

obec KOSTOLNÁ VES

Obecný úrad Kostolná Ves 62 972 26 Kostolná Ves, Slovenská republika



Obec Kostolná Ves 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 Kostolná Ves o nájomných bytoch a nakladaní s nájomnými bytmi.

vydáva

Všeobecne záväzné nariadenie č. 1/2026 o prideľovaní nájomných bytov v nájomných bytových domoch a nakladaní s nájomnými bytmi. Výpočet nájomného

§ 1 Úvodné ustanovenia

1. Toto všeobecne záväzné nariadenie (ďalej len nariadenie) upravuje postup pri prenajímaní nájomných bytov (ďalej len „nájomný byt alebo byt s osobitným režimom“) vo vlastníctve obce Kostolná Ves.
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 Kostolná Ves s osobitným režimom, ktorý vymedzuje toto VZN.
3. Nájomné byty sa budú užívať na nájom a nemôžu byť prevedené do osobného vlastníctva. Toto VZN upravuje podmienky prideľovania nájomných bytov vo vlastníctve obce, ktoré sú financované z dotácií Ministerstva dopravy Slovenskej republiky, z úveru Štátneho rozvoja bývania Slovenskej republiky a vlastných zdrojov obce, Práve kvôli čerpaniu verejných dotácií podliehajú prísnyim pravidlám definovaným v zákone č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.
4. nájomné byty s osobitným režimom upraveným zákonom č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní (ďalej len ako „zákon o dotáciách na rozvoj bývania“).
5. Zoznam žiadostí o nájom nájomných bytov sa vytvára v poradí doručenia žiadateľov o nájom nájomného bytu s vyznačením dátumu a poradového čísla doručenia úplnej žiadosti o pridelenie nájomného bytu.

§ 2 Žiadosť o nájom nájomného bytu 1.

Žiadosť o nájom nájomného bytu (ďalej len „žiadosť“) musí obsahovať:

- a) Meno a priezvisko, dátum narodenia a podpis žiadateľa;
- b) Miesto trvalého pobytu žiadateľa;
- c) Rodinný stav žiadateľa;
- d) Počet členov domácnosti, ktorí sú zahrnutí do žiadosti a ich vzťah k žiadateľovi;
- e) Telefonický a emailový kontakt;

- f) Dôvod podania žiadosti;
 - g) Čestné vyhlásenie žiadateľa o majetkových pomeroch, z ktorých bude zrejmý vlastnícky alebo nájomný vzťah k bytu alebo rodinnému domu (príloha č. 2);
 - h) Potvrdenie alebo platné rozhodnutie Sociálnej poisťovne o priznaní dôchodku žiadateľa a osôb spoločne posudzovaných so žiadateľom;
 - i) Potvrdenie o príjme za celý kalendárny rok predchádzajúceho roku podania žiadosti o nájom obecného bytu, u SZČO daňové priznanie za kalendárny rok predchádzajúci roku podania žiadosti o nájom nájomného bytu;
 - j) V prípade žiadateľa so zdravotným postihnutím potvrdenie preukazujúce postihnutie zo zoznamu zdravotných postihnutí tvoriace prílohu č. 2 zákona o dotáciách na rozvoj bývania.
2. Žiadosť sa podáva podľa vzoru, ktorý je uvedený v prílohe č. 1 tohto VZN spolu s jej prílohou č. 2 – Vyhlásenie k žiadosti o nájom nájomného bytu.
 3. Poverený pracovník obecného úradu po doručení žiadosti preverí jej úplnosť a úplnú žiadosť postúpi predsedovi sociálnej komisie zriadenej pod obecným zastupiteľstvom obce Kostolná Ves (ďalej len ako „sociálna komisia“) na posúdenie splnenia podmienok pre nájom nájomného bytu podľa ustanovení § 3 tohto VZN.
 4. Žiadosť spĺňajúcu podmienky pre nájom nájomného bytu pracovník obecného úradu zaradí do zoznamu žiadateľov.
 5. Ak žiadosť nie je úplná, poverený pracovník vyzve žiadateľa na doplnenie žiadosti, pričom k doplneniu určí primeranú lehotu. Ak žiadateľ nespĺňa aspoň jednu podmienku nájmu nájomného bytu alebo ak žiadateľ v určenej lehote žiadosť nedoplní, poverený pracovník žiadosť do zoznamu nezaradí. Túto skutočnosť bez zbytočného odkladu poverený pracovník oznámi písomne žiadateľovi.
 6. Žiadateľ je povinný najmenej raz za rok od podania žiadosti aktualizovať svoju žiadosť v rozsahu podľa odseku 1. Ak žiadateľ v lehote jedného roka svoju žiadosť neaktualizuje ani raz, obec ho zo zoznamu žiadateľov vyradí.
 7. Predseda sociálnej komisie na základe posúdenia žiadosti navrhuje obecnému zastupiteľstvu žiadateľa, s ktorým obec uzavrie nájomnú zmluvu postupom podľa odseku 2 paragrafu § tohto VZN.

§ 3 Podmienky zaradenia žiadosti do zoznamu žiadateľov o nájom obecného bytu 1.

Obec zaradí úplnú žiadosť žiadateľa do zoznamu žiadateľov, ak žiadateľ spĺňa nasledovné podmienky:

- a) nie je nájomcom alebo vlastníkom alebo spoluvlastníkom nehnuteľnosti alebo časti nehnuteľnosti určenej na bývanie alebo krátkodobé bývanie alebo rekreáciu na území Slovenskej republiky; resp. ak je vlastníkom alebo spoluvlastníkom nehnuteľnosti špecifikovanej v predchádzajúcej vete, tak je žiadateľ povinný riadne preukázať a odôvodniť nemožnosť užívať danú nehnuteľnosť za týmto účelom. Táto podmienka sa rovnako vzťahuje na spolu posudzované osoby.
 - b) má trvalý pobyt v obci a ak žiadosť podávajú manželia, prípadne partneri túto podmienku musí spĺňať aspoň jeden z uchádzačov.
 - c) spĺňa definíciu oprávnenej fyzickej osoby podľa § 22 ods. 3 zákona o dotáciách na rozvoj bývania.
2. Žiadateľ zaradený do zoznamu žiadateľov je povinný bez zbytočného odkladu obci oznámiť každú zmenu podmienok nájmu nájomného bytu tak, ako sú tieto uvedené v odseku 1 tohto paragrafu.
 3. Žiadateľ zaradený do zoznamu žiadateľov musí spĺňať všetky podmienky nájmu nájomného bytu podľa odseku 1 ku dňu podpísania nájomnej zmluvy o nájme bytu (ďalej len „nájomná zmluva“).
 4. Pri posudzovaní splnenia podmienky výšky príjmu žiadateľa a ostatných posudzovaných osôb, ktoré by so žiadateľom v nájomnom byte bývali, postupuje obec podľa § 22 ods. 4 a nasl. zákona o dotáciách na rozvoj bývania.

§4 Postup pri prideľovaní nájomných bytov

O uzatvorení nájomnej zmluvy o prenájme obecného nájomného bytu rozhoduje obecné zastupiteľstvo v Kostolnej Vsi uznesením.

1. Sociálna komisia pred rokovaním obecného zastupiteľstva, na ktorom sa má prijať uznesenie o uzatvorení nájomnej zmluvy o prenájme obecného nájomného bytu na základe posúdenia kritérií uvedených v odseku 3 vyberie zo zoznamu žiadateľov vhodného nájomcu a predloží na rokovanie obecného zastupiteľstva kompletne podklady obsahujúce návrh nájomnej zmluvy, v ktorej bude uvedený vybraný nájomník.
2. Sociálna komisia pri výbere vhodného nájomcu zohľadní sociálne podmienky žiadateľov a ich súčasné bytové podmienky, a to v poradí od najvyššej priority:
 - I. samostatne žijúci rodičia s nezaopatrenými deťmi,
 - II. rodina s nezaopatrenými deťmi, III. mladé rodiny bez detí, IV. ostatní občania.
3. V prípade, ak v zozname žiadateľov sú žiadatelia s rovnakou prioritou podľa odseku 3 tohto paragrafu, tak bude uprednostnená skôr podaná úplná žiadosť.
4. Nájomný byt nie je možné prideliť žiadateľovi, ak obec voči nemu alebo voči spolu posudzovanej osobe eviduje pohľadávku po lehote splatnosti.

§5 Nájomná zmluva

1. Nájomná zmluva bude uzatvorená podľa § 12 zákona o dotáciách na rozvoj bývania a bude obsahovať najmä nasledovné údaje:
 - a) začiatok nájmu,
 - b) dobu nájmu,
 - c) výšku mesačného nájomného,
 - d) podmienky opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy,
 - e) výšku úhrady za plnenia spojené s užívaním nájomného bytu alebo spôsob ich výpočtu,
 - f) opis stavu nájomného bytu a opis príslušenstva nájomného 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,
 - j) zoznam osôb žijúcich v byte spolu s nájomcom,
 - k) vyhlásenie nájomcu, že nájomný byt alebo jeho časť nie je oprávnený prenechať do podnájmu tretej osobe.
2. Na práva a povinnosti, ktoré vzniknú na základe nájomnej zmluvy a nie sú upravené zákonom o dotáciách na rozvoj bývania sa vzťahujú ustanovenia Občianskeho zákonníka.
3. V nájomnej zmluve sa upraví právo na opakované uzavretie zmluvy o nájme nájomného bytu.
4. Nájomná zmluva ďalej obsahuje 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.
5. Finančná zábezpeka podľa ods. 5 slúži na zabezpečenie plnenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a nepoškodzovania užívaného nájomného bytu.
6. Pred uzavretím nájomnej zmluvy je prenajímateľ povinný umožniť nájomcovi prehliadku nájomného bytu.
7. Nájomné za nájomné byty sa uhrádza podľa podmienok uvedených v nájomnej zmluve.
8. Nájomca nájomného bytu nemá pri skončení nájmu uplynutím doby nájmu a ani pri skončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu nárok na pridelenie náhradného bytu.

§ 6 Záverečné ustanovenia

1. Prenajímateľ je povinný tvoriť fond prevádzky, údržby a opráv ročne min. vo výške 0,5% nákladov na obstaranie nájomného bytu s osobitným režimom.
2. Prípadné problémy a sporné príležitosti sa budú riešiť podľa príslušných ustanovení zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania o sociálnom bývaní, resp. Občianskeho zákonníka, platných právnych predpisov, podmienok zmlúv uzavretých pri poskytnutí verejných prostriedkov obci na účely podpory sociálneho bývania, platného VZN a obsahu uzavretých nájomných zmlúv a pod.
3. Obecné zastupiteľstvo obce Kostolná Ves schválilo toto VZN dňa 24.09. 2026 uznesením OZ č. 49/2026 a nadobúda účinnosť dňom 01.10. 2026
4. Dňom účinnosti tohto nariadenia sa zrušuje VZN 1/2018 zo dňa 14.12. 2018 o podmienkach prideľovania a výške nájomného v nájomných bytoch v obci Kostolná Ves.
5. Zmeny a doplnky tohto VZN schvaľuje OZ Kostolná Ves.

V Kostolnej Vsi, dňa 08.09. 2026




Mgr. Mária Žofčinová
Starostka obce

Vyvesenie návrhu VZN na úradnej tabuli a webovej stránke:	08.09. 2026
Dátum začatia pripomienkovania návrhu VZN:	08.09. 2026
Dátum ukončenia pripomienkovania návrhu VZN:	18.09. 2026
VZN schválené obecným zastupiteľstvom dňa:	24.09. 2026
Vyhlásené VZN na úradnej tabuli a web stránke dňa:	24.09. 2026
VZN nadobúda účinnosť dňa:	01.10. 2026

ŽIADOSŤ O NÁJOM OBECNÉHO BYTU

Žiadateľ

Titul, meno, priezvisko:

Trvalý obyt(obec, ulica, č. domu, PSČ):.....

.....

Prechodný pobyt (obec, ulica, č. domu,
PSČ):.....

Dátum narodenia:.....

Rodinný stav:.....

Telefónne číslo:.....

Email:.....

Členovia domácnosti zahrnutí do žiadosti

Titul, meno, priezvisko:

.....

Trvalý pobyt (obec, ulica, č. domu, PSČ):

.....

Prechodný pobyt (obec, ulica, č. domu, PSČ):

.....

Dátum narodenia:

Vzťah k žiadateľovi:

Titul, meno, priezvisko:

.....

Trvalý pobyt (obec, ulica, č. domu,

PSČ):.....

Prechodný pobyt (obec, ulica, č. domu,

PSČ):.....

Dátum narodenia:.....

Vzťah k žiadateľovi: a

Titul, meno, priezvisko:

Trvalý pobyt (obec, ulica, č. domu, PSČ):

Prechodný pobyt (obec, ulica, č. domu, PSČ):.....

Dátum narodenia:

Vzťah k žiadateľovi:

Dôvod podania žiadosti:

.....

.....

.....

.....

.....

Zoznam príloh:

.....

.....

.....

.....

Súhlas so spracovaním osobných údajov.

Žiadateľ súhlasí so spracovaním osobných údajov uvedených v tejto žiadosti a jej príloh v súlade so zákonom č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v rozsahu, ktorý vyžaduje vybavenie tejto žiadosti.

Dátum, miesto podpisu žiadosti:

Podpis žiadateľa:

Prílohy:

- Potvrdenie o príjme za kalendárny rok predchádzajúci roku podania žiadosti (v prípade dôchodcov potvrdenie o dôchodku, v prípade SZČO daňové priznanie za kalendárny rok predchádzajúci roku podania žiadosti)
- Vyhlásenie k žiadosti o nájom obecného bytu - Príloha č. 2 k VZN 1/2025 - rodné listy detí

VYHLÁSENIE k žiadosti o nájom obecného bytu

Titul, meno, priezvisko:

.....

Trvalý pobyt žiadateľa:

.....

Dátum narodenia žiadateľa:

.....

Dolu podpísaný (á): týmto vyhlasujem, že:

1. Žiadosť o nájom obecného bytu podávam z dôvodu, že:

- a) Nie som vlastníkom alebo spoluvlastníkom nehnuteľnosti alebo časti nehnuteľnosti určenej na bývanie alebo krátkodobé bývanie alebo rekreáciu na území Slovenskej republiky ,
- b) vlastníkom alebo spoluvlastníkom nehnuteľnosti alebo časti nehnuteľnosti určenej na bývanie alebo krátkodobé bývanie alebo rekreáciu na území Slovenskej republiky nie je ani žiadna spolu posudzovaná osoba zahrnutá do žiadosti o nájom

2. Som vlastníkom alebo spoluvlastníkom nehnuteľnosti alebo časti nehnuteľnosti určenej na bývanie alebo krátkodobé bývanie alebo rekreáciu na území Slovenskej republiky, ale túto/tieto nemôžem užívať na bývanie z dôvodu, že: (uviesť dôvod):

.....

.....

.....

Som si vedomý/á povinnosti žiadateľa oznamovať obci Kostolná Ves každú zmenu údajov uvedených v žiadosti a povinnosti najneskôr raz ročne od podania žiadosti aktualizovať svoju žiadosť.

Všetky údaje, ktoré som uviedol/a v žiadosti o nájom bytu a v prílohách sú pravdivé a som si vedomý/á, že uvedenie nepravdivých údajov v žiadosti, aktualizácii žiadosti, v jej prílohách alebo v tomto vyhlásení môže byť dôvodom na nezaradenie do zoznamu žiadateľov alebo na vyradenie zo zoznamu žiadateľov, prípadne rozviazanie zmluvy o nájme.

Dátum a miesto podpisu:

Podpis:

Výpočet nájomného:

Výpočet nájomného v obecných nájomných bytoch, ktoré sú postavené s podporou ŠFRB sa riadi osobitným opatrením Ministerstva financií SR o regulácii cien a podmienkami poskytnutia podpory. *Zákon č. 358/2020 Z. z. - Zákon, ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení upravuje podmienky poskytovania štátnych dotácií na obstarávanie nájomných bytov, technickej vybavenosti a odstránenie systémových porúch bytových budov.*

Výpočet nájomného v obci Kostolná Ves pozostáva:

Regulovaná maximálna výška: max 5 % z obstarávacej ceny bytu – zákonom stanovená hranica.

Obstarávacia cena (úver ŠFRB 60%)

Dotácia 40%

Fond údržby

Poplatok (výkon správy, ČOV, Poistné...)

Výsledná suma, ktorú nájomca obci mesačne platí, pozostáva z:

Náklad na 1m² 12 BJ Kostolná Ves je 1660,00 EUR

Energie

Teplo (bytovka vykurovaná plynom), elektrická energia + fotovoltaika, voda, kanalizácia formou ČOV.

Parametre bytov		Zložky obstarávacej ceny - bytový dom					Nájomné a zábezpeka		Úver ŠFRB +	Zložky mesačného najomného			celkom	€/m2	
byt č.	PP bytu m2	náklad na m2	obstarávacia cena SPOLU	obstarávacia cena (úver ŠFRB) 60%	Dotácia 40%	Vlastné zdroje	4 % ročné stanovené nájomné komitentom	4 % mesačné stanovené nájomné komitentom	výška zábezpeky 4x mes. nájomné	ročná splátka úveru	splátky úverov 30794/12	fond údržby	poplatok za výkon správy poisťné, ČOV		
1	43,29	1660	71 861,40	43 116,84	28 744,56	0,5988	2 730,73	227,56	910,24		178,68	31,33	21,00	231,01	5,26
2	44,54	1660	73 936,40	44 361,84	29 574,56	0,6161	2 809,58	234,13	936,52		183,84	32,23	21,00	237,07	5,26
3	35,95	1660	59 677,00	35 806,20	23 870,80	0,4973	2 267,73	188,98	755,92		148,39	26,01	21,00	195,4	5,26
4	30,19	1660	50 115,40	30 069,24	20 046,16	0,4176	1 904,39	158,7	634,8		124,61	21,85	21,00	167,46	5,26
5	45,89	1660	76 177,40	45 706,44	30 470,96	0,6348	2 894,74	241,23	964,92		189,42	33,21	21,00	243,63	5,26
6	63,73	1660	105 791,80	63 475,08	42 316,72	0,8816	4 020,09	335,01	1 340,04		263,05	46,12	21,00	330,17	5,26
7	63,73	1660	105 791,80	63 475,08	42 316,72	0,8816	4 020,09	335,01	1 340,04		263,05	46,12	21,00	330,17	5,26
8	60,52	1660	100 463,20	60 277,92	40 185,28	0,8372	3 817,60	318,13	1 272,52		249,8	43,79	21,00	314,59	5,26
9	45,89	1660	76 177,40	45 706,44	30 470,96	0,6348	2 894,74	241,23	964,92		189,42	33,21	21,00	243,63	5,26
10	63,73	1660	105 791,80	63 475,08	42 316,72	0,8816	4 020,09	335,01	1 340,04		263,05	46,12	21,00	330,17	5,26
11	63,73	1660	105 791,80	63 475,08	42 316,72	0,8816	4 020,09	335,01	1 340,04		263,05	46,12	21,00	330,17	5,26
12	60,52	1660	100 463,20	60 277,92	40 185,28	0,8372	3 817,60	318,13	1 272,52	24 773,00	249,8	43,79	21,00	314,59	5,26
								Úver ŠFRB BD		6 021,00					
								Úver ŠFRB TV							
SUN	621,71	1660	1 032 038,60	619 220,00	412 815,44					30 794,00	2 566,16	449,9	252	3 268,06	
					412 810,00	8,6	39 217,47	3 268,13	13 072,52						