

Návrh VZN vyvesený na úradnej tabuli dňa: 9.3.2026

Návrh VZN zverejnený na webovej stránke obce Kátlovce dňa: 9.3.2026

Schválené VZN obecným zastupiteľstvom dňa:

Schválené VZN vyvesené na úradnej tabuli dňa:

VZN nadobudlo/ nadobúda účinnosť dňa:

Návrh

Všeobecne záväzné nariadenie obce Kátlovce

č. 2/2026

O nájomných bytoch a nakladaní s nájomnými bytmi

Obec Kátlovce v súlade s ustanovením § 4 ods. 1 a ods. 3 písm. a) a podľa § 6 ods. 1 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a ustanoveniami § 10 ods. 2 písmena b) zákona NR SR č. 150/2013 Z.z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov a zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní ustanovuje Všeobecne záväzné nariadenie obce Kátlovce o nájomných bytoch a nakladaní s nájomnými bytmi.

ČI. 1

Úvodné ustanovenia

1. Toto všeobecne záväzné nariadenie (ďalej len nariadenie) upravuje postup pri prenajímaní nájomných bytov (ďalej len „nájomný byt NB alebo byt s osobitným režimom“) vo vlastníctve obce Kátlovce.
2. Obecný bytový fond tvoria nájomné byty, ktoré sú určené na užívanie fyzickým osobám na základe nájomnej zmluvy. V nájomnom byte je zakázaný chov hospodárskych zvierat a psov. Prípadné výnimky sa budú riešiť individuálnou žiadosťou. Nájomné byty sú vo vlastníctve obce Kátlovce s osobitným režimom, ktorý vymedzuje toto VZN.
3. Toto VZN upravuje podmienky pridelenia nájomných bytov vo vlastníctve obce, ktoré boli financované z dotácií terajšieho Ministerstva dopravy a výstavby Slovenskej republiky, z úveru Štátneho rozvoja bývania Slovenskej republiky a vlastných zdrojov obce, t.j. nájomné byty s osobitným režimom upraveným zákonom č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.
4. Obec Kátlovce zabezpečuje správu NB, prenajímanie bytov, určovanie výšky nájomného a rieši všetky právne vzťahy vyplývajúce z nájmu bytov podľa ustanovení Občianskeho zákonníka.
5. Obecný úrad vedie evidenciu žiadostí o pridelenie bytov do nájmu. Žiadatelia sú evidovaní v poradovníku, ktorý začína číslom 1. a sú v ňom zoradení vzostupne podľa dátumu podania žiadosti. Uprednostňujú sa žiadatelia s trvalým pobytom v obci Kátlovce.

ČI. 2

Podmienky zaradenia žiadosti do zoznamu žiadateľov o nájom obecného bytu

1. Sociálne bývanie je definované ako bývanie obstarané s použitím verejných prostriedkov určené na primerané a ľudsky dôstojné bývanie fyzických osôb, ktoré si nemôžu obstaráť bývanie vlastným pričinením a spĺňajú podmienky podľa zákona č. 443/2010 Z. z. Sociálne bývanie je aj bývanie alebo ubytovanie financované s použitím verejných prostriedkov a poskytované v rámci starostlivosti podľa osobitných predpisov. Sociálne bývanie poskytované obcou je všeobecne prospešnou službou.

2. Sociálne bývanie v byte je bývanie poskytované oprávnenej fyzickej osobe v nájomnom byte, ktorého podlahová plocha neprevyšuje 80 m².
3. Podľa § 22 ods. 3 zákona č. 443/2010 Z. z. je oprávnenou fyzickou osobou:
- a) osoba, ktorej mesačný príjem spolu s mesačným príjmom ostatných osôb žijúcich v byte je najviac vo výške trojnásobku životného minima,
 - b) 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 § 22 ods. 3 písm. b),
 - c) osoba, ktorá žije v byte sama a ktorej mesačný príjem je najviac vo výške štvornásobku životného minima,
 - d) osoba, ktorá nepresiahla vek 30 rokov a:
 - 1. ktorej sa 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, alebo
 - 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 (§ 45 až 59 zákona č. 36/2005 Z.z. o rodine a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov),
 - e) osoba, ktorej sa poskytuje bytová náhrada za byt vydaný podľa osobitného predpisu (napríklad zákon č. 403/1990 ZB. o zmiernení následkov niektorých majetkových krívd v znení neskorších predpisov),
 - f) osoba, ktorej sa poskytuje bývanie z dôvodov hodných osobitného zreteľa,
 - g) osoba v nepriaznivej životnej situácii podľa osobitného predpisu,
 - h) nie je nájomcom alebo vlastníkom bytu alebo rodinného domu,
 - i) má trvalý pobyt v obci, ak žiadosť podávajú manželia, túto podmienku musí spĺňať aspoň jeden z manželov, ak sú uspokojené požiadavky žiadateľov s trvalým pobytom v obci, zaradí sa do zoznamu aj žiadosť o pridelenie bytu občana s trvalým pobytom v SR.
4. Mesačný príjem oprávnenej fyzickej osoby a ostatných osôb žijúcich v byte podľa ods. 3 sa vypočíta z príjmu za kalendárny rok predchádzajúci roku, v ktorom vznikol nájom bytu, ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal.
5. Životné minimum podľa ods. 3 sa vypočíta ako súčet súm životného minima pre plnoletú fyzickú osobu podľa osobitného predpisu za každú plnoletú fyzickú osobu, ktorá žije v byte a súm životného minima pre nezaopatrené dieťa podľa osobitného

predpisu za každé zaopatrené nepľnoleté dieťa a nezaopatrené dieťa, ktoré žije v byte. Pri výpočte sa vychádza zo súm životného minima platných k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku, v ktorom vznikol nájom bytu.

6) Podmienky ustanovené v odseku 3 sa posudzujú pri uzatváraní nájomnej zmluvy a na zmeny podmienok počas platnosti nájomnej zmluvy sa neprihliada.

(7) Nájomné byty sú určené predovšetkým pre občanov s trvalým bydliskom v obci Kátlovce, pochádzajúcich z obce Kátlovce a tiež i pre ostatných občanov SR.

§ 3

Prijímanie a posudzovanie žiadostí o pridelenie nájomného bytu

1. Žiadosti o pridelenie nájomného bytu podávajú žiadatelia prenajímateľovi, ktorým je obec Kátlovce, prostredníctvom Obecného úradu.
2. Každý žiadateľ je povinný vyplniť „Žiadosť o nájomný byt“, ktorá musí obsahovať
 - a) Údaje o žiadateľovi:
 - Meno a priezvisko žiadateľa,
 - Miesto trvalého pobytu žiadateľa podľa občianskeho preukazu, príp. prechodného pobytu,
 - Dátum narodenia,
 - Rodinný stav žiadateľa,
 - Telefonický a emailový kontakt žiadateľa,
 - Počet členov domácnosti, ktorí sú zahrnutí do žiadosti a ich vzťah k žiadateľovi- menovite s dátumom narodenia,
 - Dôvod podania žiadosti
 - b) Povinné prílohy k žiadosti:
 - Čestné vyhlásenie žiadateľa o majetkových pomeroch, z ktorých bude zrejmý vlastnícky alebo nájomný vzťah k bytu alebo rodinnému domu (príloha č. 2)
 - Potvrdenie zamestnávateľa o pracovnom pomere, type trvania pracovnej zmluvy (čas určitý alebo neurčitý), živnostenský list alebo platné rozhodnutie Sociálnej poisťovne o priznaní dôchodku žiadateľa
 - doklad o čistom mesačnom príjme za predchádzajúci kalendárny rok žiadateľa a osôb spoločne posudzovaných so žiadateľom,
 - V prípade žiadateľa so zdravotným postihnutím podľa prílohy č. 2 Zákona o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní č. 443/2010 Z.z. aj potvrdenie uvedené v prílohe č. 4 tohto nariadenia.
3. Žiadateľ predloží obecnému úradu vyplnenú „Žiadosť o pridelenie nájomného bytu“ s potrebnými prílohami. Žiadosť môže žiadateľ zaslať poštou, elektronicky so zaručeným podpisom alebo odovzdať osobne v podateľni úradu.
4. Obecný úrad skontroluje úplnosť údajov uvedených v žiadosti a žiadosti spĺňajúce podmienky zaradí do evidencie žiadateľov o nájomný byt.

Žiadateľov s neúplnými údajmi vyzve na doplnenie. V prípade potreby vyžiada ďalšie podporné dokumenty k prílohe č.2 (napr. výpis z registra trestov a iné).

5. Ak žiadateľ v určenej lehote žiadosť nedoplní po výzve, uvedie nepravdivé údaje alebo údaje sfaľšuje, poverený pracovník žiadosť do zoznamu nezaradí.

Čl. 4

Postup pri pridelovaní nájomných bytov a evidencia žiadateľov

1. O pridelení bytu rozhoduje obecné zastupiteľstvo.
2. Žiadosti o nájomné byty eviduje a vedie v zozname žiadateľov obecný úrad.
3. Žiadatelia sú v evidencii zoradení podľa dátumu doručenia úplnej žiadosti. Poradie zápisu do zoznamu neurčuje poradie pre pridelenie nájomného bytu.
4. Ak žiadateľ spĺňa podmienky pre nájom nájomného bytu, pracovník obecného úradu zaradí žiadateľa do zoznamu žiadateľov.
5. Žiadateľ, ktorého žiadosť je zaradená do zoznamu žiadateľov je povinný obci oznamovať každú zmenu skutočností uvedených v § 3 tohto VZN.
6. Žiadateľ je povinný najmenej raz za rok od podania žiadosti aktualizovať svoju žiadosť. Ak žiadateľ v lehote jedného roka svoju žiadosť neaktualizuje ani raz, obec ho zo zoznamu žiadateľov vyradí. Na túto skutočnosť bude žiadateľ písomne upozornený.
7. Pri rozhodovaní o pridelení bytu sa skúmajú a vyhodnocujú najmä nasledovné kritériá:
 - trvalý pobyt v obci Kátlovce,
 - naliehavosť bytovej potreby žiadateľa, pričom sa skúmajú súčasné bytové aj majetkové pomery, počet maloletých detí, rodinný stav a iné sociálne kritériá,
 - preukázateľné zdravotné dôvody žiadateľa (vyjadrenie lekára),
 - dodržiavanie zásad dobrých mravov a medziľudských vzťahov,
 - dátum podania žiadosti,
 - aktivity občana a jeho rodiny v obci,
 - finančné možnosti splácania nájomného (preukázať aktuálny príjem).

8. Prednostné právo na pridelenie bytu majú občania s trvalým pobytom v obci Kátlovce a rodiny s maloletými deťmi.
9. Nájomný byt nie je možné prideliť záujemcovi, ak voči nemu alebo členovi jeho domácnosti obec, eviduje pohľadávku po lehote splatnosti. Ak nájomca bytu nezaplatí nájomné a úhrady spojené s užívaním bytu za viac ako tri mesiace napriek výzve a dohodnutou náhradnou lehotou na úhradu nájomného, je to dôvod na ukončenie nájomného vzťahu bez nároku na zabezpečenie bytovej náhrady.
10. Ak nájomca alebo ten, kto je členom domácnosti hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v bytovom dome alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v bytovom dome, obec môže vypovedať nájom bytu bez nároku na zabezpečenie bytovej náhrady. Uplynutím dohodnutej doby nájmu, ak sa účastníci nedohodnú inak, nájomný vzťah skončí a nájomca je povinný nájomný byt vypratať a komisionálne odovzdať v posledný deň trvania nájomného vzťahu (do 12:00 hodiny) bez nároku na zabezpečenie bytovej náhrady.
11. Ak žiadateľ odmietne pridelený byt, nemá nárok na pridelenie ďalšieho bytu a jeho žiadosť sa vyradí z evidencie.
12. O pridelení nájomných bytov vybratým uchádzačom prijme Obecné zastupiteľstvo uznesenie, na základe ktorého pripraví Obecný úrad na podpis starostovi obce nájomnú zmluvu.

Čl. 5 Nájomná zmluva.

1. Na práva a povinnosti, ktoré vzniknú na základe nájomnej zmluvy a nie sú upravené zákonom č. 443/2010 Z.z., sa vzťahujú ustanovenia Občianskeho zákonníka. Nájomná zmluva musí mať písomnú formu a musí obsahovať najmä:
 - a) Začiatok trvania nájmu,
 - b) Doba trvania nájmu,
 - c) Výška stanoveného mesačného nájmu,
 - d) Podmienky opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy,
 - e) Výška úhrady za plnenie spojené s užívaním obecného bytu s osobitným režimom alebo spôsob ich výpočtu,
 - f) Opis stavu obecného bytu a opis príslušenstva obecného bytu,
 - g) Podmienky na zachovanie pôvodného stavu a vybavenia nájomného bytu,

- h) Skončenie nájmu,
 - i) Spôsob a lehotu vysporiadania finančnej zábezpeky, ak je súčasťou nájomnej zmluvy dohoda o finančnej zábezpeke podľa odseku 7 tohto článku,
 - j) Zoznam osôb tvoriacich spoločnú domácnosť nájomcu,
 - k) Vyhlásenie nájomcu, že nájomný byt alebo jeho časť nie je oprávnený prenechať do podnájmu tretej osobe.
2. Doba nájmu dohodnutá v nájomnej zmluve môže byť najviac tri roky okrem prípadov:
- a) ak nájomcom alebo osobou žijúcou v nájom byte spolu s nájomcom je osoba so zdravotným postihnutím ustanoveným osobitným predpisom v prílohe č. 2 zákona 443/2010 Z.z., ktorému sa prenajíma nájomný byt spĺňajúci podmienky ustanovené osobitným predpisom, pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac desať rokov alebo,
 - b) ak nájomcom je osoba podľa § 22 ods. 3 písm. e) podľa zákona č. 443/2010 Z.z., ktorej sa prenajíma nájomný byt, pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac 10 rokov.
3. V nájomnej zmluve sa upraví právo nájomcu na opakované uzavretie zmluvy o nájme nájomného bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a v tomto zákone. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy žiadateľ informuje nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu. Ak má nájomca záujem o opakované uzavretie nájomnej zmluvy, je povinný doručiť na Obecný úrad žiadosť spolu s dokladmi podľa čl. 3 ods. 2 tohto VZN, a to najneskôr 60 kalendárnych dní pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.
4. Pri opakovanom uzatvorení nájomnej zmluvy podľa odseku 3 môže žiadateľ uzatvoriť nájomnú zmluvu aj s fyzickou osobou, ktorej mesačný príjem spolu s mesačným príjmom ostatných osôb žijúcich v byte k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku opakovaného prenájmu nájomného bytu:
- a) nie je vyšší ako štvornásobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa § 22 ods. 3 písm. a) podľa zákona č. 443/2010 Z.z,
 - b) nie je vyšší ako päťnásobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa § 22 ods. 3 písm. b) c). podľa zákona č. 443/2010 Z.z
5. Nájomnú zmluvu na užívanie nájomného bytu, ktorý spĺňa podmienky ustanovené osobitným predpisom uzavrie len s fyzickou osobou žijúcou v domácnosti, ktorej členom je osoba so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 2 zákona 443/2010 Z.z. Ak obec nemá žiadosť od takejto fyzickej osoby môže uzavrieť nájomnú zmluvu na takýto nájomný byt aj s inou fyzickou osobou uvedenou v § 22 ods. 3 podľa zákona č. 443/2010 Z.z. najviac na jeden rok.
6. Ak o uzavretie nájomnej zmluvy nepožiadala fyzická osoba uvedená v § 22 ods. 3 zákona, môže prenajímateľ uzavrieť nájomnú zmluvu aj s inou fyzickou osobou najviac na jeden rok.

7. Nájomná zmluva môže ďalej obsahovať dohodu o finančnej zábezpeke, ktorá nesmie presiahnuť výšku šesťmesačného nájomného, lehota na zloženie finančnej zábezpeky nájomcom nesmie byť dlhšia ako 30 kalendárnych dní pred podpísaním nájomnej zmluvy. Ak nedôjde k uzatvoreniu nájomnej zmluvy, je prenajímateľ povinný už zloženú finančnú zábezpeku bezodkladne vrátiť. Prenajímateľ v súvislosti s uzavretím nájomnej zmluvy na byt s osobitným režimom nesmie požadovať od nájomcu iné finančné plnenie, ktoré priamo nesúvisia s užívaním obecného bytu s osobitným režimom. Prenajímateľ vedie finančnú zábezpeku na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke.
8. Finančná zábezpeka podľa ods. 7 slúži na zabezpečenie plnenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a nepoškodzovania užívaného nájomného bytu.
9. Pred uzavretím nájomnej zmluvy je prenajímateľ povinný umožniť nájomcovi prehliadku nájomného bytu.
10. Nájomné za nájomné byty sa uhrádza vždy mesiac vopred a to do 10. dňa mesiaca za nasledujúci mesiac. Nájomné je možné uhradiť bezhotovostným bankovým prevodom na bankový účet obce Kátlovce SK 24 5600 0000 0011 1266 9002 vedeného v Prima banke Slovensko, a. s.
 - a) pobočka Trnava variabilný symbol je číslo bytu a vchodu, alebo poštovou poukážkou, alebo v hotovosti priamo do pokladne na obecnom úrade obce.
 - b) výška ročného nájomného za užívanie bytu je stanovená v zmysle Vyhlášky Ministerstva dopravy Slovenskej republiky č. 281/2024 o regulácii cien nájmu bytov vo verejnom sektore, a to do výšky 5% z hodnoty bytu určenej podľa prílohy k vyhláške.
11. Po pridelení nájomného bytu nájomcovi, ktorý nemá trvalý pobyt v obci Kátlovce, je tento povinný požiadať o prihlásenie sa na trvalý pobyt.
 - a) Dané ustanovenie platí aj pre spolubývajúce osoby uvedené v nájomnej zmluve.
 - b) Obec Kátlovce si ako vlastníka uvedenej nehnuteľnosti, po posúdení žiadosti vyhradzuje právo súhlas s pobytom neudeliť a prihlásenie nerealizovať.

Čl. 6 Osobný zreteľ

1. Obec je oprávnená podľa § 22 ods. 7 zákona č. 443/2010 Z. z. prenajať najviac 20% z počtu podporených nájomných bytov vo vlastníctve obce z dôvodov hodných osobitného zreteľa.
2. Okruh oprávnených osôb podľa § 22 ods. 7 zákona č. 443/2010, ktorým sa poskytuje bývanie z dôvodov hodných osobitného zreteľa, sa určuje nasledovne:
 - a) osoby, ktoré sa nachádzajú v nepriaznivej sociálnej situácii, a to:
 - pre ťažké zdravotné postihnutie alebo nepriaznivý zdravotný stav,
 - z dôvodu, že dovŕšili vek potrebný na nárok na starobný dôchodok,

- pre ohrozenie správaním iných fyzických osôb alebo ak sa stali obeťou správania iných fyzických osôb,
 - osamelý rodič s nezaopatreným dieťaťom,
- b) zamestnanci obce a obcou zriadených organizácií, ktorým je z dôvodu potreby zabezpečenia efektívneho plnenia pracovných úloh pre mesto alebo pre ním zriadené organizácie v sídle zamestnávateľa nevyhnutné zabezpečiť bývanie,
- c) osoby, ktoré zabezpečujú zdravotnú starostlivosť, sociálne a ďalšie služby vo verejnom záujme, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu obyvateľov mesta.
- d) osoby angažujúce sa v dobrovoľných združeniach obce a vykonávajúce dobrovoľnícku činnosť v obci.
3. O pridelení nájomného bytu z dôvodov hodných osobitného zreteľa rozhoduje obecné zastupiteľstvo. Na pridelenie nájomného bytu z dôvodov hodných osobitného zreteľa sa nevzťahujú ustanovenia čl. 4.

Čl. 7

Záverečné ustanovenia

1. Podmienky určené v tomto VZN sú povinnou súčasťou nájomnej zmluvy.
2. Zmeny a doplnky tohto VZN schvaľuje Obecné zastupiteľstvo Kátlovce.
3. Obecné zastupiteľstvo obce Kátlovce schválilo toto VZN dňa uznesením OZ č. .../2026 a nadobúda účinnosť
4. Dňom účinnosti tohto nariadenia sa zrušuje VZN č. 1/2023 o nakladaní s nájomnými bytmi pre občanov zo dňa 07.06.2023.

Mgr. Dalibor Minarovič
starosta obce