

## **N Á V R H**

**VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE OBCE PTIČIE č. 1/2026  
O PRIDEĽOVANÍ OBECNÝCH NÁJOMNÝCH BYTOV VO VLASTNÍCTVE  
OBCE PTIČIE**

# V š e o b e c n e z á v ä z n é n a r i a d e n i e o b c e P T I Č I E

Číslo 1/2026 zo dňa 10.6.2026

Obec Ptičie v súlade s ustanovením § 6 ods. 1 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a doplnkov a podľa zákona č. 150/2013 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania a zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní vydáva pre územie obce Ptičie toto **Všeobecné záväzné nariadenie**

## Článok 1

### Úvodné ustanovenia

1. Účelom tohto všeobecne záväzného nariadenia obce Ptičie (ďalej len „VZN“) je stanovenie podmienok, posudzovania a postupu pri pridelení nájomných bytov, opakované uzatváranie nájomných zmlúv, výmenu bytov, dobu trvania nájmu a povinnosti nájomcov bytov, ktorým boli pridelené nájomné byty, na výstavbu ktorých boli použité finančné prostriedky zo Štátneho fondu rozvoja bývania (ďalej len „podpora ŠFRB“) alebo dotácia Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky (ďalej len „dotácia“), alebo z rozpočtových prostriedkov obce Ptičie.

2. Obec sa pri prenájaní nájomných bytov riadi príslušnými ustanoveniami zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov, zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“) a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi. Ptičie určuje výšku týchto príspevkov:

## Článok 2

### Podmienky podávania a posudzovania žiadostí o pridelenie nájomného bytu

1. Žiadateľom o pridelenie nájomného bytu môže byť len fyzická osoba, ktorá:

a) dovŕšila 18 rokov veku, alebo nadobudla spôsobilosť na právne úkony pred dovŕšením 18. roku veku uzatvorením manželstva v zmysle osobitných právnych predpisov (ďalej len „žiadateľ“),

b) ku dňu podania žiadosti má trvalý pobyt na území obce Ptičie viac ako 2 roky nepretržite pred podaním žiadosti, alebo súhlasí s podmienkou, že sa do 30 kalendárnych dní po uzatvorení nájomnej

zmluvy na byt vo vlastníctve obce prihlási na trvalý pobyt v obci Ptičie, vrátane všetkých osôb, ktoré s ním budú pri pridelení bytu žiť v spoločnej domácnosti

c) má ku dňu podania žiadosti o pridelenie nájomného bytu uhradené všetky záväzky voči obci vrátane všetkých osôb, ktoré žijú v spoločnej domácnosti so žiadateľom (napr. daň z nehnuteľností, poplatok za komunálne odpady a drobné stavebné odpady, alebo iné splatné peňažné záväzky),

d) voči žiadateľovi nie sú vedené exekučné konania

e) žiadateľ ani osoby, ktoré s ním budú pri pridelení bytu žiť v spoločnej domácnosti nie sú nájomcom alebo vlastníkom alebo podielovým spoluvlastníkom akéhokoľvek bytu, rodinného domu alebo inej nehnuteľnosti určenej na bývanie na území Slovenskej republiky s výškou podielu viac ako jedna polovica k celku alebo nemá zriadené právo bývania a užívania zodpovedajúce vecnému bremenu k bytu alebo rodinného domu na území SR

f) nefiguruje na inej žiadosti v mennom zozname všetkých osôb, ktoré budú bývať v spoločnej domácnosti žiadateľa

g) nebola v minulosti nájomcom bytu, v ktorom by zanechal dlh na nájomnom vrátane úhrad za služby spojené s nájomom bytu, alebo neprenechal byt alebo je časť inému do podnájmu bez súhlasu vlastníka,

h) nebola v minulosti nájomcom bytu, ktorý by znehodnotil, poškodil alebo hrubo porušoval domový poriadok,

i) nemala v minulosti vypovedaný nájom bytu podľa § 711 ods. 1 písm. c), d), g) Občianskeho zákonníka.

2. Žiadosť o pridelenie nájomného bytu žiadateľ podáva na predpísanom tlačive, ktoré bude obsahovať podrobné informácie o majetkových pomeroch, súčasnej bytovej, sociálnej, zdravotnej, rodinnej a finančnej situácii žiadateľa a spolu posudzovaných osôb vrátane detí, ktoré si môže žiadateľ prevziať na obecnom úrade v Ptičom. Vyplnenú žiadosť o pridelenie nájomného bytu s prílohami môže žiadateľ zaslať poštou alebo osobne podať do podateľne OcÚ v obci Ptičie.

3. Ak žiadosť neobsahuje predpísané náležitosti, bude žiadateľ do 30 dní od doručenia žiadosti písomne vyzvaný na doplnenie alebo opravu žiadosti. Ak tak neurobí v stanovenej lehote, nebude zaradený do evidencie žiadateľov o pridelenie nájomného bytu.

### **Článok 3**

#### **Zaradenie do evidencie žiadateľov o pridelenie nájomného bytu a vyradenie žiadateľa z evidencie žiadateľov o pridelenie nájomného bytu**

1. O zaradení do poradovníka žiadateľov o pridelenie nájomného bytu OcÚ v obci Ptičie žiadateľa písomne informuje v lehote do 30 dní odo dňa podania úplnej a správnej písomnej žiadosti o pridelenie nájomného bytu.

2. Žiadosť bude zaradená v poradovníku žiadateľov o pridelenie nájomného bytu po dobu 1 roka odo dňa podania úplnej a správnej žiadosti – doba evidencie.

3. Žiadosť žiadateľa Obec Ptičie vyradí z poradovníka žiadateľov o pridelenie nájomného bytu ak žiadateľ:

- a) prestane spĺňať počas doby evidencie žiadosti v poradovníku jednu alebo viac podmienok pre zaradenie žiadosti o pridelenie nájomného bytu,
- b) neoznámí zmeny súvisiace so žiadosťou do 30 kalendárnych dní od vzniku zmeny,
- c) uvedie nepravdivé alebo neúplne údaje, ktoré majú rozhodujúci vplyv na posudzovanie žiadosti
- d) nereaguje na písomnú výzvu OcÚ Ptičie do stanoveného termínu,
- e) do uplynutia doby evidencie žiadosti nepodá na predpísanom tlačive „Žiadosť o obnovenie žiadosti o pridelenie nájomného bytu“. Príloha č. 2

4. K žiadosti o pridelenie nájomného bytu je žiadateľ a osoby, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne, povinný doložiť:

- a) doklady preukazujúce schopnosť platiť nájomné a služby spojené s užívaním bytu (napr. zmluva o pracovnom pomere, daňové priznanie SZČO, doklady preukazujúce poberanie podpory v nezamestnanosti, dávky v hmotnej núdzi, dôchodku, materského, či rodičovského príspevku a i.),
- b) doklady potrebné k posúdeniu žiadosti (napr. právoplatné rozhodnutia súdu o rozvode manželov, o určení vyživovacej povinnosti, o vysporiadaní bezpodielového spoluvlastníctva po rozvode manželstva a i.),

5. Žiadateľ je povinný:

- a) spolupracovať s povereným pracovníkom Obecného úradu v Domaňovciach pri overení skutočností potrebných pre zaradenie žiadosti do evidencie žiadateľov,
- b) pravdivo aktualizovať údaje uvádzané v žiadosti v priebehu vedenia v zozname uchádzačov o byt, a to každý rok odo dňa podania žiadosti,
- c) nahlásiť každú zmenu údajov týkajúcu sa jeho osoby a blízkych príbuzných, bezodkladne, najneskôr však do 30 dní odo dňa, kedy zmena nastala,
- d) každoročne do 30.6. kalendárneho roka doložiť dokumenty preukazujúce výšku príjmu za predchádzajúci kalendárny rok, ak tak žiadateľ neučiní ani po výzve povereného pracovníka OcÚ, jeho žiadosť bude automaticky vyradená z evidencie žiadateľov o pridelenie nájomného bytu.

6. Žiadosť žiadateľa sa vyradí z evidencie žiadateľov o pridelenie nájomného bytu, ak:

- a) žiadateľ alebo manžel/manželka, druh/družka alebo osoby, ktoré budú byt spoločne užívať prestane spĺňať jednu z podmienok uvedených v článku 2 ods. 1
- b) si nesplní povinnosť podľa čl. 3 ods. 3 písm. b), c) a d)
- c) odmietne prijať voľný byt vo vlastníctve obce poskytujúci vhodné bývanie, ktorý mu bol ponúknutý obcou,
- d) dôjde k úmrtiu žiadateľa a osoby uvedené v žiadosti nepožiadajú o zmenu v osobe žiadateľa,
- e) o vyradenie z evidencie žiadateľ písomne požiada,
- f) bude so žiadateľom uzavretá zmluva o nájme bytu vo vlastníctve obce

4. Obecný úrad v Ptičom žiadateľa písomne informuje o vyradení z evidencie žiadateľov o pridelenie nájomného bytu.

## **Článok 4**

### **Pravidlá pridelovania nájomných bytov**

1. Poradie žiadateľov evidovaných v evidencii žiadateľov nie je rozhodujúce pri pridelovaní bytu do nájmu.

2. Poradie žiadateľov o byt posudzuje príslušná komisia zriadená Obecným zastupiteľstvom ako stála komisia (ďalej len „Komisia“), ktorá vyhodnocuje kritéria uvedené v odseku 3 tohto článku. Na základe vyhodnotených kritérií zostaví poradovník žiadateľov.

3. Pri hodnotení kritérií sa pod pojmom žiadateľ myslí aj jeho manžel/manželka, druh/družka alebo osoby, ktoré budú byt spoločne s ním užívať. Komisia zohľadňuje najmä tieto kritéria:

- a) naliehavosť bytovej potreby žiadateľa, pričom sa skúmajú najmä majetkové pomery (vedenie exekučných konaní, konaní o oddĺžení..) a rodinné a iné sociálne pomery;
- b) schopnosť žiadateľa platiť nájom a úhrady za služby spojené s užívaním bytu;
- c) doba evidovania v evidencii žiadateľov;
- d) dĺžka, resp. existencia trvalého pobytu v obci Ptičie;
- e) skutočnosť, či žiadateľ má/nemá záväzky po lehote splatnosti voči obci;
- f) rodinné pomery a vek žiadateľa (jednotlivec, rodina, mladá rodina, za ktorú sa považuje rodina, kde je aspoň jeden z partnerov ku dňu podpísania nájomnej zmluvy mladší ako 35 rokov a pod.);
- g) aktuálne bytové podmienky (bývanie u rodičov, v podnájme, v provizóriu – dočasné bývanie);
- h) zdravotný stav členov rodiny, najmä maloletých detí;
- i) dodržiavanie zásad občianskeho spolunažívania, dobrých mravov a medzil'udských vzťahov;
- j) aktivity pre obec Ptičie, kultúrny, sociálny, zdravotný a ekonomický prínos;
- k) všetky ostatné podmienky, ktoré spôsobujú, že žiadateľ a členovia rodiny nemajú možnosť zabezpečiť si svoje bývanie vlastnými prostriedkami.

4. Na základe odporúčania komisie prideliť nájomný byt konkrétnemu uchádzačovi z poradovníka žiadateľov, vydá starosta obce oznámenie o pridelení bytu.

5. Byt môže byť pridelený nájomcovi na účely sociálneho bývania. Oprávnenou fyzickou osobou je pre tento účel:

osoba, ktorej sa poskytuje bývanie z dôvodov hodných osobitného zreteľa, ktorými sú:

- ohrozenie života alebo nemožnosť zabezpečiť si základné životné potreby, napríklad z dôvodu týrania blízkou osobou
- v dôsledku mimoriadnej havarijnej situácie spôsobenej nezávisle od jej konania, ktorá prišla o bývanie
- vážna sociálna alebo zdravotná situácia

➤ zabezpečovanie zdravotnej starostlivosti, sociálnych a všeobecne prospešných služieb, vzdelávania, kultúry alebo ochranu obyvateľov obce

6. Pri posudzovaní žiadostí osôb uvedených v čl. 4 odsek 5 sa nebude prihliadať na podmienky uvedené v čl. 2 ods. 1 písm. e) a v čl. 4 ods. 3 písm. c), d) a j).

7. Starosta obce po predchádzajúcom prerokovaní v komisii rozhodne o pridelení bytu v prípadoch hodných osobitného zreteľa uvedených v čl. 4 ods. 5 tohto VZN. Takto pridelených môže byť max. 20% bytov z celkového počtu obstaraných (podporených) nájomných bytov v obci Ptičie.

8. Ak žiadateľ, ktorému bol pridelený obecný nájomný byt, pridelený byt odmietne aj napriek tomu, že zodpovedá jeho požiadavkám uvedeným v žiadosti o pridelenie nájomného bytu a neuzatvorí nájomnú zmluvu do 15 kalendárnych dní odo dňa doručenia oznámenia o pridelení nájomného bytu, jeho žiadosť bude vyradená z evidencie žiadateľov o nájomný byt.

## **Článok 5**

### **Zisťovanie príjmov**

1. Pri zisťovaní príjmov u osôb podľa čl. 4, ods. 5 tohto VZN sa postupuje podľa osobitného predpisu (zákon č. 601/2003 Z.z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov). Mesačný príjem sa pre účely posudzovania žiadosti o nájomný byt vypočíta z príjmu za kalendárny rok prechádzajúci roku, v ktorom by vznikol nájom bytu, ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal.

2. Životné minimum domácnosti sa vypočíta zo súm životného minima členov domácnosti platných k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku, v ktorom by vznikol nájom bytu.

3. K žiadosti o pridelenie nájomného bytu je žiadateľ a osoby, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne, povinný doložiť:

a) potvrdenie o príjme – na účely pridelenia obecného nájomného bytu/opakovaného uzatvorenia nájomnej zmluvy potvrdeného daňovým úradom alebo

b) potvrdenie o príjme z daňového úradu alebo

c) ročné zúčtovanie preddavkov na daň z príjmov FO zo závislej činnosti a daňový bonus za predchádzajúci kalendárny rok alebo

d) potvrdenie zamestnávateľa o výške priemerného mesačného príjmu za predchádzajúci kalendárny rok,

e) iný príjem za predchádzajúci kalendárny rok (starobný dôchodok, invalidný dôchodok, sirotsky dôchodok, sociálne dávky, dávka v nezamestnanosti, materské, rodičovský príspevok, nemocenské dávky, výživné, prídavok na dieťa a iné).

## **Článok 6**

### **Finančná zábezpeka**

1. Žiadateľ, ktorému je prvýkrát pridelený byt do nájmu, je povinný uhradiť na účet obce Ptičie finančnú zábezpeku vo výške 6 (šesť) mesačného základného nájomného. Finančná zábezpeka musí byť uhradená najneskôr v deň podpisu nájomnej zmluvy.

2. Finančná zábezpeka slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a prípadných škôd spôsobených na užívanom nájomnom byte a to po celú dobu trvania doby nájmu. Presné podmienky jej čerpania a vrátenia nájomcovi sú upravené v nájomnej zmluve. Finančnú zábezpeku vedie obec Domaňovce na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke.

## **Článok 7**

### **Nájomné, správa bytov a bytové fondy**

1. Za užívanie nájomného bytu je nájomca povinný platiť nájomné a úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu v lehotách a spôsobom dojednaných v nájomnej zmluve.

2. Na platenie nájomného a tvorbu fondu prevádzky, údržby a opráv sa cena nájmu určí najviac 5 % ročne z obstarávacej ceny bytu, pričom obec tvorí fond prevádzky, údržby a opráv ročne minimálne vo výške 0,5 % nákladov na obstaranie bytu.

3. Vo výške nájmu nie sú zahrnuté poplatky za odvoz TKO, vodné, stočné a elektrickej energie, ďalej internetové a televízne pripojenie a energie spoločných priestorov.

4. Fond prevádzky, údržby a opráv sa tvorí z prostriedkov získaných v rámci úhrad za užívanie bytov od nájomcov bytov a eviduje sa na osobitnom bankovom účte.

5. Z prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv sa financujú výdavky spojené s nákladmi na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí, spoločných zariadení bytového domu, spoločných nebytových priestorov, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu bytového domu.

6. K údržbe bytových domov, ktorá je hradená z fondu opráv patria pravidelné odborné prehliadky a odborné kontroly podľa platnej legislatívy a to najmä: revízia prenosných hasiacich prístrojov a požiarneho vodovodu, bleskozvodov, revízia elektrickej inštalácie a elektrických zariadení a revízia tepelných čerpadiel a ostatné potrebné pravidelné kontroly v zmysle platných právnych predpisov.

7. Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním si realizuje nájomca na vlastné náklady.

1 Príloha č. 1 Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorý sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka

## **Článok 8**

### **Opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy**

1. Nájomca má právo na opakované uzavretie nájomnej zmluvy pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a v tomto VZN.
2. Obec Ptičie informuje o možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.
3. O opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy je nájomca povinný požiadať písomne prenajímateľa na predpísanom tlačive „Žiadosť o predĺženie platnosti nájomnej zmluvy na byt“ Príloha č. 3 tohto VZN najneskôr 30 dní pred uplynutím dohodnutej doby nájmu a predložiť doklady na overenie príjmov podľa § 12 ods. 4 zákona.
4. Starosta rozhodne o opakovanom uzavretí zmluvy o nájme nájomného bytu za predpokladu, že:
  - a) nájomca si riadne plnil povinnosti jemu vyplývajúce z predchádzajúcej nájomnej zmluvy a zo všeobecne záväzných právnych predpisov,
  - b) spĺňa všetky podmienky uvedené v zákone a v tomto nariadení.
5. Nájomca a osoby tvoriace spoločnú domácnosť, ktoré užívajú nájomný byt, sú povinní sprístupniť byt zamestnancom OcÚ Ptičie a členom komisie za účelom vykonávania kontroly povinností vyplývajúcich z nájomnej zmluvy, technického stavu bytu a kontroly osôb nachádzajúcich sa v nájomnom byte. V prípade nesprístupnenia bytu trikrát, to bude obec Domaňovce považovať za dôvod nepredĺženia nájomnej zmluvy.

## **Článok 9**

### **Výmena bytu**

1. Výmenu bytov môžu nájomcovia nájomných bytov uskutočňovať po predchádzajúcom písomnom súhlase vlastníka bytu obce Ptičie. Súhlas na výmenu nájomných bytov dáva starosta obce na základe podkladov vypracovaných komisiou OZ, ktorá odporúča, resp. neodporúča starostovi obce výmenu nájomcov. Zohľadňuje sa najmä neschopnosť uhrádzať nájomné, zmena počtu izieb bytovej jednotky z objektívnych dôvodov a výmena bytu zo zdravotných dôvodov.
2. Žiadosť o výmenu bytov musí mať písomnú formu, musí byť odôvodnená a doručená na obec Ptičie. Žiadosť o výmenu nájomného bytu môžu podať len nájomcovia, ktorí ku dňu podania žiadosti o výmenu bytu majú uhradené všetky záväzky voči obci Ptičie. Výmena bytov sa môže uskutočniť len na základe dobrovoľnej dohody nájomcov.
3. Pri výmene s nižším počtom izieb z dôvodu neschopnosti uhrádzať predpísané nájomné je podmienkou uzavretá dohoda o uznaní dlhu a uzavretý splátkový kalendár s obcou Ptičie.
4. Pred výmenou bytu je nájomca povinný umožniť prenajímateľovi obhliadku nájomného bytu za účelom vykonania kontroly technického stavu bytu.
5. Prenajímateľ môže odprieť súhlas s výmenou bytov.

## **Článok 10**

### **Zánik nájmu bytu vo vlastníctve obce**

1. Nájom bytu vo vlastníctve obce zaniká:

- a) uplynutím doby nájmu, ak nebola táto doba opätovne predĺžená
- b) písomnou dohodou medzi vlastníkom a nájomcov
- c) písomnou výpoveďou

2. Vlastník dáva písomnú výpoveď len zo zákonných dôvodov uvedených v Občianskom zákonníku (§ 711) t.j. ak:

- a) vlastník potrebuje byt pre seba,
- b) 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 alebo vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
- c) nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu.

3. Výpovedná lehota je 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi výpoveď doručená.

4. Nájomca nájomného bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu ani inej bytovej náhrady pri skončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu uvedeného v článku 9 tohto VZN.

5. K termínu skončenia nájmu sa nájomca zaväzuje byt vypratať a v primeranom stave odovzdať obci, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody.

## **Článok 11**

### **Prechodné ustanovenia**

1. Všetky žiadosti o pridelenie nájomného bytu doručené na Obecný úrad v Ptičom pred účinnosťou tohto VZN sú platné a zostávajú v evidencii. V prípade potreby žiadatelia budú v primeranej lehote vyzvaní na ich doplnenie podľa podmienok tohto VZN.

2. Všetky nájomné zmluvy uzatvorené pred účinnosťou tohto VZN zostávajú v platnosti.

3. Nájomcovi, ktorý užíva nájomný byt v Obci Ptičie pridelený podľa doteraz platných predpisov, bude opakovaný nájom posudzovaný podľa tohto VZN.

## **Článok 12**

### **Záverečné ustanovenia**

1. Návrh tohto VZN č. 1/2026 bol zverejnený na úradnej tabuli a na internetovej stránke [www.pticie.sk](http://www.pticie.sk) v lehote uvedenej v § 6 ods. 3 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení.
2. Toto VZN bolo schválené uznesením obecného zastupiteľstva č. **xxxxxxx** dňa **xxxxxx**.
3. Toto VZN nadobúda účinnosť dňa **xxxxx**.

V Ptičom dňa 12.6.2026

Martin Dzemján  
starosta obce