



## OBEC VELKÉ DVORNÍKY

---

### Všeobecne záväzné nariadenie obce Velké Dvorníky č. 1/2026 o podmienkach prenájmu obecných bytov

Zverejnenie návrhu VZN dňa:	<b>27.02.2026</b>
VZN schválené obecným zastupiteľstvom dňa:	<b>15.03.2026</b>
Vyhlásené VZN na úradnej tabuli a web stránke dňa:	<b>16.03.2026</b>
VZN nadobúda účinnosť dňa:	<b>01.04.2026</b>

Obecné zastupiteľstvo vo Veľkých Dvorníkoch podľa § 6 zákona SNR 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 a zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní“), vydáva toto všeobecné záväzné nariadenie o podmienkach prenajímania nájomných bytov vo vlastníctve obce:

## § 1

### Základné ustanovenia

- (1) Toto všeobecné záväzné nariadenie obce Veľké Dvorníky o podmienkach nájmu obecných bytov (ďalej len „VZN“) upravujú podmienky poskytovania bývania v nájomných bytoch vo vlastníctve obce Veľké Dvorníky (ďalej len „obec“), určenie kritérií ich poskytovania do nájmu a stanovenie postupov obce pri výbere žiadateľov o poskytnutie bývania v nájomných bytoch a pri uzatváraní nájomných zmlúv.
- (2) Nájomným bytom vo vlastníctve obce na účely tohto VZN (ďalej aj ako „byt“) sa rozumejú byty v bytovom dome postavenom z verejných prostriedkov poskytnutých obci formou:
  - a. dotácií na obstaranie bývania,
  - b. zvýhodnených úverov alebo pôžičiek na obstaranie bývania,
  - c. nenávratných príspevkov znižujúcich náklady súvisiace s bývaním,
  - d. nenávratných príspevkov na prevádzku budovy, v ktorej sa poskytuje sociálne bývanie.
- (3) Nájomný charakter bytov musí byť zachovaný najmenej tridsať rokov od vydania kolaudačného rozhodnutia.

## § 2

### Nájomná zmluva

- (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 v tomto VZN.
- (3) Obec ako prenajímateľ bytu uzatvorí s nájomcom nájomnú zmluvu podľa § 685 a nasl. 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 plnenia 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,
  - j. zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu,
  - k. vyhlásenie nájomcu, že nájomný byt alebo jeho časť nie je oprávnený prenechať do podnájmu tretej osobe.
- (4) Doba nájmu dohodnutá v nájomnej zmluve môže byť najviac tri roky okrem prípadu, ak:
  - a. nájomcom je osoba so zdravotným postihnutím, ktorému sa prenajíma nájomný byt spĺňajúci podmienky ustanovené osobitným predpisom, pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac desať rokov;
  - b. nájomcom je osoba žijúca v domácnosti, ktorej sa poskytuje bytová náhrada za byt vydaný podľa osobitného predpisu ktorej sa prenajíma nájomný byt, pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac desať rokov.
- (5) V nájomnej zmluve upraví právo nájomcu na opakované uzatvorenie zmluvy o nájme bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a v tomto VZN. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy Obec informuje nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu bytu.

### § 3

#### Oprávnená osoba

- (1) Nájomná zmluva o prenájme bytu môže byť uzatvorená len oprávnenou fyzickou osobou. Oprávnenou fyzickou osobou pre účely tohto VZN je:
- osoba, ktorej mesačný príjem spolu s mesačným príjmom ostatných osôb žijúcich v byte je najviac vo výške trojnásobku životného minima;
  - 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 v byte zabezpečuje zdravotnú starostlivosť, sociálne a ďalšie služby vo verejnom záujme, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu obyvateľov obce;
  - osoba, ktorá žije v byte sama a ktorej mesačný príjem je najviac vo výške štvornásobku životného minima;
  - 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,
    - 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;
  - osoba, ktorej sa poskytuje bytová náhrada za byt vydaný podľa osobitného predpisu;
  - osoba, ktorej sa poskytuje bývanie z dôvodov hodných osobitného zreteľa.
- (2) Pri zisťovaní príjmov podľa bodu ( 1) sa postupuje podľa osobitného predpisu ( § 3 zákona č. 601/2003 Z.z. v znp.). Mesačný príjem sa vypočíta z príjmu (§ 4 zákona č. 601/2003 Z.z. v znp.) 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 domácnosti sa vypočíta zo súm životného minima členov domácnosti platných k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku, v ktorom vznikol nájom bytu.
- (3) Podmienky ustanovené v bode (1) sa posudzujú pri uzatvorení nájomnej zmluvy a na zmeny počas platnosti nájomnej zmluvy sa neprihliada. Nájomca je povinný predložiť podklady preukazujúce, že je oprávnenou osobou podľa bode (1) spolu so žiadosťou o poskytnutie bývania v zmysle ďalších ustanovení tohto VZN.
- (4) Ak o uzavretie nájomnej zmluvy nepožiadala fyzická osoba uvedená bode 1, môže obec uzavrieť nájomnú zmluvu aj s inou fyzickou osobou najviac na jeden rok, pričom táto fyzická osoba nemá nárok na opakované uzatvorenia nájomnej zmluvy v zmysle tohto VZN.
- (5) Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy môže obec uzavrieť nájomnú zmluvu aj s fyzickou osobou, ktorej mesačný príjem spolu s mesačným príjmom ostatných osôb žijúcich v byte k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku opakovaného prenájmu nájomného bytu:
- nie je vyšší ako štvornásobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa § 3 bod (1) písm. a),
  - nie je vyšší ako päťnásobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa § 3 bod (1) písm. písm. b) a c).
- (6) Osobou, ktorej sa poskytuje bývanie z dôvodov hodných osobitného zreteľa podľa bodu (1) písmeno f. tohto paragrafu VZN je :
- osoba v životnej situácii ktorej dôsledkom je strata bývania z objektívnych príčin napr. požiar, povodeň, veterná smršť, iná živelná pohroma a pod.;
  - osoba s trvalým pobytom v obci najmenej tri roky pred podaním žiadosti, ktorá sa dostala do nepriaznivej sociálno-bytovej situácie, ktorá si vyžaduje okamžité riešenie;
  - osoba, ktorá sa významným spôsobom podieľa na rozvoji obce v spoločenskej, ekonomickej alebo sociálnej oblasti;
  - zamestnanci obce alebo zamestnanci organizácií v zriaďovateľskej pôsobnosti obce, ktorí majú uzatvorenú platnú pracovnú zmluvu.

#### § 4

#### Podávanie žiadosti, poradovník žiadateľov,

- (1) Fyzická osoba môže za účelom riešenia svojho bývania (ďalej len „žiadateľ“ ) podať písomnú žiadosť o poskytnutie bývania (ďalej len „žiadosť“ ) na Obecnom úrade Veľké Dvorníky, ktorá musí byť odôvodnená a vlastnoručne podpísaná žiadateľom. Ak ide o manželov, žiadateľmi sú vždy obaja manželia spoločne, s výnimkou prípadu, ak jeden z manželov nebude nájomný byt užívať spoločne s manželom.
- (2) Žiadosť musí obsahovať najmä:
  - a. údaje o žiadateľovi v rozsahu: meno a priezvisko (aj rodné priezvisko, predchádzajúce priezvisko), dátum narodenia, rodné číslo, rodinný stav, štátne občianstvo, adresa trvalého pobytu, adresa prechodného pobytu, korešpondenčná adresa, názov a adresa zamestnávateľa, či je osobou s ťažkým zdravotným postihnutím postihnutou podľa prílohy č. 2 zákona o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní;
  - b. popis podmienok bývania žiadateľa ku dňu podania žiadosti;
  - c. údaje o ostatných osobách žijúcich v byte so žiadateľom a ktoré sú zahrnuté v žiadosti o prenájom nájomného bytu a v prípade pridelenia nájomného bytu sa nasťahujú so žiadateľom do nájomného bytu (ďalej len „spoluposudzované osoby“) v rozsahu: meno a priezvisko (aj rodné priezvisko, predchádzajúce priezvisko), dátum narodenia, rodné číslo, rodinný stav, adresa trvalého pobytu, názov a adresa zamestnávateľa, či je osobou s ťažkým zdravotným postihnutím postihnutou podľa prílohy č. 2 zákona o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní;
  - d. vyhlásenie žiadateľa, že súhlasí so spracovaním svojich osobných údajov a osobných údajov maloletých detí žiadateľa pre účely evidovania v poradovníku a pre účely uzatvorenia nájomnej zmluvy.
- (3) Povinnými prílohami žiadosti sú:
  - a. čestné vyhlásenie, v ktorom žiadateľ čestne vyhlasuje:
    - že všetky údaje uvedené v žiadosti o prenájom nájomného bytu a v jej prílohách uviedol úplne a pravdivo a že v prípade uvedenia nepravdivých údajov alebo zatajenia skutočností si je vedomý vyradenia z poradovníka žiadateľov o prenájom nájomného bytu,
    - či žiadateľ a ďalšia spoločne posudzovaná osoba je alebo nie je vlastníkom alebo spoluvlastníkom bytu, rodinného domu alebo inej nehnuteľnosti určenej na bývanie, stavebníkom rodinného domu, uzatvoril - neuzatvoril zmluvu o výstavbe a/alebo nadstavbe bytu a že si nemôže obstaráť bývanie vlastným pričinením,
    - či niektorý z členov z domácnosti, ktorý je zahrnutý v žiadosti o prenájom nájomného bytu, ktorý sa v prípade pridelenia bytu do bytu nasťahuje, je alebo nie je vlastníkom alebo spoluvlastníkom bytu, rodinného domu alebo inej nehnuteľnosti určenej na bývanie,
    - že k žiadosti o prenájom nájomného bytu predložil doklady o všetkých príjmoch spoluposudzovaných osôb,
  - b. doklady o čistom mesačnom príjme žiadateľa a spoluposudzovaných osôb za predchádzajúci kalendárny rok,
  - c. v prípade zamestnancov potvrdenie zamestnávateľa o dobe trvania uzatvoreného pracovného pomeru,
  - d. v prípade podnikateľa potvrdenie daňového úradu o príjme za posledné dva roky,
  - e. v prípade, ak žiadateľ žiada o prenájom bezbariérového nájomného bytu, potvrdenie od ošetrojúceho lekára preukazujúce, že žiadateľ alebo člen domácnosti, ktorý je zahrnutý v žiadosti o pridelenie bezbariérového nájomného bytu je osobou so zdravotným postihnutím podľa prílohy č. 2 zákona o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní,
  - f. v prípade, ak ide o žiadateľa ako chovanca, resp. bývalého chovanca detského domova, potvrdenie od príslušného detského domova,
  - g. vyhlásenie spoločne posudzovanej osoby, že súhlasí so spracovaním svojich osobných údajov a osobných údajov svojich maloletých detí pre účely evidovania žiadateľa v poradovníku a pre účely uzavretia nájomnej zmluvy.
- (4) Ak žiadosť neobsahuje všetky požadované údaje a prílohy podľa predchádzajúcich bodov, obec vyzve žiadateľa, aby v lehote do 15 dní od doručenia výzvy doplnil chýbajúce údaje a/alebo prílohy. Ak žiadateľ v stanovenej lehote výzve nevyhoví, nezaradí sa do poradovníka uchádzačov o nájomný byt (ďalej len „poradovník“).

- (5) Žiadateľ je písomne vyrozumený o zaradení alebo nezaradení do poradovníka najneskôr do 30 dní odo dňa podania úplnej žiadosti.
- (6) Žiadateľ je povinný: spolupracovať s obcou pri overovaní skutočností potrebných pre posúdenie oprávnenosti jeho žiadosti a pravdivo aktualizovať údaje uvádzané v žiadosti v priebehu vedenia v poradovníku žiadateľov o byt. Nespĺnenie uvedených povinností má za následok zamietnutie žiadosti alebo vyradenie žiadateľa z poradovníka.
- (7) Na základe podanej úplnej žiadosti je žiadateľ zaradený do poradovníka vedeného Obecným úradom Veľké Dvorníky za predpokladu splnenia nasledovných kritérií:
  - a. žiadateľ je občanom Slovenskej republiky, dovŕšil vek 18 rokov, je plne spôsobilý na právne úkony a je oprávnenou osobou podľa § 3 VZN;
  - b. žiadateľ ani jeho manžel/ka, druh/družka, ani osoby, ktoré s ním žijú v jednej domácnosti nie sú vlastníkami alebo spoluvlastníkmi s výškou podielu  $\frac{1}{2}$  a viac žiadneho domu, bytu alebo inej nehnuteľnosti určenej na bývanie;
  - c. žiadateľ aj jeho manžel/manželka, druh/družka sú prihlásení k trvalému pobytu v obci Veľké Dvorníky ku dňu podania žiadosti a aspoň jeden z nich najmenej 6 mesiacov;
  - d. žiadateľ, v prípade manželov alebo druha a družky, aspoň jeden z nich, má aspoň 12 mesiacov spätne počnúc dňom podania žiadosti vlastný pravidelný príjem z trvalého pracovného alebo obdobného pomeru, z podnikania, prípadne z dôchodkového zabezpečenia, zo štátnych sociálnych dávok;
  - e. žiadateľ ako aj spoluposudzované osoby ku dňu podania žiadosti majú uhradené všetky záväzky voči obci;
  - f. žiadateľ a spoluposudzované osoby neboli v predchádzajúcom období neplatičom nájomného a služieb spojených s užívaním nájomného bytu obce a nemajú nedoplatok na službách spojených s užívaním nájomného bytu obce;
  - g. mesačný príjem žiadateľa spolu s mesačným príjmom spoluposudzovaných osôb nie je nižší ako 1,2 násobok životného minima.
- (8) Žiadateľ je vedený v poradovníku najdlhšie jeden rok počnúc dňom zaradenia do poradovníka. Ak v tejto lehote nebola so žiadateľom uzavretá zmluva o nájme bytu a žiadateľ má o nájom bytu naďalej záujem, je povinný aktualizovať svoju žiadosť a to v posledných 60 dní pred uplynutím jedného roka odo dňa zaradenia do poradovníka.
- (9) Obec vyradí žiadateľa z poradovníka, ak žiadateľ alebo manželka, druh alebo družka resp. osoba, ktorá žije so žiadateľom:
  - a. prestane spĺňať aspoň jednu z podmienok podľa bodu (7) toho paragrafu VZN
  - b. neaktualizuje svoju žiadosť podľa tohto VZN,
  - c. v žiadosti uvedie nepravdivé údaje,
  - d. odmieta uzavrieť nájomnú zmluvu na ponúknutý byt.

## § 5

### Postup pri pridelení bytov

- (1) Starosta obce prideluje byty podľa poradia žiadateľov v poradovníku okrem prípadu pridelenia bytu osobe, ktorej sa poskytuje bývanie z dôvodov hodných osobitného zreteľa ( § 3 bod (6) ), pričom predmetný dôvod musí byť riadne zdôvodnený a písomne zaznamenaný. Pred pridelením bytu ak je to potrebné, obec vyzve žiadateľa, aby do 10 dní predložil aktualizovanú žiadosť spolu s potrebnými prílohami. Ak žiadateľ v stanovenej lehote výzve nevyhoví, vyradí sa z poradovníka. Ak žiadateľ bez vážnych dôvodov odmietne prijať ponúknutý nájomný byt alebo do 10 dní od vyzvania neuzavrie nájomnú zmluvu, bude vyradený z poradovníka
- (2) O pridelení bytu rozhoduje starosta písomným rozhodnutím, ktoré obsahuje: meno a priezvisko žiadateľa, adresu prideleného bytu, odôvodnenie pridelenia vrátane odkazu na poradovník, poučenie o ďalšom postupe (napr. termín podpisu nájomnej zmluvy). Rozhodnutie je doručené žiadateľovi a založené do jeho spisu.
- (3) Nájomnú zmluvu možno s nájomcom opakovane dohodnúť ak:
  - a. nájomca požiadal obec o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy najneskôr 60 dní pred uplynutím dohodnutej doby nájmu;
  - b. nájomca ako aj spoluposudzované osoby preukázateľne spínajú podmienky podľa § 4 bod (7) tohto VZN;

- c. nájomca a ostatné osoby žijúce v byte spĺňajú podmienky podľa § 3 bod (5) VZN, ktoré preukáže predložením podkladov pri podaní žiadosti o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy;
  - d. nie je daný dôvod na vypovedanie nájmu bytu zo strany obce podľa § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka.
- (4) Splnenie podmienok pre opätovné uzatvorenie nájomnej zmluvy skúma obec ku dňu opakovaného uzatvorenia nájomnej zmluvy.
- (5) Nájomca stráca právo na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy v prípade ak:
- a. poškodil alebo znehodnotil byt vo vlastníctve obce;
  - b. porušuje domový poriadok a na toto porušenie domového poriadku bol písomne obcou upozornený;
  - c. umožnil užívať byt tretej osobe bez súhlasu obce;
  - d. počas trvania nájomnej zmluvy, ktorá má byť opakovane uzatvorená, sa viac ako trikrát dostal do omeškania s uhradením nájomného a zálohových platieb na služby.

## **§ 6**

### **Nájomné, finančná zábezpeka**

- (1) Nájomca je povinný platiť za prenájom bytu nájomné vo výške a za podmienok stanovených v nájomnej zmluve.
- (2) Výšku nájomného určí obec ohľadne jednotlivých nájomných bytových domov osobitne. Obec z určeného nájomného tvorí fond prevádzky, údržby a opráv ročne minimálne vo výške 0,5% nákladov na obstaranie nájomného bytu.
- (3) Nájomca je povinný zložiť obci finančnú zábezpeku maximálne vo výške šesťmesačného nájomného. Lehota na zloženie finančnej zábezpeky je tri kalendárne dni pred podpísaním nájomnej zmluvy. Finančná zábezpeka slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a nepoškodzovania užívaného nájomného bytu. Finančnú zábezpeku za užívanie nájomného bytu vedie obec na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke.

## **§ 7**

### **Prechodné a záverečné ustanovenia**

- (1) Na právne vzťahy vyplývajúce z nájmu bytov, ktoré toto VZN neupravuje sa vzťahujú príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka, zákona č. 443/2010 Z.z. v znení neskorších predpisov a zákona č. 150/2013 Z. z. v znení neskorších predpisov.
- (2) Ustanovenia tohto VZN sa vzťahujú aj na žiadateľov, ktorí sú zaradení do poradovníka zostaveného ku dňu nadobudnutia účinnosti tohto VZN.

## **§ 8**

### **Vyhlásenie a účinnosť**

- (1) Toto všeobecne záväzné nariadenie bolo schválené Obecným zastupiteľstvom vo Veľkých Dvorníkoch dňa 15. marca 2026 uznesením číslo 1/2026 – Pl zo dňa 15. marca 2026.
- (2) Toto všeobecne záväzné nariadenie nadobúda účinnosť dňom 01.04.2026.
- (3) Nadobudnutím účinnosti tohto všeobecne záväzného nariadenia sa zrušuje Všeobecne záväzné nariadenie Veľké Dvorníky 3/2016 v znení Všeobecne záväzného nariadenia Veľké Dvorníky 2/2022, ktorým sa upravujú podmienky prideľovania obecných nájomných bytov.

Vo Veľkých Dvorníkoch, dňa 16. marca 2026

PhDr. Ján Ürögi

starosta obce