

OBEC ZBOROV



**Všeobecne záväzné nariadenie
č. 2/2025
o podmienkach prideľovania obecných
nájomných bytov a spôsobe výpočtu nájomného
v obecných nájomných bytoch v obci Zborov**

Schválené na XXXIV. zasadnutí OZ konanom dňa 11.12.2025, uznesenie A- XXXIV.2/2025

Všeobecne záväzné nariadenie

č. 2 /2025

o podmienkach prideľovania obecných nájomných bytov a spôsobe výpočtu nájomného v obecných nájomných bytoch v obci Zborov

Obecné zastupiteľstvo Obce Zborov na základe § 4 ods. 1 a ods. 3 písm. a) a podľa § 6 ods. 1 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a zákona NR SR 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 o sociálnom bývaní (ďalej len „Zákon“)

vydáva

toto všeobecne záväzné nariadenie č. 2/2025 o podmienkach prideľovania obecných nájomných bytov a spôsobe výpočtu nájomného v obecných nájomných bytoch v obci Zborov (ďalej len „VZN“).

Článok 1

Úvodné ustanovenie

1. Účelom tohto VZN je stanovenie podmienok prideľovania obecných bytov, podmienok prijímania žiadostí, postupu pri výbere nájomníkov obecných nájomných bytov, postupu pri schvaľovaní a realizovaní ich prenájmu a určenie spôsobu výpočtu nájomného v obecných nájomných bytoch. Toto VZN upravuje podmienky prideľovania bytov vo vlastníctve obce Zborov, ktoré sú financované z dotácie Ministerstva dopravy Slovenskej republiky, z úveru zo Štátneho fondu rozvoja bývania a vlastných zdrojov obce, t. j. nájomné byty s osobitným režimom upravených zákonom 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov.

2. Toto VZN upravuje podmienky prideľovania nájomných bytov a ďalších náležitostí len v prípade bytov, ktoré sú vo vlastníctve obce Zborov. Nájomné byty sa užívajú na nájom a môžu sa scudziť výlučne v súlade s platnými zmluvami, ktoré sú uzavreté medzi obcou Zborov na jednej strane a Štátnym fondom rozvoja bývania a Ministerstvom dopravy Slovenskej republiky na strane druhej. Možnosť scudzenia niektorých bytových domov je na základe týchto zmlúv vylúčená.

3. Za účelom zachovania nájomného charakteru bytov obstaraných podľa zákona 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov obec

Zborov zriadila záložné právo v prospech Ministerstva dopravy SR a Štátneho fondu rozvoja bývania.

4. Pri uzatváraní zmluvy o nájme bytu obec dodržiava podmienky ustanovené zákonom č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov.

5. Obec Zborov je prenajímateľom (ďalej len „prenajímateľ“) a zároveň zabezpečuje správu nájomných bytových domov a rieši všetky právne vzťahy vyplývajúce z nájmu bytov.

Článok 2

Podmienky podávania a posudzovania žiadostí o pridelenie nájomného bytu

1. Nájomné bývanie je bývanie obstarané s použitím verejných prostriedkov určené na primerané a ľudsky dôstojné bývanie fyzických osôb, ktoré si nemôžu obstarieť bývanie vlastným pričinením a spĺňajú podmienky podľa zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov.
2. Oprávnenou fyzickou osobou podľa odseku 1 je:
 - a) osoba, ktorej mesačný príjem spolu s mesačným príjmom ostatných osôb žijúcich v byte je najviac vo výške trojnásobku životného minima,
 - b) osoba, ktorej mesačný príjem spolu s mesačným príjmom ostatných osôb žijúcich v byte je najviac vo výške päťnásobku životného minima, ak
 1. osoba žijúca v byte je osoba s ťažkým zdravotným postihnutím,
 2. ide o osamelého rodiča s nezaopatreným dieťaťom,
 3. aspoň jedna z osôb žijúcich v byte zabezpečuje zdravotnú starostlivosť, sociálne a ďalšie služby vo verejnom záujme, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu obyvateľov obce,
 - c) osoba, ktorá žije v byte sama a ktorej mesačný príjem je najviac vo výške štvornásobku životného minima,
 - d) osoba, ktorá nepresiahla vek 30 rokov, a
 1. ktorej sa skončilo poskytovanie starostlivosti v zariadení na základe rozhodnutia súdu o neodkladnom opatrení, výchovnom opatrení alebo ústavnej starostlivosti,
 2. ktorej zanikla náhradná osobná starostlivosť, pestúnska starostlivosť alebo osobná starostlivosť poručníka podľa osobitného predpisu, alebo
 3. 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 osobej

starostlivosti, pestúnskej starostlivosti alebo na ustanovenie poručníka tejto osobe podľa osobitného predpisu,

e) osoba, ktorej sa poskytuje bytová náhrada za byt vydaný podľa osobitného predpisu,

f) osoba, ktorej sa poskytuje bývanie z dôvodov hodných osobitného zreteľa. Dôvodmi hodné osobitného zreteľa sú:

1. humanitárne dôvody, ako napr. náhla strata bývania v dôsledku vojny, mimoriadnej situácie, živeľnej pohromy a pod.,
2. dôležitost' osoby žiadateľa pre hospodársky, sociálny, kultúrny, spoločenský život v obci alebo dôležitost' osoby žiadateľa pre fungovanie obce ako takej,
3. dočasné prechodné bývanie v situáciách, kedy by inak žiadateľ nárok na poskytnutie nemal podľa ust. čl. 2 ods. 8 písm. a) tohto VZN, ale dočasne obecný sociálny byt potrebuje, napr. v prípade komplexnej rekonštrukcie vlastnej nehnuteľnosti, alebo v prípade, že jeho nehnuteľnosť kapacitne nepostačuje všetkým členom domácnosti žiadateľa.

O posúdení dôvodov hodných osobitného zreteľa rozhoduje starosta obce na základe odporúčania Komisie bytovej, výstavby a verejného poriadku pri OZ rešpektujúc obmedzenie v zmysle § 22 ods. 7 zákona č. 443/2010 o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov.

3. Pri zisťovaní príjmov podľa odseku 2 písm. a) a b) sa postupuje podľa osobitného predpisu (§ 3 zákona č. 601/2003 Z. z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov). Mesačný príjem sa vypočítava z príjmu (§ 4 zákona 601/2003 Z. z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov) za kalendárny rok predchádzajúceho roku, v ktorom vznikol nájom bytu, ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal.

4. Životné minimum domácnosti sa vypočíta zo súm životného minima členov domácnosti platných k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku, v ktorom vznikol nájom bytu.

5. Podmienky ustanovené v odseku 2 sa posudzujú pri uzatváraní nájomnej zmluvy a na zmeny podmienok počas platnosti nájomnej zmluvy sa neprihliada. Nájomné byty sú určené predovšetkým pre občanov s trvalým pobytom v obci Zborov, pochádzajúcich z obce Zborov, v druhom rade pre rodiny s deťmi, ale tiež i pre ostatných občanov SR. Výnimku v tomto prípade povoľuje starosta obce.

6. Žiadosť o pridelenie nájomného bytu musí obsahovať všetky údaje uvedené na predpísanom tlačive, ktoré je dostupné na bytom oddelení obecného úradu v čase úradných hodín, musí mať písomnú formu, musí byť odôvodnená, vlastnoručne podpísaná a odovzdaná na Obecnom úrade

v Zborove na zaevidovanie.

7. K žiadosti o pridelenie nájomného bytu je potrebné zo strany žiadateľa a ostatných osôb žijúcich v byte doložiť nasledovné doklady:

- a) potvrdenie zamestnávateľa o výške čistého priemerného mesačného príjmu žiadateľa a ostatných osôb žijúcich v byte za predchádzajúci kalendárny rok, u samostatne zárobkovo činnnej osoby potvrdenie o podaní daňového priznania k dani z príjmov fyzickej osoby za predchádzajúci kalendárny rok, u poberateľov dôchodkov aktuálny výmer o výške dôchodku a potvrdenie o prijímaní dávok dôchodkového zabezpečenia za predchádzajúci kalendárny rok pred podaním žiadosti,
- b) potvrdenie o prijímaní za predchádzajúci kalendárny rok u poberateľov dávky v nezamestnanosti, sociálnych dávok a príspevkov k dávke, materského, rodičovského príspevku, prídavkov na deti, opatrovateľského príspevku prípadne iných štátnych sociálnych dávok,
- c) u žiadateľov o bezbariérový nájomný byt, posudok o tom, že žiadateľ alebo člen jeho domácnosti je občanom s ťažkým zdravotným postihnutím,
- d) čestné vyhlásenie žiadateľa, že súhlasí, resp. nesúhlasí so zverejnením svojich osobných údajov v informačnom systéme.

8. Žiadateľom o nájomný byt nesmie byť osoba, ktorá :

- a) je vlastníkom bytu alebo rodinného domu v obci Zborov. To isté platí, ak je takýmto vlastníkom jeho partner (manžel, druh), s výnimkou podľa ustanovenia čl. 2 ods. 2 písm. f) bodu 3 tohto VZN.
- b) je nájomcom obecného, štátneho, družstevného, podnikového, služobného bytu v obci Zborov. To isté platí ak je takýmto vlastníkom jeho partner (manžel, druh), s výnimkou podľa ustanovenia čl. 2 ods. 2 písm. f) bodu 3 tohto VZN.
- c) je vlastníkom alebo väčšinovým spoluvlastníkom bytu, resp. domu v obci Zborov. To isté platí, ak je takýmto vlastníkom jeho partner (manžel, druh), s výnimkou podľa ustanovenia čl. 2 ods. 2 písm. f) bodu 3 tohto VZN.
- d) ku dňu podania žiadosti o pridelenie nájomného bytu nemá uhradené záväzky voči Obci Zborov

9. Obec Zborov skontroluje úplnosť a pravdivosť údajov uvedených v žiadosti o pridelenie nájomného bytu a žiadosti spĺňajúce podmienky zaradí do evidencie žiadateľov o nájomný byt. Neúplnú žiadosť je žiadateľ povinný doplniť na základe písomnej výzvy obce Zborov a to v lehote určenej vo výzve. Žiadateľ, ktorý v určenej lehote nedoplní svoju žiadosť, uvedie nepravdivé údaje alebo údaje sfaľšuje, nebude zaradený do evidencie uchádzačov o pridelenie bytu. O zaradení alebo nezaradení do evidencie, resp. vyradení z evidencie uchádzačov o

pridelenie bytu bude žiadateľ o byt vyrozumený písomnou formou.

Článok 3

Postup pri prideľovaní nájomných bytov

1. Každú písomnú žiadosť o pridelenie nájomného bytu prerokuje komisia bytová, výstavby, verejného poriadku pri OZ a v súlade s podmienkami určenými VZN rozhodne o zaradení žiadateľa do evidencie žiadateľov o nájomný byt, alebo do zoznamu žiadateľov o bezbariérové nájomné byty.

2. Obecný úrad pripraví zoznam žiadateľov o byt a zvlášť zoznam žiadateľov o bezbariérové nájomné byty, ktorí spĺňajú podmienky pridelenia bytu.

3. Pri rozhodovaní o pridelení nájomného bytu sa postupuje podľa nasledovných kritérií:

- a) naliehavosť bytovej potreby žiadateľa, pričom sa skúmajú súčasné bytové a majetkové pomery, počet maloletých detí, rod. stav a iné sociálne kritéria,
- b) preukázateľné zdravotné dôvody žiadateľa (vyjadrenie lekára),
- c) dodržanie zásad dobrých mravov a medziľudských vzťahov,
- d) aktivity občana a jeho rodiny v obci,
- e) finančné možnosti splácania nájomného (preukázať príjem),
- f) iné kritéria (odpredaj pozemku obci, ktorý slúži na verejnoprospešnú výstavbu, výstavbu bytov, záujem obce na udržaní žiadateľa v obci),
- g) dôležitosť osoby žiadateľa alebo osôb s ním žijúcich v spoločnej domácnosti pre hospodársky, sociálny, kultúrny, spoločenský život v obci alebo pre fungovanie obce ako takej.

4. Na základe zhodnotenia vyššie uvedených kritérií navrhne komisia bytová, výstavby, verejného poriadku pri OZ v Zborove starostovi obce komu by mal byť nájomný byt pridelený. Na základe odporúčenia komisie o budúcom nájomcovi bytu rozhodne starosta obce.

Článok 4

Nájomná zmluva

1. Nájomnú zmluvu spracuje prenajímateľ v súlade s § 12 zákona 443/2010 o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov.

2. Na práva a povinnosti, ktoré vzniknú na základe nájomnej zmluvy a nie sú upravené zákonom č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov, sa vzťahujú ustanovenia Občianskeho zákonníka.

3. Nájomná zmluva obsahuje aj finančnú zábezpeku vo výške 6-násobku mesačného nájomného určeného v zmysle prílohy č. 2 tohto VZN. Výška zábezpeky sa určuje vždy pri podpise zmluvy a v priebehu zmluvy sa nemení. V prípade predĺženia nájomnej zmluvy sa výška zábezpeky určí spôsobom podľa prvej vety nanovo. Nájomca zloží finančnú zábezpeku pri podpísaní nájomnej zmluvy, ibaže by bolo v odôvodnených prípadoch ustanovené v zmluve inak. Finančná zábezpeka slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad za plnenia poskytované s užívaním nájomného bytu a na úhradu vzniknutej škody spôsobenej nájomcom v nájomnom byte. Finančnú zábezpeku za užívanie nájomného bytu vedie prenajímateľ na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke.
4. Zmluva o nájme bytov obstaraných z verejných prostriedkov sa uzatvára na dobu maximálne 3 roky. Výnimku v týchto bytoch tvoria žiadatelia, ktorí sú občanmi so zdravotným postihnutím, s ktorými sa uzatvára doba nájmu maximálne na 10 rokov.
5. O predĺženie nájomnej zmluvy je nájomca povinný požiadať písomne prenajímateľa minimálne 2 mesiace pred uplynutím doby nájmu a predložiť doklady o tom, že spĺňa podmienky určené v článku 2 tohto VZN. V prípade predĺženia nájomnej zmluvy sa výška nájomného určí podľa aktuálnej výšky nájomného pre daný bytový dom v súlade s prílohou č. 2 k tomuto VZN.
6. V prípade, že nájomca nevyužíva pridelený byt v súlade s nájomnou zmluvou (byt znehodnocuje, poškodzuje, hrubo porušuje domový poriadok, byt prenajíma tretej osobe bez súhlasu vlastníka, riadne neplatí nájomné a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu, má voči obci nedoplatky) nebude s nájomcom opakovane uzatvorená nájomná zmluva.
7. Súhlas na predĺženie nájmu schvaľuje starosta obce po predchádzajúcom overení splnenia podmienok v zmysle článku 2 tohto VZN.

Článok 5

Výpočet nájomného za byty

1. Za užívanie nájomného bytu je nájomca povinný platiť nájomné a úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu v lehotách a spôsobom dojednaných v nájomnej zmluve.
2. Výška nájomného v obecných nájomných bytoch sa odvíja z obstarávacej ceny bytu. Do obstarávacej ceny bytu sa na účely tohto VZN započítava cena stavby, projektovej dokumentácie a cena inžinierskych činností súvisiacich s prípravou a zhotovením stavby. Do obstarávacej ceny bytu sa nezapočítava hodnota pozemku, náklady na zhotovenie prístupovej komunikácie, chodníkov, verejného osvetlenia a parkovacích miest.

3. Výška obstarávacej ceny bytu je ďalej upravená v zmysle Vyhlášky Ministerstva dopravy Slovenskej republiky č. 281/2024 Z. z. o regulácii cien nájmu bytov vo verejnom sektore. Na základe tejto vyhlášky je stanovená hodnota 1m² podlahovej plochy bytu v jednotlivých bytových domoch, ktorá je uvedená v prílohe č.1 tohto VZN.
4. Maximálna výška nájomného je stanovená ako 5% z obstarávacej ceny bytu upravenej podľa predchádzajúceho odseku, ktorá je stanovená v prílohe č. 2 (2. stĺpec) tohto VZN. V tejto prílohe sú ďalej stanovené výšky nájomného pre jednotlivé bytové domy v jednotlivých rokoch, ktoré sú určené na základe kvality a stupňa bývania.
5. Súčasťou nájomného nie sú zálohové platby úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu, napr. dodávka pitnej vody, odvádzanie odpadovej vody, dodávka tepla na vykurovanie a prípravy teplej úžitkovej vody, osvetlenie spoločných priestorov a ďalších služieb, na poskytovaní ktorých sa dohodne prenajímateľ s nájomcom. Pri výpočte výšky úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu sa postupuje podľa platných cenových predpisov.
6. Pre zabezpečenie riadnej prevádzky a užívania nájomných bytov sa vytvára fond prevádzky, údržby a opráv ročne vo výške minimálne 0,5 % nákladov na obstaranie nájomného bytu. Poplatok do tohoto fondu sa uhrádza mesačne a je súčasťou nájomného.

Článok 6

Zánik nájmu

1. Nájom bytu vo vlastníctve obce zaniká
 - a) uplynutím doby nájmu, ak nebola v zmysle tohto VZN opakovane uzatvorená nájomná zmluva,
 - b) písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom,
 - c) písomnou výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán.
2. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu v zmysle § 710 -711 Občianskeho zákonníka.
3. Pri zániku nájmu bytu prenajímateľ vráti nájomcovi finančnú zábezpeku zníženú o prípadné nedoplatky na nájomnom a úhradách za plnenia poskytované s užívaním bytu a náklady na opravu prípadného poškodenia nájomného bytu nad rámec bežného opotrebenia.
4. Nájomca nájomného bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu ani inej bytovej náhrady pri skončení nájmu uplynutím doby ani pri skončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu .

Článok 7

Záverečné ustanovenia

1. Toto VZN bolo schválené Obecným zastupiteľstvom v Zborove dňa 11.12.2025 uznesením číslo A- XXXIV.2/2025 a účinnosť nadobúda dňa 1.1.2026.
2. Návrh VZN bol zverejnený na pripomienkovanie dňa 25.11.2025 a zvesený dňa 12.12.2025
3. Vyhlásenie tohto VZN obce bolo vykonané zverejnením dňa 12.12.2025.
4. Dňom nadobudnutia účinnosti tohto VZN sa ruší VZN č.1/2017 o podmienkach prideľovania obecných nájomných bytov a spôsobe výpočtu nájomného v obecných nájomných bytoch v obci Zborov v znení doplnkov č. 1 až 3.

Mgr. Ján Šurkala, PhD.
starosta obce

Príloha č. 1**Určenie hodnoty bytov**

Názov bytového domu	Obstarávací cena BD (v €)	Hodnota BD upravená (v €)	Hodnota 1m2 v BD (v €)
BD A1, Zákutie 32,33 (2x9 b. j.)	74 902,63	704 272,80	740
BD C1, Zákutie 34,35 (2x9 b. j.)	71 945,38	704 272,80	740
51 b. j. Zákutie 654 – 659	1 047 444,75	1 367 439,12	608,54
14 b. j. Krátky rad 667,668	276 860,24	351 335,64	569,57
BD D2-7 b. j., Krátky rad 670	157 648,29	196 429,77	636,89
BD Budovateľská B - 7 b. j.	293 860,22	363 798,95	1 068,61
BD Budovateľská C - 7 b. j.	300 885,12	365 124,09	1 072,50
BD Budovateľská D - 7 b. j.	336 818,21	402 666,17	1 027,97
BD Budovateľská A - 7 b. j.	348 615,19	414 329,15	1 057,74
BD Budovateľská E - 7 b. j.	359 275,53	426 998,97	1 090,08
BD Mlynská A - 7 b. j.	368 440,46	437 891,49	1 119,64
BD Mlynská B - 7 b. j.	358 804,20	426 438,79	1 088,46
BD Mlynská C - 7 b. j.	395 944,87	468 006,84	1 195,60
BD Mlynská D - 7 b. j.	341 690,00	399 606,46	1 020,00
BD Vároš 1 – 13 b. j.	766 789,83	866 855,90	1 215,56
BD Budovateľská 732/5A – 13 b. j.	1 051 306,08	1 051 306,08	1 448,69

Príloha č. 2

Určenie výšky nájomného na 1m²/ročne

Názov bytového domu	Maximálny možný nájom v € (5% z upravenej hodnoty bytu)	Stanovená výška nájomného na 1 m ² ročne v €					
		<u>2026</u>	<u>2027</u>	<u>2028</u>	<u>2029</u>	<u>2030</u>	<u>2031</u>
BD A1, Zákutie 32,33 (2x9 b. j.)	37	9,00	11,00	13,00	15,00	18,00	20,00
BD C1, Zákutie 34,35 (2x9 b. j.)	37	9,00	11,00	13,00	15,00	18,00	20,00
51 b. j. Zákutie 654 – 659	30,42	9,29	11,15	13,38	15,00,	18,00	20,00
14 b. j. Krátky rad 667,668	28,47	9,30	11,16	13,39	15,00	18,00	20,00
BD D2-7 b. j., Krátky rad 670	31,84	8,80	10,56	12,67	15,00	18,00	20,00
BD Budovateľská B - 7 b. j.	53,43	30,20	30,20	30,20	30,20	30,20	30,20
BD Budovateľská C - 7 b. j.	53,62	30,20	30,20	30,20	30,20	30,20	30,20
BD Budovateľská D - 7 b. j.	51,39	30,20	30,20	30,20	30,20	30,20	30,20
BD Budovateľská A - 7 b. j.	52,88	30,20	30,20	30,20	30,20	30,20	30,20
BD Budovateľská E - 7 b. j.	54,50	30,20	30,20	30,20	30,20	30,20	30,20
BD Mlynská A - 7 b. j.	55,98	28,00	31,30	35,00	35,00	35,00	35,00
BD Mlynská B - 7 b. j.	54,42	28,00	31,30	35,00	35,00	35,00	35,00
BD Mlynská C - 7 b. j.	59,78	27,10	31,30	35,00	35,00	35,00	35,00
BD Mlynská D - 7 b. j.	51,0	24,90	29,80	35,00	35,00	35,00	35,00
BD Vároš 1 – 13 b. j.	60,77	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00
BD Budovateľská 732/5A – 13 b. j.	72,43	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00