

Z Á S A D Y

pridelovania a prenajímania nájomných bytov v bytových domoch a určenia výšky nájmu v nájomných bytoch vo vlastníctve Obce Pečovská Nová Ves

Obec Pečovská Nová Ves na základe samostatnej pôsobnosti podľa článku 68 Ústavy Slovenskej republiky a podľa ustanovenia § 6 ods. 1 zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, v súlade so zákonom č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov, v súlade so zákonom č. 150/2013 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov, v súlade s § 2 ods. 1 Opatrenia Ministerstva financií Slovenskej republiky č. 1/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov v znení neskorších predpisov

vydáva

tieto zásady pridelovania a prenajímania nájomných bytov v bytových domoch a určenia výšky nájmu v nájomných bytoch vo vlastníctve Obce Pečovská Nová Ves, ktoré boli schválené Obecným zastupiteľstvom dňa 28.9.2026 uznesením č. 177/2026.

Článok 1 Úvodné ustanovenie

Účelom týchto zásad je určiť spôsob pridelovania a prenajímania nájomných bytov vo vlastníctve obce Pečovská Nová Ves a určenie výšky nájmu v nájomných bytoch vo vlastníctve obce Pečovská Nová Ves, na ktorých výstavbu boli použité finančné prostriedky a dotácie zo Štátneho fondu rozvoja bývania (ďalej aj len „ŠFRB“), Ministerstva dopravy a výstavby Slovenskej republiky a z rozpočtových prostriedkov obce Pečovská Nová Ves. Tieto zásady stanovujú tiež výšku finančnej zábezpeky (depozitu).

Článok 2 Žiadosti o prenájom obecného nájomného bytu

1. Žiadateľ podáva písomnú žiadosť o prenájom obecného nájomného bytu osobne na Obecný úrad v Pečovskej Novej Vsi. Akceptujú sa aj žiadosti prijaté elektronicky do obecných mailových schránok. Žiadosti sa prijímajú celoročne. Po prijatí žiadosti obec eviduje žiadateľa v zozname žiadateľov o pridelenie obecného nájomného bytu podľa dátumu doručenia. Poradie zápisu do zoznamu neurčuje poradie pre pridelenie nájomného bytu.
2. Žiadateľ na písomnú, telefonickú alebo mailovú výzvu obecného úradu, v ktorej bude uvedený termín na predloženie údajov a ktorý nemôže byť kratší ako 15 dní, doloží údaje formou dotazníka nevyhnutné pre výber nájomcu, a to:
 - a) meno, priezvisko, dátum narodenia, rodinný stav žiadateľa,
 - b) adresu trvalého, resp. prechodného bydliska,
 - c) vzťah k bytu, resp. domu, kde momentálne býva,

- d) vyhlásenie, či vlastní dom, byt, prípadne ich časť,
- e) mená, priezviská, dátumy narodenia osôb, ktoré majú so žiadateľom bývať v nájomnom byte,
- f) majetkové pomery žiadateľa,
- g) potvrdenie o príjme za predchádzajúci kalendárny rok od zamestnávateľa, daňový bonus za predchádzajúci kalendárny rok,
- h) výpis z daňového priznania k dani z príjmov FO za predchádzajúci kalendárny rok,
- i) potvrdenie z ÚPSVaR o poberaní štátnych sociálnych dávok alebo Sociálnej poisťovne o poberaní a výške dôchodku,
- j) aký byt žiada, prípadne iné navrhované možnosti,
- k) telefonický a emailový kontakt žiadateľa,
- l) čestné vyhlásenie o pravdivosti poskytnutých údajov.

3. Zamestnanec obce najneskôr v deň nasledujúci po doručení úplnej žiadosti s potrebnými dokladmi zrealizuje zaevidovanie žiadosti v došlej pošte obce.

Článok 3

Kritéria výberu nájomcu, nájomná zmluva

1. Žiadateľ o obecný nájomný byt je oprávnenou osobou k sociálnemu bývaniu, ak spĺňa nasledovné podmienky. Je to:
 - a) fyzická osoba, ktorej mesačný príjem a mesačný príjem osôb s ňou bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu, je **najviac vo výške trojnásobku životného minima**, pritom mesačný príjem sa vypočíta z príjmu za predchádzajúci rok ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal (ďalej len „životné minimum“), pri opakovanom nájme nájomného bytu príjem osôb bývajúcich v byte je najviac štvornásobok životného minima,
 - b) fyzická osoba, ktorej mesačný príjem spolu s mesačným príjmom ostatných osôb žijúcich v byte je najviac vo výške **päťnásobku životného minima**, ak
 1. osoba žijúca v byte je osoba s ťažkým zdravotným postihnutím,
 2. ide o osamelého rodiča s nezaopatreným dieťaťom,
 3. aspoň jedna z osôb žijúcich v byte zabezpečuje zdravotnú starostlivosť, sociálne a ďalšie služby vo verejnom záujme, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu obyvateľov obce; pri opakovanom prenájme nájomného bytu príjem osôb bývajúcich podľa tohto bodu b) je najviac päťnásobok životného minima,
 - c) osoba, ktorá žije v byte sama a ktorej mesačný príjem je najviac vo výške **štvornásobku životného minima**; pri opakovanom nájme bytu je príjem osoby najviac vo výške päťnásobku životného minima,
 - d) osoba, ktorá nepresiahla vek 30 rokov a
 1. ktorej 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,¹ alebo

¹ § 45 až 59 zákona č. 36/2005 Z. z. o rodine a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

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,²
 - e) osoba, ktorej sa poskytuje bytová náhrada za byt vydaný podľa osobitného predpisu,³
 - f) osoba, ktorej sa poskytuje bývanie z dôvodov hodných osobitného zreteľa.
2. Žiadateľ podľa písmena a) až c) je oprávneným žiadateľom len za súčasného splnenia nasledovných podmienok:
 - a) žiadateľ je občanom SR, v čase podania žiadosti dovŕšil vek 18 rokov,
 - b) žiadateľ nie je výlučným vlastníkom iného bytu, bytového domu alebo rodinného domu,
 - c) nepriaznivú bytovú situáciu si nezapríčinil vlastnou vinou,
 - d) v čase podania žiadosti je aspoň jeden zo žiadateľov samostatne zárobkovo činnou osobu alebo je v pracovnom pomere príp. je poberateľom dôchodku.
 3. Obec vylúči žiadateľov, ktorí:
 - a) nepreukážu schopnosť splácať nájom a poplatky za služby súvisiace s bývaním,
 - b) nespolupracujú s obecným úradom pri zisťovaní údajov potrebných pre posúdenie žiadosti,
 - c) majú voči obci a spoločnostiam založených obcou nevyrovnané záväzky,
 - d) ako nájomcovia už v minulosti hrubo porušovali svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že neuhradili nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace, alebo tým, že prenechali byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa, obzvlášť ak bolo voči nim vydané súdne rozhodnutie ukladajúce im povinnosť vypratať byt, po dobu účinnosti nájomnej zmluvy nájomca alebo niektorá z osôb s ním užívajúca pridelený nájomný byt porušia povinnosť prihlásiť sa k trvalému pobytu v mieste nájmu bytu v Pečovskej Novej Vsi.
 4. Obec môže prenajať byt fyzickej osobe, ktorá zabezpečuje spoločenské, ekonomické a sociálne potreby obce, najmä školské, kultúrne, zdravotnícke a bezpečnostné alebo fyzickej osobe užívajúcej nájomný byt vrátený oprávnenej osobe podľa osobitných predpisov⁴; pričom však podiel takto prenájatých bytov nemôže presiahnuť 10 % bytov, najmenej však 1 byt alebo prenajme byt fyzickej osobe podľa ods. 1 písm. f) tohto článku, ktorej ubytovanie súvisí s vytváraním nových alebo udrzaním už vytvorených pracovných miest v území a obstaranie bytov súvisí s realizáciou významnej investície, pričom však podiel takto prenájatých bytov nemôže presiahnuť 20 % bytov. Na takto prenájaté byty sa nevzťahujú podmienky ods.1 tohto článku.
 5. Výber žiadateľov o nájomný byt uskutoční bytová komisia schválená obecným zastupiteľstvom. Komisia pri výbere zohľadní najmä stav doterajšieho bývania žiadateľa, sociálnu situáciu v rodine žiadateľa, možnosti bývania, potreby a záujem obce Pečovská Nová Ves. Obec bude uprednostňovať žiadateľov s trvalým pobytom v obci Pečovská Nová Ves, siroty, polosirotu, osoby s dlhodobou nepriaznivým zdravotným stavom podľa všeobecne záväzných predpisov v tejto oblasti. Vybraných žiadateľov schváli starosta na návrh bytovej komisie.

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

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

⁴ napríklad zákon č. 403/1990 Zb. o zmiernení následkov niektorých majetkových krívd v znení neskorších predpisov.

6. Na uzatvorenie nájomnej zmluvy nie je právny nárok, rozhoduje o nej starosta obce, ktorý pri výbere nájomcov prihliada na odporúčanie bytovej komisie a na oprávnené záujmy obce a na jeho rozhodovanie sa nevzťahujú všeobecné predpisy o správnom konaní. Podpisuje súhlas, resp. nesúhlas k uzatvoreniu nájomnej zmluvy, proti ktorému sa nemožno odvolať.
7. Nájomnú zmluvu na základe súhlasu starostu uzatvára správca bytov na dobu určitú, ktorá neprevýši tri roky s výnimkou, ak nájomca je občan so zdravotným postihnutím, u ktorého doba nájmu neprevýši päť rokov. Prvá nájomná zmluva bude uzavretá s nájomcom na dobu jedného roka. Ak počas platnosti nájomného vzťahu nájomca poruší svoje povinnosti najmä tým, že nezaplatí nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu alebo ak nájomca alebo tí, ktorí s ním bývajú aj napriek písomnej výzve hrubo porušujú mravy v bytovom dome nebude im umožnené požiadať o opakovaný nájom.
8. Ak žiadatelia, ktorí spĺňajú podmienky týchto zásad nenaplnia bytový fond bytového domu, štatutárny zástupca obce na odporúčanie členov bytovej komisie, môže udeliť výnimku z uvedených podmienok.
9. Nájomca je povinný do 30 dní predložiť na Obecný úrad Pečovská Nová Ves každú zmenu, ktorá nastala v údajoch uvedených v článku 3, ods. 1 a 2 týchto zásad.
10. V nájomnej zmluve bude upravené právo nájomcu na opakované uzatvorenie nájmu bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a osobitnom predpise⁵. **K opakovanému nájmu bytu** u nájomcu môže dôjsť len v prípade, ak si nájomca pred uplynutím doby nájmu splní povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, ak si počas platnosti prvej nájomnej zmluvy nájomca včas a riadne plní svoje povinnosti vyplývajúce z nájomnej zmluvy, ďalšia nájomná zmluva môže byť uzatvorená na obdobie 3 rokov. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy obec informuje nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu. Nájomca, ktorý má záujem o opakovaný nájom, je povinný v lehote stanovenej v písomnom oznámení, ktorá nesmie byť kratšia ako 14 kalendárnych dní, doložiť doklady v súlade s článkom 3 týchto zásad. O opakovanom nájme po splnení podmienok rozhoduje starosta obce na odporúčania bytovej komisie.
11. Nájomca a všetky osoby spoločne s ním užívajúce pridelený nájomný byt po dobu účinnosti nájomnej zmluvy sú povinné byť prihlásené k trvalému pobytu v mieste nájmu v obci Pečovská Nová Ves. Prenajímateľ bytu im v tejto súvislosti poskytne súčinnosť.

Článok 4

Výška nájmu v nájomných bytoch vo vlastníctve Obce Pečovská Nová Ves

Výška nájmu v nájomných bytoch vo vlastníctve obce Pečovská Nová Ves je uvedená v prílohe č. 1, č. 2 a č. 3 týchto zásad. Obsahom príloh je špecifikácia bytu spočívajúca v uvedení názvu ulice, na ktorom sa nachádza bytový dom so súpisným a orientačným číslom, číslom bytu, výmery úžitkovej plochy bytu v m² a konkretizácie jednotlivých úhrad v mene Eur.

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

Článok 5

Finančná zábezpeka (depozit)

1. Žiadateľ, ktorému je pridelený nájomný byt, je povinný pred podpisom nájomnej zmluvy uhradiť na osobitný účet obce Pečovská Nová Ves finančnú zábezpeku. Konkrétne pokyny k úhrade finančnej zábezpeky ako aj uvedenie lehoty na jej úhrady budú obsahom oznámenia, ktoré doručí Obecný úrad Pečovská Nová Ves žiadateľovi v oznámení o pridelení obecného nájomného bytu. Lehota na úhradu finančnej zábezpeky nesmie byť dlhšia ako 30 kalendárnych dní pred podpisom nájomnej zmluvy.
2. Finančná zábezpeka (ďalej len depozit) za užívanie bytu je vo výške 3- mesačného nájomného a je po dobu účinnosti nájomnej zmluvy vedená na osobitnom účte obce Pečovská Nová Ves a môže byť použitá:
 - a) na úhradu nákladov na údržbu a prípadne opravy porúch ako aj škôd spôsobených nájomníkom, resp. jeho rodinným príslušníkom na byte a spoločných priestorov počas užívania bytu,
 - b) na úhradu dlžných platieb nájomného a dlžných platieb spojených s užívaním bytu. Túto úhradu je možné realizovať len v odôvodnených prípadoch na základe písomnej žiadosti nájomníka o preúčtovanie a úhradu platieb z jeho finančnej zábezpeky, maximálne však do výšky platieb za dva kalendárne mesiace.
3. Obec Pečovská Nová Ves vráti finančnú zábezpeku zníženú o hodnotu úhrad uvedených v článku 5., ods. 2, písm. a) a b) po tom, čo mu správca bytu doručí informáciu o odovzdaní bytu nájomcom a vyúčtovanie úhrad nákladov spojených s užívaním bytu.
4. Povinnosť úhrady finančnej zábezpeky vzniká aj pri opakovanom uzatvorení nájomnej zmluvy, ak zábezpeka nebola uhradená pri prvom pridelení bytu.

Článok 6

Záverečné a zrušovacie ustanovenia

Zásady pridelovania a prenajímania nájomných bytov a určenie výšky nájmu v nájomných bytoch vo vlastníctve obce Pečovská Nová Ves boli schválené na XLIV. zasadnutí Obecného zastupiteľstva v Pečovskej Novej Vsi dňa 28.9.2026 a nadobúdajú účinnosť dňom ich schválenia.

Týmito Zásadami pridelovania a prenajímania nájomných bytov a určenie výšky nájmu v nájomných bytoch vo vlastníctve obce Pečovská Nová Ves **sa rušia** Zásady pridelovania a prenajímania nájomných bytov a určenie výšky nájmu v nájomných bytoch vo vlastníctve obce Pečovská Nová Ves zo dňa 25.8.2025 schválené uznesením č. 141/2025.

V Pečovskej Novej Vsi, 28.9.2026

PhDr. Jaroslav Dujava
starosta obce