



VEREJNÉ ZHROMAŽDENIE

26.11.2025

TÉMY VEREJNÉHO ZHROMAŽDENIA



1. **Bývanie v obci**
2. **Územný plán v pohybe**
3. **Ako na priznanie dane**



INFORMOVANOSŤ



Čo ste vyhlasovali?
Neviem čo sa organizuje, čo sa deje v obci.





Bývanie v obci

- ➔ 1 zo základných životných potrieb človeka
- ➔ významný prvok rozvoja každej obce
- ➔ V obci/meste to môže byť:
 - rodinný dom so záhradou
 - byt v osobnom vlastníctve
 - dostupný nájomný byt, ktorý poskytuje istotu bez nutnosti veľkých investícií

1

2

3





Pozrime sa na to:

- ➔ **Ako tieto typy bývania fungujú?**
- ➔ **Čím sa líšia?**
- ➔ **Akú úlohu zohrávajú v živote obce?**





Formy bývania - Dolné Srnie

1. Rodinné domy
2. Byty v osobnom vlastníctve
3. Nájomné byty

Navzájom sa líšia charakterom, právnym postavením, sociálnou funkciou.

Každá takáto forma bývania má svoje výhody, nevýhody aj špecifický význam pre rozvoj obce.





1. Rodinné domy

- ➔ **Samostatne stojace stavby určené pre jednu rodinu alebo aj pre viac rodín, často sú to viaceré generácie.**
- ➔ **Zvyčajne s pozemkom – záhradou, dvorom či prístupovou komunikáciou.**
- ➔ **Rodinný dom poskytuje najvyšší stupeň súkromia a priestorových možností.**





1. Rodinné domy

VÝHODY

Najväčšia **sloboda pri úpravách, prestavbách a rozširovaní** (v súlade s legislatívou).

Nižšia hlučnosť a väčšie súkromie; možnosť vykonávať hlučné činnosti kedykoľvek.

Vlastný pozemok ako dlhodobá hodnota a majetok, ktorý možno zveľaďovať.

Vyššia kvalita bývania (záhrada, altánok, posedenie, garáž, hospodárske budovy).

NEVÝHODY

Vyššie náklady na stavbu, údržbu aj energie.

Nutnosť údržby exteriéru (odpratávanie snehu, kosenie, opravy plotov).

Finančné náklady alebo čas na údržbu, prípadne potreba najatia externej firmy.

Niekedy väčšia **vzdialenosť od centra obce a občianskej vybavenosti**.



2. Byty v osobnom vlastníctve

- ➔ Sú to jednotlivé bytové jednotky (byty) v bytových domoch.
- ➔ Vlastník je majiteľom bytu a spoluvlastníkom spoločných častí domu (schodisko, strecha, výťah).
- ➔ V našej obci máme 5 domov, v ktorých sa nachádza 30 bytov v osobnom vlastníctve.





2. Byty v osobnom vlastníctve

<u>VÝHODY</u>	<u>NEVÝHODY</u>
Nižšie prevádzkové náklady	Menšia miera súkromia a vyššia hlučnosť
Komfort obecného bývania	Obmedzené možnosti úprav
Investičná hodnota	Povinné platby do fondu opráv a správcovské poplatky



3. Nájomné byty

- ➔ Byty, kde nájomca nie je vlastníkom.
- ➔ V našej obci sú to obecné nájomné byty.

Obec má 36 nájomných bytov a Výstavbové bytové družstvo má 2 byty.

- ➔ Obce často využívajú nájomné bývanie ako nástroj podpory sociálne slabších, mladých rodín a taký cieľ bol pri výstavbe nájomných domov aj v prípade našej obce.



3. Nájomné byty



VÝHODY

Nízke vstupné náklady

Flexibilita – jednoduchšie sťahovanie,
bez administratívy spojené s prevodom vlastníctva

Nižšie nájomné než trhové – regulované
nájomné, ktoré nemožno svojvoľne navyšovať

NEVÝHODY

Nájomca nemá dlhodobé vlastnícke práva,
má iba nájomný vzťah

Obmedzené možnosti úprav interiéru,
a to len so súhlasom obce ako vlastníka

Riziko výpovede z nájmu
v určitých situáciách podľa zákona



1. RODINNÉ DOMY

Stabilizujú dlhodobých obyvateľov.

Podporujú prirodzený rast obce (mladé rodiny, viac generačné bývanie).

Prispievajú k vyšším príjmom z daní.

2. BYTY V OSOBNOM VLASTNÍCTVE

Zvyšujú hustotu bývania bez nutnosti záberu nových plôch.

Vhodné pre rôzne vekové skupiny.

Prispievajú k vyšším príjmom z daní.

Podporujú rozvoj.

3. NÁJOMNÉ BYTY

Pomáhajú riešiť nedostatok dostupného bývania.

Môžu podporovať profesie, ktoré sú pre obec kľúčové.

Môžu zabraňovať odchodu ľudí z obce a prispievať k príchodu nových ľudí do obce, aj keď nemajú dostatok finančných prostriedkov na kúpu domu alebo bytu.

Nepripievajú k vyšším príjmom z daní.

**Význam
pre obec**

Trendy súčasnosti



- Rastie záujem o **moderné nájomné bývanie**, financované obcami a štátom.
- Zatepľovanie a energetické renovácie bytových domov výrazne znižujú náklady na bývanie.
- Stúpa dopyt po **rodinných domoch s nízkou spotrebou energie** (pasívne domy, inteligentné domy).
- V menších obciach vznikajú **komunitné projekty bývania**, ktoré spájajú bytové aj sociálne funkcie. Takéto nám vznikli na hranici katastra s Moravským Lieskovým, v „Žabinci“ v záhrade medzi domami p. Parákovej a p. Trchalovej a návrh je v časti obce „Žabinec“.



Hlavné zistenia a problémy

- 
- obecné nájomné byty majú slúžiť ako **najmenej finančne náročné bývanie**
 - najmä pre mladé, začínajúce rodiny (tzv. štartovacie byty)
 - zo 24 nájomných bytov je **18 bytov (75 %) prenajatých viac ako 20 rokov**, často tým istým nájomcom/rodine
 - zvyšní nájomníci bývajú v bytoch 5, 10 alebo 15 rokov
 - takáto dĺžka nájmu **nezodpovedá účelu štartovacích bytov**

- 
- Z 10 trojizbových bytov:
 - v 5 bytoch býva iba **1 nájomník**,
 - a v ďalších 5 bytoch bývajú **len 2 osoby**
 - **42 % trojizbových bytov** je obsadených **neadekvátne malým počtom osôb**, hoci majú rozlohu takmer 80 m²
 - byty sú tak využívané neefektívne, na úkor rodín, ktoré by ich potrebovali



Reakcia obce na súčasný stav

- Obec napriek dlhoročnému a neefektívnemu užívaniu neukončuje nájomné vzťahy, hoci by mohla očakávať väčšiu ústretovosť nájomníkov.
- **Po viac ako 20 rokoch však musela obec upraviť nájomné podmienky, najmä z dôvodu:**
 - rastúcich prevádzkových nákladov
 - finančných problémov spojených s údržbou bytov
 - prázdneho fondu opráv a údržby

Zmeny v oblasti financovania opráv

V nájomnej zmluve bol upravený článok o tom, že nájomníci si hradia opravy a revízie sami. Doteraz sa opravy hradili z fondu údržby a opráv, čo nie je správne, vyčerpalo fond, zamedzilo financovaniu prác, ktoré má obec hradiť z tohto fondu. Objavili sa aj prípady umelo navyšovaných faktúr za opravy.



Cieľ úprav nájomných zmlúv

- Zabrániť neodôvodnenému zvyšovaniu cien opráv.
- Dosiahnuť, aby nájomníci zodpovedne zvážili náklady, keďže ich budú hradieť priamo.
- Chrániť finančné prostriedky obce, ktoré sú určené pre všetkých občanov, nie na individuálne opravy v obecnom byte.





Nájomníci bytov obce
Dolné Srnie č.p.419 a 420
91641

Vec:

**Žiadosť o zvolanie schôzdy k nájomným bytom
obce Dolné Srnie 419 a 420.**

Na základe neustálych dohadov a nejasností, žiadame o jasné a zrozumiteľné vyjadrenie k nasledovnému:

- kto bude robiť revízie plynových kotlov na bytovkách a kto to bude financovať?
- kto bude robiť opravy plynových kotlov na bytovkách a kto to bude financovať?
- na aké účely bude použitý fond opráv a na základe čoho nemôže byť oprava plynového kotla / ktorý sice používa nájomca, ale stále je to majetok obce/, hradená z fondu opráv?
- v prípade, že sa plynový kotol pokazí a bude treba zabezpečiť nový plynový kotol, kto to bude realizovať a hradíť?
- na základe akého zákona alebo VZN máme vo vyučovaní revízie hasiacich prístrojov, vysypanie makadamu okolo žump a prečo to platia nájomníci nájomných bytov a nie obec?
- na základe akého zákona nemôžu nájomcovia vstupovať do jednania o rozhodovaní o použití finančných prostriedkov z fondu opráv?

Ďakujeme za skoré vyjadrenie a vysvetlenie, aby sa predišlo prípadným nedorozumeniam v budúcnosti.

S pozdravom,

Vaši nájomníci



Územný plán v pohybe

- ➔ určuje, čo a kde sa môže v obci stavať
(rodinné domy, cesty, obchody, športoviská, zeleň, ...)
- ➔ aktuálny územný plán je účinný od roku 2023

Ak sa plán mení/dopĺňa - Zmeny a doplnky územného plánu (ZaD)

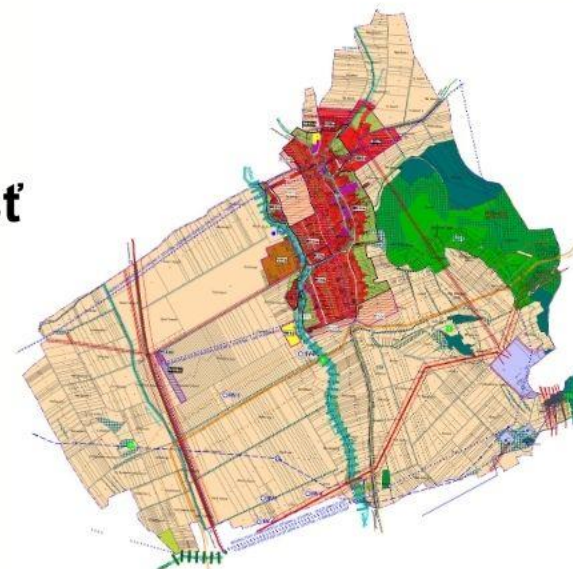
Práve teraz začína obdobie, v ktorom sa budú **prerokovávať nové Zmeny a doplnky**.

Občania majú rôzne požiadavky, najmä na:

- **rozšírenie obytných území**
- **plochy pre poľnohospodársku a farmársku činnosť**

Všetci záujemcovia môžu **do konca roka 2025**

podávať **žiadosti o zaradenie** svojich požiadaviek do Zmien a doplnkov obce Dolné Srnie.



1

2

3



Proces Zmien a doplnkov ÚP

1. PODANÉ ŽIADOSTI

- všetky podnety je potrebné podať do konca tohto roka, čiže **31.12.2025**

2. OBEC ROZHODNE, ŽE BUDE ROBIŤ ZMENY

- obecné zastupiteľstvo schváli, že sa začnú pripravovať zmeny
- dôvodom môže byť záujem investorov, potreba nových stavebných pozemkov alebo úprava pravidiel v obci





3. STRETNUTIE

- po zosumarizovaní všetkých žiadostí a požiadaviek na ZaD Územného plánu obce starosta obce môže zvolať podľa uváženia a potreby stretnutie s dotknutými orgánmi



* *dotknutý orgán* je štátna alebo neštátna inštitúcia, ktorej sa pripravované Zmeny a doplnky územného plánu môžu dotknúť – teda môžu zasahovať do jej práv alebo záujmov

Dotknutými orgánmi by boli najmä:

- OÚ Trenčín, odbor opravných prostriedkov, pozemkový referát
- TSK
- RÚVZ Trenčín
- OÚ NMnV, odbor životného prostredia
- TVK a.s.
- SVP, š. p., OZ Povodie Váhu
- Zhotoviteľ ZaD ÚP-O a oveľa viac

môže ich
byť aj okolo 30



4. ZHOTOVENIE NÁVRHU ZAD ÚP-O

- po stretnutí sa **orientačne určia podmienky** pre spracovanie ZaD ÚP-O
- na základe týchto podmienok a **podnetov od obce** (obstarávateľa ÚPD) spracuje **autorizovaný architekt** návrh ZaD ÚP-O
- návrh sa následne **prerokuje s dotknutými orgánmi**, samosprávou, správcami sietí a verejnosťou
- návrh musí byť **v súlade so zákonmi** a s celkovým rozvojom obce
- po prerokovaní môže pokračovať **štandardný proces schvaľovania**



5. STANOVISKÁ DOTKNUTÝCH ORGÁNOV

- návrh ZaD ÚP-O sa prerokuje súčasne s dotknutými orgánmi štátnej správy, samosprávou, správcami sietí, verejnosťou (občanmi)
- **tieto subjekty sa vyjadrujú k návrhu** a na základe ich podmienok sa ďalej postupuje
- dotknuté orgány posudzujú, či sú navrhované zmeny: bezpečné, ekologické, v súlade s legislatívou.





- orgány môžu doručiť stanovisko:
 - **súhlasné**
 - **súhlasné s podmienkami**
 - **nesúhlasné**
- všetko musí byť v súlade s príslušnými **zákonmi a vyhláškami**
- po doručení žiadosti majú dotknuté orgány **zákonnú lehotu** na vydanie stanoviska
- lehota na prerokovanie je podľa stavebného zákona **minimálne 30 dní**

- všetky **pripomienky a podnety** je potrebné **doručiť obci** (obstarávateľovi) **v písomnej forme**
- spôsoby doručenia:
 - **osobne na obecný úrad**
 - **poštou**
 - **elektronicky prostredníctvom e-slovensko** (nie e-mailom)





6. VEREJNÉ PREROKOVANIE ZAD ÚP-O

- návrh zmien sa zverejní minimálne na 30 dní:
 - na webovej stránke obce
 - na úradnej tabuli
- nasleduje verejné prerokovanie, na ktoré budú občania obce pozvaní oznámením
- občania sa môžu pýtať a vyjadriť svoje pripomienky
- verejné prerokovanie **je dobrovoľné** – obec ho môže uskutočniť, ale nemusí



7. VYHODNOTENIE PRIPOMIENOK

- **všetky pripomienky** od úradov aj občanov **musia byť vyhodnotené**
- urbanista následne upraví návrh tak, aby:
 - **rešpektoval pripomienky**
 - **bol v súlade so zákonmi a reguláciami**





8. PRESKÚMANIE SÚLADU NÁVRHU PODĽA § 25 STAVEBNÉHO ZÁKONA

- Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Trenčín preskúma:
 - či bol proces obstarania v súlade so stavebným zákonom
 - či boli všetky pripomienky riadne vyhodnotené

9. SCHVÁLENIE OBECNÝM ZASTUPITEĽSTVOM

- upravený návrh sa predkladá obecnému zastupiteľstvu, ak ho OZ schváli:
 - obec vydá **Všeobecne záväzné nariadenie (VZN)**
 - tým sa územný plán oficiálne uvedie do platnosti

10. ÚZEMNÝ PLÁN JE AKTUALIZOVANÝ A ZÁVÄZNÝ

- po schválení platí **nové znenie územného plánu**
- zmeny ovplyvňujú:
 - využívanie pozemkov,
 - budúci rozvoj obce na najbližších **10 - 20 rokov**





Ako na priznanie **dane**

1. DAŇ Z NEHNUTEĽNOSTI

- pozemky
- stavby
- byty a nebytové priestory v bytových domoch
- **daňové priznanie** je potrebné podať vždy, keď dôjde k **vzniku alebo zániku daňovej povinnosti** ➔ to znamená – vždy, keď nastane zmena týkajúca sa nehnuteľnosti
- **rozhodujúci stav pre vyrubenie dane je k 1. januáru 2026**
- nehnuteľnosť, ktorú vlastníte k 1. januáru, sa zdaňuje za celý rok
- **daňové priznanie sa podáva do 31. januára**
- Výnimky: pri dedení a dražbe je lehota 30 dní od vzniku udalosti



1

2

3



Čo treba k priznaniu priložiť?

Podľa spôsobu nadobudnutia sa prikladajú dokumenty ako:

- rozhodnutie o povolení vkladu do katastra
- osvedčenie o dedičstve
- osvedčenie o dražbe
- stavebné a kolaudačné rozhodnutia
- prípadne iné dokumenty preukazujúce vznik alebo zánik vlastníctva

Správca dane oslobodzuje napríklad:

- pozemky a stavby vo vlastníctve obce
- cintoríny či verejné športoviská
- cirkevné stavby ako kostol či zvonica, pričom fara má zníženie dane o 50 %

Zníženie o 30 % môžu využiť:

- občania s ťažkým zdravotným postihnutím so sprievodcom
- poberatelia dôchodkových dávok, ak nehnuteľnosť slúži na ich trvalé bývanie

Tlačivá a podrobné poučenia sú k dispozícii na stránke obce.



2. DAŇ ZA PSA

- **daňová povinnosť** vzniká a zaniká vždy, keď **občan začne alebo prestane psa vlastniť**
- **majiteľ psa prihlasuje, keď psík dovърšíl 6 mesiacov života**
- **oznámenie je potrebné podať do 30 dní**
- **sadzba dane je 10 eur za psa na rok**
- oslobodený je: osamelý dôchodca alebo držiteľ preukazu ZŤP, ak vlastní len 1 psa



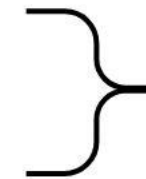


3. POPLATOK ZA KOMUNÁLNY ODPAD

- fyzická osoba: **38 € / rok / osoba**
- právnická osoba: **100 € / rok**

Zníženie poplatku o 30 %

- možno oň požiadať, ak je **osoba viac než 90 dní mimo obce**
- **platí to pre študentov, osoby pracujúce mimo obce, vodičov kamiónovej dopravy alebo ľudí pracujúcich v zahraničí**
- je potrebné priložiť:
 - **potvrdenie o štúdiu alebo zamestnaní**
 - **doklad o ubytovaní**
 - **prípadne potvrdenia o pobyte mimo obce**
- **žiadosť treba podať do 31. januára 2026**



Doklady musia byť aktuálne
– čestné vyhlásenie nestačí.



Odpustenie poplatku

- týka sa osôb s trvalým pobytom, ktoré sa dlhodobo zdržiavajú mimo obce **a nehnuteľnosť neužívajú**
- Dôvody môžu byť:
 - **práca alebo štúdium v zahraničí,**
 - **výkon trestu,**
 - **pobyt v zariadeniach sociálnych služieb,**
alebo pobyt v inej obci, kde človek platí odpad
- **žiadosť treba podať do 31. januára 2026**



Tlačivá sú dostupné na webovej stránke obce.



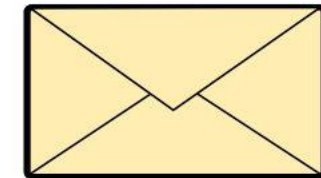
AKO DORUČIŤ DOKUMENTY OBCI

Obec akceptuje len tieto formy:

- osobné doručenie na úrade počas úradných hodín,
- poštou,
- elektronicky cez portál slovensko.sk.



E-mail nie je oficiálny spôsob komunikácie s obcou.





ĎAKUJEME