-10)****Meno a priezvisko:****Súčasná bydlisko:****Počet členov domácnosti:**

Kritérium	Max. body	Získané body
<b>Súčasná bytová situácia:</b>		
žiadateľ a/alebo manžel/-ka žiadateľa je vlastníkom / spoluvlastníkom iného bytu, domu alebo inej nehnuteľnosti určenej na bývanie	-10	
v spoločnej domácnosti s rodinou (rodičia a pod.)	9	
v nájomnom byte (nájom na dobu určitú)	6	
v nájomnom byte (nájom na dobu neurčitú)	5	
ubytovňa	7	
opúšťajúci ústavnú výchovu	10	
zariadenie sociálnych služieb / zariadenie ústavnej zdravotnej starostlivosti	8	
nelegálne obydlie	1	
bez domova (na ulici)	2	
<b>Väzba k obci Bystričany:</b>		
trvalý pobyt v obci	10	
trvalý pobyt v okrese obce	5	
ekonomický vzťah k obci (zamestnanie, podnikanie)	9	
sociálny vzťah k obci (rodinné záväzky)	8	
žiadny vzťah	2	
<b>Príjmová situácia žiadateľa a členov domácnosti:</b>		
mesačný príjem vyšší ako 4-násobok životného minima (nehodnotí sa pri § 22 ods. 3 písm. a) a c) z.č. 443/2010Z.z.)	10	
mesačný príjem vo výške viac ako 3,5 až 4-násobku životného minima (nehodnotí sa pri § 22 ods. 3 písm. a) z.č. 443/2010Z.z.)	10	
mesačný príjem vo výške viac ako 3 až 3,5-násobku životného minima (nehodnotí sa pri § 22 ods. 3 písm. a) z.č. 443/2010Z.z.)	9	
mesačný príjem vo výške 2 až 3-násobku životného minima	8	
mesačný príjem vo výške 1 až 2-násobku životného minima	7	
mesačný príjem nižší ako 1-násobok životného minima	2	
<b>Ekonomická aktivita žiadateľa:</b>		
pracujúci (trvalý pracovný pomer alebo SZČO)	10	
pracujúci (nepravidelný príjem – napr. brigády)	5	
materská dovolenka, rodičovský príspevok	7	
dôchodca	8	
študent	6	
nezamestnaný	2	
<b>Zadĺženie žiadateľa:</b>		
žiadateľ nemá žiadne dlhy	7	
žiadateľ rieši svoju dlhovú situáciu	2	

žiadateľ nerieši svoju dlhovú situáciu	-8	
<b>Závazky žiadateľa voči obci, resp. voči organizáciám zriadeným obcou:</b>		
žiadateľ nemá žiadne záväzky / má dohodnutý splátkový kalendár a pravidelne uhrádza splátky	5	
žiadateľ má dohodnutý splátkový kalendár a nepravidelne uhrádza splátky	-5	
žiadateľ nemá dohodnutý splátkový kalendár a svoje záväzky neuhrádza	-10	
<b>Počet maloletých detí alebo nezaopatrených detí žijúcich v spoločnej domácnosti so žiadateľom:</b>		
bez detí	8	
1 – 2 deti	10	
3 – 4 deti	7	
5 a viac detí	2	
<b>Zdravotný stav žiadateľa, resp. člena domácnosti:</b>		
žiadateľ je osobou s ťažkým zdravotným postihnutím (držiteľ preukazu ŤZP)	5	
člen domácnosti je osobou s ťažkým zdravotným postihnutím (držiteľ preukazu ŤZP)	5	
<b>Naliehavosť potreby riešenia nepriaznivej životnej situácie (napr. domáce násilie, živelná pohroma, zdravotný stav) – na základe výsledku sociálneho šetrenia</b>		
dobrá, bez výrazných zdravotných komplikácií	3	
<b>Okolnosti znižujúce bodové hodnotenie:</b>		
Počas posledných 5 rokov s ním bola ukončená zmluva na nájom obecného bytu z dôvodu hrubého porušenia podmienok nájomnej zmluvy	-10	
Počas posledných 5 rokov znehodnotil, poškodil alebo protiprávne obsadil nájomný byt, alebo hrubo porušoval domový poriadok v bytovom dome	-10	
Počas posledných 5 rokov riadne neplatil nájomné a poplatky s tým spojené, alebo prenechal byt alebo jeho časť inej osobe do podnájmu bez súhlasu vlastníka	-10	
žiadateľ odmieta spoluprácu so sociálnym pracovníkom	-10	
správanie odporujúce dobrým mravom	-10	
iné	-5/+5	
<b>Spolu body:</b>		