

**Všeobecne záväzné nariadenie  
obce Pribylina  
č. 1/2025**

Obec Pribylina na základe ustanovenia par. 6 zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, zákona NR SR č. 607/2003 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov a smerníc resp. výnosov Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR, vydáva pre územie obce Pribylina toto

**Všeobecne záväzné nariadenie**

**Podmienky a kritériá pridelovania 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.**

**Článok 1  
Úvodné ustanovenia:**

1/ Toto Všeobecne záväzné nariadenie upravuje podmienky evidencie žiadostí, pridelovania a správy nájomných bytov v bytoch obstaraných s použitím verejných prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania. 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 zákona č.443/2010 Z.z. z 26.10.2010 o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.

2/ Obec Pribylina zabezpečuje správu bytových domov, prenajímanie bytov, určovanie výšky nájomného a rieši všetky právne vzťahy vyplývajúce z nájmu bytov podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka.

3/ Obec Pribylina vedie evidenciu žiadostí o pridelenie bytov do nájmu, vydáva súhlas a uzatvára zmluvy o nájme bytov.

4/ Obec zabezpečuje, aby nájomné byty obstaraných s použitím verejných prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania boli využívané na nájom 30 rokov od vydania kolaudačného rozhodnutia, ak to legislatíva neumožní inak.

**Článok 2**

**Podmienky pridelovania bytov a nájmu bytov obstaraných s použitím verejných prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania:**

---

Základné ustanovenia o uzavieraní nájomných zmlúv a podmienkach a rozsahu sociálneho bývania v nájomných bytoch sú **uvedené explicitne** najmä v paragrafoch 11, 12, 21, 22 a 24 zákona č.443/2010 Z.z. :

- § 11 Podmienky na poskytnutie dotácie na obstaranie nájomného bytu
- § 12 Nájomná zmluva
- § 21 Sociálne bývanie
- § 22 Podmienky a rozsah poskytovania sociálneho bývania v byte
- § 24 odst. 2/ Prechodné ustanovenia

Na základe uvedených ustanovení:

1/ Maximálny príjem žiadateľa o nájomný byt, alebo spoločný príjem osôb žijúcich v spoločnej domácnosti, za predchádzajúci kalendárny rok nemôže byť vyšší ako trojnásobok životného minima. Pri **opakovanom** uzavretí nájomnej zmluvy, opakovanom prenájme nájomného bytu, príjem nemôže byť vyšší ako triapolnásobok životného minima.

2/ Maximálny príjem domácnosti za predchádzajúci kalendárny rok, najviac vo výške štvornásobku životného minima môže byť v týchto prípadoch:

- a/ ak členom tejto domácnosti je osoba s ťažkým zdravotným postihnutím
- b/ ak ide o domácnosť osamelého rodiča s nezaopatreným dieťaťom
- c/ ak aspoň jeden člen tejto domácnosti zabezpečuje zdravotnícku starostlivosť, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu pre obyvateľov obce, ale len v 10% obstarávaných nájomných bytov.

Pri **opakovanom** uzavretí nájomnej zmluvy, opakovanom prenájme nájomného bytu podľa tohto bodu 2/, príjem nemôže byť vyšší ako štyriaplnásobok životného minima

3/ Životné minimum sa vypočíta zo súm životného minima platných k 31. decembru prechádzajúceho roku. Doba nájmu dohodnutá v nájomnej zmluve môže byť najviac tri roky okrem prípadov uvedených v § 12 odst.2/ zákona č.443/2010 Z.z.

4/ V zmysle § 12 odst. 7 a 8 zákona je nájomca v obci Pribylina v nájomnom byte, povinný v lehote nie dlhšej ako 30 dní pre uzatvorením nájomnej zmluvy a najneskoršie pri uzatváraní nájomnej zmluvy, uhradiť obci finančnú zábezpeku na účet zriadený obcou v banke a to na účely a za podmienok stanovených v Zásadách zloženia a použitia finančnej zábezpeky na užívanie nájomného bytu, schválených na zasadnutí obecného zastupiteľstva a uvedených v nájomnej zmluve.

### Článok 3

#### Postup pri pridelení a nájme bytov

O pridelení bytu rozhoduje obecné zastupiteľstvo a to:

- a/ prijatím uznesenia o pridelení bytu
- b/ v súčinnosti s komisiou /sociálna komisia/, ktorú schvaľuje obecné zastupiteľstvo /posudzuje splnenie podmienok a vypracuje poradie uchádzačov/
- c/ zmluvu podpisuje starosta obce na základe kladného prijatého uznesenia o pridelení bytu.

1/ Pri rozhodovaní o pridelení bytu sa skúmajú a vyhodnocujú najmä nasledovné kritériá:

- naliehavosť bytovej potreby žiadateľa, pričom sa skúmajú súčasné bytové aj majetkové pomery, počet maloletých detí, rod. stav a iné sociálne kritériá,
- preukázateľné zdravotné dôvody žiadateľa / vyjadrenie lekára/
- dodržiavanie zásad dobrých mravov a medziľudských vzťahov
- dátum podania žiadosti
- aktivity občana a jeho rodiny v obci
- finančné možnosti splácania nájomného / preukázať aktuálny príjem/

2/ Ak bude na požadovaný byt viac žiadostí, prednosť majú občania s trvalým bydliskom v obci a rodiny s maloletými deťmi.

3/ Občania a spolubývajúce osoby v spoločnej domácnosti, ktorým bol pridelený nájomný byt sú povinní prihlásiť sa na trvalý pobyt v obci.

- Nájomný byt nie je možné prideliť záujemcovi, ak voči nemu alebo členovi jeho domácnosti obec, alebo ňou zriadená organizácia resp. založená organizácia eviduje pohľadávku po lehote splatnosti.
- Ak nájomca bytu nezaplatí nájomné a úhrady spojené s užívaním bytu za viac ako tri mesiace, napriek výzve s dohodnutou náhradnou lehotou na úhradu nájomného, je to dôvod na ukončenie nájomného vzťahu, bez nároku na zabezpečenie bytovej náhrady.
- Ak nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v bytovom dome alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v bytovom dome, obec môže vypovedať nájom bytu, bez nároku na zabezpečenie bytovej náhrady.
- Uplynutím dohodnutej doby nájmu, ak sa účastníci nedohodnú inak, nájomný vzťah skončí a nájomca je povinný nájomný byt vypratať a komisionálne s príslušnou zápisnicou odovzdať v posledný deň trvania nájomného vzťahu, bez nároku na zabezpečenie bytovej náhrady.

#### Článok 4 Podmienky nájmu bytov:

- 1/ Ak žiadateľ odmietne pridelený byt, nemá nárok na pridelenie ďalšieho bytu a jeho žiadosť sa vyradí z evidencie.
- 2/ Obecný úrad uzavrie s nájomcom nájomnú zmluvu na dobu určitú, ktorú podpisuje starosta.
- 3/ V nájomnej zmluve bude uvedené právo nájomcu na opakované uzavretie zmluvy o nájme bytu pri dodržiavaní podmienok podľa paragrafu 711 Občianskeho zákonníka a podmienok podľa čl. 2 tohto Všeobecne záväzného nariadenia.
- 4/ O uzavretie novej zmluvy resp. predĺženie nájomnej zmluvy musí nájomcu požiadať písomne obec doručením žiadosti na Obecný úrad, najmenej mesiac pred uplynutím nájmu na dobu určitú, s doloženými príjmovými potvrdeniami za predchádzajúci kalendárny rok.

#### Článok 5 Záverečné ustanovenia

- 1/ Návrh tohto Všeobecne záväzného nariadenia bol zverejnený dňa 01.07.2025.
- 2/ Toto Všeobecne záväzného nariadenie schválilo Obecné zastupiteľstvo obce Pribylina dňa 16.07.2025 uznesením č. 39/2025 .
- 3/ Toto Všeobecne záväzného nariadenie bolo zverejnené dňa 06.08.2025 a nadobúda účinnosť dňom 21.08.2025.
- 4/ Dňom účinnosti tohto Všeobecne záväzného nariadenia sa ruší VZN č. 3/2009 zo dňa 17.04.2009 a Zmeny a doplnky schválené na zasadnutí obecného zastupiteľstva dňa 28. marca 2011.
- 5/ Obec Pribylina pri uzatváraní nájomných zmlúv **od 01.01.2011** postupuje podľa Zákona č.443/2010 Z.z. **na všetky nájomné byty**, na obstaranie ktorých bola poskytnutá dotácia podľa právnych predpisov platných do **31.12.2010**.  
Prípadné problémové a sporné záležitosti sa taxatívne riešia podľa príslušných ustanovení zákona NR SR č.443/2010 Z.z. z 26.októbra 2010 o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní, resp. Občianskeho zákonníka, platných právnych predpisov, podmienok zmlúv uzavretých pri poskytnutí verejných prostriedkov obci na účely podpory sociálneho bývania, platného Všeobecne záväzného nariadenia a obsahu uzavretých nájomných zmlúv.



  
Daniel Pokrievka  
starosta obce