Návrh všeobecne záväzného nariadenia č. 3/2025 o podmienkach prenájmu obecných bytov v obci Dvorníky bol v zmysle § 6 ods. 3 a 4 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov

Vyvesený na úradnej tabuli dňa:	**25.11.2025**
Zverejnený na webovom sídle obce a na elektronickej úradnej tabuli obce dňa :	**25.11.2025**
Dátum začiatku lehoty na pripomienkové konanie:	**25.11.2025**
Dátum ukončenia lehoty pripomienkového konania:	**8.12.2025**
Pripomienky zasielať - písomne na adresu: Obecný úrad, Dvorníky 428, 920 56 - elektronicky na adresu: *podatelna@dvorniky.sk*	
Vyhodnotenie pripomienok k návrhu VZN uskutočnené dňa:	**8.12.2025**

Schválené všeobecne záväzné nariadenie

Na rokovaní OZ dňa: 16.12.2025 prerokované 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:	**1.1.2026**

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

VŠEOBECNÉ ZÁVÄZNÉ NARIADENIE č. 3/2025

o podmienkach prenájmu obecných bytov v obci Dvorníky

(Návrh)

Čl. I.
Úvodné ustanovenia

1. Toto Všeobecne záväzné nariadenie (ďalej len „VZN“) stanovuje podmienky prijímania žiadostí, postup pri výbere nájomníkov obecných nájomných bytov vo vlastníctve obce Dvorníky a o postupe pri schvaľovaní a realizovaní ich prenájmu.
2. Obec Dvorníky bude vykonávať správu týchto bytov sama, alebo môže prostredníctvom spoločnosti v rámci správcovskej zmluvy.
3. Nájomný charakter bytových domov bude zachovaný najmenej 30 rokov, od vydania právoplatného kolaudačného rozhodnutia na nájomný bytový dom, pričom nájomné zmluvy budú uzatvárané len na dobu určitú. Počas tejto doby nebudú tieto predmetom prevodu bytov do osobného vlastníctva.

Čl. II.
Spôsob podávania žiadosti a podmienky pridelenia nájomného bytu

1. Byty je možné užívať len v rámci nájomného vzťahu.
2. Byty je možné prenechávať do nájmu len fyzickým osobám (ďalej len nájomca) za podmienok určených týmto nariadením a po podaní písomnej žiadosti o pridelenie obecného nájomného bytu, ktorá sa podáva na Obecnom úrade v Dvorníkoch.
3. Obec Dvorníky vedie evidenciu žiadostí o byt v poradí , v akom prišli.
4. Obec, ako prenajímateľ bytu, uzatvorí s nájomcom nájomnú zmluvu podľa § 685 Občianskeho zákonníka.
5. Nájomná zmluva sa uzatvára vždy na dobu určitú 3 roky počínajúc dňom uzatvorenia nájomnej zmluvy, s výnimkou uvedenou v článku II. bod 6 tohto nariadenia.
6. Ak sa byt prenecháva do nájmu nájomcovi, ktorým je občan s ťažkým zdravotným postihnutím, dohodnutá doba nájmu nesmie prevýšiť 10 rokov počítajúc dňom uzatvorenia nájomnej zmluvy.
7. V prípade písomného oznámenia o pridelení obecného bytu je žiadateľ povinný uhradiť do 30 dní od tohto oznámenia, najneskôr však v deň uzavretia nájomnej zmluvy, finančnú zábezpeku vo výške **maximálne** šesť násobku platby mesačného nájomného a úhrad za plnenie spojené s užívaním bytu, ktorá po skončení nájomnej zmluvy bude použitá na úhradu nedoplatkov na nájomnom a na úhradách za plnenia spojené s užívaním bytu.
8. Obecné nájomné byty sú určené pre nájomcov, ktorí spĺňajú podmienky Zákona č.443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania o sociálnom bývaní nasledujúce ďalšie podmienky.
   ● mesačný príjem domácnosti nájomcu – žiadateľa, vypočítaný ako podiel celkového ročného príjmu osôb, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu a počtu mesiacov tohto obdobia a neprevyšuje trojnásobok životného minima platného k 31. decembru

predchádzajúceho kalendárneho roka, a súčasne je vyšší ako životné minimum vypočítané pre žiadateľa a osoby, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne.

● maximálny príjem domácnosti žiadateľa a členov za predchádzajúci kalendárny rok najviac vo výške štvornásobku životného minima môže byť v týchto prípadoch:

a) ak členom domácnosti je osoba s ťažkým zdravotným postihnutím

b) ak ide o domácnosť osamelého rodiča s nezaopatreným dieťaťom

c) aspoň jeden z členov tejto domácnosti zabezpečuje zdravotnícku starostlivosť, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu pre obyvateľov obce.

● žiadateľ a ani osoba s ním posudzovaná nevlastní byt, rodinný dom alebo celoročne obývateľnú chatu, príp. inú nehnuteľnosť určenú na bývanie, za vlastníctvo sa pre účely tohto VZN nepovažuje spoluvlastnícky podiel na uvedených nehnuteľnostiach, ktorý sa rovná, alebo je menší ako ½.

● žiadateľ nemá voči obci Dvorníky podlžnosti na daniach – poplatkoch, príp. sa nevedie proti nemu exekučné konanie.

Čl. III.
Podmienky predlžovania nájomnej zmluvy

1. Pri žiadosti na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy sa môže opätovne uzatvoriť nájomná zmluva na dobu, ktorá neprevýši jeden rok, pokiaľ Obecné zastupiteľstvo nerozhodne inak.
2. U predmetných bytov nemožno realizovať výmenu bytov a ich prenájom tretej osobe, a tiež prevod vlastníckych práv.
3. Nájomnú zmluvu možno s nájomcom opätovne dohodnúť ak:
   a) nájomca požiadal prenajímateľa o opätovné uzatvorenie nájomnej zmluvy najneskôr tri mesiace pred uplynutím dohodnutej nájomnej zmluvy.
   b) nájomca a osoby, ktoré s ním žijú v jednej domácnosti nemajú vlastný byt.
   c) nájomca má trvalý pobyt na území obce Dvorníky a je občan Slovenskej republiky.
   d) naďalej spĺňa podmienky nájmu určené v tomto nariadení.
   e) nájomca nemá žiadne záväzky voči prenajímateľovi súvisiace s nájmom bytu.
4. Splnenie podmienok pre opätovné uzatvorenie nájomnej zmluvy podľa článku II. bod 7 tohto nariadenia skúma prenajímateľ bytu ku dňu opakovaného uzatvorenia nájomnej zmluvy. V prípade, že nájomca neaktualizuje údaje v termíne do 30 dní odo dňa doručenia výzvy a nepreukáže splnenie podmienok podľa článku II. bod 7 nariadenia, prenajímateľ s ním opätovne nájomnú zmluvu neuzatvorí.

Čl. IV.
Nájomné.

1. Výška nájomného a úhrad spojených s užívaním bytu je určený v zmysle Zmluvy o poskytnutí dotácie na výstavbu nájomných bytov**.** OZ schválilo nasledovnú výšku nájomného a úhrady s ním spojené prepočítané na m² úžitkovej plochy jednotlivého bytu zaokrúhlené nadol.
2. Ročné nájomné je najviac 5 % z obstarávacej ceny bytu.
3. Obec Dvorníky v zmysle § 18 zák. č. 433/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v z.n.p. tvorí z dohodnutého nájomného fond prevádzky, údržby a opráv na financovanie výdavkov spojených s nákladmi na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí bytovej budovy vrátane opráv balkónov a lodžií, spoločných zariadení bytovej budovy, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a priľahlého pozemku, ako aj výdavkov na

obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu bytovej budovy, ktoré prislúchajú k bytom v sume **0,25€/** mesiac/m² úžitkovej plochy bytu. Ďalej Obec Dvorníky tvorí z dohodnutého nájomného rezervný bytový fond na financovanie výdavkov spojených s údržbou jednotlivých bytov a vybavenia bytov v bytovom dome v sume **0,25€/** mesiac/m² úžitkovej plochy bytu.

4. Nájomca uhrádza v nájomnom náklady na správu a režijné náklady paušálne vo výške **24,55** €/mesiac/byt a paušálne zálohy za spotrebu elektrickej energie v spoločných priestoroch v sume 4.-€/mesiac/ byt.

Čl. V.
Opotrebenie zariadenia

1. Ku každej nájomnej zmluve je pripojený „Protokol o odovzdaní zariadenia bytu“, v ktorom sa opotrebenie riadi Opatrením Ministerstva financií SR č.01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov, kde je uvedená doba životnosti vybavenia bytu.
2. Nájomca sa riadi týmto ročným upotrebením v percentách a životnosťou v rokoch. V prípade poruchy po uplynutí životnosti, prenajímateľ vymení chybné zariadenie v základnej verzii.
3. Ak nájomca nesúhlasí, môže si na svoje náklady zakúpiť nové predmetné zariadenie, od ktorého dostane doklad (dodatok k nájomnej zmluve), že je vlastníkom predmetného zariadenia a v prípade ukončenia nájmu bytu si predmetné zariadenie vezme zo sebou.

Čl. VI.
Zánik nájmu bytu

Nájom zaniká:

1. Uplynutím doby nájmu , ak nebola doba predĺžená v zmysle Článku III. ods.1.
2. Písomnou dohodou medzi Obcou Dvorníky a nájomcom.
3. Po prerokovaní v obecnom zastupiteľstva so súhlasom starostu obce Dvorníky výpoveď nájmu obcou Dvorníky nastáva ak nájomca:
   a) porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájomnej zmluvy obecného bytu, najmä tým, že nezaplatil včas nájomné, alebo úhrady súvisiace s užívaním bytu za čas dlhší ako jeden mesiac od splatnosti,
   b) nájomca napriek písomnému napomenutiu porušuje bytový poriadok, poškodzuje prenajatý byt alebo jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v dome alebo porušuje dobré mravy v dome,
   c) nájomca využíva prenajatý byt bez súhlasu obce Dvorníky ako vlastníka na iné účely ako na bývanie,
   d) nespĺňa podmienky stanovené v čl. II. predmetného VZN.
4. Nájom obecného nájomného bytu sa končí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená nájomcovi. Výpoveď musí byť podaná písomnou formou a s udaním dôvodu.

Čl. VII.
Záverečné ustanovenia.

1. Podmienky určené týmto VZN sú neoddeliteľnou súčasťou každej nájomnej zmluvy.
2. Zmeny a doplnky tohto VZN schvaľuje obecné zastupiteľstvo v Dvorníkoch.
3. Obec Dvorníky, nájomca a osoby tvoriace jeho domácnosť sú povinní počas trvania nájmu umožniť po predchádzajúcom oznámení, na nevyhnutný čas a nevyhnutnej miere vstup do

nájomných bytov zamestnancom príslušného ministerstva, príslušného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu technického stavu bytu. Ďalej nájomcovia umožnia vstup do bytov zamestnancom obecného úradu s cieľom výkonu kontroly dodržiavania podmienok uvedených v nájomnej zmluve, resp. v predpisoch upravujúcich užívanie bytu.

4. Všeobecné záväzné nariadenie č. 3/2025 o podmienkach prenájmu obecných bytov v obci Dvorníky bolo prerokované na zasadnutí Obecného zastupiteľstva v Dvorníkoch dňa 16.12.2025 uznesením č.
5. Na tomto VZN č. 3/2025 o podmienkach prenájmu obecných bytov v obci Dvorníky sa uznieslo Obecného zastupiteľstva v Dvorníkoch dňa 16.12.2025 uznesením č.
6. Všeobecné záväzné nariadenie č. 3/2025 o podmienkach prenájmu obecných bytov v obci Dvorníky nadobúda účinnosť 1.1.2026.

Čl. VIII.

Zrušovacie ustanovenia

Dňom nadobudnutia účinnosti tohto VZN č. 3/2025 o podmienkach prenájmu obecných bytov v obci Dvorníky sa ruší VZN 10/2019 o podmienkach prenájmu obecných bytov v obci Dvorníky v znení dodatku č. 1/2020.

.....

Maroš Nemeček

starosta obce