

VNÚTORNÝ PREDPIS RIADENIA OBCE Č. \_\_/2025:

**PRAVIDLÁ  
PRE NÁJOM BYTOV VO VLASTNÍCTVE OBCE KENDICE**



## Článok 1

### Predmet úpravy

Pravidlá pre nájom bytov vo vlastníctve obce Kendice (ďalej aj „*pravidlá pre nájom bytov*“, „*Pravidlá*“ v príslušnom gramatickom tvare) upravujú v súlade s ustanoveniami Štatútu obce Kendice ustanovenie príslušnosti orgánov obce Kendice pri zostavovaní a aktualizácii poradia žiadateľov o pridelenie nájomného bytu do nájmu a pri rozhodovaní o žiadosti o pridelenie nájomného bytu do nájmu a upravujú manažment nájmu bytov vo vlastníctve obce Kendice.

## Článok 2

### Základné ustanovenia pre nájom bytov vo vlastníctve obce

- (1) Obec Kendice (ďalej aj „*obec*“ v príslušnom gramatickom tvare) je výlučným vlastníkom nájomných bytov o veľkosti podielu 1/1, výstavbu ktorých obec Kendice realizovala zo zdrojov obce Kendice, s podporou vo forme úveru zo Štátneho fondu rozvoja bývania a z dotácie na obstarávanie nájomných bytov poskytnutej Ministerstvom výstavby a regionálneho rozvoja SR: byty nachádzajúce sa v bytovom dome ktorého je obec Kendice výlučným vlastníkom o veľkosti podielu 1/1 a ktorý sa nachádza v okrese: Prešov, v obci: Kendice, v katastrálnom území: Kendice, evidovaný Okresným úradom Prešov, katastrálny odbor, na LV č. \_\_\_\_: stavba, súpisné číslo \_\_, druh stavby: \_\_, popis stavby: bytový dom postavený na parcele registra „C“ KN č. \_\_, o výmere \_\_ m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie (ďalej aj „*bytový dom*“ v príslušnom gramatickom tvare).
- (2) Nájomné byty v bytovom dome vo vlastníctve obce Kendice, presne a nezameniteľne vymedzenom v odseku (1) tohto článku Pravidiel (ďalej aj „*nájomný byt*“ v príslušnom gramatickom tvare) spravuje obec Kendice.
- (3) Obec Kendice spolupôsobí pri utváraní vhodných podmienok na bývanie v obci pri výkone samosprávy.<sup>1</sup>
- (4) Obec Kendice je osobou povinnou zachovať nájomný charakter nájomných bytov.<sup>2</sup>
- (5) Obec Kendice poskytuje nájomné byty na sociálne bývanie<sup>3</sup> oprávneným osobám.<sup>4</sup>
- (6) Obec Kendice vedie samostatnú evidenciu žiadateľov o pridelenie nájomného bytu do nájmu (ďalej aj „*evidencia žiadateľov*“, „*evidencia*“ v príslušnom gramatickom tvare).
- (7) Rozhodovanie o žiadosti o pridelenie nájomného bytu do nájmu a zostavovanie a aktualizácia poradia žiadateľov o pridelenie nájomného bytu do nájmu nie je rozhodovaním podľa ustanovení všeobecného predpisu o správnom konaní.<sup>5</sup>
- (8) Dokumentácia o priebehu rozhodovania o žiadosti o pridelenie nájomného bytu do nájmu a dokumentácia o zostavovaní a aktualizácii poradia žiadateľov o pridelenie nájomného bytu do nájmu je súčasťou registratúry obce.
- (9) Na pridelenie nájomného bytu do nájmu nie je právny nárok.

<sup>1</sup> § 4 odsek 3 písmeno j) zákona o obecnom zriadení

<sup>2</sup> § 11 odsek 1 písmeno a) bod 4 zákona o dotáciách na rozvoj bývania

<sup>3</sup> § 21 zákona o dotáciách na rozvoj bývania

<sup>4</sup> § 22 odsek 3 zákona o dotáciách na rozvoj bývania

<sup>5</sup> zákon č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov



### Článok 3

#### Základná právna úprava pre nájom bytov vo vlastníctve obce

Pravidlá pre nájom bytov vo vlastníctve obce Kendice upravujú v súlade s ustanoveniami Štatútu obce Kendice ustanovenie príslušnosti orgánov obce Kendice pri zostavovaní a aktualizácii poradia žiadateľov o pridelenie nájomného bytu do nájmu a pri rozhodovaní o žiadosti o pridelenie nájomného bytu do nájmu a upravujú manažment nájmu bytov vo vlastníctve obce Kendice v súlade s ustanoveniami všeobecných a osobitných predpisov, najmä:

- a) zákon SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov (ďalej aj „*zákon o obecnom zriadení*“),
- b) zákon SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov (ďalej aj „*zákon o majetku obcí*“),
- c) zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej aj „*Občiansky zákonník*“),
- d) zákon SNR č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami v znení neskorších predpisov (ďalej aj „*zákon o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov*“),
- e) zákon č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej aj „*zákon o vlastníctve bytov*“),
- f) zákon č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov (ďalej aj „*zákon o dotáciách na rozvoj bývania*“),
- g) nariadenie vlády SR č. 87/1995 Z. z. ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov (ďalej aj „*nariadenie vlády*“).

### Článok 4

#### Príslušnosť orgánov obce pri nájme bytu vo vlastníctve obce

- (1) Rozhodovať o nájme bytov vo vlastníctve obce Kendice a o úkonoch súvisiacich s nájmom bytov vo vlastníctve obce Kendice sú oprávnené orgány obce Kendice:<sup>6</sup>
  - a) Obecné zastupiteľstvo obce Kendice (ďalej aj „*obecné zastupiteľstvo obce*“ v príslušnom gramatickom tvare),
  - b) starosta obce Kendice (ďalej aj „*starosta obce*“ v príslušnom gramatickom tvare).
- (2) Obecné zastupiteľstvo obce prijatím uznesenia nadpolovičnou väčšinou hlasov prítomných poslancov obecného zastupiteľstva obce rozhoduje o:
  - a) podmienkach pre nájom bytov vo vlastníctve obce,
  - b) výške nájomného a o výške ďalších úhrad za nájom bytov vo vlastníctve obce,
  - c) výške fondu prevádzky, údržby a opráv bytovej budovy,<sup>7</sup>
  - d) poradí žiadateľov o pridelenie nájomného bytu obce do nájmu,
  - e) opakovanom nájme nájomného bytu,
  - f) obligatórnych náležitostiach zmluvy o nájme bytu v rozsahu ustanovení týchto Pravidiel.
- (3) Starosta obce rozhoduje o:
  - a) zaradení žiadosti o pridelenie nájomného bytu do nájmu do evidencie žiadateľov v súlade s ustanoveniami týchto Pravidiel,

<sup>6</sup> § 10 odsek 1 zákona o obecnom zriadení

<sup>7</sup> § 18 odsek 3 a ďalšie zákona o dotáciách na rozvoj bývania



- b) vyradení žiadosti o pridelenie nájomného bytu do nájmu z evidencie žiadateľov v súlade s ustanoveniami týchto Pravidiel  
a o ďalších veciach a úkonoch, ktoré nie sú ustanoveniami týchto Pravidiel vyhradené obecnému zastupiteľstvu obce, alebo ktoré sú ustanoveniami týchto Pravidiel vyhradené starostovi obce.

## **Článok 5**

### **Správa bytového domu a nájomných bytov**

- (1) Obec Kendice ako výlučný vlastník nájomných bytov nachádzajúcich sa v bytovom dome presne vymedzenom ustanoveniami týchto Pravidiel, v súlade s ustanovením osobitného predpisu<sup>8</sup> nie je osobou povinnou pre správu domu v rozsahu ustanovení osobitného predpisu.<sup>9</sup>
- (2) Správa bytového domu vo vlastníctve obce Kendice zahŕňa najmä:
- a) v technickej oblasti:
1. vykonávanie pravidelných obhliadok bytového domu podľa plánu schváleného starostom obce,
  2. zabezpečovanie technickej evidencie o bytovom dome a zaznamenávanie všetkých zmien,
  3. spracovanie zoznamu potrebných opráv a údržby bytového domu a jeho predkladanie na schválenie starostovi obce,
  4. zabezpečovanie bežných opráv a údržby bytového domu menšieho rozsahu a zabezpečovanie dozoru nad nimi, zabezpečovanie opráv a údržby spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu,
  5. spracovanie harmonogramu revízií a odborných prehliadok vyhradených technických zariadení bytového domu v súlade s ustanoveniami osobitných predpisov a v súlade s normami nimi upravenými,
  6. zabezpečovanie realizácie harmonogramu revízií a odborných prehliadok vyhradených technických zariadení bytového domu odborne spôsobilou osobou,
  7. zabezpečovanie výkonu opatrení odborne spôsobilou osobou, uložených revíziami alebo kontrolami vykonanými oprávnenými osobami alebo orgánmi,
  8. zabezpečovanie dodávok tepla pre bytový dom, v súlade s ustanoveniami osobitných predpisov a v súlade s normami nimi upravenými,
  9. zabezpečovanie dodávok pitnej vody a teplej úžitkovej vody pre bytový dom, v súlade s ustanoveniami osobitných predpisov a v súlade s normami nimi upravenými,
  10. zabezpečovanie odvádzania odpadových vôd a zrážkových vôd z bytového domu, v súlade s ustanoveniami osobitných predpisov a v súlade s normami nimi upravenými,
  11. zabezpečovanie dodávky elektrickej energie do spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu,
  12. zabezpečovanie havarijnej služby pre bytový dom a nájomné byty,
  13. vykonávanie potrebnej deratizácie, dezinfekcie a dezinfekcie pre bytový dom, v súlade s ustanoveniami osobitných predpisov,

<sup>8</sup> § 6 odsek 1 zákona o vlastníctve bytov

<sup>9</sup> § 6 a ďalšie zákona o vlastníctve bytov



14. vykonávanie ďalších činností v súlade s ustanoveniami osobitných predpisov a v súlade s normami nimi upravenými, podľa požiadaviek obce,
- b) v ekonomickej oblasti:
  1. zabezpečovanie výpočtu mesačných záloh na úhrady za služby spojené s užívaním nájomného bytu,
  2. zabezpečovanie výpočtu mesačných preddavkov do fondu prevádzky údržby a opráv,
  3. vedenie evidencie dodávateľských faktúr, vrátane cenovej, technickej a vecnej kontroly vykonávaných prác a služieb pre bytový dom,
  4. vedenie evidencie obchodných zmlúv s dodávateľmi médií, prác a služieb pre bytový dom,
  5. zabezpečovanie a evidencia úhrad dodávateľom médií, prác a služieb pre bytový dom,
  6. vykonávanie ďalších činností v súlade s ustanoveniami osobitných predpisov, podľa požiadaviek obce,
- c) v obchodno-právnej oblasti:
  1. príprava, prerokovanie a uzatváranie zmlúv s dodávateľmi tovarov a služieb zabezpečovaných zmluvným partnerom,
  2. vykonávanie ďalších činností v súlade s ustanoveniami osobitných predpisov, podľa požiadaviek obce.
- (3) Obec prostredníctvom zamestnancov obce zabezpečuje aj ďalšiu agendu súvisiacu s nájmom bytov v bytovom dome vo vlastníctve obce:
  - a) výkon rozhodnutí orgánov obce v súvislosti s rozhodovaním o žiadosti o pridelenie nájomného bytu do nájmu a v súvislosti so zostavovaním a aktualizáciou poradia žiadateľov o pridelenie nájomného bytu do nájmu,
  - b) vedenie agendy súvisiacej s poskytnutím a čerpaním dotácií na bytový dom,
  - c) komunikáciu s nájomníkmi v nájomných bytoch vo vlastníctve obce,
  - d) výber a evidenciu úhrad za nájom bytov, úhrad do fondu prevádzky, údržby a opráv a ďalších úhrad a nárokov obce, vymáhanie pohľadávok,
  - e) vymáhanie nedoplatkov úhrad za nájom bytov, úhrad do fondu prevádzky, údržby a opráv a ďalších pohľadávok a nárokov,
  - f) ročné vyúčtovanie nákladov za služby spojené s užívaním bytov a ich rozúčtovanie a výber,
  - g) vedenie fondu prevádzky údržby a opráv bytového domu,
  - h) činnosti súvisiace s odovzdaním a prevzatím nájomného bytu na začiatku a pri ukončení zmluvy o nájme bytu.

## Článok 6

### Žiadateľ o pridelenie nájomného bytu do nájmu

- (1) Obec je osobou oprávnenou prideliť nájomný byt do nájmu len žiadateľovi ktorý je oprávnenou osobou,<sup>10</sup> na základe jeho žiadosti o pridelenie nájomného bytu do nájmu (ďalej aj „*žiadateľ*“ v príslušnom gramatickom tvare).
- (2) Žiadateľom o pridelenie nájomného bytu do nájmu nemôže byť osoba, ktorá má voči obci záväzky po lehote splatnosti.

---

<sup>10</sup> § 22 odsek 3 zákona o dotáciách na rozvoj bývania



- (3) Žiadateľom o pridelenie nájomného bytu do nájmu môže byť z jednej spoločnej domácnosti, alebo medzi blízkymi osobami<sup>11</sup> len jedna osoba.

## Článok 7

### Žiadosť o pridelenie nájomného bytu do nájmu

- (1) Žiadosť o pridelenie nájomného bytu do nájmu (ďalej aj „žiadosť“ v príslušnom gramatickom tvare) doručí žiadateľ obci Kendice písomne, alebo elektronicky. Formulár Žiadosti o pridelenie nájomného bytu do nájmu obec zverejňuje na webovom sídle obce.
- (2) Žiadateľ je osobou povinnou v žiadosti o pridelenie nájomného bytu do nájmu uviesť všetky osoby, ktoré s ním budú žiť v nájomnom byte.
- (3) Žiadateľ je osobou povinnou k žiadosti o pridelenie nájomného bytu do nájmu priložiť:
- a) doklad o výške svojho mesačného príjmu a mesačného príjmu všetkých osôb, ktoré s ním budú žiť v spoločnej domácnosti v nájomnom byte,
  - b) príslušný doklad, alebo vyhlásenie, preukazujúce oprávnenosť žiadateľa:
    1. doklad o rozsahu zdravotného postihnutia, ak je členom domácnosti žiadateľa osoba s ťažkým zdravotným postihnutím,
    2. vyhlásenie žiadateľa, že je osamelým rodičom s nezaopatreným dieťaťom,
    3. vyhlásenie žiadateľa, že aspoň jeden z členov jeho domácnosti zabezpečuje zdravotnícku starostlivosť, sociálne a ďalšie služby vo verejnom záujme, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu obyvateľov obce,
    4. doklad alebo vyhlásenie o skončení poskytovania starostlivosti v zariadení na základe rozhodnutia súdu o neodkladnom opatrení, výchovnom opatrení alebo ústavnej starostlivosti,
    5. doklad alebo vyhlásenie o zániku náhradnej osobnej starostlivosti, pestúnskej starostlivosti alebo osobitnej starostlivosti poručníka,
    6. doklad alebo vyhlásenie o zverení do starostlivosti inej fyzickej osoby ako rodiča na základe neodkladného opatrenia a pred dovŕšením plnoletosti podanie návrhu na zverenie žiadateľa do náhradnej osobnej starostlivosti, pestúnskej starostlivosti alebo na ustanovenie poručníka,
    7. vyhlásenie žiadateľa, že je osobou žijúcou v domácnosti, ktorej sa poskytuje bytová náhrada,
    8. vyhlásenie žiadateľa, že je osobou ktorej sa poskytuje bývanie z dôvodov hodných osobitného zreteľa, v súlade s nariadením obce,
    9. doklad alebo vyhlásenie, že žiadateľ je v nepriaznivej životnej situácii.<sup>12</sup>
- (4) Žiadateľ je osobou povinnou bezodkladne, najneskôr do 30 dní od ich vzniku oznámiť obci všetky zmeny údajov týkajúce sa jeho osoby aj osôb, ktoré s ním budú žiť v spoločnej domácnosti, ako aj všetky zmeny, ktoré môžu mať vplyv na posúdenie jeho bytovej potreby v rozsahu podanej žiadosti.

## Článok 8

### Zaradenie žiadosti o pridelenie nájomného bytu do nájmu do evidencie žiadateľov o pridelenie nájomného bytu do nájmu

<sup>11</sup> § 116 Občianskeho zákonníka

<sup>12</sup> § 22 odsek 3 písmeno g) zákona o dotáciách na rozvoj bývania, § 2 odsek 2 písmená a), b), g), h), i) zákona č. 448/2008 Z. z. o sociálnych službách a o zmene a doplnení zákona č. 455/1991 Zb. o živnostenskom podnikaní (živnostenský zákon) v znení neskorších predpisov



- (1) Podmienkou zaradenia žiadosti o pridelenie nájomného bytu do nájmu do evidencie žiadateľov je doručenie riadne a úplne vyplnenej žiadosti o pridelenie nájomného bytu do nájmu vrátane požadovaných príloh preukazujúcich oprávnenosť žiadateľa obci.
- (2) Riadne a úplne vyplnenú žiadosť obec zaradí do evidencie žiadateľov podľa dátumu jej doručenia.
- (3) Žiadateľa, ktorý obci doručí neúplne vyplnenú žiadosť, alebo ktorý nedoručí požadované doklady k žiadosti obec písomne vyzve na doplnenie žiadosti a doručenie požadovaných dokladov. Obec vo výzve žiadateľovi presne uvedie, o ktoré údaje má žiadosť doplniť, alebo ktoré doklady má doručiť. Obec vo výzve zároveň určí žiadateľovi primeranú lehotu na doplnenie žiadosti a doručenie dokladov a poučí žiadateľa, že ak v stanovenej lehote žiadosť nedoplní, alebo doklady nedoručí, žiadosť do evidencie žiadateľov nebude zaradená. Lehota na doplnenie žiadosti a doručenie dokladov nemôže byť kratšia ako 15 dní.
- (4) Doplnenú žiadosť obec zaradí do evidencie s dátumom doručenia doplňujúcich údajov, alebo dokladov.
- (5) Obec zašle žiadateľovi oznámenie o zaradení jeho žiadosti do evidencie. V oznámení obec uvedie dátum zaradenia žiadosti do evidencie.
- (6) Žiadateľ je osobou povinnou byť oprávnenou osobou počas celej doby evidencie žiadosti.
- (7) Žiadateľ, ktorému nebol pridelený nájomný byt do nájmu a naďalej trvá na riešení svojej žiadosti, jedenkrát ročne vždy najneskôr 31. januára priebežného kalendárneho roka potvrdí svoju žiadosť alebo aktualizuje svoju žiadosť predložením aktuálneho dokladu o výške svojho príjmu a príjmu všetkých osôb, ktoré s ním budú žiť v spoločnej domácnosti a ďalších dokladov preukazujúcich oprávnenosť žiadateľa.

## **Článok 9**

### **Nezaradenie žiadosti o pridelenie nájomného bytu do nájmu do evidencie žiadateľov o pridelenie nájomného bytu do nájmu**

- (1) Dôvodom nezaradenia žiadosti o pridelenie nájomného bytu do nájmu do evidencie žiadateľov je, ak:
  - a) žiadateľ vo svojej žiadosti uvedie nepresné údaje, alebo ak podá neúplnú žiadosť a tú v lehote určenej obcou nedoplní, alebo
  - b) žiadateľ vo svojej žiadosti uvedie nepravdivé a zavádzajúce údaje, alebo
  - c) žiadateľ podá viac žiadostí o pridelenie nájomného bytu do nájmu pre seba, pre osoby blízke, alebo pre ďalších členov domácnosti, alebo
  - d) žiadateľ, alebo osoba ktorá s ním bude žiť v spoločnej domácnosti neoprávnene užíva byt vo vlastníctve obce.
- (2) Obec zašle žiadateľovi oznámenie o nezaradení jeho žiadosti do evidencie. V oznámení obec uvedie dôvody, ktoré boli prekážkou pre zaradenie žiadosti do evidencie.
- (3) Žiadateľ je osobou oprávnenou obci doručiť novú žiadosť v súlade s ustanoveniami týchto Pravidiel najskôr po uplynutí 12 mesiacov odo dňa, kedy mu obec oznámila nezaradenie žiadosti do evidencie.

## **Článok 10**

### **Vyradenie žiadosti o pridelenie nájomného bytu do nájmu z evidencie žiadateľov o pridelenie nájomného bytu do nájmu**



- (1) Dôvodom vyradenia žiadosti o pridelenie nájomného bytu do nájmu z evidencie žiadateľov je, ak:
  - a) obec vyzve žiadateľa k uzatvoreniu zmluvy o nájme bytu, alebo
  - b) do lehoty určenej obcou žiadateľ nepodpíše zmluvu o nájme bytu, o ktorý v žiadosti prejavil záujem, alebo
  - c) obec dodatočne zistí, že žiadateľ v žiadosti uviedol nepravdivé, alebo zavádzajúce údaje, alebo
  - d) žiadateľ neaktualizuje žiadosť v súlade s ustanoveniami týchto Pravidiel,
  - e) v lehote stanovenej ustanoveniami týchto Pravidiel žiadateľ nenahlási všetky zmeny údajov týkajúce sa jeho osoby aj osôb, ktoré s ním budú žiť v spoločnej domácnosti, ako aj všetky zmeny, ktoré môžu mať vplyv na posúdenie jeho bytovej potreby v rozsahu podanej žiadosti o pridelenie nájomného bytu do nájmu, alebo
  - f) žiadateľ prestal spĺňať niektorú z podmienok oprávnenosti žiadateľa, alebo
  - g) dôjde k úmrtiu žiadateľa, alebo
  - h) žiadateľ doručí obci žiadosť o vyradenie z evidencie.
- (2) Obec zašle žiadateľovi oznámenie o vyradení jeho žiadosti z evidencie. V oznámení obec uvedie dôvody, pre ktoré bola žiadosť z evidencie vyradená.
- (3) Žiadateľ je osobou oprávnenou obci doručiť novú žiadosť v súlade s ustanoveniami týchto Pravidiel najskôr po uplynutí 12 mesiacov odo dňa, kedy mu obec oznámila vyradenie žiadosti z evidencie.

## Článok 11

### Zostavovanie poradia žiadateľov o pridelenie nájomného bytu do nájmu

- (1) Obecné zastupiteľstvo obce Kendice rozhoduje o poradí žiadateľov o pridelenie nájomného bytu do nájmu podľa potreby.
- (2) Obecné zastupiteľstvo obce rozhoduje o poradí žiadateľov o pridelenie nájomného bytu do nájmu s prihliadnutím na naliehavosť riešenia bytovej situácie žiadateľa a s prihliadnutím na počet členov domácnosti, ktorí budú so žiadateľom nájomný byt obývať.
- (3) Obecné zastupiteľstvo obce rozhoduje o poradí žiadateľov o pridelenie nájomného bytu do nájmu ako o celku. Rozhodnutie obecného zastupiteľstva obce o poradí žiadateľov o pridelenie nájomného bytu do nájmu je pre obec záväzná.
- (4) Obec je osobou povinnou uzatvárať zmluvy o nájme bytov ktoré sú uvoľnené, podľa poradia žiadateľov schváleného obecným zastupiteľstvom obce a s prihliadnutím na počet obytných miestností uvoľneného bytu v nadväznosti na počet členov domácnosti, ktorí budú so žiadateľom nájomný byt obývať.

## Článok 12

### Nájom bytu vo vlastníctve obce

- (1) Nájomné byty vo vlastníctve obce sú určené na sociálne bývanie fyzických osôb, ktoré si nemôžu obstarat' vlastné bývanie vlastným pričinením a spĺňajú podmienky ustanovení osobitného predpisu.<sup>13</sup>
- (2) Obec uzatvorí zmluvu o nájme bytu bežného štandardu na dobu určitú na tri roky<sup>14</sup> s možnosťou opakovaného uzavretia zmluvy o nájme bytu.<sup>15</sup> Výnimka doby nájmu týmto nie je dotknutá.<sup>16</sup>

<sup>13</sup> § 21 odsek 1 zákona o dotáciách na rozvoj bývania



- (3) Podrobné podmienky nájmu bytu vo vlastníctve obce upravia ustanovenia zmluvy o nájme bytu.<sup>17</sup> Súčasťou zmluvy o nájme bytu je vždy:
- presný dátum ukončenia nájmu a zmluvy o nájme bytu,
  - výška nájomného v súlade s ustanovením obecného zastupiteľstva obce,
  - doložka o finančnej zábezpeke<sup>18</sup> vo výške najmenej štvornásobku mesačného nájomného,<sup>19</sup>
  - podmienky opakovaného uzavretia zmluvy o nájme bytu, najmä:
    - nájomca aj osoby jeho domácnosti spĺňajú podmienky potreby sociálneho bývania,<sup>20</sup>
    - nájomca aj osoby jeho domácnosti užívajú predmet nájmu riadne v súlade s ustanoveniami tejto zmluvy a v súlade s ustanoveniami všeobecných a osobitných predpisov,<sup>21</sup>
    - nájomca uhradza nájom a úhradu do fondu opráv pravidelne a bez omeškania,
    - nájomca aj osoby jeho domácnosti nenarušujú pokojné bývanie ostatných nájomcov, neohrozujú bezpečnosť, neporušujú dobré mravy v dome,
    - nájomca aj osoby jeho domácnosti nepoškodzujú byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory a zariadenia v dome,
    - nájomca aj osoby jeho domácnosti užívajú byt vo vlastníctve obce nepretržite, nie len prechodne a neužívajú aj ďalší, iný byt, alebo dom vo vlastníctve, alebo v nájme.
- (4) Obligatornými prílohami zmluvy o nájme bytu sú:
- vyhlásenie nájomcu že nájomný byt vo vlastníctve obce nie je oprávnený prenechať do podnájmu tretej osobe,<sup>22</sup>
  - súpis drobných opráv v byte súvisiacich s jeho užívaním ktoré je nájomca povinný zabezpečiť na vlastné náklady,
  - preberací protokol s fotodokumentáciou.
- (5) Ukončenie nájmu bytu vo vlastníctve obce nezakladá nárok nájomcu na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady.
- (6) Zmluvu o nájme bytu obecné zastupiteľstvo obce neschvaľuje. Zmluvu o nájme bytu obec zverejní v Centrálnom registri zmlúv a na webovom sídle obce.<sup>23</sup>

## Článok 13

### Opakované uzavretie zmluvy o nájme bytu

- (1) Obec je osobou povinnou najmenej tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu informovať nájomcu o možnosti opakovaného uzavretia zmluvy o nájme bytu.<sup>24</sup>

---

<sup>14</sup> § 12 odsek 2 zákona o dotáciách na rozvoj bývania

<sup>15</sup> § 12 odseky 3, 4 zákona o dotáciách na rozvoj bývania

<sup>16</sup> § 12 odsek 2 zákona o dotáciách na rozvoj bývania

<sup>17</sup> § 12 odsek 1 zákona o dotáciách na rozvoj bývania

<sup>18</sup> § 12 odsek 7 zákona o dotáciách na rozvoj bývania

<sup>19</sup> § 12 odsek 7 zákona o dotáciách na rozvoj bývania

<sup>20</sup> § 21 odsek 1 zákona o dotáciách na rozvoj bývania

<sup>21</sup> najmä Občiansky zákonník

<sup>22</sup> § 12 odsek 1 písmeno k) zákona o dotáciách na rozvoj bývania

<sup>23</sup> § 47a Občianskeho zákonníka, § 4 odsek 3, § 5a odsek 6 zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, zákon č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov



- (2) Nájomca je osobou oprávnenou doručiť obci Kendice Žiadosť o opakované uzavretie zmluvy o nájme bytu.
- (3) Obec opakovane, najviac na jeden rok, v súlade s rozhodnutím obecného zastupiteľstva obce uzatvorí zmluvu o nájme bytu s nájomcom, ktorý súčasne spĺňa podmienky upravené ustanoveniami osobitného predpisu,<sup>25</sup> podmienky upravené v zmluve o nájme bytu a podmienky potreby sociálneho bývania.
- (4) Na rozhodovanie o žiadosti o opakované uzavretie zmluvy o nájme bytu sa primerane vzťahujú ustanovenia týchto Pravidiel upravujúce rozhodovanie o nájme bytu vo vlastníctve obce.
- (5) Zmluvu o nájme bytu pri opakovanom nájme obecné zastupiteľstvo obce neschvaľuje. Zmluvu o nájme bytu pri opakovanom nájme obec zverejní v Centrálnom registri zmlúv a na webovom sídle obce.<sup>26</sup>

## Článok 14

### Výpočet nájomného

- (1) Výšku úhrady za nájom bytov obstaraných z prostriedkov štátneho rozpočtu, štátnych fondov a z rozpočtu obce navrhne v súlade s podmienkami Štátneho fondu rozvoja bývania starosta obce obecnému zastupiteľstvu obce na schválenie.
- (2) Sadzobník nájomného obec zverejní na webovom sídle obce.

## Článok 15

### Samospráva nájomných bytov

Nájomcovia nájomných bytov vo vlastníctve obce sú osobami oprávnenými so súhlasom obce určiť osoby zodpovedné za prevádzku spoločných nebytových priestorov.

## Článok 16

### Domový poriadok

Vzájomné vzťahy obce Kendice ako vlastníka bytového domu a nájomcov pri užívaní bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, pravidlá a zásady dodržiavania dobrých mravov pri výkone práv a povinností vlastníkov a nájomcov bytov a nebytových priestorov v dome, osôb, ktoré žijú s uvedenými osobami v spoločnej domácnosti, ako aj osôb, ktoré sa zdržiavajú v dome, pri užívaní spoločných častí bytového domu, spoločných zariadení bytového domu, príslušenstva bytového domu a príslušeného pozemku upravuje obec ustanoveniami Domového poriadku.<sup>27</sup> Domový poriadok vydáva starosta obce.<sup>28</sup>

## Článok 17

### Spoločné ustanovenia

- (1) Pravidlá pre nájom bytov vo vlastníctve obce Kendice sú záväzné pre orgány obce Kendice: starostu obce a obecné zastupiteľstvo obce ako aj pre orgány obecného

---

<sup>24</sup> § 12 odsek 3 zákona o dotáciách na rozvoj bývania

<sup>25</sup> najmä § 12 zákona o dotáciách na rozvoj bývania

<sup>26</sup> § 47a Občianskeho zákonníka, § 4 odsek 3, § 5a odsek 6 zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, zákon č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

<sup>27</sup> § 2 odsek 1 písmeno s) zákona o vlastníctve bytov

<sup>28</sup> § 2 odsek 1 písmeno s) zákona o vlastníctve bytov



zastupiteľstva obce. Pravidlá pre nájom bytov vo vlastníctve obce Kendice sú zároveň záväzné pre všetkých zamestnancov obce Kendice.

- (2) Starosta obce oboznámi všetkých zamestnancov obce s týmito Pravidlami najneskôr v deň ich účinnosti, u nových zamestnancov obce najneskôr v deň ich nástupu do zamestnania.
- (3) Starosta obce priebežne oboznámi zamestnancov obce so zmenami Pravidiel.
- (4) Orgány obce sú pri rozhodovaní o žiadosti o pridelenie nájomného bytu do nájmu viazané povinnosťou hospodáriť s majetkom obce v prospech rozvoja obce a jej občanov.<sup>29</sup>
- (5) Ustanovenia ďalších vnútorných predpisov riadenia obce upravujúce hospodárenie a nakladanie s majetkom obce alebo s majetkovými právami obce vydanými v súlade s ustanoveniami príslušných osobitných predpisov, najmä Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom obce Kendice, Zásady hospodárenia s finančnými prostriedkami obce Kendice ako aj ustanovenia nariadení obce Kendice upravujúce hospodárenie a nakladanie s majetkom obce alebo s majetkovými právami obce ako aj vecná príslušnosť orgánov obce upravená uvedenými vnútornými predpismi riadenia obce a nariadeniami obce nie sú ustanoveniami týchto Pravidiel dotknuté.
- (6) Právo na ochranu osobných údajov a povinnosti obce pri ochrane osobných údajov<sup>30</sup> nie sú ustanoveniami týchto Pravidiel dotknuté.
- (7) Právo na sprístupnenie informácií na základe žiadosti<sup>31</sup> nie je ustanoveniami týchto Pravidiel dotknuté.
- (8) Obligatornosť finančnej kontroly<sup>32</sup> nie je ustanoveniami týchto Pravidiel dotknutá.
- (9) Vo veciach neupravených týmito Pravidlami postupujú orgány obce a zamestnanci obce v súlade s ustanoveniami zákona o obecnom zriadení a v súlade s ustanoveniami ďalších všeobecných a osobitných predpisov, alebo v súlade s rozhodnutím obecného zastupiteľstva obce tak, že o veci hlasuje.
- (10) Ak sa niektoré z ustanovení týchto Pravidiel celkom alebo sčasti stane neplatným, neuplatniteľným alebo nezákonným v dôsledku zmeny príslušného ustanovenia všeobecného alebo osobitného právneho predpisu, alebo ak sa niektorý odkaz na príslušné ustanovenie všeobecného alebo osobitného právneho predpisu, na ktorý sa odvoláva niektoré z ustanovení týchto Pravidiel, celkom alebo sčasti stane neplatným alebo neuplatniteľným, nemá táto skutočnosť vplyv na platnosť, účinnosť, uplatniteľnosť alebo zákonnosť týchto Pravidiel. V takom prípade sa Obecné zastupiteľstvo obce Kendice zaväzuje čo najskôr nahradiť dotknuté ustanovenie týchto Pravidiel alebo dotknutý odkaz novým ustanovením alebo novým odkazom schválením zmeny alebo doplnenia týchto Pravidiel alebo schválením nových Pravidiel pre nájom bytov vo vlastníctve obce Kendice.
- (11) Pravidlá pre nájom bytov vo vlastníctve obce Kendice sú k dispozícii všetkým zamestnancom obce v elektronickej forme na elektronickom úložisku obce a v tlačenej forme u starostu obce. Starosta obce zabezpečí, aby tieto Pravidlá boli zverejnené.

---

<sup>29</sup> § 7 odsek 1 zákona o majetku obcí

<sup>30</sup> najmä zákon č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

<sup>31</sup> zákon č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov

<sup>32</sup> zákon č. 357/2015 Z. z. o finančnej kontrole a audite a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov



## **Článok 18**

### **Záverečné ustanovenia**

- (1) Schváliť Pravidlá pre nájom bytov vo vlastníctve obce Kendice, ich zmeny, doplnenia a zrušenie je v súlade s ustanoveniami zákona o obecnom zriadení a v súlade s ustanoveniami Štatútu obce Kendice prijatím uznesenia nadpolovičnou väčšinou hlasov prítomných poslancov obecného zastupiteľstva obce vyhradené Obecnému zastupiteľstvu obce Kendice.
- (2) Pravidlá pre nájom bytov vo vlastníctve obce Kendice, v súlade s ustanoveniami zákona o obecnom zriadení a v súlade s ustanoveniami Štatútu obce Kendice schválilo Obecné zastupiteľstvo obce Kendice dňa 30. 12. 2025 prijatím uznesenia č. 62/12/2025.
- (3) Pravidlá pre nájom bytov vo vlastníctve obce Kendice nadobúdajú účinnosť dňa 1. 1. 2026.

---

Ing. Igor Kočiško  
starosta obce