

Návrh

Obec Pusté Úľany

**Všeobecne záväzné nariadenie**

**č. 02/2024**

---

**o pridelovaní obecných nájomných bytov v bytových domoch**

Obec Pusté Úľany na základe ustanovenia § 6 ods. 1 zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení n znení neskorších predpisov, 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.“) a zákona č. 150/2013 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov vydáva Všeobecne záväzné nariadenie č. 02/2024 o podmienkach pridelovania nájomných bytov.

Súvisiace právne predpisy (najmä):

Zákon č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov (MD SR)

Zákon č. 150/2013 Z. z. o Štátnom rozvoji bývania v znení neskorších predpisov (MD SR)

Zákon Slovenskej národnej rady č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov (MV SR)

Zákon č. 302/2001 Z. z. o samospráve vyšších územných celkov (zákon o samosprávnych krajoch) v znení neskorších predpisov (MV SR)

Zákon Slovenskej národnej rady č. 138/1991 Zb. o majetku obcí a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (MF SR)

Zákon č. 446/2011 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov (MF SR)

Zákon NR SR č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov (MF SR)

Opatrenie MF SR č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov v znení neskorších opatrení (MF SR)

Zákon č. 417/2013 Z. z. o pomoci v hmotnej núdzi a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (MPSVR SR)

Zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (MS SR)

## **PRVÁ ČASŤ**

### **§ 1**

#### **Úvodné ustanovenia**

1. Toto všeobecne záväzné nariadenie (ďalej len „VZN“) upravuje podmienky pridelovania nájomných bytov vo vlastníctve obce, postavených s finančným príspevom zo Štátneho rozpočtu formou dotácie na rozvoj bývania a zo Štátneho fondu rozvoja bývania.
2. Jednotlivé nájomné byty v bytovom dome sa nemôžu odpredať a to ani jednotlivo, ani celý bytový dom 30 rokov od nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na bytový dom.

3. Po uplynutí 30 rokov od nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na bytový dom je možné na základe rozhodnutia Obecného zastupiteľstva nájomné byty prednostne odpredať nájomcom v prípade ich záujmu.
4. Zoznam nájomných bytov zverejňuje obec na úradnej tabuli obecného úradu Pusté Úľany (ďalej len „úrad“).

## **DRUHÁ ČASŤ**

### **§ 2**

#### **Žiadosť o pridelenie nájomného bytu**

1. Žiadosť môže podať každá osoba, ktorá spĺňa jednu z nasledujúcich podmienok:
  - a) je občanom SR, ktorý dovŕšil 18 rokov veku a má spôsobilosť na právne úkony,
  - b) je občanom členského štátu Európskej únie, štátu, ktorý je zmluvnou stranou Dohody o Európskom hospodárskom priestore alebo Švajčiarskej konfederácie, ktorý má na území Slovenskej republiky trvalý pobyt, dovŕšil vek 18 rokov a má spôsobilosť na právne úkony,
  - c) je príslušníkom tretej krajiny, ktorý dovŕšil vek 18 rokov, má spôsobilosť na právne úkony a bolo mu udelené povolenie na pobyt na území SR.
2. Žiadateľ o pridelení nájomného bytu (ďalej len „žiadateľ“) predloží úradu vyplnenú žiadosť, ktorá tvorí prílohu č.1 tohto VZN. Žiadosť môže žiadateľ zaslať poštou, elektronicky so zaručeným podpisom alebo odovzdať osobne v podateľni úradu.
3. Žiadateľa, ktorý neuviedol v žiadosti všetky údaje, vyzve úrad písomne na ich doplnenie v lehote nie kratšej ako 15 dní. Žiadateľ, ktorý údaje v stanovenej lehote nedoplní alebo uvedie nepravdivé údaje, nebude do evidencie žiadateľov zaradený.

### **§ 3**

#### **Evidencia žiadateľov**

1. Žiadosť o nájomné byty podľa § 2 ods. 2 tohto VZN eviduje a vedie úrad v zozname žiadateľov.
2. Žiadatelia sú v evidencii zoradení podľa dátumu doručenia úplnej žiadosti. Aktuálny menný zoznam úrad zverejňuje na úradnej tabuli. Poradie zápisu do zoznamu neurčuje poradie pre pridelenie nájomného bytu.
3. Obec vyradí žiadosť z evidencie, ak žiadateľ:
  - a) uviedol v žiadosti nepravdivé alebo neúplné údaje,
  - b) do 30 dní neoznámil zmeny súvisiace so žiadosťou,
  - c) nereaguje na výzvu komisie o predložení dokumentov určujúcich rozhodujúce okolnosti pre pridelenie nájomného bytu v lehote nie kratšej ako 15 dní,
  - d) mešká s plnením akéhokoľvek splatného záväzku voči budúcemu prenajímateľovi,
  - e) neuzatvoril nájomnú zmluvu do 15 dní od doručenia jej návrhu.

4. O zaradení do evidencie a vyradení z evidencie úrad žiadateľ a písomne informuje v lehote do 30 dní od vzniku rozhodujúcej skutočnosti.
5. Žiadosť je v evidencii zaradená po dobu 3 rokov. Po skončení tejto doby je žiadateľ v prípade pretrvávajúceho záujmu o pridelenie nájomného bytu povinný podať žiadosť znova.

## § 4

### Rozhodovanie o pridelení nájomného bytu

1. Obec zriadi komisiu pre prideľovanie nájomných bytov (ďalej len „komisia“).
2. Posúdenie žiadosti je v kompetencii komisie, ktorá podľa zistených skutočností obecnému zastupiteľstvu odporučí alebo neodporučí pridelenie nájomného bytu. Komisia posudzuje, či žiadateľ spĺňa predpoklady § 22 ods.3 zákona č.443/2010 Z. z. :
  - 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
    - osoba žijúca v byte je osoba s ťažkým zdravotným postihnutím,
    - ide o osamelého rodiča s nezaopatreným dieťaťom.
    - 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 ktorej zanikla ústavná starostlivosť, náhradná osobná starostlivosť, pestúnska starostlivosť alebo osobitá starostlivosť poručníka podľa osobitného predpisu<sup>1</sup>,
  - e) osoba, 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>1</sup>,
  - f) osoba žijúca v domácnosti, ktorej sa poskytuje bytová náhrada za byt vydaný podľa osobitného predpisu<sup>2</sup>,
3. Pri zisťovaní podľa odseku 2 písm. a), b), c) sa postupuje podľa osobitného predpisu<sup>3</sup>. Mesačný príjem sa vypočíta z príjmu<sup>4</sup> 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 so 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.

6. Komisia bodovo ohodnotí žiadateľa na základe ďalších kritérií obce, ktoré tvoria prílohu č. 2 tohto VZN.
7. Komisia vyzve žiadateľa o predloženie dokumentov určujúcich rozhodujúce okolnosti pre pridelenie nájomného bytu v lehote nie kratšej ako 15 dní.
8. Nájomné byty môžu byť prednostne pridelené osobám v krízovej situácii – posúdenie krízovej situácie je v kompetencii komisie.
9. Následne o pridelení nájomného bytu na základe odporúčania komisie rozhoduje obecné zastupiteľstvo.

- 
- 1 §45 až 59 zákona č. 36/2005 Z. z. o rodine a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
  - 2 Napr. zákon 403/1990 Zb. o zmiernení niektorých majetkových krívd
  - 3 § 3 zákona 601/2003 Z. z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov
  - 4 § 4 zákona 601/2003 Z. z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov

## § 5

### Osobitý zreteľ

1. Obec môže prenajať 10 % z počtu podporených nájomných bytov vo vlastníctve obce z dôvodov hodných osobitého zreteľa. Za podporený nájomný byt sa považuje nájomný byt, na ktorého obstaranie bola poskytnutá dotácia podľa zákona 443/2010 Z. z.
2. Okruh oprávnených osôb podľa § 22 ods. 7 zákona 443/2010 Z. z., ktorým sa poskytuje bývanie z dôvodov osobitého zreteľa, sa určuje nasledovne:
  - a) osoby, ktoré sa nachádzajú v nepriaznivej sociálnej situácii a to pre ťažké zdravotné postihnutie alebo nepriaznivý zdravotný stav, zoznam relevantných zdravotných postihnutí tvorí prílohu č. 3 tohto VZN,
  - b) osoby ktoré dovŕšili vek potrebný na nárok na starobný dôchodok,
  - c) osoby, ktoré zabezpečujú zdravotnú starostlivosť, sociálne a ďalšie služby vo verejnom záujme, vzdelávanie, kultúru alebo obyvateľov obce.
3. O pridelení nájomného bytu z dôvodov osobitého zreteľa rozhoduje obecné zastupiteľstvo. Na pridelenie nájomného bytu z dôvodov osobitého zreteľa sa nevzťahujú ustanovenia § 2 až § 4.

## § 6

### Nájomná zmluva

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) údaje o zmluvných stranách,

- b) označenie nájomného bytu,
- c) začiatok nájmu,
- d) dobu nájmu a to:

-najviac na dobu 3 rokov, ak je nájomcom oprávnená fyzická osoba podľa § 22 ods. 3 zákona o dotáciách,

-najviac na dobu 10 rokov, ak je nájomcom osoba so zdravotným postihnutím, ktoré je uvedené v prílohe č. 3 tohto VZN,

-najviac na dobu 1 roka, ak je nájomcom iná osoba podľa § 12 ods. 6 zákona 443/2010 Z. z.

- e) zoznam osôb žijúcich v byte s nájomcom,
  - f) rozsah užívania nájomného bytu,
  - g) výšku mesačného nájomného,
  - h) podmienky opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy, možnosť opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy tvorí prílohu č. 4 tohto VZN,
  - i) pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy sa uzatvára nová nájomná zmluva,
  - j) výšku úhrady za plnenia spojené s užívaním nájomného bytu,
  - k) opis stavu nájomného bytu a opis príslušenstva nájomného bytu,
  - l) podmienky na zachovanie pôvodného stavu a vybavenia nájomného bytu,
  - m) skončenie nájmu,
  - n) spôsob a lehotu vysporiadania finančnej zábezpeky, ak je súčasťou nájomnej zmluvy dohoda o finančnej zábezpeke,
  - o) vyhlásenie nájomcu, že nájomný byt alebo jeho časť nie je oprávnený prenechať do podnájmu tretej osobe, vyhlásenie tvorí prílohu č. 5 tohto VZN
  - p) nájomná zmluva ďalej obsahuje dohodu o finančnej zábezpeke, ktorá nesmie presiahnuť výšku maximálneho šesťmesačného nájomného; lehota na zloženie finančnej zábezpeky nájomcom nesmie byť dlhšia ako 30 kalendárnych dní pred podpísaním nájomnej zmluvy. V odôvodnených prípadoch môže obec určiť zloženie finančnej zábezpeky aj v mesačných splátkach, čo upraví v nájomnej zmluve. Ak nedôjde k uzavretiu nájomnej zmluvy, je prenajímateľ povinný už zloženú finančnú zábezpeku bezodkladne vrátiť. Prenajímateľ v súvislosti s uzavretím nájomnej zmluvy nesmie požadovať od nájomcu iné finančné plnenia, ktoré priamo nesúvisia s užívaním nájomného bytu,
  - q) finančná zábezpeka slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a nepoškodzovania užívaného nájomného bytu. Finančnú zábezpeku za užívanie nájomného bytu vedie prenajímateľ na osobitom účte zriadenom na tento účel.
2. Obec je povinná predložiť žiadateľovi návrh nájomnej zmluvy na podpis do 30 dní od rozhodnutia obecného zastupiteľstva.
  3. Žiadateľ je povinný uzatvoriť nájomnú zmluvu do 15 dní od doručenia jej návrhu. Ak nájomnú zmluvu neuzatvorí, stratí nárok na pridelenie nájomného bytu a bude vyradený z evidencie žiadateľov.
  4. Do nájomných bytov je možné prihlasovať na trvalý pobyt len nájomcov, ich príbuzných v prvom rade, alebo druha a družku, ktorí žijú v spoločnej domácnosti. Vo výnimočných prípadoch je do bytu možné prihlásiť ťažko postihnutú osobu, ak nájomca hodnoverným

dokladom preukáže starostlivosť o túto osobu (najskôr po troch mesiacoch nájmu, v prípade, že nájomník nie je v omeškaní s platením bežného nájomného a zálohových platieb za plnenia spojené s užívaním bytu).

5. Doba nájmu začína plynúť dňom uzatvorenia zmluvy.
6. Nájomca nájomného bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu ani inej bytovej náhrady pri skončení nájmu uplynutím doby nájmu ani po skončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu.
7. Obec môže vypovedať nájomnú zmluvu pred ukončením doby nájmu z nasledovných dôvodov:
  - a) neplatenia nájomného,
  - b) zlého spolunažívania s ostatnými nájomníkmi v bytovom dome,
  - c) ohrozovania ich zdravia, mravnej výchovy detí a mladistvých,
  - d) opakovaného rušenia nočného klľudu,
  - e) znečisťovania a ničenia priestorov prenajatého bytu, spoločných priestorov bytového domu a jeho okolia,
  - f) po písomnom upozornení a uznaní oprávneného upozornenia Komisiou verejného poriadku, obecným zastupiteľstvom.
8. K termínu ukončenia nájmu sa nájomca zaväzuje byt vypratať a v primeranom stave odovzdať obci, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody.

## **TRETIA ČASŤ**

### **§7**

#### **Záverečné ustanovenia**

1. Žiadateľov, ktorí podali žiadosť o pridelenie nájomného bytu pred účinnosťou tohto VZN, obec písomne informuje o tomto VZN a zároveň žiadateľov vyzve, aby aktualizovali svoju žiadosť formou vyplnenia vzoru žiadosti, ktorá je prílohou tohto VZN. Do evidencie budú žiadatelia zaradení podľa § 3 ods. 2.
2. Dňom účinnosti tohto VZN sa ruší Všeobecne záväzné nariadenie č. 01/2015.
3. Toto VZN bolo schválené Obecným zastupiteľstvom v Pustých Úľanoch uznesením číslo XX/2024, dňa XX.XX.XXXX.
4. Všeobecne záväzné nariadenie nadobúda účinnosť dňa XX.XX.XXXX

Ing. Henrich Čambál  
starosta obce

.....  
(uviest' meno a priezvisko žiadateľa, adresa)

**Obec Pusté Úľany**  
**Obecný úrad**  
**Hlavná 111/66**  
**925 28 Pusté Úľany**

**Vec: Žiadosť o pridelenie nájomného bytu**

**Údaje o žiadateľovi:**

Meno a priezvisko:.....

Dátum a miesto narodenia:.....

Trvalý pobyt:.....

Adresa pre doručovanie\* :.....

Rodinný stav:.....

Tel. kontakt:.....e-mail.....

**Ďalšie osoby, ktoré budú so žiadateľom bývať:**

Meno, Priezvisko	Dátum narodenia	Vzťah k žiadateľovi
.....	.....	.....
.....	.....	.....
.....	.....	.....
.....	.....	.....
.....	.....	.....
.....	.....	.....
.....	.....	.....

\* vyplňuje sa v prípade, ak adresa nie je totožná s trvalým pobytom



**Dôvod podania žiadosti** (stručný opis doterajšej bytovej otázky a ďalších skutočností, ktoré považujete za dôležité pre pridelenie bytu napr. zdravotný stav, sociálna situácia a pod.)

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

**Mám záujem o byt:** (zakrúžkujte iba jednu možnosť):

- a) jednoizbový
- b) dvojizbový
- c) trojizbový

**Čestné prehlásenie:**

Vyhlasujem, že údaje uvedené v žiadosti sú úplné a správne. Som si vedomý/á právnych následkov uvedenia nepravdivých údajov.

**Súhlas so spracovaním osobných údajov:**

Týmto v súlade s príslušnými ustanoveniami zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov poskytujem súhlas obci Pusté Úľany so spracovaním osobných údajov v rozsahu uvedených v žiadosti o pridelenie nájomného bytu vo vlastníctve obce Pusté Úľany.

Zároveň poskytujem súhlas so zverejnením mojich údajov v evidencii žiadateľov o pridelenie nájomného bytu.

V ..... Dňa .....

Podpis žiadateľa

**Poučenie:**

Podanie tejto žiadosti nezakladá právny nárok na pridelenie bytu. Obec si vyhradzuje právo na získanie ďalších informácií o žiadateľovi a osobách, ktoré budú so žiadateľom v byte bývať, potrebných pre rozhodovanie o pridelení bytu.

<b>Bodové hodnotenie</b>		
<b>Meno a priezvisko:</b>		
<b>Súčasnú bydlisko:</b>		
<b>Počet členov domácnosti:</b>		
	<b>Max. body</b>	<b>Získané body</b>
<b>Súčasná bytová situácia:</b>		
vlastný byt		
v spoločnej domácnosti s rodinou (rodičia a pod.)		
v nájomnom byte (na dobu určitú)		
v nájomnom byte (na dobu neurčitú)		
ubytovňa		
opúšťajúci ústavnú výchovu		
zariadenie sociálnych služieb/zariadenie ústavnej zdravotnej starostlivosti		
nelegálne obydlie		
bez domova (na ulici)		
<b>Väzba k obci Pusté Úľany:</b>		
trvalý pobyt v obci		
trvalý pobyt v okrese obce		
ekonomický vzťah k obci (zamestnanie, podnikanie)		
sociálny vzťah k obci (rodinné vzťahy)		
žiadny vzťah		
<b>Príjmová situácia žiadateľa a členov domácnosti:</b>		
mesačný príjem <sup>1</sup> vyšší ako 4-násobok životného minima		
mesačný príjem vo výške 3,5 až 4-násobku životného minima		
mesačný príjem vo výške 3 až 3,5-násobku životného minima		
mesačný príjem vo výške 2 až 3-násobku životného minima		
mesačný príjem vo výške 1 až 2-násobku životného minima		
<b>Ekonomická aktivita žiadateľa:</b>		
pracujúci (trvalý pracovný pomer alebo aj SZČO)		
pracujúci (nepravidelný príjem z pracovnej činnosti napr. brigády)		
materská dovolenka, rodičovský príspevok		
dôchodca		
študent		
nezamestnaný		
<b>Zadlženie žiadateľa:</b>		
Žiadateľ nemá žiadne dlhy		
Žiadateľ rieši svoju dlhovú situáciu		
Žiadateľ nerieši svoju dlhovú situáciu		

<sup>1</sup> mesačný príjem sa vypočíta z príjmu za kalendárny rok predchádzajúci v roku, v ktorom vzniká nájom bytu, ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal.

<b>Závazky žiadateľa voči obci Pusté Úľany, resp. voči organizáciám zriadeným obcou:</b>		
žiadateľ nemá záväzky voči obci, resp. má dohodnutý splátkový kalendár a pravidelne uhrádza splátky		
žiadateľ má dohodnutý splátkový kalendár a nepravidelne uhrádza splátky		
žiadateľ nemá dohodnutý splátkový kalendár a svoje záväzky voči obci neuhrádza		
<b>Počet maloletých detí alebo nezaopatrených detí žijúcich v spoločnej domácnosti so žiadateľom:</b>		
bez dieťaťa		
1 – 2 deti		
3 – 4 deti		
viac ako 5 detí		
<b>Zdravotný stav žiadateľa, resp. člena domácnosti:</b>		
žiadateľ je osobou s ťažkým zdravotným postihnutím (je držiteľom preukazu ZŤP)		
člen domácnosti je osobou s ťažkým zdravotným postihnutím (je držiteľom preukazu ZŤP)		
<b>Naliehavosť potreby riešenia nepriaznivej životnej situácie (napr. domáce násilie, živelná pohroma, zdravotný stav) – na základe výsledku sociálneho šetrenia</b>	0 až 50	
<b>Okolnosti znižujúce bodové hodnotenie:</b>		
za hrubé porušenie podmienok nájomnej zmluvy s ním bola ukončená zmluva na nájom obecného bytu		
žiadateľ odmieta spoluprácu so sociálnym pracovníkom		
správanie odporujúce dobrým mravom		
Iné:		
<b>Spolu body:</b>		

## **Zoznam relevantných zdravotných postihnutí**

1. Roztrúsená mozgová skleróza
  - a) stredne ťažká forma
  - b) ťažká forma (triparéza a kvadraparéza)
2. Koordinačné poruchy a 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 ankylozou bedrových kĺbov
6. Myopatie, kongenitálne, progresívne svalové dystrofie (Duchennov Beckerov typ a pod., zápalové myozitídy, polymyozitídy a pod., metabolické a endokrinologické
  - a) stredná forma s výrazným obmedzením hýbavosti
  - b) ťažká forma (imobilita)
7. Myasténia gravis, myastenický syndróm – ťažké formy s výrazným obmedzením hýbavosti.
8. Úplná strata jednej hornej končatiny a jednej dolnej končatiny.
9. Strata oboch dolných končatín.

10. Strata jednej dolnej kończatiny w stehne a jednej dolnej kończatiny w predkolení s krátkými amputačnými kýtřami s výrazne sníženou funkcíou amputovaného kýtřa.
11. Strata jednej dolnej kończatiny w bedrovom klěbe alebo s velmi krátkým amputačným kýtřom.
12. Strata jednej dolnej kończatiny w stehne po holenný klěb.
13. Strata oboch dolných końčatín w predkolení.
14. Stuhnutie oboch bedrových klěbów
  - a) w priaznivom postavení
  - b) w nepriaznivom postavení
15. Stuhnutie jedného bedrového klěbu w nepriaznivom postavení
16. Stuhnutie oboch kolenných klěbów
  - a) w priaznivom postavení
  - b) w nepriaznivom postavení

## Možnosť opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy

Podľa zákona 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o dotáciách“) Vás informujeme o možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy ak:

Fyzická osoba, ktorej mesačný príjem spolu s mesačným príjmom ostatných osôb žijúcich v byte k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku opakovaného prenájmu nájomného bytu

- a) nie je vyšší ako štvornásobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa § 22 ods. 3 písm. a)<sup>1</sup>
- b) nie je vyšší ako päťnásobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa § 22 ods. 3 písm. b) a c)<sup>2</sup>
- c) nájomnú zmluvu na užívanie nájomného bytu, ktorý spĺňa podmienky ustanovené osobitým predpisom, uzavrie len fyzickou osobou žijúcou v domácnosti, ktorej členom je osoba so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 3 VZN č.02/2024, a ak nemá žiadosť o uzavretie nájomnej zmluvy od takejto fyzickej osoby, môže uzavrieť zmluvu na takýto nájomný byt aj s inou fyzickou osobou uvedenou v § 22 ods. 3 najviac na jeden rok.

---

<sup>1</sup>) § 22 ods. 3 písm. a): osoba, ktorej mesačný príjem spolu s mesačným príjmom ostatných osôb žijúcich v byte je najviac vo výške trojnásobku minima

<sup>2</sup>) § 22 ods. b) a c):

**b)** osoba, ktorej mesačný príjem spolu s mesačným príjmom ostatných osôb žijúcich v byte je najviac vo výške päťnásobku 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

## Vyhlásenie nájomcu

Nájomca ..... vyhlasujem, že nemám oprávnenie nájomný byt alebo jeho časť prenechať do podnájmu tretej osobe. Som si vedomý, že takéto konanie bude považované za porušenie zmluvných podmienok vedúcich k vypovedaniu nájomnej zmluvy.

V ..... Dňa:

.....

Podpis nájomcu

# NÁJOMNÁ ZMLUVA

## o nájme bytu bežného štandardu uzavretá medzi

### Zmluvnými stranami:

#### 1. Prenajímateľ:

adresa:

zastúpená:

IČO:

Bankové spojenie:

č. účtu:

(ďalej len prenajímateľ)

a

#### 2. Nájomca:

nar.:

bytom:

rod. číslo:

stav:

(ďalej len nájomca)

### Preambula

Prenajímateľ je vlastníkom bytového domu súp. č. 208 na parcele registra „C“ č. 195/2 a 197/2 v k. ú. Pusté Úľany, ktorý bol postavený v súlade so zák. č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov, ktorým sa určujú pravidlá pre poskytovanie dotácií na rozvoj bývania. Bytový dom je domom osobitného určenia v zmysle zák. č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami. Kolaudačné rozhodnutie na bytový dom nadobudlo právoplatnosť dňom 17.07.2017. Na práva a povinnosti, ktoré vzniknú na základe tejto nájomnej zmluvy sa vzťahujú prednostne ustanovenia zák. č. 443/2010 Z. z. a následne ustanovenia Občianskeho zákonníka. Pre byt nachádzajúci sa v bytovom dome platí osobitný režim vymedzený Všeobecne záväzným nariadením obce č. 2/2024 o podmienkach a



kritériách pridelovania bytov určených na nájom v bytových domoch postavených s podporou štátu.

## I. Predmet a rozsah užívania

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania byt č. .... nachádzajúci sa na .... poschodí, v bytovom dome súp. č. 208, orientačné číslo 159 v obci Pusté Úľany, pozostávajúci z .... izieb, kuchyne a príslušenstva.

2. Prenajímateľ prenajíma byt nájomcovi na základe žiadosti nájomcu o predĺženie nájomnej zmluvy č. .... zo dňa ..... a na základe rozhodnutia / uznesenia / obecného zastupiteľstva Obce Pusté Úľany zo dňa ..... o pridelení nájomného bytu žiadateľovi. /bod č. 2 sa uvádza v prípade predĺženia zmluvy/

3. Opis príslušenstva a opis stavu bytu:

♣ byt bežného štandardu, I. kategórie,

♣ celková výmera podlahovej plochy bytu : ..... m<sup>2</sup>

♣ vykurovanie bytu: .....

Príslušenstvom bytu je najmä predsieň, kuchyňa s podlahovou plochou do ..... m<sup>2</sup>, priestor na uskladnenie potravín, priestor na osobnú hygienu. Podrobný opis stavu bytu a príslušenstva bytu je uvedený v zápisnici o prevzatí bytu, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou nájomnej zmluvy.

4. Nájomca bytu a osoby, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti, majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu, ako aj používať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu. Spoločným priestorom sú priestory určené na spoločné užívanie obyvateľmi domu a priestory na technické zariadenie domu.

5. Zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu :

Meno a priezvisko: ....., dát. nar.: ..... príb. vzťah:

Meno a priezvisko: ....., dát. nar.:

Meno a priezvisko: ....., dát. nar.:

Meno a priezvisko: ....., dát. nar.: príb. vzťah:

## II. Začiatok nájmu a doba nájmu

1. Byt uvedený v čl. I. ods. 1 tejto zmluvy sa prenajíma na dobu určitú od ..... do ..... Nájomca má právo na opakované uzavretie nájomnej zmluvy o nájme bytu pri dodržaní všetkých podmienok stanovených príslušnými právnymi predpismi a všeobecne záväznými nariadeniami obce.

2. O opakované uzavretie nájomnej zmluvy je nájomca povinný najneskôr tri mesiace pred uplynutím doby nájmu písomne požiadať prenajímateľa so súčasným doložením príslušných potvrdení o príjmoch v zmysle zák. č. 443/2010 Z. z.

3. Žiadosť o opakované uzavretie nájomnej zmluvy prerokuje obecné zastupiteľstvo a rozhodne o nej. V prípade, že nájomca nebude spĺňať podmienky pre opakované uzavretie nájomnej zmluvy, nájom bytu zanikne uplynutím doby nájmu.

4. S nájomcom, ktorý počas trvania nájmu poruší ustanovenia tejto nájomnej zmluvy, nemusí prenajímateľ opakovane uzavrieť nájomnú zmluvu.

5. Nájom bytu môže počas dojednanej doby trvania nájmu zaniknúť:

♣ písomnou dohodou zmluvných strán k dohodnutému dňu,

♣ písomnou výpoveďou zo strany nájomcu, pričom nájom bytu sa skončí uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola prenajímateľovi doručená výpoveď,

♣ písomnou výpoveďou zo strany prenajímateľa, ak :

a) nájomca prestal spĺňať predpoklady užívania bytu osobitného určenia alebo predpoklady užívania bytu vyplývajúce z osobitného určenia domu /zák. č. 189/1992 Zb., zák. č. 443/2010 Z. z..

b) nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako dva mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa,

c) 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,

d) nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie,

e) je potrebné z dôvodu verejného záujmu s bytom alebo 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. Výpovedná lehota je jeden mesiac

a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.

6. V ostatných otázkach sa skončenie nájmu riadi ustanoveniami Občianskeho zákonníka.

7. V prípade ukončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť byt v stave:

a) zodpovedajúcom stavebným úpravám vykonaným so súhlasom prenajímateľa,

b) zodpovedajúcom miere opotrebovania.

### **III. Výška a splatnosť nájomného a úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu**

1. Výška nájomného za byt sa stanovuje v zmysle platných právnych predpisov pre tento typ nájomných bytov / Opatrenie MFSR č.01/R/2008 z 23.4.2008, č.02/R/2008 z 25.9.2008 a č. 01/R/2011 z 1.12.2011, VZN obce č. .... a uznesenie OZ obce č. ....

2. Nájomca je povinný platiť nájomné vopred vo výške ..... EUR mesačne, vždy najneskôr do 15 dňa predchádzajúceho kalendárneho mesiaca.

3. Nájomca sa zaväzuje platiť odo dňa podpísania nájomnej zmluvy a protokole o odovzdaní a prevzatí bytu zálohovú úhradu za plnenia spojené s užívaním bytu vo výške bližšie určenej v Predpise mesačných zálohových úhrad za užívanie bytu. Zálohová úhrada za plnenia spojené s užívaním bytu sa platí mesačne vopred, vždy najneskôr do 15 dňa predchádzajúceho mesiaca. Po uplynutí zúčtovacieho obdobia (do 31.5. nasledujúceho kalendárneho roka) budú zálohy podľa príslušných platných právnych predpisov vyúčtované. Prípadný nedoplatok je nájomca povinný uhradiť najneskôr do 15.6. nasledujúceho kalendárneho roka, prípadný preplatok je prenajímateľ povinný vrátiť najneskôr do 15.6. nasledujúceho kalendárneho roka. Prenajímateľ má právo na základe výsledkov vyúčtovania primerane upraviť výšku zálohových platieb na nasledujúce obdobie.

4. Súčasťou tejto nájomnej zmluvy je Predpis mesačnej zálohovej úhrady za užívanie bytu, ktorý obsahuje výpočet nájomného a úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu. Predpis mesačnej zálohovej úhrady za užívanie bytu vyhotovuje prenajímateľ a to v súlade s platnou právnou úpravou.

5. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo úhradu za plnenia spojené s užívaním bytu do 5 dní po jej splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania. Poplatok z omeškania je za každý deň omeškania 0,5 promile dlžnej sumy, najmenej však 0,83 eura za každý i začatý mesiac omeškania.

6. Nájomca vložil dňa ..... na účet obce finančnú zábezpeku v zmysle ....., vo výške ..... násobku mesačného nájomného, t. j. .... EUR /za .....-izbový byt č..... v bytovke ..... ako vklad do depozitu. Táto suma bude ponechaná na účte prenajímateľa pre prípad neplatenia úhrad spojených s užívaním bytu. V prípade, ak prenajímateľ bude evidovať voči nájomcovi splatný nedoplatok na úhradách spojených s užívaním bytu, je

prenajímateľ oprávnený použiť tieto finančné prostriedky na úhradu vzniknutého dlhu. Prenajímateľ a nájomca sa ďalej dohodli, že v prípade ukončenia nájomného vzťahu je prenájomca povinný v lehote do 15 dní po vysporiadaní všetkých záväzkov nájomcu, zostatok vopred vložených finančných prostriedkov do depozitu vrátiť nájomcovi za súčasného splnenia podmienky vypratania a odovzdania bytu prenájomcovi.

#### **IV. Práva a povinnosti nájomcu bytu**

1. Práva a povinnosti zmluvných strán sa riadia Občianskym zákonníkom pokiaľ z legislatívy platnej pre tento druh bytov a VZN obce nevyplýva niečo iné.
2. Okrem týchto práv a povinností sa zmluvné strany dohodli na nasledovných právach, resp. povinnostiach a odlišnostiach, ktoré sú uvedené v Občianskom zákonníku:
  - a) Pre nájom bytu podľa tejto nájomnej zmluvy neplatia ustanovenia § 703 až 708 Občianskeho zákonníka upravujúce spoločný nájom bytu manželmi a prechod nájmu bytu.
  - b) U týchto bytov nemožno realizovať výmeny bytov medzi nájomcami.
  - c) U týchto bytov nemožno realizovať prevod vlastníckych práv k bytu na nájomcu.
  - d) Nájomca nájomného bytu je povinný ihneď nahlásiť prenájomcovi každú zmenu v súvislosti s počtom osôb bývajúcich v byte
  - e) Nájomca nájomného bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu.
  - f) K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný byt uvoľniť a odovzdať ho vlastníčkovi v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody na byte a je povinný ich prenájomcovi nahradiť.
  - g) V prípade, že sa nájomca k termínu ukončenia nájmu z uvedeného bytu neodšťahuje, správca zabezpečí vypratanie nájomného bytu na náklady nájomcu na určené miesto.

#### **V. Osobitné ustanovenia**

1. Podmienky na zachovanie pôvodného stavu a vybavenia nájomného bytu : Nájomný byt sa nachádza v bytovom dome osobitného určenia a je bytom bežného štandardu obstaraný z prostriedkov štátnej dotácie a úveru ŠFRB. Nájomca je povinný zachovať pôvodný stav a vybavenie nájomného bytu. Nájomca nemôže vykonávať bez súhlasu vlastníka bytu žiadne vnútorné a vonkajšie stavebné úpravy, ako i úpravy na spoločných priestoroch, meniť

dispozičné riešenie bytu ani zasahovať do rozvodov vody, plynu a elektrickej energie. Porušenie týchto povinností sa považuje za závažné porušenie nájomnej zmluvy.

2. Nájomca a osoby tvoriace jeho domácnosť sú povinní na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere umožniť vstup do nájomného bytu zamestnancom príslušného ministerstva, príslušného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu technického stavu nájomného bytu.

3. Nájomca nesmie meniť vonkajší vzhľad bytového domu napr. umiestniť na oknách bytu z vonkajšej strany žalúzie alebo rolety, alebo umiestňovať na fasáde káblové vedenia.

## **VI. Záverečné ustanovenia**

1. Zmeny a doplnky tejto nájomnej zmluvy sa môžu uskutočňovať len písomnou formou a so súhlasom zmluvných strán.

2. Nájomca prehlasuje, že pred uzavretím nájomnej zmluvy mu prenajíateľ umožnil prehliadku nájomného bytu, so stavom nájomného bytu sa oboznámil a nájomný byt preberá v stave opísanom v zápisnici o odovzdaní bytu.

3. Pokiaľ táto nájomná zmluva neobsahuje bližšie ustanovenia, vzťahujú sa na nájomný vzťah príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka, len v prípade, že osobitné predpisy (zák. č. 443/2010 Z. z.) neobsahujú inú úpravu.

4. Nájomná zmluva sa vyhotovuje v 4 rovnopisoch, pričom dva rovnopisy obdrží prenajíateľ a dva rovnopisy nájomca.

V ....., dňa .....

.....

Prenajíateľ

.....

Nájomca

## Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu

---

### Odovzdávající:

Meno a priezvisko: .....

Dátum narodenia: .....

Bydlisko: .....

### Preberajúci:

Meno a priezvisko: .....

Dátum narodenia: .....

Bydlisko: .....

Na základe nájomnej zmluvy zo dňa ..... preberajúci od odovzdávajúceho prevzal byt č. ....  
v bytovom dome na Hlavnej ulici v Pustých Úľanoch, číslo vchodu: ....., nachádzajúci sa na .....  
poschodí, súpisné číslo bytového domu: 208, evidovaný na liste vlastníctva číslo 1436, v katastrálnom  
území Pusté Úľany, vedenom na Okresnom úrade Galante, katastrálny odbor s nasledovnými stavmi  
meračov:

studená voda: ..... m<sup>3</sup>

teplá voda: ..... m<sup>3</sup>

merač tepla: ..... kWh / MWh / GJ (zakrúžkovať príslušnú MJ)

odber elektrickej energie: ..... kWh

plyn: ..... m<sup>3</sup> / kWh (zakrúžkovať príslušnú MJ)

Stav bytu v čase prevzatia:

.....  
.....

Zariadenie bytu v čase prevzatia:

.....  
.....

Pri prevzatí odovzdávajúci odovzdal preberajúcemu ..... ks kľúčov od vchodových dverí bytu a .....  
ks kľúčov od bytového domu.

V Pustých Úľanoch dňa .....

Odovzdávajúci

Preberajúci

.....

.....

Meno a Priezvisko

Meno a Priezvisko









