



Obec Holice - Gelle község

930 34 Holice, Póšfa 151

Všeobecne záväzné nariadenie

č. 1/2025

o nakladaní s nájomnými bytmi pre občanov v Bytovom fonde obce Holice

Návrh VZN: - vyvesený na úradnej tabuli obce dňa : 13.06.2025

- zverejnený na internetovej adrese obce dňa : 13.06.2025.

Lehota na predloženie pripomienok k návrhu VZN do(včítane): 30.06.2025.

Doručené pripomienky (počet) : 0

VZN schválené Obecným zastupiteľstvom v Holiciach dňa 01.07.2025 pod č.: 42/2025

VZN vyvesené na úradnej tabuli obce Holice dňa : 03.07.2025

VZN zvesené z úradnej tabule obce Holice dňa : 18.07.2025

VZN nadobúda účinnosť dňom 01.08.2025

Obecné zastupiteľstvo obce Holice v zmysle § 6 ods. 1 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a v súlade so zákonom č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní

vydáva

Všeobecne záväzné nariadenie Obce Holice č.

o nakladaní s nájomnými bytmi pre občanov v Bytovom fonde obce Holice

Čl.1

Úvodné ustanovenia

1. Účelom tohto všeobecne záväzného nariadenia (ďalej len „VZN“) je stanovenie podmienok prijímania žiadostí, postupu pri výbere nájomníkov nájomných bytov financovaných z dotácie Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky, z úveru Štátneho fondu rozvoja bývania Slovenskej republiky a vlastných zdrojov obce a postupu pri schvaľovaní a realizovaní ich prenájmu.
2. Zoznam bytových domov a bytov v **bytovom fonde** obce Holice (ďalej len “bytový fond”), ako aj podrobné informácie o nich, vrátane označenia bytov, ktoré spĺňajú podmienky ustanovené Vyhláškou MŽP SR č. 192/1994 Z. z. o všeobecných technických podmienkach na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu (ďalej ako „bezbariérový byt“) sú uvedené v prílohe č. 1 tohto VZN. Zoznam bytov sa mení uznesením Obecného zastupiteľstva obce Holice (ďalej len “obecné zastupiteľstvo”).
3. Informácie o výške **nájomného** za bytové priestory v bytovom fonde obce Holice sú uvedené v prílohe č. 2 tohto VZN. Výška nájomného sa určuje a mení uznesením obecného zastupiteľstva.
4. Obec Holice (ďalej ako „obec“ alebo „prenajímateľ“) zachová odo dňa právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia po dobu minimálne 30 rokov **nájomný charakter** bytov u všetkých bytových jednotkách a minimálne po túto dobu platí zákaz prevedenia týchto bytov do osobného vlastníctva.

Čl. 2

Všeobecné podmienky nájmu a spôsob užívania bytov

1. Byty v bytovom fonde je možné užívať len v rámci **nájomného vzťahu**.
2. Byty v bytovom fonde je možné prenechávať do nájmu len **fyzickým osobám** (ďalej len „nájomca“) spĺňujúcim podmienky § 22 ods. 3 č. 443/2010 Z. z. zákona o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní (ďalej ako „zákona o dotáciách na rozvoj bývania“) za týchto podmienok:
 - a. žiadateľ je občan Slovenskej republiky s trvalým pobytom v obci,
 - b. žiadateľ nie je výlučným alebo väčšinovým vlastníkom, nájomcom alebo spoločným nájomcom iného bytu, bytového alebo rodinného domu,
 - c. ak je žiadateľ nájomcom bytu, bytového alebo rodinného domu a zaviazuje sa, že ku dňu pridelenia nájomného bytu ukončí nájom bytu, bytového alebo rodinného domu, je táto skutočnosť považovaná za splnenie podmienky.

3. **Oprávnenu fyzickou osobou** v zmysle § 22 ods. 3 zákona o dotáciách na rozvoj bývania je:
- a. Osoba, ktorej mesačný príjem spolu s mesačným príjmom ostatných osôb žijúcich v byte je najviac vo výške trojnásobku životného minima,
 - b. osoba žijúca v byte s mesačným príjmom domácnosti najviac vo výške štvornásobku životného minima, ak
 - I. osoba žijúca v byte je osoba s ťažkým zdravotným postihnutím,
 - II. ide o osamelého rodiča s nezaopatreným dieťaťom,
 - III. aspoň jedna z osôb žijúcich v byte zabezpečuje zdravotnícku 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
 - I. ktorej sa skončilo poskytovanie starostlivosti v zariadení na základe rozhodnutia súdu o neodkladnom opatrení, výchovnom opatrení alebo ústavnej starostlivosti,
 - II. ktorej zanikla náhradná osobná starostlivosť, pestúnska starostlivosť alebo osobná starostlivosť poručníka podľa osobitného predpisu, alebo
 - III. 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,
 - e. osoba, ktorej sa poskytuje bytová náhrada za byt vydaný podľa osobitného predpisu
 - f. osoba, ktorej sa poskytuje bývanie z dôvodov hodných osobitného zreteľa
4. **Príjmy žiadateľa** a príjmy osôb s ním bývajúcich sa posudzujú spoločne, pričom mesačný príjem sa vypočíta z príjmu (§ 4 z. č. 125/1998 Z. z.) za predchádzajúci kalendárny rok ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal.

Okrem podmienok bodu 3 oprávnenu fyzickou osobou na prenájom bytových priestorov v bytovom fonde obce Holice je osoba žijúca v domácnosti s mesačným príjmom domácnosti najmenej vo výške životného minima po odrátaní nájomného a ceny za služby poskytované s užívaním bytu.

Čl. 3

Prijímanie a posudzovanie žiadostí, evidencia žiadateľov o nájomný byt

1. **Žiadosti** o pridelenie nájomného bytu sa podávajú obci v písomnej podobe. Obec vedie evidenciu žiadostí podľa dátumu podania žiadosti.
2. Žiadosti o pridelenie nájomného bytu prerokúva obecné zastupiteľstvo a rozhoduje o ich zaradení do **zoznamu žiadateľov** o pridelenie nájomného bytu podľa § 3 ods. 3. Skoršie podané žiadosti sa vybavujú prednostne.
3. Obec vedie dva zoznamy žiadateľov o pridelenie nájomného bytu:
 - a. zoznam záujemcov s trvalým pobytom na území obce Holice,
 - b. zoznam záujemcov bez trvalého pobytu na území obce Holice.
4. V prípade **uvolnenia nájomného** bytu obec vyzve žiadateľa v poradí na doloženie nasledujúcich dokladov:
 - a. popis súčasnej bytovej situácie a jej vývoj za posledné 3 roky spolu s odôvodnením bytovej potreby žiadateľa,
 - b. potvrdenie zamestnávateľa o pracovnom pomere a dĺžke uzavretej pracovnej zmluvy, alebo

- živnostenský list, alebo rozhodnutie Sociálnej poisťovne o priznaní dôchodku,
- c. potvrdenie zamestnávateľa o čistom mesačnom príjme žiadateľa a osôb spoločne posudzovaných so žiadateľom za predchádzajúci kalendárny rok pred podaním žiadosti, u samostatne zárobkovo činnnej osobe potvrdenie o dodaní daňového priznania k dani z príjmov fyzickej osoby za predchádzajúci kalendárny rok,
 - d. iný príjem za predchádzajúci kalendárny rok (invalidný dôchodok, sirotsky dôchodok, starobný dôchodok, sociálne dávky, dávka v nezamestnanosti, materský príspevok, rodičovský príspevok, nemocenské dávky, výživné, prídavok na dieťa, daňový bonus a iné),
 - e. žiadateľ o bezbariérový nájomný byt predloží doklad o diagnóze a rozsahu zdravotného postihnutia.
5. Pri pridelení bezbariérových bytov sa uprednostňujú žiadatelia s ťažkým zdravotným postihnutím.
 6. Pri pridelení bytov sa uprednostňujú žiadatelia s trvalým pobytom na území obce Holice (§ 3 ods. 3).
 7. Vo zvláštnych prípadoch (napr. sťažené životné okolnosti žiadateľa) môže obecné zastupiteľstvo rozhodnúť o uprednostnenom vybavení pridelenia nájomného bytu.
 8. Obec skontroluje úplnosť doložených dokladov podľa § 3 ods. 4 VZN a v prípade nezrovnalostí vyzve žiadateľa so stanovením primeranej lehoty na odstránenie nedostatkov alebo doplnenie dokladov.
 9. Žiadateľ, ktorý nedoplní svoju žiadosť na výzvu v stanovenej lehote, uvedie nepravdivé údaje, alebo údaje sfaľšuje, bude vyradený z evidencie žiadateľov o nájomný byt.
 10. Samospráva si vyhradzuje právo odmietnuť žiadosť o pridelenie nájomného bytu, ak existujú dôkazy alebo podozrenie, že žiadateľ alebo osoba žijúca v domácnosti nespĺňa práva a povinnosti stanovené v Domovom poriadku, zo zvláštnym zreteľom na dobré susedské vzťahy a bezúhonnosť.

Čl. 4 **Nájomná zmluva**

1. Obec Holice zastúpená starostom obce uzatvorí nájomnú zmluvu s nájomcom po splnení podmienok podľa článku 2 a článku 3 tohto podľa § 685 Občianskeho zákonníka. Nájomná zmluva mimo iné obsahuje:
 - a. začiatok nájmu,
 - b. dobu nájmu,
 - c. výšku a splatnosť mesačného nájomného,
 - d. podmienky opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy,
 - e. výšku a splatnosť 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 ponechať do podnájmu tretej osobe
2. Nájomnú zmluvu na užívanie bytu, ktorý spĺňa všeobecné technické požiadavky pre stavby určené na užívanie osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie, uzavrie Obec holice len

s fyzickou osobou žijúcou v domácnosti, ktorej členom je osoba so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe 2 zákona o dotáciách. Ak obec Holice nemá žiadosť o uzavretie nájomnej zmluvy od takejto fyzickej osoby, môže uzavrieť nájomnú zmluvu na takýto nájomný byt aj inou fyzickou osobou uvedenom v článku 2 bod 2 a alebo bod **3 tohto VZN, najviac však na jeden rok.**

3. Pred uzatvorením nájomnej zmluvy nájomca uhradí obci **finančnú zábezpeku** vo výške šesťmesačného nájomného, v lehote určenej obcou, pričom lehota na zloženie finančnej zábezpeky nájomcom nebude dlhšia ako 30 kalendárnych dní pred podpísaním nájomnej zmluvy. Finančná zábezpeka slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a nepoškodzovania užívaného nájomného bytu. Finančná zábezpeka bude zúčtovaná po skončení nájmu.
4. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú, ktorá neprevyší **tri roky** okrem prípadov:
 - a. ak nájomcom alebo osobou žijúcou v nájomnom byte spolu nájomcom je osoba so zdravotným postihnutím v zmysle § 12 ods. 2) písm. a) zákona o dotáciách na rozvoj bývania
 - b. ak nájomcom je osoba podľa § 22 ods. 3) písm. e) zákona o dotáciách na rozvoj bývania, ktorej sa prenajíma nájomný byt pričom doba nájmu v týchto prípadoch môže byť najviac desať rokov.
5. V nájomnej zmluve je prenajímateľ povinný zakotviť právo nájomcu na **opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy**, pri splnení podmienok nájomnej zmluvy a zákona o dotáciách na rozvoj bývania. Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy prenajímateľ si vyhradzuje právo na zmenu nájomného, pričom prenajímateľ o možnosti a podmienkach opakovaného uzatvorenia nájomnej zmluvy informuje nájomcu minimálne tri mesiace pred termínom skončenia nájmu.
6. Opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy je možné pri súčasnom splnení týchto podmienok:
 - a. nájomca splňuje podmienky vymedzené v § 12 ods. 4 zákona o dotáciách na rozvoj bývania,
 - b. nájomca a osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti nemajú vlastný byt,
 - c. nájomca má trvalý pobyt na území obce,
 - d. nájomca nemá nesplatené záväzky voči obci,
 - e. nájomca naďalej spĺňa podmienky určené v tomto VZN,
 - f. nie je dôvod na vypovedanie nájmu bytu zo strany prenajímateľa podľa § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka.
7. Splnenie podmienok pre opätovné uzatvorenie nájomnej zmluvy podľa Čl 4 bod 5. tohto VZN skúma prenajímateľ bytu ku dňu opakovaného uzatvorenia nájomnej zmluvy. V prípade, že nájomca nepreukáže splnenie podmienok podľa § 2 bod 5. VZN, prenajímateľ s ním opätovne nájomnú zmluvu neuzatvorí.
8. V nájomných bytoch nemožno **bez písomného povolenia prenajímateľa**:
 - a. prihlásiť na trvalý pobyt inú osobu ako nájomcu (nájomcov) a osoby žijúce s nimi v spoločnej domácnosti (napr. manžel, druh, deti apod.)
 - b. realizovať prechod nájmu v zmysle § 706 Občianskeho zákonníka realizovať výmeny bytov a prevod vlastníckych práv.
9. Nájomca a osoby, ktoré nájomný byt užívajú na základe nájomnej zmluvy je povinný umožniť po predchádzajúcom oznámení, na nevyhnutý čas a v nevyhnutej miere vstup do nájomných bytov zamestnancom ministerstva, príslušného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu nájomného bytu
10. Nájomca bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu, alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu z akéhokolvek dôvod
11. Ku dňu ukončenia nájmu je nájomca spolu so všetkými osobami tvoriacimi jeho domácnosť

povinný byt vypratať a odovzdať ho vlastníčkovi v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody

12. Podrobnosti o výkone práv a povinností užívateľov bytov upravuje **Domový poriadok** bytového fondu obce Holice (Príloha č. 3).
13. *Obec Holice*, ako vlastníč bytov v súvislosti s uzavretím nájomnej zmluvy nesmie požadovať od nájomcu iné finančné plnenia, ktoré priamo nesúvisia s užívaním nájomného bytu

Čl.5 Nájomné

1. Za užívanie bytu je nájomca povinný platiť **nájomné** a **cenu služieb** poskytovaných s užívaním bytu v lehotách a spôsobom dojednaných v nájomnej zmluve.
2. Cena ročného nájomného sa určí podľa prílohy č. 2 tohto VZN.
3. Nájomné zahŕňa odvod do Fondu prevádzky, údržby a opráv, ktorého výška a využitie sú popísané v **§ 6 tohto VZN**.
4. Pri výpočte ceny služieb poskytovaných s užívaním bytu sa postupuje podľa platných cenových predpisov.

Čl. 6 Fond prevádzky, údržby a opráv

1. Fond prevádzky, údržby a opráv (ďalej ako „fond opráv“) sa slúži na financovanie výdavkov spojené s nákladmi na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí bytovej budovy vrátane opráv balkónov a lodžií, spoločných zariadení bytovej budovy, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príslušeného pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu bytovej budov, ktoré prislúchajú k bytom.
2. Účelom fondu opráv je vytvárať finančné podmienky pre včasnosť a plánovanie údržby a opráv a uplatňovať tak zodpovednosť vyplývajúcu z vlastníctva nehnuteľností.
3. Fond opráv sa tvorí z prostriedkov získaných v rámci úhrad za užívanie bytov od nájomcov bytov.
4. Tvorba fondu opráv sa určuje **vo výške najmenej 0.5% nákladov na obstaranie nájomného bytu**. Výška odvodov do fondu opráv je súčasťou nájomného, je stanovená obecným zastupiteľstvom a uvedená v prílohe č. 2.
5. V prípade, ak by finančné prostriedky vo fonde opráv nepostačovali na zabezpečenie potrebnej údržby Obecné zastupiteľstvo môže rozhodnúť o zvýšení uvedenej výšky tvorby fondu opráv.
6. **K údržbe bytového domu**, ktorá je hradená z fondu opráv, patria pravidelné odborné prehliadky a odborné kontroly podľa platnej legislatívy a to:
 - a. prenosných hasiacich prístrojov a požiarneho vodovodu,
 - b. bleskozvodov,
 - c. elektrickej inštalácie a elektrických zariadení,
 - d. plynových kotlov a komínov.
7. **Drobné opravy** v byte súvisiace s jeho užívaním si hradí nájomca podľa ustanovení § 5 a nasl. nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z. ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka, a § 687 ods. 2 Občianskeho zákonníka.

Čl. 7 **Zánik nájmu**

1. Nájom bytu zaniká uplynutím doby nájmu, písomnou dohodou medzi vlastníkom a nájomcom alebo písomnou výpoveďou niektorej zo zmluvných strán.
2. Vypovedať nájomnú zmluvu môže prenajímateľ aj nájomca v súlade s ustanoveniami zákona číslo 40/1964 Zb. Občiansky zákonník.
3. Ak bola daná písomná výpoveď, skončí sa nájom bytu uplynutím výpovednej doby. Výpovedná doba je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.

Čl. 8 **Záverečné ustanovenia**

1. V prípade záležitostí výslovne neupravených v tejto VZN sa použijú príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka a zákona o dotáciách na rozvoj bývania.
2. Nájomné zmluvy, ktoré boli uzavreté pred nadobudnutím účinnosti tohto VZN zostávajú v platnosti až do uplynutia dohodnutej doby nájmu alebo skončenia nájmu iným spôsobom
3. Toto VZN zrušuje doteraz platné VZN č. 1/2016.
4. VZN bolo prejednané a schválené Obecným zastupiteľstvom Obce Holice dňa 01.07.2025

Ing. Ľudovít Iván
starosta obce

Príloha č. 1 - Bytový fond obce Holice

2-bytová jednotka, Veľká Budafa 2 (kultúrny dom Veľká Budafa)				
Byt	Typ	Umiestnenie	Rozloha (m2)	Poznámka
1	2i	podkrovie	78,20	
2	2i.	podkrovie	78,80	

9-bytová jednotka, Póšfa 150										
Byt	Typ	Umiestnenie	Rozloha (m2)	Poznámka		Byt	Typ	Umiestnenie	Rozloha (m2)	Poznámka
1	1i	1NP	39,90	<i>bezbariérový</i>		7	3i	podkrovie	80,00	
2	2i	1NP	49,20			8	2i	podkrovie	48,90	
3	2i	1NP	55,20			9	2i	podkrovie	55,70	
4	3i	2NP	79,60							
5	2i	2NP	48,90							
6	2i	2NP	55,20							

18-bytová jednotka, Póšfa 154										
Byt	Typ	Umiestnenie	Rozloha (m2)	Poznámka		Byt	Typ	Umiestnenie	Rozloha (m2)	Poznámka
A1	1i	1NP	40,4	<i>bezbariérový</i>		B1	1i	1NP	40,4	<i>bezbariérový</i>
A2	2i	1NP	45,1			B2	2i	1NP	45,1	
A3	2i	1NP	53,9			B3	2i	1NP	53,9	
A4	3i	2NP	78,1			B4	3i	2NP	78,1	
A5	2i	2NP	45,1			B5	2i	2NP	45,1	
A6	2i	2NP	53,9			B6	2i	2NP	53,9	
A7	3i	podkrovie	73,8			B7	3i	podkrovie	73,8	
A8	2i	podkrovie	42,4			B8	2i	podkrovie	42,4	
A9	2i.	podkrovie	51,9			B9	2i	podkrovie	51,9	

10-bytová jednotka, Póšfa 126 (zdravotné stredisko)

Byt	Typ	Umiestnenie	Rozloha (m2)	Poznámka	Byt	Typ	Umiestnenie	Rozloha (m2)	Poznámka
A	3i	2NP	71,74		F	2i	2NP	60,89	
B	2i	2NP	64,92		G	2i	2NP	49,92	
C	1i	2NP	33,20		H	1i	2NP	33,20	
D	2i	2NP	48,23		I	2i	2NP	48,23	
E	2i	2NP	56,36		1	2i	2NP	56,36	

13-bytová jednotka, Kostolná Gala 35 (MŠ Holice)

Byt	Typ	Umiestnenie	Rozloha (m2)	Poznámka	Byt	Typ	Umiestnenie	Rozloha (m2)	Poznámka
A	2i	1NP	44,06		J	2i	2NP	55,24	
B	3i	1NP	61,81		K	2i	2NP	50,70	
C	2i	1NP	61,50		L	3i	2NP	74,67	
D	2i	2NP	57,49		M	3i	2NP	64,88	
E	2i	2NP	60,95						
F	2i	2NP	50,70						
G	2i	2NP	57,49						
H	2i	2NP	60,95						
I	2i	2NP	50,70						

Príloha č. 2 – Štandardné nájomné a výška fondu opráv

	Nájomné (EUR/m²)	Výška fondu opráv
2-bytová jednotka Veľká Budafa 2	1.30 EUR/ m ²	0,50 EUR/ m ²
9-bytová jednotka Póšfa 150	2.30 EUR/ m ²	0,50 EUR/ m ²
18-bytová jednotka Póšfa 154	2.66 EUR/ m ²	0,50 EUR/ m ²
10-bytová jednotka Póšfa 126	2.50 EUR/ m ²	0,50 EUR/ m ²
13-bytová jednotka Kostolná Gala 35	2,80 EUR/ m ²	0,50 EUR/ m ²