



# O B E C O S T R O V

## Návrh

### Všeobecne záväzné nariadenie č. 2/2025

#### ***o nakladaní s nájomnými bytmi v obci Ostrov***

*Návrh VZN:*

- vyvesený na úradnej tabuli obce dňa : 30.5.2025
- zverejnený na internetovej adrese obce dňa : 30.5.2025
- zverejnený na CÚET dňa : 30.5.2025

*Lehota na predloženie pripomienok k návrhu VZN: do(včítane): 13.6.2025*

*Doručené pripomienky (počet) :*

*Vyhodnotenie pripomienok k návrhu VZN uskutočnené dňa*

*Vyhodnotenie pripomienok k návrhu VZN doručené poslancom dňa*

*VZN schválené Obecným zastupiteľstvom v Ostrove dňa pod č. :*

*VZN vyvesené na úradnej tabuli obce Ostrov dňa :*

*VZN zverejnené na internetovej adrese obce dňa :*

*VZN zverejnené na CÚET dňa :*

*VZN zvesené z úradnej tabule obce Ostrov dňa :*

**VZN nadobúda účinnosť dňom 7.7.2025**

za obec : .....

Jozef Tkáč  
starosta obce

Obecné zastupiteľstvo obce Ostrov na základe § 6 ods. 1 a podľa § 11 ods. 4 písm. g) zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov sa uznieslo na tomto všeobecne záväznom nariadení :

## Návrh

# VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE

č. 2/2025

### ***o nakladaní s nájomnými bytmi v obci Ostrov***

---

#### § 1

#### Úvodné ustanovenie

- (1) Toto všeobecne záväzné nariadenie (ďalej len „VZN“) stanovuje postup a podmienky pri prenajímaní nájomných bytov na Blatinskej ulici v obci Ostrov – časť Malé Orvište (ďalej len „NB“) a podmienky realizácie nájmu v týchto NB.
- (2) NB sú byty vo vlastníctve Obce Ostrov, postavené s finančným príspevom zo štátneho rozpočtu formou dotácie na rozvoj bývania a zo Štátneho fondu rozvoja bývania, s osobitným režimom, ktorý vymedzuje toto VZN.
- (3) NB sú:
  - a) štandardné
  - b) bezbariérové.
- (4) Správu NB vykonáva Obec Ostrov prostredníctvom obecného úradu. Obec Ostrov môže zmluvne poveriť výkonom správy NB iného správcu. Rozhodovanie o určení osoby nájomcu a o nájomných vzťahoch prislúcha výlučne obci Ostrov (ďalej tiež len „vlastník“ alebo „prenajímateľ“).

#### § 2

#### Štandardný režim nakladania s nájomnými bytmi

- (1) Štandardné NB sú určené pre fyzické osoby, ktoré spĺňajú niektorú z nasledovných podmienok:
  - a) mesačný príjem žiadateľa a ostatných osôb, ktoré s ním budú žiť v byte (ďalej aj len „domácnosť žiadateľa“), zisťovaný podľa osobitného predpisu<sup>1)</sup> je najviac vo výške trojnásobku životného minima,
  - b) mesačný príjem domácnosti žiadateľa zisťovaný podľa osobitného predpisu<sup>1)</sup> je najviac vo výške päťnásobku životného minima, ak
    - osoba, ktorá bude žiť v byte, je osoba s ťažkým zdravotným postihnutím,
    - ide o osamelého rodiča s nezaopatreným dieťaťom,

- aspoň jeden z osôb, ktoré budú žiť v byte, zabezpečuje zdravotnícku starostlivosť, sociálne a ďalšie služby vo všeobecnom záujme, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu obyvateľov obce,
  - c) žiadateľom je osoba, ktorá bude žiť v byte sama a ktorej mesačný príjem zisťovaný podľa osobitného predpisu<sup>1)</sup> je najviac vo výške štvornásobku životného minima,
  - d) žiadateľom je 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,<sup>2)</sup> 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 osobnej starostlivosti, pestúnskej starostlivosti alebo na ustanovenie poručníka tejto osobe podľa osobitného predpisu<sup>2)</sup>,
  - e) osoba, ktorej sa poskytuje bytová náhrada za byt vydaný podľa osobitného predpisu<sup>3)</sup>,
- (2) Žiadateľ vymedzený v odseku 1 musí spĺňať tieto ďalšie podmienky:
- a) žiadateľ dovŕšil vek 18 rokov a má spôsobilosť na právne úkony v plnom rozsahu
  - b) žiadateľ je občanom SR; u manželov, prípadne dvojice žijúcej ako druh a družka alebo partner a partnerka, sa táto podmienka považuje za splnenú, ak ju spĺňa aspoň jeden z nich.
  - c) žiadateľ nie je vlastníkom, spoluvlastníkom alebo nájomcom bytu, bytového alebo rodinného domu resp. inej nehnuteľnosti určenej na bývanie (ďalej len „dom“)
  - d) žiadateľ nemá voči obci Ostrov daňové ani iné nedoplatky.
- (3) Podmienky ustanovené v odseku 1 sa posudzujú pri uzavieraní nájomnej zmluvy a na zmeny podmienok počas platnosti nájomnej zmluvy sa neprihliada.
- (4) Podmienky pridelenia NB fyzickej osobe, ktorej sa poskytuje bývanie z dôvodov hodných osobitného zreteľa, a to okruh oprávnených osôb a dôvody hodné osobitného zreteľa, sú upravené v § 4 odsek 7 tohto VZN.

### § 3

#### **Zvláštny režim nakladania s nájomnými bytmi**

- (1) Zvláštny režim nakladania s nájomnými bytmi sa vzťahuje na NB bezbariérové, ktoré sú určené pre fyzické osoby, ktoré spĺňajú niektorú z nasledovných podmienok:
- a) pre žiadateľa s ťažkým zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe osobitného predpisu<sup>4)</sup>, doloženým v lekárskom potvrdení o diagnóze a rozsahu zdravotného postihnutia
  - b) pre žiadateľa s ťažkým zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe osobitného predpisu<sup>4)</sup>, doloženým v lekárskom potvrdení o diagnóze a rozsahu zdravotného postihnutia a členov jeho domácnosti
  - c) pre žiadateľa žijúceho v domácnosti, ktorej členom je osoba so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe osobitného predpisu<sup>4)</sup>, doloženým v lekárskom potvrdení o diagnóze a rozsahu zdravotného postihnutia.
- Zoznam relevantných zdravotných postihnutí je uvedený v prílohe č. 1 tohto VZN.

- (2) Žiadateľ vymedzený v odseku 1 musí spĺňať tieto ďalšie podmienky:

- a) žiadateľ dovŕšil vek 18 rokov a má spôsobilosť na právne úkony v plnom rozsahu
- b) žiadateľ je občanom SR; u manželov, prípadne dvojice žijúcej ako druh a družka alebo partner a partnerka, sa táto podmienka považuje za splnenú, ak ju spĺňa aspoň jeden z nich.
- c) žiadateľ nie je vlastníkom, spoluvlastníkom alebo nájomcom bytu alebo domu.  
Ak je žiadateľ nájomcom bytu alebo domu, ale nie je vlastníkom alebo spoluvlastníkom bytu alebo domu, a zaviazá sa, že ku dňu pridelenia bezbariérového NB ukončí predchádzajúci nájom a byt odovzdá prenajímateľovi, je táto skutočnosť považovaná za splnenie podmienky uvedenej v písm. b).
- d) žiadateľ nemá voči obci Ostrov daňové ani iné nedoplatky.

#### § 4

#### **Žiadosť o pridelenie bytu a posudzovanie žiadostí**

- (1) Písomná žiadosť o pridelenie NB musí obsahovať nasledovné údaje:
  - a) osobné údaje žiadateľa
    - meno, priezvisko, rodné priezvisko
    - dátum a miesto narodenia
    - rodné číslo
    - rodinný stav
    - doterajšie bydlisko
    - trvalý pobyt
    - prechodný pobyt
    - zamestnávateľ
    - údaj, či je žiadateľ užívateľom časti bytu alebo domu (u rodičov, podnájom a pod.)
  - b) osobné údaje manžela/manželky resp. druha/družky resp. partnera/partnerky
    - meno, priezvisko, rodné priezvisko
    - dátum a miesto narodenia
    - rodné číslo
    - rodinný stav
    - doterajšie bydlisko
    - trvalý pobyt
    - prechodný pobyt
    - zamestnávateľ
  - c) meno, priezvisko a dátum narodenia detí žiadateľa a spoločne posudzovanej osoby uvedenej v písm. b)
  - d) opis súčasnej bytovej situácie žiadateľa
  - e) zoznam osôb tvoriacich domácnosť žiadateľa, ktoré budú užívať NB spolu so žiadateľom, s uvedením ich mena, priezviska a dátumu narodenia
  - f) telefónny kontakt príp. e-mailová adresa
  - g) súhlas so spracovaním osobných údajov uvedených v žiadosti a jej prílohách v zmysle zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení pre účely posúdenia žiadosti o pridelenie NB, jej vybavenia ako aj pre účely nájomného vzťahu – súhlas potvrdený podpisom dotknutej osoby je potrebné doložiť od žiadateľa a od každej plnoletej osoby, ktorej osobné údaje sú uvedené v žiadosti a/alebo budú uvedené v nájomnej zmluve alebo jej prílohách (evidenčný list)
  - h) čestné vyhlásenie žiadateľa o úplnosti a pravdivosti údajov uvedených v žiadosti a jej prílohách

- i) podpis žiadateľa.
- (2) K žiadosti podľa odseku 1 žiadateľ priloží:
- a) čestné vyhlásenie, že nie je vlastníkom, spoluvlastníkom, nájomcom bytu alebo domu
  - b) čestné vyhlásenie, že nemá daňové ani iné nedoplatky voči obci Ostrov
  - c) doklady preukazujúce príjmy<sup>5)</sup> žiadateľa a osôb s ním spoločne posudzovaných<sup>6)</sup> za predchádzajúci kalendárny rok pred podaním žiadosti (potvrdenie zamestnávateľa o čistom mesačnom príjme za predchádzajúci kalendárny rok, rozhodnutie Sociálnej poisťovne o výške dôchodku a rozhodnutie Sociálnej poisťovne o poslednej úprave výške dôchodku resp. o jeho zvýšení príp. potvrdenie zo Sociálnej poisťovne o výške dôchodku, potvrdenie o poberaní a výške podpory v nezamestnanosti, potvrdenie o poberaní a výške štátnych sociálnych dávok napr. rodičovského príspevku, dávky v hmotnej núdzi, a iné ...)
  - e) v prípade žiadateľa o bezbariérový NB potvrdenie lekára o diagnóze a rozsahu zdravotného postihnutia
  - f) v prípade žiadateľa o NB, ktorý je osobou v zmysle § 2 ods. 1 písm. b), d alebo e) tohto VZN doklady preukazujúce túto skutočnosť.
- (3) Žiadatelia o NB sa evidujú v poradovníku, poradovník je vedený osobitne na štandardné NB a osobitne na bezbariérové NB. Do poradovníka bude zaradená len úplná žiadosť. Ak údaje v žiadosti nie sú úplné, bude žiadateľ vyzvaný na doplnenie. Ak žiadateľ žiadosť v určenej lehote nedoplní, žiadosť nebude zaradená do poradovníka. Do poradovníka sa zapisujú žiadosti podľa dátumu doručenia úplnej žiadosti, poradie zápisu v poradovníku neurčuje poradie uspokojenia žiadosti. V prípade uvoľnenia bytu budú žiadatelia vyzvaní na doloženie príloh podľa odseku 2. V prípade, ak žiadateľ prílohy nedoloží v určenej lehote, bude jeho žiadosť vyradená z poradovníka. Žiadosť sa eviduje v poradovníku po dobu 3 (troch) rokov od jej doručenia; po uplynutí tejto doby je vyradená z poradovníka a žiadateľ v prípade pretrvávajúceho záujmu o pridelenie NB je povinný podať novú žiadosť.
- (4) Žiadosti posudzuje komisia sociálnej a bytovej politiky, zložená z predsedu a dvoch členov, zvolených Obecným zastupiteľstvom obce Ostrov z jeho poslancov.
- (5) Pri posudzovaní žiadostí budú uprednostnení žiadatelia, ktorí majú trvalý pobyt v obci Ostrov a rodiny s nezaopatrenými deťmi<sup>7)</sup>.
- (6) Ak je voľný bezbariérový NB a v poradovníku na bezbariérový NB nie je evidovaná žiadosť žiadateľa spĺňajúceho podmienky podľa § 3 tohto VZN, bude byt prenajatý žiadateľovi bez zdravotného postihnutia, s jeho súhlasom, pričom nájomná zmluva bude uzatvorená na bezbariérový NB na dobu určitú najviac 1 rok. Po zaradení žiadosti občana spĺňajúceho podmienky podľa § 3 tohto VZN do poradovníka bude jeho žiadosť riešená prednostne a súčasný nájomca bezbariérového NB stráca právo na opakované uzavretie nájomnej zmluvy. V prípade, ak bol podľa prvej vety tohto odseku prenajatý bezbariérový NB žiadateľovi bez zdravotného postihnutia, ktorý je zároveň osobou uvedenou v odseku 9 tohto paragrafu, nevzniká mu právo na opakované uzavretie nájomnej zmluvy.
- (7) Obec môže prenajať NB aj žiadateľovi, ktorý nespĺňa podmienky uvedené v § 2 odsek 1 a 2 tohto VZN, ak ide o osobu, ktorej sa poskytuje bývanie z dôvodov hodných osobitného zreteľa. V takomto prípade je možný prenájom NB aj mimo schváleného poradia žiadateľov.

Okruh osôb, ktorým sa poskytuje bývanie z dôvodov hodných osobitného zreteľa a dôvody hodné osobitného zreteľa sa určujú nasledovne:

a) fyzická osoba s trvalým pobytom v obci Ostrov v nepriaznivej sociálnej situácii alebo bytovej núdzi

[napr. ťažké zdravotné postihnutie alebo nepriaznivý zdravotný stav; dovŕšenie veku pre nárok na starobný dôchodok, osamelý rodič s nezaopatreným dieťaťom; osoba s nezaopatreným dieťaťom zvereným do jej náhradnej osobnej starostlivosti, pestúnskej starostlivosti alebo osobnej starostlivosti poručníka podľa osobitného predpisu<sup>2)</sup>; osoba v prospech ktorej je vydaný zákaz priblíženia alebo obdobné opatrenie; objektívna nemožnosť užívať nehnuteľnosť určenú na bývanie (z dôvodu technického stavu nevyhovujúceho pre užívanie nehnuteľnosti na bývanie napr. po živelní pohrome, požari a pod., z dôvodu právnej prekážky, prípadne iných podobných dôvodov) a pod.]

b) osoby, ktoré zabezpečujú zdravotnú starostlivosť, sociálne a ďalšie služby vo verejnom záujme, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu obyvateľov obce,

c) zamestnanci obce alebo obcou zriadenej alebo založenej právnickej osoby, ktorým je z dôvodu potreby zabezpečenia efektívneho plnenia pracovných úloh potrebné zabezpečiť bývanie v obci,

d) iné prípady, ak to vyžaduje dôležitý záujem obce alebo štátu.

O pridelení NB z dôvodu hodného osobitného zreteľa rozhoduje obecné zastupiteľstvo na návrh komisie podľa § 4 odsek 4 tohto VZN.

Z dôvodov hodných osobitného zreteľa môže obec prenajať najviac 20% z počtu podporených nájomných bytov vo vlastníctve obce. Za podporený nájomný byt sa považuje nájomný byt, na ktorého obstaranie bola poskytnutá dotácia podľa zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov alebo podľa predpisov účinných do 31. decembra 2010.

(8) Uspokojení žiadatelia sa vyradia z poradovníka. Za uspokojeného sa považuje tiež žiadateľ, ktorý

a) v žiadosti alebo jej prílohách uvedie neúplné alebo nepravdivé údaje, alebo sfaľšuje doklady,

b) odmietne pridelený NB,

c) nedostaví sa k podpisu nájomnej zmluvy alebo ju nepodpíše.

(9) Ak v poradovníku na NB nie je evidovaná žiadosť od žiadateľa podľa § 2 a § 3 ani podľa § 4 ods. 7 tohto VZN, môže obec uzavrieť nájomnú zmluvu aj s inou fyzickou osobou najviac na jeden rok. Posúdenie pridelenia NB takejto fyzickej osobe vykoná obecné zastupiteľstvo na návrh komisie podľa § 4 odsek 4 tohto VZN.

## § 5

### Nájomný vzťah

(1) Nájomnú zmluvu so žiadateľom uzatvorí obec, za ktorú koná starosta obce, na základe uznesenia obecného zastupiteľstva, ktorým bol schválený nájom NB pre daného žiadateľa ako nájomcu.

(2) Podmienky stanovené týmto VZN sú súčasťou nájomnej zmluvy a nájomca je povinný ich dodržiavať.

- (3) Nájomca je povinný užívať pridelený NB.
- (4) Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú v trvaní najviac 3 roky s výnimkou prípadov:
- ak nájomcom alebo osobou, ktorá bude žiť v NB spolu s nájomcom, je osoba so zdravotným postihnutím, ktorému sa prenajíma NB spĺňajúci podmienky ustanovené osobitným predpisom, u ktorého doba nájmu môže byť najviac 10 rokov, alebo
  - ak nájomcom je osoba uvedená v § 2 ods. 1 písm. e) tohto VZN, u ktorého doba nájmu môže byť najviac 10 rokov
- V nájomnej zmluve sa upraví právo nájomcu na opakované uzavretie zmluvy o nájme NB pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve, v zákone NR SR č. 443/2010 Z. z. dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 443/2010 Z. z.“), v Občianskom zákonníku a tomto VZN. Právo na opakované uzavretie nájomnej zmluvy sa nevzťahuje na nájom podľa § 4 odsek 7 a odsek 9 tohto VZN a v prípade uvedenom v § 4 odsek 6 tohto VZN.
- (5) O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude prenajímateľ nájomcu informovať minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu NB.
- (6) Nájomca NB, ak má záujem o opakované uzavretie nájomnej zmluvy, je povinný najmenej 30 dní pred uplynutím doby nájmu doručiť obci Ostrov žiadosť o opakované uzavretie nájomnej zmluvy a predložiť doklady podľa § 4 odsek 1 a 2 tohto VZN.
- (7) Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy príjem domácnosti nájomcu, ktorým je osoba uvedená v § 2 ods. 1 písm. a), b alebo c) tohto VZN, nesmie prekročiť hranicu príjmu stanovenú zákonom č. 443/2010 Z. z.<sup>8)</sup>.
- (8) Pri uzavretí nájomnej zmluvy je nájomca povinný zložiť na účet prenajímateľa finančnú zábezpeku za užívanie bytu (ďalej len „finančná zábezpeka“) vo výške šesťmesačného nájomného, ktorú je povinný zložiť v lehote do 6 mesiacov odo dňa začiatku nájmu. Finančná zábezpeka bude slúžiť na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním bytu a nepoškodzovania užívaného bytu a domu. Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy sa finančná zábezpeka zložená pri uzavretí predchádzajúcej nájomnej zmluvy nevracia a predstavuje finančnú zábezpeku pre opakované uzavretie nájomnej zmluvy.
- (9) Výšku nájomného stanoví prenajímateľ v zmysle platných predpisov.
- (10) Nájomné a zálohové úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu sa plnia spolu mesačne najneskôr do 25. dňa príslušného mesiaca na účet prenajímateľa.
- (11) Nájomca nesmie vykonávať v NB žiadne stavebné zmeny, stavebné úpravy alebo drobné stavby bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Prípadne vykonané stavebné zmeny, stavebné úpravy alebo drobné stavby v NB zo strany nájomcu sa medzi nájomcom a prenajímateľom finančne nevyporiadavajú a to ani v prípade, ak boli vykonané so súhlasom prenajímateľa.
- (12) V NB podľa tohto VZN nie je možné:
- bez súhlasu prenajímateľa prihlásiť na trvalý pobyt inú osobu ako nájomcu resp. spoločných nájomcov, ich deti žijúce s nimi v spoločnej domácnosti, ich rodičov a iné

- osoby tvoriace domácnosť nájomcu uvedené v evidenčnom liste, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou nájomnej zmluvy;
- b) realizovať výmeny bytov, výmena bytov je možná len medzi nájomcami NB po schválení obecným zastupiteľstvom na návrh komisie podľa § 4 odsek 4 tohto VZN a so súhlasom starostu;
  - c) realizovať prevod vlastníckych práv k bytom.
- (13) Nájomca NB pri skončení nájmu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady.
- (14) Ku dňu skončenia nájmu je nájomca povinný byt uvoľniť a odovzdať ho prenajímateľovi v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody. Povinnosť byt uvoľniť sa neuplatní v prípade, ak je s nájomcom opakovane uzavretá nájomná zmluva na ten istý byt.
- (15) Na práva a povinnosti, ktoré vzniknú na základe nájomnej zmluvy a nie sú upravené týmto VZN alebo zákonom č. 443/2010 Z. z., sa vzťahujú ustanovenia Občianskeho zákonníka.
- (16) Na prechod nájmu bytu v NB sa vzťahujú ustanovenia osobitného predpisu<sup>9)</sup>. K preukázaniu podmienky spolužitia s nájomcom v spoločnej domácnosti osoby uvedenej v § 706 ods. 1 Občianskeho zákonníka sa vyžaduje, aby osoba bola uvedená v evidenčnom liste k bytu (príloha č. 1 nájomnej zmluvy). Právo prechodu nájmu bytu sa môže uplatniť len v rozsahu práva pôvodného nájomcu z uzatvorenej nájomnej zmluvy. Prechod nájmu bytu sa nevzťahuje na nájom v služobných bytoch, v bytoch osobitného určenia a v bytoch v domoch osobitného určenia.
- (17) Osoba, na ktorú podľa podmienok stanovených osobitným predpisom<sup>9)</sup> a v súlade s odsekom 16 tohto paragrafu VZN prešiel nájom bytu (ďalej len „oprávnená osoba“), je povinná prechod nájmu bytu písomne oznámiť prenajímateľovi do 30 dní. V prípade, ak došlo k prechodu nájmu na viac oprávnených osôb, postačuje, ak písomné oznámenie o prechode nájmu podá ktorákoľvek z nich. Náležitosti písomného oznámenia o prechode nájmu bytu a jeho prílohy sú uvedené v odseku 18 a odseku 19 tohto paragrafu VZN.
- (18) V prípade prechodu nájmu bytu podľa § 706 ods. 1 Občianskeho zákonníka oznámenie o prechode nájmu bytu (ďalej aj len „oznámenie“) obsahuje nasledovné údaje:
- a) meno a priezvisko oznamujúcej oprávnenej osoby
  - b) základné identifikačné údaje bytu, ktorého sa prechod nájmu týka (adresa, číslo bytu, poschodie a pod.);
  - c) údaje pôvodného nájomcu v rozsahu meno, priezvisko a dátum narodenia
  - d) dôvod prechodu nájmu a dátum prechodu nájmu
  - e) ďalšie osobné údaje oznamujúcej oprávnenej osoby – platí v prípade, ak tieto údaje neboli prenajímateľovi poskytnuté pri uzatváraní nájomnej zmluvy s pôvodným nájomcom, alebo ak došlo k ich zmene:
    - rodné priezvisko
    - dátum a miesto narodenia
    - rodné číslo
    - rodinný stav
    - trvalý pobyt
    - prechodný pobyt

- f) osobné údaje podľa písmena a) a e) ostatných oprávnených osôb (v prípade, ak nájom prešiel na viac oprávnených osôb) – platí v prípade, ak tieto údaje neboli prenajímateľovi poskytnuté pri uzatváraní nájomnej zmluvy s pôvodným nájomcom, alebo ak došlo k ich zmene. V prípade, ak niektorá oprávnená osoba je maloletá, uvedú sa aj osobné údaje podľa písm. a) a e) jej zákonného zástupcu.
- g) telefónny kontakt príp. e-mailová adresa oznamujúcej oprávnenej osoby
- j) súhlas so spracovaním osobných údajov uvedených v oznámení a jeho prílohách v zmysle zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení pre účely nájomného vzťahu – súhlas potvrdený podpisom dotknutej osoby je potrebné doložiť od každej plnoletej osoby, ktorej údaje sú uvedené v oznámení a/alebo budú uvedené v nájomnej zmluve alebo jej prílohách (evidenčný list)
- h) čestné vyhlásenie oznamujúcej oprávnenej osoby o úplnosti a pravdivosti údajov uvedených v oznámení a jeho prílohách
- i) podpis oznamujúcej osoby/osôb (za maloletú oprávnenú osobu podpisuje jej zákonný zástupca)

K oznámeniu oznamujúca oprávnená osoba priloží oznámenia sú:

- doklad preukazujúci prechod nájmu (napr. úmrtný list v kópii)
- podpísané čestné vyhlásenie každej oprávnenej osoby, že nie je vlastníkom, spoluvlastníkom, nájomcom bytu alebo domu (za maloletú oprávnenú osobu podpisuje jej zákonný zástupca).

(19) V prípade prechodu nájmu bytu podľa § 707 ods. 1 a ods. 3 Občianskeho zákonníka (vzťahuje sa na spoločný nájom bytu) oznámenie o prechode nájmu bytu (ďalej len „oznámenie“) obsahuje nasledovné údaje:

- a) meno a priezvisko oznamujúceho spoločného nájomcu a ostatných zostávajúcich spoločných nájomcov
- b) základné identifikačné údaje bytu, ktorého sa prechod nájmu týka (adresa, číslo bytu, poschodie a pod.);
- c) dôvod prechodu nájmu a dátum prechodu nájmu
- d) čestné vyhlásenie oznamujúceho spoločného nájomcu o úplnosti a pravdivosti údajov uvedených v oznámení a jeho prílohách
- e) podpis oznamujúceho spoločného nájomcu

K oznámeniu oznamujúci spoločný nájomca priloží doklad preukazujúci prechod nájmu (napr. úmrtný list v kópii).

## § 6

### Zásady správy nájomných bytov

- (1) Prenajímateľ ustanoví po dohode s nájomcami ich samosprávu, ktorá prenajímateľovi zodpovedá za prevádzku a údržbu spoločných priestorov.
- (2) Ak sa prenajímateľ nedohodne s nájomcami na samospráve, prevádzku a údržbu spoločných priestorov zabezpečí na náklady nájomcov. O tieto náklady sa primerane a rovnomerne zvýši nájomné.

## **§ 7 Zánik nájmu**

- (1) Nájom zaniká uplynutím doby nájmu. Nájomca má právo na opakované uzavretie nájomnej zmluvy za podmienok uvedených v § 5 odsek 4 tohto VZN.
- (2) Pred uplynutím doby nájmu zaniká nájom NB:
  - a) Písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom.
  - b) Písomnou výpoveďou nájomcu (z akéhokoľvek dôvodu, aj bez uvedenia dôvodu). Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená prenajímateľovi.
  - c) Písomnou výpoveďou prenajímateľa, po schválení obecným zastupiteľstvom v obecnom zastupiteľstve a so súhlasom starostu obce, ak:
    - nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
    - nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil včas nájomné alebo úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 3 mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu, alebo tým, že byt neužíva bez vážnych dôvodov,
    - nájomca bez súhlasu vlastníka v prenajatom byte ubytuje osoby, ktoré nie sú uvedené na evidenčnom liste k tomuto bytu (do tohto sa nezarátavajú návštevy kratšie ako 15 dní),
    - je potrebné z dôvodu verejného záujmu s bytom alebo s domom naložiť tak, že byt nemožno užívať, alebo ak byt alebo dom vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní nemožno byt alebo dom najmenej počas šiestich mesiacov užívať,
    - nájomca prestal spĺňať podmienky pridelenia NB stanovené týmto VZN,
    - nájomca využíva prenajatý byt bez súhlasu vlastníka na iné účely ako na bývanie.Nájom bytu skončí uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená nájomcovi.

## **§ 8 Prechodné a záverečné ustanovenia**

- (1) Žiadatelia evidovaní v poradovníku na NB ku dňu nadobudnutia účinnosti tohto VZN sa považujú za žiadateľov evidovaných v poradovníku podľa tohto VZN.
- (2) Žiadosti, u ktorých doba evidovania v poradovníku na NB stanovená v § 4 odsek 3 tohto VZN uplynula pred dňom nadobudnutia účinnosti tohto VZN alebo uplynie menej ako 30 dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tohto VZN, budú vyradené z poradovníka na NB uplynutím 30 dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tohto VZN.
- (3) Dňom účinnosti tohto Všeobecne záväzného nariadenia č. 2/2025 sa zrušuje Všeobecne záväzné nariadenie obce Ostrov č. 2/2015 o nakladaní s nájomnými bytmi v obci Ostrov.

(4) Na tomto Všeobecne záväznom nariadení obce Ostrov sa uznieslo Obecné zastupiteľstvom obce Ostrov a bolo schválené uznesením č. .... zo dňa .....

(5) Toto Všeobecne záväzné nariadenie nadobúda účinnosť dňom 7.7.2025.

V Ostrove dňa 30.5.2025

---

Jozef Tkáč  
starosta obce

---

<sup>1)</sup> zákon č. 601/2003 Z. z. životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

<sup>2)</sup> § 45 až 59 zákona č. 36/2005 Z. z. o rodine a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

<sup>3)</sup> Napríklad zákon č. 403/1990 Zb. o zmiernení následkov niektorých majetkových krívd v znení neskorších predpisov.

<sup>4)</sup> Príloha č. 2 k zákonu č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov

<sup>5)</sup> § 4 zákona č. 601/2003 Z. z. životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

<sup>6)</sup> § 3 zákona č. 601/2003 Z. z. životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

<sup>7)</sup> § 3 zákona č. 600/2003 Z. z. o prídavku na dieťa v znení neskorších predpisov

<sup>8)</sup> § 12 ods. 4 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov

<sup>9)</sup> § 706 až 709 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov