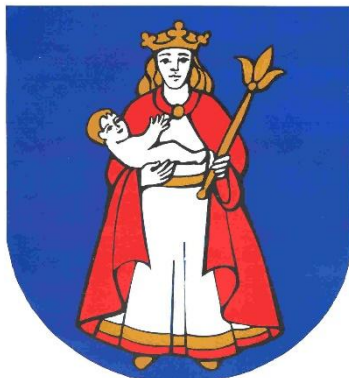


# OBEC ŠOPORŇA



Obecné zastupiteľstvo obce Šoporňa na základe ustanovenia § 6 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a ustanoveniami zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní a o zmene a doplnení niektorých zákonov, Vyhlášky Ministerstva dopravy SR 281/2024 Z. z. o regulácii cien nájmu bytov vo verejnom sektore vydáva toto

## ***VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE***

**č. 1/2026**

### **o nakladaní s nájomnými bytmi vo vlastníctve Obce Šoporňa**

Návrh VZN vyvesený na úradnej tabuli v obci Šoporňa dňa 27.01.2026

VZN schválené OZ dňa 11.02.2026 uznesením č. 7/2026

VZN vyvesené na úradnej tabuli v obci Šoporňa dňa 12.02.2026

VZN nadobúda platnosť dňom 26.02.2026 a účinnosť dňom **01.03.2026**

## Článok 1

### Úvodné ustanovenia

1. Toto Všeobecne záväzné nariadenie obce Šoporňa (ďalej len „VZN“) upravuje podmienky nájmu 48 bytov (11 jednoizbových, 15 dvojizbových a 22 trojizbových bytov) vo vlastníctve obce Šoporňa v dvoch bytových domoch na ulici Šalianskej v Šoporni (ďalej len „nájomné byty“), obstarané z dotácie Ministerstva dopravy a výstavby Slovenskej republiky, úveru od Štátneho fondu rozvoja bývania (ŠFRB) a z finančných prostriedkov obce Šoporňa.
2. Podmienky uzatvárania nájomných zmlúv na nájomné byty upravuje zákon č. 443/2010 Z. z. v ustanoveniach §11, §12 a §22.
3. Toto VZN upravuje najmä
  - a) podávanie žiadostí, evidenciu žiadostí a posudzovanie žiadostí o nájomné byty,
  - b) zásady tvorby a aktualizácie poradníka žiadateľov na nájomné byty (ďalej len „poradovník“),
  - c) prenajímanie bytov pre vymedzený okruh žiadateľov a z dôvodu hodného osobitného zreteľa,
  - d) zloženie a vrátenie finančnej zábezpeky,
  - e) dobu nájmu,
  - f) uzatvorenie nájomnej zmluvy,
  - g) opakované uzavretie nájomnej zmluvy,
  - h) zásady správy nájomných bytov.
4. Správu, prevádzku a, údržbu nájomných bytov zabezpečuje obec Šoporňa prostredníctvom správcu na základe osobitnej zmluvy.

## Článok 2

### Všeobecné ustanovenia

1. Žiadateľom o pridelenie nájomného bytu podľa tohto VZN môže byť len plnoletá fyzická osoba, ktorá je oprávnenou osobou podľa §22 ods. 3 písm. a), b), c) a d) zákona č. 443/2010 Z. z., a ktorá súčasne
  - a) má mesačný príjem spolu so spoločne posudzovanými osobami vyšší ako 1,5 násobok životného minima platného k 31. decembru predchádzajúceho roka,
  - b) má ku dňu podania žiadosti o pridelenie nájomného bytu uhradené záväzky voči obci Šoporňa, vrátane všetkých osôb, ktoré budú žiť v spoločnej domácnosti so žiadateľom (napríklad daň z nehnuteľnosti, poplatok za komunálne odpady a drobné stavebné odpady, nájomné, služby spojené s nájmom a iné); na záväzky fyzickej osoby podľa ČI. 2, ods. 2 tohto článku sa neprihliada,
  - c) nie je vlastníkom alebo spoluvlastníkom bytu, rodinného domu alebo inej nehnuteľnosti určenej na bývanie; výnimku predstavuje žiadateľ, ktorý je vlastníkom alebo spoluvlastníkom bytu, rodinného domu alebo inej nehnuteľnosti určenej na bývanie a hodnoverne preukáže, že nemá možnosť reálne užívať nehnuteľnosť, najmä z dôvodu, že je menšinovým podielovým spoluvlastníkom a nehnuteľnosť je užívaná iným spoluvlastníkom alebo je síce polovičným prípadne väčšinovým podielovým spoluvlastníkom, avšak užívaniu nehnuteľnosti bráni právo inej osoby,
  - d) nepreviedla svoj byt, rodinný dom alebo inú nehnuteľnosť určenú na bývanie vo výlučnom vlastníctve alebo v spoluvlastníctve s polovičným alebo nadpolovičným podielom tri roky pred podaním žiadosti.
2. Fyzická osoba, ktorá bola právoplatným rozhodnutím príslušného konkurzného súdu v súlade s ustanoveniami štvrtej časti zákona č. 7/2005 Z. z. o konkurze a reštrukturalizácii a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej ako „ZKR“) oddlžená, je oprávnená podať žiadosť o pridelenie nájomného bytu až po uplynutí 12 mesiacov odo dňa nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia o oddlžení (uznesenia o vyhlásení konkurzu alebo uznesenia o určení splátkového kalendára), a to za predpokladu, že v priebehu týchto dvanástich mesiacov plnila riadne a včas všetky svoje záväzky (iné ako tie, ktoré mohli byť

uspokojené len v konkurze alebo splátkovým kalendárom v zmysle §166a ZKR) voči obci Šoporňa ako vlastníkovi nájomného bytu (vrátane všetkých osôb, ktoré žijú v spoločnej domácnosti so žiadateľom).

3. Obec Šoporňa ako vlastník nájomného bytu nezaradí do evidencie žiadateľov žiadosť o pridelenie nájomného bytu žiadateľa (vrátane všetkých osôb, ktoré budú žiť v spoločnej domácnosti so žiadateľom), ktorý síce splnil podmienku platobnej schopnosti v priebehu 12 mesiacov odo dňa nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia o oddlžení v zmysle predchádzajúceho bodu, avšak po uplynutí týchto dvanástich mesiacov ďalej neplní svoje splatné záväzky (iné ako tie, ktoré mohli byť uspokojené len v konkurze alebo splátkovým kalendárom v zmysle §166a ZKR) voči obci Šoporňa ako vlastníkovi nájomného bytu (vrátane všetkých osôb, ktoré žijú v spoločnej domácnosti so žiadateľom).
4. Výnimku z čl. 2 ods. 1 a), b), c), d), ods. 2 a ods. 3 môže udeliť obecné zastupiteľstvo na základe odporúčania Komisie na posudzovanie žiadostí na pridelenie nájomných bytov (ďalej len „Komisia“).
5. Obec Šoporňa poskytuje bytovú náhradu za byt vydaný podľa osobitného predpisu<sup>1</sup> osobám, ktoré vedie v evidencii žiadateľov o bytovú náhradu. Na tieto osoby sa ustanovenia v článku 3, 7 a 8 tohto VZN nevzťahujú.

### Článok 3

#### Žiadosť o nájom bytu

1. Žiadosť o nájom bytu podáva žiadateľ písomne na predpísanom tlačive s náležitosťami, ktoré sú potrebné na posúdenie oprávnenosti žiadateľa o nájom nájomného bytu. Tlačivo žiadosti si žiadateľ môže prevziať osobne na Obecnom úrade v Šoporni alebo stiahnuť z webového sídla obce Šoporňa [www.soporna.sk](http://www.soporna.sk) (ďalej len „webové sídlo obce“). Vyplnená žiadosť o nájom bytu spolu s prílohami, podpísaná žiadateľom, sa doručuje do podateľne Obecného úradu v Šoporni.
2. Príslušné oddelenie Obecného úradu v Šoporni (ďalej len „príslušné oddelenie“) preverí úplnosť žiadosti a posúdi, či je žiadateľ oprávnenou osobou podľa §22 ods. 3 zákona č. 443/2010 Z. z..
3. Príslušné oddelenie ďalej preverí:
  - a) evidenciu trvalého pobytu žiadateľa vrátane všetkých osôb, ktoré budú žiť v spoločnej domácnosti so žiadateľom v obci Šoporňa,
  - b) osobný stav žiadateľa,
  - c) vlastníctvo alebo nájom inej nehnuteľnosti určenej na bývanie,
  - d) súčasné bytové podmienky žiadateľa,
  - e) pohľadávky obce Šoporňa voči žiadateľovi a všetkým osobám, ktoré s ním budú žiť v spoločnej domácnosti,
  - f) prevod vlastníctva bytu, rodinného domu alebo inej nehnuteľnosti určenej na bývanie vo výlučnom vlastníctve alebo v spoluvlastníctve s polovičným alebo nadpolovičným podielom tri roky pred podaním žiadosti.
4. Ak žiadateľ spĺňa podmienky pre nájom bytu, príslušné oddelenie zaradí žiadateľa do zoznamu žiadateľov o nájom bytu (ďalej len „zoznam žiadateľov“).
5. Ak žiadosť nie je úplná, príslušné oddelenie vyzve žiadateľa na doplnenie žiadosti a určí lehotu 30 kalendárnych dní na doplnenie.
6. Ak žiadateľ nesplní niektorú z podmienok zákona č. 443/2010 Z. z., nesplní podmienky tohto VZN alebo ak žiadateľ v určenej lehote nedoplní žiadosť o chýbajúce údaje v súlade s výzvou obecného úradu, nebude zaradený do zoznamu žiadateľov.

<sup>1</sup> Napríklad zákon č. 403/1990 Zb. o zmiernení následkov niektorých majetkových krív v znení neskorších predpisov, § 12 zákona č. 260/2011 Z. z. o ukončení a spôsobe usporiadania niektorých nájomných vzťahov k bytom a o doplnení zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov

7. Oznámenie o zaradení alebo o nezaradení žiadateľa do zoznamu žiadateľov s uvedením dôvodov, zašle príslušné oddelenie žiadateľovi do 30 kalendárnych dní odo dňa doručenia úplnej žiadosti alebo po uplynutí lehoty na jej doplnenie.
8. V prípade nesúhlasu žiadateľa s vyhodnotením jeho žiadosti, žiadosť preskúma Komisia na posudzovanie žiadostí na pridelovanie nájomných bytov a prijme odporúčanie pre rozhodnutie starostu obce.
9. Spolu s oznámením o zaradení žiadateľa do zoznamu žiadateľov príslušné oddelenie žiadateľa informuje o povinnostiach podľa ods. 10 a 11 tohto článku VZN.
10. Žiadateľ zaradený do zoznamu žiadateľov je povinný oznamovať príslušnému oddeleniu každú zmenu údajov a podmienok nájmu nájomného bytu do 30 kalendárnych dní od ich vzniku.
11. Žiadateľ zaradený v zozname žiadateľov, s ktorým nebola uzatvorená nájomná zmluva, je povinný na výzvu príslušného oddelenia aktualizovať svoju žiadosť do 30 kalendárnych dní odo dňa doručenia výzvy. Neaktualizovanie žiadosti má za následok vyradenie zo zoznamu žiadateľov. Pri posudzovaní aktualizovanej žiadosti sa postupuje podľa odsekov 2, 3, 4, 5 a 6 tohto článku VZN.
12. Žiadateľ bude vyradený zo zoznamu žiadateľov ak:
  - a) prestane spĺňať podmienky pre zaradenie v zozname žiadateľov,
  - b) neoznámi zmeny súvisiace so žiadosťou do 30 kalendárnych dní od vzniku zmeny,
  - c) v žiadosti a jej prílohách uvedie nepravdivé alebo neúplné údaje, ktoré majú rozhodujúci vplyv na posúdenie žiadosti,
  - d) nereaguje na písomnú výzvu príslušného oddelenia o aktualizáciu údajov do stanoveného termínu, nespokupracuje pri overovaní skutočností uvedených v žiadosti potrebných pre posúdenie oprávnenosti jeho žiadosti.

#### **Článok 4**

##### **Zaradenie do poradovníka žiadateľov o nájom nájomného bytu**

1. Poradie žiadateľov v poradovníku sa určuje podľa stupňa naliehavosti situácie žiadateľa a spoločne posudzovaných osôb s prihliadnutím na zamestnanie žiadateľa v obci Šoporňa v súlade s odporúčaním prijatým komisiou. Neúspešní žiadatelia z prvého kola pridelovania nájomných bytov zostávajú v poradovníku v zmysle splnených kritérií.
2. Návrh poradovníka, ktorý odporučila komisia je záväzný pre príslušné oddelenie na vyhotovenie poradovníka. Schválený poradovník je záväzný pre uzatvorenie nájomných zmlúv k nájomným bytom.
3. Poradovník obsahuje: - poradové číslo, - meno a priezvisko žiadateľa, - počet osôb, ktorým sa byt prenajíma, - súpisné číslo bytového domu, - číslo bytu, - veľkosť bytu, - dobu nájmu.
4. Ak žiadateľ prestal spĺňať podmienky stanovené zákonom č. 443/2010 Z. z. a týmto VZN, bude vyradený z poradovníka. O vyradení a dôvodoch vyradenia z poradovníka sa žiadateľovi zasiela písomné oznámenie.
5. Ak žiadateľ bez adekvátneho odôvodnenia neuzatvorí zmluvu o nájme bytu do lehoty určenej príslušným oddelením, jeho nárok na uzatvorenie nájomnej zmluvy zanikne. Žiadateľ bude vyradený z poradovníka ako aj zo zoznamu žiadateľov o nájom bytu.

#### **Článok 5**

##### **Uzatvorenie nájomnej zmluvy**

1. Komisia odporučí uzatvorenie nájomnej zmluvy k bytu so žiadateľom podľa poradia v poradovníku
2. Zmluva obsahuje najmä:
  - a) meno, priezvisko, dátum narodenia a adresu trvalého pobytu nájomcu,
  - b) mená, priezviská, dátum narodenia osôb, ktoré budú tvoriť spoločnú domácnosť s nájomcom,

- c) začiatok nájmu,
  - d) dobu nájmu,
  - e) súpisné číslo bytového domu a číslo bytu.
3. Príslušné oddelenie bezodkladne pripraví nájomnú zmluvu na podpis jej účastníkom a vyzve nájomcu na povinnosť podpísať a doručiť notársku zápisnicu s podmienkami podľa ods. 4 tohto článku VZN.
  4. Nájomca po podpise nájomnej zmluvy, najneskôr do 5 pracovných dní pred dohodnutým začiatkom nájmu a prevzatím bytu, doručí príslušnému oddeleniu potvrdenie o trvalom pobyte na území obce Šoporňa za seba a všetky spoločne posudzované osoby, ktoré budú predmetný byt užívať a notársku zápisnicu vyhotovenú podľa osobitného predpisu<sup>2</sup>. V notárskej zápisnici nájomca vysloví súhlas s vykonateľnosťou exekučného titulu – vypratanie<sup>3</sup>, ak svoju povinnosť odovzdať byt prenajímateľovi po skončení doby nájmu dobrovoľne nesplní. Odmenu notárovi za vyhotovenie notárskej zápisnice hradí nájomca.
  5. Doručenie notárskej zápisnice podľa odseku 4 tohto článku VZN je podmienkou nadobudnutia účinnosti nájomnej zmluvy.
  6. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú v súlade ustanoveniami zákona č. 443/2010 Z. z. , §685 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov, a týmto VZN.
  7. Nájomná zmluva musí mať písomnú formu a musí obsahovať náležitosti ustanovené v § 12 zákona č. 443/2010 Z. z., najmä
    - a) začiatok nájmu,
    - b) dobu nájmu,
    - c) výšku mesačného nájomného,
    - d) splatnosť nájomného do 15. dňa príslušného mesiaca,
    - e) podmienky opakovaného uzatvorenia nájomnej zmluvy,
    - f) výšku úhrady za plnenia spojené s užívaním nájomného bytu alebo spôsob ich výpočtu,
    - g) opis stavu nájomného bytu a opis príslušenstva nájomného bytu,
    - h) podmienky na zachovanie pôvodného stavu a vybavenia nájomného bytu,
    - i) skončenie nájmu,
    - j) spôsob a lehotu vysporiadania finančnej zábezpeky,
    - k) povinnosť predložiť notársku zápisnicu a potvrdenie o trvalom pobyte nájomcu a všetkých spoločne posudzovaných osôb podľa ods. 4 tohto článku VZN,
    - l) zoznam osôb žijúcich v byte s nájomcom,
    - m) vyhlásenie nájomcu, že nájomný byt alebo jeho časť nie je oprávnený prenechať do podnájmu tretej osobe,
    - n) záväzok sprístupniť byt za účelom kontroly zo strany Ministerstva výstavby a dopravy SR, ŠFRB, iných kontrolných orgánov a správcu.
  8. Zmluva bude obsahovať aj dohodu o finančnej zábezpeke vo výške trojmesačného nájomného, spôsob a lehotu jej usporiadania. Lehota na zloženie finančnej zábezpeky nájomcom nesmie byť dlhšia ako 30 kalendárnych dní pred podpísaním nájomnej zmluvy.
  9. Ak nedôjde k uzatvoreniu nájomnej zmluvy alebo nájomná zmluva nenadobudne účinnosť, obec Šoporňa je povinná už zloženú finančnú zábezpeku bezodkladne vrátiť.

<sup>2</sup> § 45 ods. 2 písm. c) zákona č. 233/1995 Z.z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti (Exekučný poriadok) v znení neskorších predpisov

<sup>3</sup> § 184 ods. 1 zákona č. 233/1995 Z.z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti (Exekučný poriadok) v znení neskorších predpisov

10. Peňažné prostriedky z finančnej zábezpeky od nájomcov bytov sú vedené podľa platných právnych predpisov na samostatnom analytickom účte na bytový dom a použitie, resp. započítanie zo zábezpeky bude vykonané nasledovne:
  - a) nedoplatky na nájomnom budú započítané ku dňu splatnosti nájomného a nezaplatené plnenia spojené s užívaním bytu budú započítané po ročnom vyúčtovaní ku dňu splatnosti vyúčtovania,
  - b) úhrady za opravy a práce, ktorými sa byt a jeho príslušenstvo pri skončení nájmu uvedie do stavu spôsobilého na riadne užívanie s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
11. Po skončení nájmu, v prípade, že nájomca bude mať uhradené všetky plnenia spojené s užívaním nájomného bytu a nájomný byt odovzdá v stave spôsobilom na riadne užívanie, bude finančná zábezpeka vrátená v plnej výške. Ak budú potrebné finančné prostriedky na opravu zariadenia nájomného bytu, ktoré spôsobil nájomca, finančná zábezpeka bude použitá na tento účel.
12. V prípade smrti nájomcu bude finančná zábezpeka predmetom dedičského konania.
13. V prípade výmeny bytu za predpokladu, že predchádzajúci nájomný byt, ktorý nájomca užíval, bude odovzdaný v stave spôsobilom na riadne užívanie sa finančná zábezpeka zložená nájomcom na predchádzajúci byt započíta ako finančná zábezpeka na vymenený nájomný byt; v prípade, ak zložená finančná zábezpeka na predchádzajúci nájomný byt bude vyššia ako finančná zábezpeka na vymenený nájomný byt, obec Šoporňa rozdiel finančnej zábezpeky bezodkladne vráti nájomcovi; ak zložená finančná zábezpeka na predchádzajúci nájomný byt bude nižšia ako finančná zábezpeka na vymenený nájomný byt, nájomca doplatí rozdiel finančnej zábezpeky najneskôr 30 dní pred podpísaním nájomnej zmluvy na vymenený byt.
14. Maximálne ročné nájomné za prenájom nájomného bytu sa podľa osobitného predpisu<sup>4</sup> určuje vo výške 5 % z obstarávacej ceny bytu.
15. Maximálna cena ročného nájmu bytu podľa ods. 14 nezahŕňa úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu.

## **Článok 6**

### **Doba nájmu a opakované uzatvorenie zmluvy o nájme bytu**

1. Prvá nájomná zmluva k nájomnému bytu sa uzatvára na dobu určitú, a to dva roky, v prípade osamelo žijúcich osôb, seniorov a ŤZP tri roky.
2. V nájomnej zmluve bude upravené právo nájomcu na opakované uzatvorenie nájmu bytu pri dodržaní podmienok uvedených v zákone č. 443/2010 Z. z. a v tomto VZN.
3. Pri opakovanom nájme dobu nájmu odporúča komisia v súlade so zákonom č. 443/2010 Z. z. a týmto VZN.
4. O možnosti opakovaného uzatvorenia nájomnej zmluvy bude príslušné oddelenie informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred uplynutím dohodnutej doby nájmu a súčasne ho vyzve na preukázanie splnenia podmienok podľa článku 2 tohto VZN.
5. Nájomca je povinný v lehote najneskôr dva mesiace pred uplynutím doby nájmu doručiť obci žiadosť o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy so všetkými náležitosťami k posúdeniu oprávnenosti nájomcu na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy.
6. Podmienkami pre opakované uzatvorenie nájmu bude najmä dodržiavanie povinností nájomcu tak ako budú uvedené v nájomnej zmluve a to najmä platiť riadne a včas nájomné a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu, dodržiavanie pravidiel občianskeho spolunažívania a ďalších povinností nájomcu vyplývajúcich z domového poriadku a všeobecne záväzných právnych predpisov.
7. Správca, po doručení žiadosti o opakovaný nájom bytu, vykoná kontrolu stavu bytu žiadateľa a podá príslušnému oddeleniu správu o stave bytu a plnení povinností nájomcu z nájomnej zmluvy.

<sup>4</sup> Vyhláška Ministerstva dopravy Slovenskej republiky z 21. októbra 2024 o regulácii cien nájmu bytov vo verejnom sektore

8. Ak nájomca nepodá žiadosť o opakovaný nájom bytu alebo neposkytne príslušnému oddeleniu podklady alebo súčinnosť k posúdeniu oprávnenosti ďalšieho nájmu, nájomná zmluva zaniká uplynutím dohodnutej doby nájmu.

## Článok 7

### Osobitné ustanovenie o nájme nájomných bytov z kvóty určenej pre vymedzený okruh žiadateľov

1. Obec Šoporňa týmto VZN vyčleňuje 4 nájomné byty (maximálne 10 % z celkového počtu obstarávaných bytov) v rôznej skladbe podľa počtu izieb, ktoré prenajme fyzickej osobe, ktorej mesačný príjem spolu s mesačným príjmom ostatných osôb žijúcich v byte, je najviac vo výške päťnásobku životného minima, ak aspoň jedna z osôb žijúcich v byte zabezpečuje zdravotnú starostlivosť, sociálne a ďalšie služby vo verejnom záujme, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu obyvateľov obce Šoporňa.
2. Žiadateľ o nájom bytu pre vymedzený okruh žiadateľov nemusí spĺňať podmienky uvedené v ustanovení článku 2 ods. 1 písm. c) a d) tohto VZN.
3. Pre zaradenie do poradovníka a schválenie poradovníka vymedzeného okruhu žiadateľov sa primerane vzťahujú ustanovenia článku 4 tohto VZN. Poradovník pre týchto žiadateľov vedie príslušné oddelenie samostatne.
4. Na uzavretie nájomnej zmluvy pre vymedzený okruh žiadateľov sa vzťahujú ustanovenia článkov 5 a 6 tohto VZN.
5. Nájomná zmluva sa pre vymedzený okruh žiadateľov uzatvára najviac na tri roky s možnosťou opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy najviac na tri roky.
6. Ak obec Šoporňa neeviduje žiadosť o uzavretie nájomnej zmluvy od vymedzeného okruhu žiadateľov, môže uzavrieť nájomnú zmluvu aj s inou osobou z poradovníka najviac na jeden rok.

## Článok 8

### Osobitné ustanovenie o nájme nájomných bytov z dôvodu hodného osobitného zreteľa

1. Obec Šoporňa týmto VZN vyčleňuje 5 nájomných bytov (najviac 20% z podporených nájomných bytov v rôznej skladbe podľa počtu izieb, ktoré môže prenajať fyzickej osobe, ktorej sa poskytuje bývanie z dôvodov hodných osobitného zreteľa.
2. Okruh oprávnených osôb pre pridelenie nájomného bytu z dôvodu hodného osobitného zreteľa:
  - a) zamestnanec obce alebo zamestnanec právnickej osoby zriadenej alebo založenej obcou Šoporňa s uzatvorenou platnou pracovnou zmluvou s plným pracovným úväzkom, ktorý zabezpečuje činnosti a služby nevyhnutné pre obec alebo organizácie obce,
  - b) osoba alebo rodina s deťmi, ak táto osoba alebo jeden člen domácnosti trpí vážnym ochorením okrem zdravotných postihnutí určených prílohou č. 2 zákona č. 443/2010 Z. z.,
  - c) osoba s trvalým pobytom v obci Šoporňa, ktorá sa ocitla v nepriaznivej sociálno-bytovej situácii vyžadujúcej si okamžité riešenie.
3. Za dôvody hodné osobitného zreteľa sa považujú:
  - a) situácia, keď fyzická osoba s trvalým pobytom na území obce, stratila bývanie na území obce z dôvodu živelnnej pohromy nezávislej od jej konania, napr. požiar, povodeň, veterná smršť alebo iná živelná pohroma,
  - b) ak fyzická osoba s trvalým pobytom na území obce je obeťou domáceho násillia a túto skutočnosť vyšetrujú orgány činné v trestnom konaní,
  - c) ak fyzická osoba vykonáva spoločensky významnú činnosť, ktorej výkon je viazaný na obec Šoporňa,

- d) ak ide o osobu žijúcu v byte s neplnoletou ťažko zdravotne postihnutou osobou, ktorá si vyžaduje nepretržitú starostlivosť.
4. Na uzatvorenie nájomnej zmluvy pre žiadateľa z dôvodu hodného osobitného zreteľa sa vzťahujú ustanovenia článku 5 tohto VZN.
  5. Nájomná zmluva pre žiadateľa z dôvodu hodného osobitného zreteľa sa uzatvára najviac na tri roky.
  6. O uzatvorení nájomnej zmluvy pre žiadateľa z dôvodu hodného osobitného zreteľa rozhoduje starosta obce po predchádzajúcom prerokovaní v komisii.
  7. Uzatvorenie nájomnej zmluvy so žiadateľom z dôvodu hodného osobitného zreteľa má prednosť pred žiadateľom zapísaným v poradovníku žiadateľov o nájom bytu.

## **Článok 9**

### **Výmena bytu**

1. Výmena bytov sa umožňuje len nájomcom nájomných bytov, ktoré sú predmetom tohto VZN.
2. Pri žiadosti o výmene bytu sa posudzuje najmä splnenie podmienky na nájom bytu žiadateľov, ktorí majú záujem vymeniť byt v nájomných bytoch podľa tohto VZN, schopnosť uhrádzať nájomné, schopnosť doplatenia finančnej zábezpeky, zmena izbovosti bytu z objektívnych dôvodov a výmena bytu zo zdravotných dôvodov.
3. Výmenu bytov môžu nájomcovia nájomných bytov uskutočňovať po predchádzajúcom súhlase starostu obce. Súhlas na výmenu nájomných bytov dáva starosta obce na základe podkladov príslušného oddelenia a vyjadrenia komisie.
4. Pred schválením výmeny bytov sú nájomcovia povinní umožniť správcovi obhliadku bytov za účelom vykonania kontroly technického stavu bytu.

## **Článok 10**

### **Zásady správy nájomných bytov**

1. Správu nájomných bytov zabezpečuje obec prostredníctvom správcu, ktorý postupuje pri svojej činnosti v súlade so zákonom č. 40/1964 Zb. Občianskym zákonníkom v znení neskorších predpisov, zákonom č. 443/2010 Z. z., všeobecne záväznými právnymi predpismi, týmto VZN a pokynmi vlastníka nájomných bytov – obce Šoporňa.
2. Správca na základe písomných pokynov obce Šoporňa vypracúva a predkladá starostovi obce a žiadateľovi doklady súvisiace s hospodárením s nájomnými bytmi vo vlastníctve obce. Správca operatívne spolupracuje a poskytuje informácie a súčinnosť príslušnému oddeleniu k rozhodovaniu o nakladaní s nájomnými bytmi.
3. Všetky úkony prenajímateľa spojené s odovzdaním a prevzatím bytu, správou bytu, opravami a údržbou bytu a bytového domu, predpisu a vyúčtovania nájomného, úhrady za plnenia spojené s užívaním nájomného bytu a plnení povinností prenajímateľa a nájomcu spojené s nájomom bytu, konania pri porušovaní povinností nájomcu vykonáva správca s odbornou starostlivosťou.
4. Pred uzavretím nájomnej zmluvy je správca povinný umožniť nájomcovi prehliadku nájomného bytu.
5. Správca predkladá príslušnému oddeleniu :
  - a) ,
  - b) prehľad nájomcov, ktorým bola daná výpoveď z nájmu bytu,
  - c) prehľad nájomcov, ktorí majú nedoplatky po lehote splatnosti na nájomnom,
  - d) prehľad nájomcov, ktorí majú nedoplatky po lehote splatnosti za plnenia spojené s užívaním nájomného bytu,
  - e) porušovanie iných povinností nájomcu z nájomnej zmluvy,

- f) vyčíslenie nákladov na opravy a údržbu bytu po skončení nájmu, ktoré sa majú započítať s finančnou zábezpekou,
  - g) správu z kontroly nájomného bytu pred schválením opakovaného nájmu alebo výmeny bytu.
6. Nájomca nie je oprávnený vykonávať žiadne zmeny pôvodného stavu a vybavenia nájomného bytu. Vykonanie akejkoľvek zmeny na byte alebo vybavenia bude považované za závažné porušenie nájomnej zmluvy so sankciou výpovede z nájmu alebo neobnovenia nájomnej zmluvy.
7. K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný byt uvoľniť a odovzdať ho správcovi v stave primeranom dobe užívania, pričom zodpovedá za vzniknuté škody.

## **Článok 11**

### **Osobitné ustanovenia**

1. Na doručovanie písomnosti podľa tohto VZN sa použije všeobecný predpis o správnom konaní.<sup>5</sup>
2. Obec zasiela oznámenia, výzvy a iné písomnosti súvisiace s týmto VZN aj na mailovú adresu žiadateľa alebo nájomcu bytu, ktorú uviedol v žiadosti o nájom bytu, prípadne osobe oprávnenej konať za žiadateľa na základe jej plnomocenstva.
3. Žiadosti o nájom bytu v bytových domoch uvedených v článku 1 ods. 1 tohto VZN, ktoré boli doručené obci Šoporňa pred nadobudnutím účinnosti tohto VZN sa budú posudzovať podľa tohto VZN.
4. Ak obec Šoporňa neeviduje žiadosť o uzavretie nájomnej zmluvy k bytom, ktoré sú predmetom tohto VZN od osoby uvedenej v §22 ods. 3 zákona č. 443/2010 Z. z., môže starosta obce po prerokovaní s „Komisiou“ uzavrieť nájomnú zmluvu aj s inou fyzickou osobou najviac na jeden rok.

## **Článok 12**

### **Záverečné ustanovenia**

1. Toto VZN č. 1/2026 schválilo obecné zastupiteľstvo obce Šoporňa na svojom zasadnutí dňa 11.02.2026, uznesením číslo 7/2026.
2. Toto VZN č. 1/2026 nadobúda platnosť dňom 26.02.2026 a účinnosť dňom **01.03.2026**.

Mgr. Adrián Macho  
starosta obce

---

<sup>5</sup> § 24 – 25a zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov