



OBEC OBID

Všeobecne záväzné nariadenie

č. 01/2025

upravujúce podmienky a spôsob prenájmu bytov osobitného určenia

Vyvesené na úradnej tabuli obce dňa:	24.11.2025
Zverejnené na elektronickej úradnej tabuli obce dňa:	24.11.2025
Zverejnené na webovom sídle obce dňa:	24.11.2025
Schválené dňa:	09.12.2025
S účinnosťou od:	01.01.2026

Obecné zastupiteľstvo obce Obid podľa § 4 ods. 1 a ods. 3 písm. a) a § 6 ods. 1 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, v zmysle 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 o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov

vydáva toto

Všeobecne záväzné nariadenie

č. 01 /2025

upravujúce podmienky a spôsob prenájmu bytov osobitného určenia

§ 1

Úvodné ustanovenie

1. Účelom tohto všeobecne záväzného nariadenia (ďalej len „VZN“) je stanovenie podmienok prijímania žiadostí, postupu pri výbere nájomníkov nájomných bytov osobitného určenia a postupu pri schvaľovaní a realizovaní ich prenájmu.
2. Toto VZN upravuje podmienky pridelovania bytov vo vlastníctve obce, ktoré sú financované z dotácie Ministerstva dopravy a výstavby Slovenskej republiky, z úveru zo Štátneho fondu rozvoja bývania a vlastných zdrojov obce Obid.
3. Nájomné byty sú byty vo vlastníctve obce Obid s osobitným režimom, ktorý vymedzuje toto VZN. Nájomné byty sa budú užívať na nájom a nemôžu sa previesť do osobného vlastníctva najmenej po dobu 40 rokov od vydania kolaudačného rozhodnutia.
4. Na zachovanie nájomného charakteru bytov obstaraných podľa zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov (ďalej len zákon č. 443/2010 Z.z.) obec zriadila záložné právo v prospech Ministerstva dopravy a výstavby SR a v prospech Štátneho fondu rozvoja bývania na zabezpečenie úverového záväzku.
5. Pri posudzovaní žiadostí a uzatváraní zmluvy o nájme bytu dodrží obec podmienky ustanovené zákonom č. 443/2010 Z.z. a tohto VZN, pričom byty budú prednostne pridelené oprávneným osobám podľa § 2 ods. 3 VZN, z toho jeden byt prednostne oprávnenej osobe podľa § 2 ods. 3 písm. b) tohto VZN.
6. Správu bytového domu vykonáva: obec Obid.

§ 2

Podmienky a rozsah poskytovania bývania oprávneným osobám

1. Bývanie je poskytované oprávneným fyzickým osobám podľa § 22 zákona č. 443/2010 Z.z.
2. Oprávnenou osobou, ktorej sa poskytuje bývanie z dôvodov hodných osobitného zreteľa je:
 - a) fyzická osoba, ktorá v dôsledku následkov živeľnej pohromy, havárie alebo inej podobnej udalosti bolo preukázateľne znemožnené užívať jeho doterajší byt,
 - b) nepriaznivá sociálno-bytová situácia žiadateľa vyžadujúca si okamžité riešenie,
 - c) iná nepriaznivá životná situácia, ktorá si vzhľadom k veku, zdravotnému stavu alebo sociálnym pomerom žiadateľa vyžaduje okamžité riešenie.
3. Pri zisťovaní príjmov podľa predchádzajúceho odseku sa postupuje podľa osobitného predpisu (§ 3 zákona č. 601/2003 o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov). Mesačný príjem sa vypočíta z príjmu 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 ods. 3 tohto VZN sa posudzujú pri uzavieraní nájomnej zmluvy a na zmeny podmienok počas platnosti nájomnej zmluvy sa neprihliada.
6. Ďalšie podmienky poskytovania bývania v obecných bytoch osobitného určenia
7. Žiadateľ nemá vo výlučnom vlastníctve nehnuteľnosť - rodinný dom, byt v bytovom dome, ani iný priestor na bývanie.
8. Žiadateľ má vysporiadané podlžnosti na daniach a poplatkoch
9. Žiadateľ uhradí v prospech účtu obce ako vlastníka bytového priestoru finančnú zábezpeku vo výške 4-mesačného nájomného najneskôr v deň podpisu zmluvy o nájme bytu.
10. So žiadateľom, ktorému po splnení všetkých podmienok bude pridelený obecný nájomný byt, bude podpísaná nájomná zmluva iba v tom prípade, že sa zároveň prihlási k trvalému pobytu v obci Obid.

§ 3

Posudzovanie žiadostí

1. Zoznam uchádzačov o pridelenie nájomných bytov vedie obec Obid prostredníctvom Obecného úradu v Obide. Žiadatelia sú evidovaní v poradovníku, zoradení vzostupne podľa dátumu podania žiadosti.

2. Žiadateľ je fyzická osoba, ktorá je spôsobilá na právne úkony a podala žiadosť na Obecnom úrade v Obide o pridelenie nájomného bytu. Žiadateľ môže podať len jednu žiadosť. V prípade, ak žiadosť podáva jeden z manželov, sa považuje, že žiadosť bola podaná oboma manželmi spoločne.
3. Žiadosť o pridelenie nájomného bytu musí obsahovať:
 - a) meno, priezvisko, rodné číslo žiadateľa a rodinných príslušníkov, ktorí budú bývať so žiadateľom v spoločnej domácnosti (uviesť príbuzenský vzťah),
 - b) dátum narodenia, trvalé bydlisko, rodinný stav a štátnu príslušnosť,
 - c) telefónny, prípadne e-mailový kontakt, zamestnávateľa žiadateľa a údaj o tom, či je žiadateľ držiteľom preukazu ZŤP.
4. Prílohou k tlačivu je:
 - a) potvrdenie zamestnávateľa o dobe zamestnania, dĺžke uzavretej pracovnej zmluvy a výške priemerného mesačného príjmu za predchádzajúci kalendárny rok pred podaním žiadosti, v prípade dôchodcov sa preukáže výška dôchodku dokladom zo Sociálnej poisťovne, v prípade čerpania materskej alebo rodičovskej dovolenky príslušným rozhodnutím Sociálnej poisťovne,
 - b) doklad o zdroji a výške finančných prostriedkov, preukazujúci splnenie podmienok podľa § 2 tohto VZN,
 - c) čestné prehlásenie s overeným podpisom o majetkových pomeroch a pravdivosti uvedených údajov,
 - d) súhlas dotknutej osoby so spracúvaním osobných údajov.
5. Obec Obid na základe kontroly úplnosti a pravdivosti údajov v žiadostiach, vytvorí zoznam žiadateľov.
6. V prípade, ak žiadosť neobsahuje všetky náležitosti podľa bodu 3, obec Obid vyzve žiadateľa, aby v určenej lehote doplnil chýbajúce údaje. Ak žiadateľ svoju žiadosť na túto výzvu obecného úradu nedoplní, nezaradí sa do zoznamu uchádzačov.
7. V prípade, ak žiadateľ odmietne súčinnosť pri poskytovaní údajov, resp. poskytne neúplné a nepravdivé údaje v žiadosti alebo v prílohách k nej, obec Obid takéhoto žiadateľa vyradí zo zoznamu žiadateľov.
8. Žiadosti zaradené do zoznamu uchádzačov o pridelenie nájomného bytu predkladá starosta obce Obid na posúdenie Obecnému zastupiteľstvu v Obide, ktoré zostaví poradovník uchádzačov pre pridelenie nájomného bytu pri zhodnotení najmä týchto kritérií:
 - a) bytová naliehavosť, súčasná bytová situácia, rodinné pomery,
 - b) sociálna adaptabilita uchádzača,
 - c) zárobkové možnosti uchádzača,

- d) vážne zdravotné problémy člena domácnosti uchádzača alebo uchádzača,
 - e) zabezpečovanie zdravotníckej starostlivosti, vzdelávania, kultúry, ochrana pre obyvateľov obce uchádzačom alebo členom jeho domácností,
 - f) počet nezaopatrených detí v rodine uchádzača,
 - g) pravidelnosť/trvalosť príjmov žiadateľa a členov jeho domácnosti,
 - h) zabezpečenie bytu v prípadoch hodných osobitného zreteľa (živelné pohromy, tiesnivé a havarijné situácie),
 - i) povesť uchádzača (doterajší spôsob života uchádzača a členov jeho domácnosti v súlade so spoločenskými normami),
 - j) výška príjmu (prekročenie hornej hranice príjmu alebo nízky príjem na schopnosť uhrádzať nájomné pri zachovaní životného minima po úhradách za byt),
 - k) primeranosť voľného bytu k pomerom uchádzača (nielen čo do veľkosti, ale aj čo do výšky úhrad spojených s užívaním toho, ktorého bytu).
9. Podané žiadosti s prílohami prerokuje obecné zastupiteľstvo a schváli žiadosti žiadateľov, ktorí splnili kritériá v § 2 tohto VZN.
10. V prípade, že počet žiadateľov, ktorí splnili kritériá podľa § 2 tohto VZN, prevyšuje kapacity voľných bytov, obecné zastupiteľstvo uskutoční výber na základe individuálneho posúdenia.

§ 4

Nájomná zmluva a doba nájmu

1. Na práva a povinnosti, ktoré vzniknú na základe nájomnej zmluvy a nie sú upravené zákonom č. 443/2010 Z. z., sa vzťahujú ustanovenia 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) ukončenie nájmu,
 - i) zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu.
2. V nájomnej zmluve sa upraví právo nájomcu na opakované uzavretie zmluvy o nájme nájomného bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a v tomto VZN. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude obec informovať nájomcu minimálne tri mesiace

pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu. V prípade opakovaného uzatvorenia nájomného vzťahu obec posúdi naplnenie podmienok v zmysle tohto VZN a s nájomcom uzatvorí novú nájomnú zmluvu.

3. Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy podľa odseku 3 tohto článku môže obec uzavrieť nájomnú zmluvu aj s fyzickou osobou žijúcou v domácnosti s mesačným príjmom, ktorý k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku opakovaného prenájmu nájomného bytu
 - a) nie je vyšší ako 4-násobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa § 22 ods. 3 písm. a) zákona č. 443/2010 Z.z.,
 - b) nie je vyšší ako 5-násobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa § 22 ods. 3 písm. b) a c) zákona č. 443/2010 Z.z..
4. Nájomná zmluva bude ďalej obsahovať aj dohodu o finančnej zábezpeke vo výške štvormesačného nájomného. Lehota na zloženie finančnej zábezpeky nájomcom nesmie byť dlhšia ako 30 kalendárnych dní pred podpísaním nájomnej zmluvy. Ak nedôjde k uzavretiu nájomnej zmluvy, je obec povinná už zloženú finančnú zábezpeku bezodkladne vrátiť, a to v prípade, ak boli splnené podmienky na vrátenie zábezpeky. Obec v súvislosti s uzavretím nájomnej zmluvy nesmie požadovať od nájomcu iné finančné plnenia, ktoré priamo nesúvisia s užívaním nájomného bytu.
5. Finančná zábezpeka podľa odseku 4 slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a nepoškodzovania užívaného nájomného bytu.
6. V prípade vzniku udalostí a skutočností podľa ods. 4 tohto článku, je obec oprávnená na úhradu týchto nákladov a škôd použiť zloženú finančnú zábezpeku. O použití finančnej zábezpeky je obec povinná informovať nájomcu (oprávnenú osobu) bezodkladne po jej použití.
7. Finančnú zábezpeku za užívanie nájomného bytu vedie obec na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke.
8. Pred uzavretím nájomnej zmluvy je obec povinná umožniť nájomcovi prehliadku nájomného bytu.

§ 5

Záverečné ustanovenie

1. VZN č. 01/2025 bolo schválené obecným zastupiteľstvom Obid na zasadnutí dňa 9. 12. 2025, uznesením č. 215/2022-2026.
2. Týmto VZN sa zruší VZN č. 3/2023 o podmienkach pridelovania bytov určených na nájom pre obyvateľov obce, postavených s podporou štátu.
3. Toto VZN nadobúda účinnosť 1. 1. 2026.

4. Prílohou č. 1 tohto VZN je žiadosť o pridelenie nájomného bytu v obci Obid.
5. Prílohou č. 2 tohto VZN je čestné vyhlásenie k žiadosti pridelenie nájomného bytu.
6. Prílohou č. 3 tohto VZN je potvrdenie o príjme.
7. Prílohou č. 4 tohto VZN je potvrdenie o úhradách daní a poplatkov obce Obid zo strany žiadateľa a členov jeho domácnosti.
8. Prílohou č. 5 tohto VZN je udelenie súhlasu so spracovaním osobných údajov.
9. Prílohou č. 6 tohto VZN je potvrdenie diagnózy v zozname zdravotných postihnutí.

.....
Ing. Monika Vajda
starostka obce Obid

Dátum podania žiadosti:

(Vyplní a podpisom a prezenčnou pečiatkou opatrí zamestnanec podateľne OcÚ)

Žiadosť o pridelenie nájomného bytu v obci Obid**Žiadateľ o byt:**

Priezvisko, meno:

Dátum narodenia:

Rodné číslo:

Rodinný stav:

Držiteľ preukazu ZŤP: Áno Nie

Trvalý pobyt žiadateľa:

Ulica:

Číslo domu:

Obec:

Tel. č.:

Prechodný pobyt:

Ulica:

Číslo domu:

Obec:

Tel. č.:

Zamestnávateľ žiadateľa a adresa pracoviska:**Výška mesačného príjmu členov domácnosti:**

Zoznam všetkých osôb, ktoré budú žiť so žiadateľom v spoločnej domácnosti v pridelenom byte:					
Meno a priezvisko	Príbuzenský vzťah k žiadateľovi	Dátum narodenia	Zamestnávateľ/škola	Držiteľ preukazu ZŤP	Priemerný čistý príjem za predchádzajúci kalendárny rok

Popis súčasnej bytovej situácie žiadateľa: Žiadateľ býva v (zakrúžkuj): ☐ v byte ☐ v rodinnom dome ☐ inde Kde je celkom (doplň počet): izieb a žije tam celkom osôb Žiadateľ býva v (zakrúžkuj): ☐ u rodičov ☐ u príbuzných ☐ v podnájme ☐ inde

Veľkosť požadovaného bytu (zakrúžkuj):		
☐ 1 izbový	☐ 2 izbový	☐ 3 izbový
Odôvodnenie žiadosti:		

V Obide dňa:

.....
podpis žiadateľa

Príloha č. 2 k VZN

Čestné vyhlásenie k žiadosti o pridelenie nájomného bytu

Podpísaný/á.....nar.

Trvale bytom

čestne prehlasujem, že

1. ku dňu podávania žiadosti o pridelenie nájomného bytu, resp. pri žiadosti o opakovanom nájme bytu vlastným – nevlastným¹ byt, alebo rodinný dom v podiele 1/1,
2. v čase podávania žiadosti resp. pri žiadosti o opakovaný nájom mám – nemám¹ nesplatené záväzky voči obci,
3. všetky údaje uvedené v tomto prehlásení sú pravdivé. Som si vedomý/á zodpovednosti za uvedenia nesprávnych údajov.

Poučenie: Ten, kto uvedie nepravdivý údaj v tomto čestnom vyhlásení, dopustí sa priestupku podľa § 21 ods. 1, písm. f, zákona č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v platnom znení. V prípade, ak sa preukáže, že žiadateľ alebo ktorákoľvek ním spoločne posudzovaná osoba uviedla nepravdivý údaj, žiadosť bude vyradená z evidencie o nájom obecného bytu v Obide.

V Obide dňa

.....
overený podpis žiadateľa

¹ nehodiace sa prečiarknuť

Potvrdenie o príjme

Vyplní žiadateľ ako aj spolu posudzované osoby a podloží príslušným dokladom.

Meno a priezvisko:

Príjmové pomery žiadateľa a ďalších spoločne posudzovaných osôb:

	Žiadateľ	Spoločne posudzované osoby
Čistý príjem zo závislej činnosti		
Dávky nemocenského poistenia		
Príspevky a dávka v hmotnej núdzi		
Dávky dôchodkového poistenia		
Rodičovský príspevok		
Peňažná pomoc v materstve		
Zaopatrovací príspevok		
Peňažný príspevok za opatrovanie		
Príjmy z nájmu, prenájmu		
Príspevok pestúnskej starostlivosti		
Výživné		
Iné		

Prílohy:

1. Potvrdenie o príjme od zamestnávateľa s uvedením dĺžky trvania pracovnej zmluvy
2. Potvrdenie o podaní daňového priznania
3. Výmer dôchodku
4. Potvrdenie o poberaní sociálnych dávok
5. Materský príspevok, prídavky, výživné

Preukázať je potrebné príjem za predchádzajúci kalendárny rok.

Dátum

**Potvrdenie o úhradách daní a poplatkov obce Obid zo strany
žiadateľa a členov jeho domácnosti**

Potvrdenie referátu daní a poplatkov Obec OBID:

Poplatok za komunálny odpad uhradený (rok) áno nie

Nedoplatok za komunálny odpad (rok)

Uzatvorený splátkový kalendár na komunálny odpad: áno nie

Uhradené záväzky voči obci (daň z nehnuteľností, daň za psa) áno nie

Uzatvorený splátkový kalendár na daň z nehnuteľností áno nie

Dátum:

.....
podpis zamestnanca referátu daní a poplatkov

Udelenie súhlasu so spracovaním osobných údajov

Podpísaný /á/

Tiež v mene mojich maloletých detí:

1. 2.

3. 4.

A my, spoločne posudzované osoby:

1. 2.

3. 4.

Ako dotknutá osoba/osoby
udeľujem/e súhlas

v zmysle zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov so spracovaním osobných údajov poskytnutých pre účely evidencie, posúdenia a vybavenie žiadosti o poskytnutie nájomného bytu v Obide.

V Obide dňa

Žiadateľ.....

Spoločne posudzované osoby

Potvrdenie diagnózy v zozname zdravotných postihnutí

Potvrdzujem, že:

Meno, priezvisko

Dátum narodenia

Bytom

je občanom s týmto zdravotným postihnutím:

Zoznam zdravotných postihnutí

1. Roztrúsená mozgovomiechová skleróza
 - a) stredne ťažká forma
 - b) ťažká forma (triparéza a kvadraparéza)
2. Koordinačné poruchy rovnováhy – ťažká forma (s nemožnosťou samostatného pohybu)
3. Čiastočné a úplné mozgové obrny (pyramídového a extrapyramídového pôvodu)
 - a) hemiplégia
 - b) paraplégia
 - c) kvadraplégia
 - d) hemiparéza ťažkého stupňa
 - e) paraparéza ťažkého stupňa
 - f) kvadraparéza ťažkého stupňa
4. Poškodenie miechy
 - a) hemiplégia
 - b) paraplégia
 - c) kvadraplégia
 - d) hemiparéza ťažkého stupňa
 - e) paraparéza ťažkého stupňa
 - f) kvadraparéza ťažkého stupňa

5. Spondylartritída ankylozujúca – Bechterevova choroba – ťažký stupeň postihnutia chrbtice s ankylózou bedrových kĺbov
6. Myopatie, kongenitálne, progresívne svalové dystrofie (Duchenneov, Becherov typ a pod.), zápalové mozitídy, polyomozitídy a pod., metabolické a endokrinologické
 - a) stredná forma s výrazným obmedzením hýbavosti
 - b) ťažká forma (imobilita)
7. Myasténia gravis, myastenický syndróm – ťažké formy hýbavosti
8. Úplná strata jednej hornej končatiny a jednej dolnej končatiny
9. Strata oboch dolných končatín v stehne
10. Strata jednej dolnej končatiny v stehne a jednej dolnej končatiny v predkolení s krátkymi amputačnými kýptami s výrazne zníženou funkciou amputovaného kýpt'a
11. Strata jednej dolnej končatiny bedrovom kĺbe alebo s veľmi krátkym amputačným kýpt'om
12. Strata jednej dolnej končatiny v stehne po kolenný kĺb
13. Strata oboch dolných končatín v podkolení
14. Stuhnutie oboch bedrových kĺbov
 - a) v priaznivom postavení
 - b) v nepriaznivom postavení
15. Stuhnutie jedného bedrového kĺbu v nepriaznivom postavení
16. Stuhnutie oboch kolenných kĺbov
 - a) v priaznivom postavení
 - b) v nepriaznivom postavení.

Vdňa
pečiatka a podpis ošetrojúceho lekára

Pozn. Potvrdenie slúži pre účely posúdenia žiadosti fyzickej osoby o nájom nájomného bezbariérového bytu postaveného s podporou Štátneho fondu rozvoja bývania.