

OBEC PRIBYLINA



Všeobecne záväzné nariadenie

č. 1/2026

o prideľovaní nájomných bytov, postavených s podporou štátu

Návrh VZN

Vyvesený na úradnej tabuli obce, zverejnený na webovom sídle obce a na CUET dňa:	09.02.2026
Lehota na predloženie pripomienok k návrhu VZN do (včítane):	19.02.2026
Doručené pripomienky (počet):	2
Vyhodnotenie pripomienok k návrhu VZN uskutočnené dňa:	20.02.2026
Vyhodnotenie pripomienok k návrhu VZN doručené poslancom dňa:	23.02.2026

VZN schválené

Obecným zastupiteľstvom v Pribylíne dňa:	27.02.2026
--	------------

VZN vyhlásené

Vyvesením na úradnej tabuli obce dňa:	05.03.2026
VZN zverejnené na webovom sídle obce a na CUET dňa:	05.03.2026
VZN zvesené z úradnej tabule obce dňa:	20.03.2026

VZN účinné dňom:

20.03.2026

Obecné zastupiteľstvo v Pribyline podľa § 6 ods. 1 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 (ďalej len „zákon“)

vydáva

VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE

č. 1/2026

o prideľovaní nájomných bytov, postavených s podporou štátu

§ 1

Úvodné ustanovenie

Účelom tohto nariadenia je určenie podmienok prideľovania nájomných bytov vo vlastníctve obce Pribylina, 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 Pribylina 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) zamestnanci obce a zamestnanci škôl v zriaďovateľskej pôsobnosti obce,
 - b) poslanci Obecného zastupiteľstva v Pribyline,
 - c) členovia komisií Obecného zastupiteľstva v Pribyline,
 - d) členovia zásahovej jednotky DHZO Pribylina,
 - e) osoby postihnuté živelnou pohromou alebo inou mimoriadnou udalosťou (napr. povodeň, požiar, zosuv pôdy, výbuch plynu).
- (4) Dôvody hodné osobitného zreteľa pre prípady podľa ods. 3 sú:
 - a) výkon práce vo verejnom záujme a zabezpečovanie vzdelávania v obci Pribylina,
 - b) výkon činností v samospráve obce Pribylina,
 - c) zabezpečovanie kultúry, športu, sociálnych služieb alebo ďalších služieb vo verejnom záujme v obci Pribylina,
 - d) ochrana obyvateľov a majetku v obci Pribylina,
 - e) úplná strata bývania, resp. výrazné poškodenie doterajšieho bývania.

§ 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, ktorý tvorí **Prílohu č. 1** tohto nariadenia,
 - b) potvrdenie o výške príjmu žiadateľa a osôb, ktoré v prípade pridelenia bytu budú v tomto byte žiť spolu so žiadateľom, za predchádzajúci kalendárny rok.
- (3) Obec je oprávnená kontrolovať a požadovať od žiadateľa doplnenie žiadosti o chýbajúce údaje alebo prílohy, prípadne vysvetlenie poskytnutých informácií.
- (4) Obec vedie evidenciu doručených žiadostí a na základe nej vytvára zoznam žiadateľov o pridelenie nájomného bytu (ďalej len „zoznam žiadateľov“). 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 sa nezaradí:
- a) žiadateľ, ak ku dňu podania úplnej žiadosti (ods. 4) je tento žiadateľ alebo osoba, ktorá by v prípade pridelenia bytu žila v nájomnom byte spolu so žiadateľom, vlastníkom alebo spoluvlastníkom rodinného domu alebo bytu,
 - b) žiadateľ, ktorý v lehote počas 10 rokov pred podaním úplnej žiadosti (ods. 4) bol nájomcom nájomného bytu vo vlastníctve obce Pribylina a počas trvania nájmu
 1. neodstránil závady a poškodenia, ktoré spôsobil v dome sám alebo tí, ktorí s ním bývali¹,
 2. vykonal stavebné úpravy alebo inú podstatnú zmenu v byte bez súhlasu prenajímateľa²,
 3. nájomca alebo ten, kto bol členom jeho domácnosti, hrubo poškodzoval prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome alebo sústavne narušoval pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozoval bezpečnosť alebo porušoval dobré mravy v dome³,
 4. nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace⁴,
 5. prenechal byt alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe⁵.
- (6) Žiadosť konkrétneho žiadateľa sa v zozname žiadateľov eviduje 12 mesiacov odo dňa, kedy žiadateľ predložil úplnú žiadosť. Po uplynutí 12 mesiacov sa žiadosť zo zoznamu žiadateľov automaticky vyradí. Ak u žiadateľa záujem o pridelenie nájomného bytu naďalej pretrváva, je povinný predložiť obci Pribylina novú žiadosť (žiadateľ je oprávnený predložiť novú žiadosť aj pred uplynutím lehoty podľa prvej vety).
- (7) Ak žiadateľ odmietne súčinnosť pri poskytovaní údajov, resp. poskytne v žiadosti alebo v prílohách k nej neúplné alebo nepravdivé údaje, do zoznamu žiadateľov sa nezaradí.

§ 4

Poradovník žiadateľov, pridelenie bytu konkrétnemu žiadateľovi

- (1) Pred prideľovaním konkrétneho bytu sa zo zoznamu žiadateľov zostaví návrh poradovníka. Zostavením návrhu poradovníka je poverená komisia Obecného zastupiteľstva v Pribyline (spravidla sociálna komisia; ďalej len „komisia“), ktorej predsedu a členov schvaľuje Obecné zastupiteľstvo v Pribyline.
- (2) Pri zostavení návrhu poradovníka sa neberie ohľad na časové poradie evidovaných žiadostí. Do návrhu poradovníka budú zaradení tí žiadatelia, ktorí sa nachádzajú v zozname žiadateľov (§ 3 ods. 4) a ktorí prejavia záujem o pridelenie konkrétneho bytu, pre ktorý sa návrh poradovníka zostavuje.

¹ § 693 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník

² § 694 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník

³ § 711 ods. 1 písm. c) zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník

⁴ § 711 ods. 1 písm. d) zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník

⁵ § 12 ods. 1 písm. k) zákona č. 443/2010 Z. z.

- (3) Komisia pri zostavovaní návrhu poradovníka zohľadňuje najmä:
- a) naliehavosť bytovej potreby žiadateľa, pričom sa skúmajú súčasné bytové aj majetkové pomery, počet maloletých detí, rodinný stav, príp. ďalšie sociálne kritériá,
 - b) preukázateľné zdravotné dôvody žiadateľa (vyjadrenie lekára) – ak relevantné,
 - c) povesť žiadateľa (dodržiavanie zásad dobrých mravov a medziľudských vzťahov),
 - d) skutočnosť, či žiadateľ alebo osoba, ktorá by v prípade pridelenia bytu žila v tomto byte spolu so žiadateľom, sa ku dňu zostavenia návrhu poradovníka nestal(-a) vlastníkom alebo spoluvlastníkom rodinného domu alebo bytu,
 - e) prípadné aktivity žiadateľa a jeho rodiny v obci,
 - f) iné relevantné skutočnosti.
- (4) Komisia zostavuje návrh poradovníka pri každom uvoľnení bytu.
- (5) Zostavený poradovník platí iba pre konkrétny bytový dom a pre konkrétne odovzdávanie bytu/bytov. Platnosť poradovníka zanikne podpisom nájomnej zmluvy so žiadateľom, ktorému bol byt pridelený.
- (6) O pridelení nájomného bytu konkrétnemu žiadateľovi rozhoduje obecné zastupiteľstvo uznesením. Na pridelenie nájomného bytu nie je právny nárok.
- (7) Ustanovenia ods. 1 až 6 sa nepoužijú v týchto špecifických prípadoch:
- a) ak ide o pridelenie bytu z dôvodu hodného osobitného zreteľa pre osoby, vymedzené v § 2 ods. 3 písm. e) tohto nariadenia; z dôvodu akútnej potreby bývania u takýchto osôb rozhoduje o pridelení bytu v uvedených prípadoch starosta,
 - b) ak nájomca, bývajúcí v nájomnom byte osamelo, zomrie. Z dôvodu zabezpečenia efektívneho a hospodárneho nakladania s obecným majetkom rozhoduje o pridelení takto uvoľneného bytu ďalšiemu nájomcovi v uvedených prípadoch starosta, a to najneskôr do 30 dní odo dňa úmrtia predchádzajúceho nájomcu a po zohľadnení skutočností podľa ods. 3; poradovník žiadateľov sa v týchto prípadoch nezostavuje. Ak starosta v lehote podľa predchádzajúcej vety o pridelení bytu nerozhodne, na proces prideľovania bytu sa použijú odseky 1 až 6.
- (8) Nájomný byt nie je možné prideliť žiadateľovi, ak voči nemu alebo voči osobe, ktorá by v prípade pridelenia bytu žila v nájomnom byte spolu so žiadateľom, eviduje obec Pribylina alebo ňou zriadená alebo založená organizácia v deň prideľovania nájomného bytu (ods. 6 alebo 7) pohľadávku po lehote splatnosti.

§ 5

Nájomná zmluva

- (1) Byt možno prenechať do užívania len na základe uzavretej nájomnej zmluvy. Nájomná zmluva musí mať písomnú formu a okrem náležitostí podľa § 12 zákona musí obsahovať aj tieto ustanovenia:
- a) vykonať stavebné úpravy alebo inú podstatnú zmenu v byte možno len s písomným súhlasom prenajímateľa,
 - b) nájomné a úhrady spojené s užívaním bytu je nájomca povinný uhrádzať obci mesačne, vždy vopred najneskôr do 5. dňa príslušného mesiaca, na bankový účet obce alebo v hotovosti do pokladne obce,
 - c) prenajímateľ má právo vypovedať nájom bytu, ak nájomca nájomný byt neužíva na trvalé bývanie⁶,
 - d) nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú, najviac na jeden rok.

⁶ § 3 ods. 2 zákona č. 25/2025 Z. z. Stavebný zákon, § 717 ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník

(2) 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.

(3) Ak žiadateľ, ktorému obecné zastupiteľstvo schválilo pridelenie nájomného bytu, bez vážnych dôvodov neuzavrie zmluvu o nájme bytu do 15 dní od tohto schválenia, bude sa jeho žiadosť považovať za bezpredmetnú. Takýto žiadateľ sa vyradí z poradovníka žiadateľov a obecné zastupiteľstvo prideli nájomný byt inému žiadateľovi.

(4) Ak žiadateľ odmietne pridelený byt alebo nesúhlasí s podmienkami stanovenými v predložennom návrhu nájomnej zmluvy, nemá nárok na pridelenie ďalšieho bytu a z poradovníka žiadateľov bude vyradený.

(5) Najneskôr v deň ukončenia zmluvy o nájme bytu je nájomca povinný byt uvoľniť a odovzdať ho obci Pribylina v stave primeranom vzhľadom k dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za škody v byte spôsobené. Odovzdanie / prevzatie bytu sa vykonáva komisionálne, z odovzdania / prevzatia bytu vyhotovuje obec zápisnicu.

§ 6

Úhrady spojené s užívaním bytu

(1) Nájomca je povinný mesačne platiť obci nasledovné úhrady spojené s užívaním bytu:

- a) nájomné⁷,
- b) zálohové platby za vodné a stočné⁸.

(2) Ostatné úhrady za služby spojené s užívaním bytu (napr. elektrická energia v byte, televízia, internet) si nájomca zabezpečuje vlastnou cestou priamo s príslušnými organizáciami.

§ 7

Fond prevádzky, údržby a opráv bytovej budovy

(1) Obec Pribylina tvorí fond prevádzky, údržby a opráv bytovej budovy (ďalej len „fond opráv“) v zmysle § 18 ods. 3 zákona.

(2) Konkrétnu výšku tvorby fondu opráv pre konkrétny nájomný byt schvaľuje Obecné zastupiteľstvo v Pribyline uznesením.

(3) O použití prostriedkov z fondu opráv rozhoduje:

- a) starosta, ak ide o čerpanie vo výške do 3 000 € za kalendárny rok,
- b) obecné zastupiteľstvo, ak ide o čerpanie vo výške 3 000 € alebo viac za kalendárny rok.

(4) Použitie prostriedkov z fondu opráv musí byť riadne zaevidované účtovnými dokladmi.

§ 8

Spoločné a záverečné ustanovenia

(1) Nájomca a osoby spoločne s ním žijúce v nájomnom byte sú povinní prihlásiť sa na trvalý pobyt v obci Pribylina najneskôr do 30 dní odo dňa nadobudnutia účinnosti nájomnej zmluvy.

⁷ 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.

⁸ Konkrétna výška zálohových platieb na daný rok bude vypočítaná na základe vyúčtovania vodného a stočného za predchádzajúci rok.

(2) Toto nariadenie bolo schválené Obecným zastupiteľstvom v Pribyline dňa 27.02.2026 uznesením č. 13/2026.

(3) Toto nariadenie ruší „Všeobecne záväzné nariadenie obce Pribylina č. 1/2025 Podmienky a kritériá prideľovania bytov v BYTOVÝCH DOMOCH postavených s podporou štátu, určených pre obyvateľov obce, rodákov žijúcich mimo obec, občanov pracujúcich v obci, alebo v blízkosti obce a iných občanov“, schválené dňa 16.07.2025.

(4) Toto nariadenie nadobúda účinnosť 15. dňom od jeho vyvesenia na úradnej tabuli obce.

.....
Daniel Pokrievka
starosta

Prílohy

Žiadosť o nájom bytu

Žiadateľ:

Meno a priezvisko: _____

Trvalý pobyt: _____

Dátum narodenia: _____

Telefón, email: _____

Rodinný stav žiadateľa:

- ☐ slobodný(-á) ☐ ženatý/vydatá ☐ rozvedený(-á) ☐ vdovec(-a)

Status žiadateľa (možno označiť aj viac možností):

- ☐ študent
☐ zamestnanec
☐ živnostník/podnikateľ
☐ nezamestnaný
☐ na materskej/rodičovskej dovolenke
☐ pracujúci dôchodca
☐ dôchodca
☐ iné, uveďte:

V prípade pridelenia bytu budem v byte bývať (označte čo sa vzťahuje):

- ☐ sám(-a)
☐ s manželom(-kou)
☐ s partnerom(-kou)
☐ s dieťaťom/deťmi
☐ s rodičom/rodičmi
☐ s inými osobami (uviesť s kým)

.....

Spolu so mnou budú v byte bývať tieto osoby:

Meno a priezvisko	Dátum narodenia	Vzťah k žiadateľovi (manžel/ka, dieťa, rodič, ...)

Ja ako žiadateľ alebo osoba, ktorá bude so mnou v byte bývať, som (je) (označte čo sa vzťahuje):

- ☐ ŤZP osoba (k žiadosti nutné priložiť kópiu preukazu ŤZP)
☐ osoba so zdravotným znevýhodnením (k žiadosti nutné priložiť potvrdenie od lekára o zdravotnom znevýhodnení)
☐ nevzťahuje sa

Ja ako žiadateľ alebo osoba, ktorá bude so mnou v byte bývať, aktuálne (označte jednu z možností):

- ☐ som (je) vlastníkom alebo spoluvlastníkom rodinného domu alebo bytu
☐ nie som (nie je) vlastníkom alebo spoluvlastníkom rodinného domu alebo bytu

SÚČASNÁ BYTOVÁ SITUÁCIA ŽIADATEĽA:

Aktuálne bývam v: ☐ rodinnom dome ☐ byte,
v ktorom je celkom ____ izieb, pričom v tomto RD/byte žije celkom ____ osôb.

Uveďte dôvod podania Vašej žiadosti a slovne popíšte Vašu aktuálnu bytovú situáciu (napr. s kým aktuálne žijete, lokalita, vybavenie domácnosti, príp. aj rôzne zdravotné / sociálne / ekonomické / rodinné / iné skutočnosti, ktoré z hľadiska Vašej aktuálnej situácie a vo vzťahu k žiadosti o nájom bytu považujete za dôležité):

☐ **Čestne prehlasujem**, že ku dňu podania tejto žiadosti **nemám** ja ani ďalšie osoby, ktoré so mnou budú bývať v nájomnom byte, voči obci Pribylina alebo ňou zriadeným alebo založeným organizáciám žiadne záväzky po lehote splatnosti.

☐ V zmysle zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, dávam svojim podpisom **súhlas** pre obec Pribylina na spracovanie osobných údajov uvedených v tejto žiadosti, a to na dobu určitú a na účely evidencie žiadostí / nájomcov. Súhlas je možné kedykoľvek písomne odvolať.

☐ **Čestne prehlasujem**, že počas predchádzajúceho nájmu nájomného bytu vo vlastníctve obce Pribylina (toto čestné prehlásenie označí len žiadateľ, ktorý v lehote 10 rokov pred podaním tejto žiadosti už bol nájomcom nejakého nájomného bytu vo vlastníctve obce Pribylina):

- nedošlo k situácii, že by som neodstránil závady a poškodenia, ktoré som v nájomnom byte spôsobil sám alebo tí, ktorí so mnou bývali,
- som nevykonával žiadne stavebné úpravy alebo inú podstatnú zmenu v byte bez súhlasu prenajímateľa,
- nedošlo k situácii, že by som ja alebo člen mojej domácnosti hrubo poškodzoval prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v bytovom dome alebo sústavne narušoval pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozoval bezpečnosť alebo porušoval dobré mravy v bytovom dome,
- nedošlo k situácii, že by som nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace,
- som neprenechal byt alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe.

☐ **Čestne prehlasujem**, že všetky mnou uvedené údaje v tejto žiadosti sú pravdivé a úplné. Zároveň beriem na vedomie, že v prípade uvedenia nepravdivých alebo neúplných údajov bude moja žiadosť vyradená z evidencie, resp. budú voči takémuto môjmu konaniu vyvolané dôsledky v zmysle všeobecne záväzných právnych predpisov.

V, dňa

.....
podpis žiadateľa

Prílohy:

- ☐ priemerný mesačný príjem všetkých členov, ktorí budú so žiadateľom bývať v nájomnom byte, za predchádzajúci kalendárny rok (*napr. potvrdenie od zamestnávateľa, kópia daňového priznania, potvrdenie o poberaní sociálnych dávok, materského príspevku, rodičovského príspevku, u dôchodcov Rozhodnutie sociálnej poisťovne o výške poberaného dôchodku, o výške invalidného dôchodku a pod.*)
- ☐ kópia preukazu ŤZP osoby
- ☐ lekárske potvrdenie
- ☐ iné (uvedte názov inej prílohy)