

OBEC ZEMIANSKÉ KOSTOLANY



NÁVRH

VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE OBCE ZEMIANSKÉ KOSTOLANY

č. 5/2025

O PODMIENKACH PRIDEĽOVANIA BYTOV URČENÝCH NA NÁJOM V BYTOVÝCH DOMOCH POSTAVENÝCH S PODPOROU ŠTÁTU

Návrh VZN:

Vyvesený na úradnej tabuli obce dňa:	24. 11. 2025
Zverejnený na webovom sídle obce a elektronickej úradnej tabuli dňa:	24. 11. 2025
Dátum začiatku lehoty na pripomienkové konanie:	24. 11. 2025
Dátum ukončenia lehoty pripomienkového konania:	05. 12. 2025 do 12:00 h
Pripomienky zasielať: - písomne na adresu: Obec Zemianske Kostolany, 4.apríla 60/28, 972 43 Zemianske Kostolany, - elektronicky na emailovú adresu: podatelna@zemianskekostolany.sk, - do elektronickej schránky adresáta Obec Zemianske Kostolany na www.slovensko.sk	
Vyhodnotenie pripomienok k návrhu VZN uskutočnené dňa:	

Schválené VZN:

Schválené na rokovaní OZ dňa:	
Uznesenie č.	
Vyhlásené vyvesením na úradnej tabuli obce, na webovom sídle a na elektronickej úradnej tabuli obce dňa:	
Účinnosť dňom:	

Obec Zemianske Kostol'any na základe ustanovenia § 6 zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, zákona NR č. 607/2003 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 (ďalej len zákona) pre územie obce Zemianske Kostol'any vydáva

Článok 1

Úvodné ustanovenia

1. Toto všeobecne záväzné nariadenie (ďalej VZN) upravuje podmienky evidencie žiadostí, pridelenia bytov, nájmu a správy nájomných bytov v bytových domoch vo vlastníctve Obce Zemianske Kostol'any, ktoré boli postavené s podporou štátu po 1.1.2012.
2. Nájomné byty sú vo vlastníctve obce Zemianske Kostol'any.
3. Obec Zemianske Kostol'any (ďalej len „obec“) zabezpečuje správu bytových domov, prenajímanie bytov a rieši všetky právne vzťahy vyplývajúce z nájmu bytov podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka.
4. Obec vedie evidenciu žiadostí o pridelenie bytov do nájmu a uzatvára zmluvy o nájme bytov.
5. Byty postavené s podporou z prostriedkov Štátneho fondu rozvoja bývania (ďalej aj „ŠFRB“) alebo byty postavené z dotácie z Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR realizuje výstavbu štandardných nájomných bytov za podmienok upravených zákonom č. 443/2010 Z.z. dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní, alebo postavené čiastočne s podporou z prostriedkov Štátneho fondu rozvoja bývania a čiastočne z dotácie Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR realizuje výstavbu štandardných nájomných bytov za podmienok upravených zákonom č. 443/2010 Z. z. dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní využíva obec ako nájomné byty 30 (tridsať) rokov od vydania kolaudačného rozhodnutia, ak to neskoršia legislatíva neumožní inak.

Článok 2

Evidencia žiadosti o pridelenie bytu

1. Obec zaeviduje žiadosť o pridelenie bytu ako opodstatnenú pri splnení týchto podmienok:
 - a) žiadateľom je fyzická osoba, ktorá dovŕšila 18 rokov veku,
 - b) fyzická osoba uvedená v písm. a) tohto bodu je oprávnenou fyzickou osobou podľa § 22 odst. 3 zákona,
 - c) skutočnosti podľa písmena b) žiadateľ dokladuje podľa § 22 odst. 4 zákona a príslušnými dokladmi, ktoré jednoznačne preukazujú uvádzané skutočnosti,
 - d) žiadateľ preukáže schopnosť platiť nájomné svojimi celkovými aktuálnymi príjmami, pričom príjem žiadateľa a spolu posudzovaných osôb (domácnosti) musí byť vyšší ako súčet životného minima domácnosti (vypočítava sa podľa § 22 odst. 5 zákona), nájomného a platieb za energie a služby spojené s nájomom bytu.
2. Komisia sociálnych vecí, zdravotníctva a bytovej politiky (ďalej KSVZaBP) preskúma, či je doručená žiadosť o pridelenie bytu v súlade s podmienkami stanovenými týmto VZN a zákonom. V prípade chýbajúcich údajov potrebných k jej posúdeniu, obec vyzve písomne žiadateľa na ich doplnenie v lehote 30 dní s oznámením, že ak žiadosť nebude v uvedenej lehote doplnená, bude považovaná za bezpredmetnú.
3. KSVZaBP žiadosť s podkladmi postúpi starostovi obce s návrhom na zaevidovanie resp. nezaevidovanie uchádzača do evidencie žiadateľov na byty uvedené v čl. I. Oznámenie

o zaevidovaní resp. nezaevidovaní žiadosti podpisuje starosta obce a jedno vyhotovenie obec zasiela žiadateľovi .

4. Žiadateľ je povinný preukazovať potvrdením výšku príjmu podľa ods. 1 písm. b) vždy pri aktualizácii evidencie žiadateľov po vyzvaní obcou. Na túto skutočnosť bude upozornený v oznámení o zaevidovaní žiadosti.
5. Žiadosť obec vyradí z evidencie po posúdení starostom obce na návrh KSVZaBP ak:
 - a) ju žiadateľ zoberie späť,
 - b) žiadateľ prestane byť oprávnenou osobou podľa ods. 1 písm. b),
 - c) žiadateľ si nesplní povinnosť podľa čl. 2 ods. 4 alebo
 - d) žiadateľ bez vážneho dôvodu odmietne pridelený byt.

Oznámenie o vyradení žiadosti z evidencie podpisuje starosta obce.

6. Na konanie o zaevidovaní, nezaevidovaní resp. vyradení žiadosti z evidencie o pridelenie bytu sa nevzťahuje zákon o správnom konaní.

Článok 3 **Postup prideľovania bytov**

1. O pridelení bytu rozhoduje Obecné zastupiteľstvo v Zemianskych Kostolnoch (ďalej len OZ) na základe návrhu KSVZaBP .
2. Pri rozhodovaní o pridelení bytu sa skúmajú nasledovné kritériá:
 - a) počet rokov trvalého pobytu v obci Zemianske Kostolany,
 - b) majetkové pomery žiadateľa a osôb s ním bývajúcich (napr. výlučné vlastníctvo inej nehnuteľnosti na bývanie),
 - c) naliehavosť bytovej potreby žiadateľa - skúmajú sa súčasné bytové podmienky a iné skutočnosti,
 - d) zdravotné dôvody žiadateľa alebo osôb s ním bývajúcich,
 - e) prípadné porušovanie dobrých mravov v mieste bydliska,
 - f) dátum podania žiadosti,
 - g) aktivita a prínos žiadateľa a jeho rodiny pre rozvoj obce,
 - h) finančné možnosti splácania nájomného
 - i) plnenie si daňových, poplatkových a iných povinností voči obci Zemianske Kostolany a iným orgánom verejnej správy.
3. Vo výnimočných prípadoch je možné prideliť byt aj žiadateľovi – nájomcovi iného obecného bytu - s väčšou podlahovou plochou alebo s menšou podlahovou plochou, ktorý zodpovedná jeho zdravotnému stavu, rodinným pomerom alebo z iných závažných dôvodov na základe odporúčenia KSVZaBP za podmienky, že so žiadateľom obec ukončí platnosť nájomnej zmluvy uzavretej na prenájom bytu doposiaľ (písomnou dohodou podľa § 710 ods. 1 Občianskeho zákonníka č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov), pričom musí byť oprávnenou osobou v zmysle čl. 2 odst. 1 písm. b). Platnosť a účinnosť dvoch nájomných zmlúv na dva rôzne byty súbežne pre jedného žiadateľa je neprípustná.
4. Ak podmienku na pridelenie bytu bude spĺňať viac uchádzačov, prednosť má:
 - a) žiadateľ s ťažkým zdravotným postihnutím (ŤZP), prípadne rodinný príslušník s ním bývajúcí s ŤZP, uvedeným v prílohe č. 2 zákona 443/2010,
 - b) osamelý rodič s jedným nezaopatreným dieťaťom a viac,

c) rodina v ktorej aspoň jeden z manželov ku dňu podpísania nájomnej zmluvy je mladší ako 35 rokov veku.

5. Nájomnú zmluvu k bytu podpisuje starosta obce.

Článok 4

Podmienky nájmu bytov postavených z dotácií na rozvoj bývania v zmysle zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní a súčasne s podporou z prostriedkov ŠFRB

1. Nájomné byty sú určené pre fyzické osoby - občanov obce Zemianske Kostolany a fyzické osoby, ktoré si podali žiadosť a splňajú podmienky na pridelenie bytu podľa tohto VZN.
2. Nájomca musí splňať podmienky uvedené v čl. 2 odst. 1.
3. Obec uzatvára nájomnú zmluvu resp. opakovanú nájomnú zmluvu k bytu s nájomcom evidovanom podľa čl. 2 v zmysle § 12 zákona.
4. Obec upraví v nájomnej zmluve záväzok nájomcu, že tento umožní vstup do bytu zamestnancom obce Zemianske Kostolany a príslušného ministerstva, príslušného okresného úradu v sídle kraja a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu.
5. Do týchto bytov sa môžu na trvalý pobyt prihlásiť iba nájomcovia, ich manželia a ich deti, ktoré s nimi žijú v spoločnej domácnosti, prípadne druh, družka a rodič.
6. U týchto bytov nemožno realizovať prechod nájmu v zmysle § 706 Občianskeho zákonníka.
7. U týchto bytov nemožno realizovať výmeny bytov medzi nájomcami na základe dohody medzi nájomcami. Nájomca nesmie nájomný byt zaťažovať, či inak disponovať s predmetom nájmu.
8. U týchto bytov nemožno realizovať prevod vlastníckych práv k bytu.
9. Nájomca nájomného bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu.
10. K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný byt uvoľniť a odovzdať ho vlastníkovi v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody.
11. Nájomca nájomného bytu má zakázané robiť stavebné úpravy bytu.
12. Nájomca nájomného bytu uhrádza drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou. Za drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním sú opravy bytu, miestnosti neslúžiacej na bývanie, ktorá je súčasťou bytu, ich príslušenstva, zariadenia a vybavenia, ako aj výmeny drobných súčiastok jednotlivých predmetov zariadenia alebo vybavenia. Pojem drobných opráv a nákladov spojených s bežnou údržbou bytu upravuje Nariadenie vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka. Zoznam drobných opráv tvorí prílohu č. 4 tohto nariadenia.

Článok 5

Dĺžka nájmu nájomných bytov

1. Obec uzatvorí nájomnú zmluvu s nájomcom na dobu, ktorá neprevýši tri roky s výnimkou, ak nájomcom je občan s ťažkým zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 2 zákona, alebo ak nájomcom je osoba podľa § 22 odst. 3 písm. e), u ktorých doba nájmu neprevýši desať rokov.
2. Obec v nájomnej zmluve upraví právo nájomcu na opakované uzatvorenie nájmu bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve, a ak obec neeviduje žiadosť fyzickej osoby, ktorá spĺňa podmienku podľa čl. 2 ods. 1, uzatvorí nájomnú zmluvu s nájomcom, ktorý nespĺňa túto podmienku a to na dobu, ktorá neprevýši jeden rok.
3. Nájomnú zmluvu na užívanie bytu, ktorý spĺňa podmienky ustanovené osobitným predpisom pre užívanie bytu osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu, uzatvorí obec len s občanom so

zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 2 zákona a ak nemá žiadosť o pridelenie bytu od takejto osoby, uzatvorí nájomnú zmluvu na takýto byt aj s iným vybraným žiadateľom, a to na dobu, ktorá neprevýši jeden rok.

Článok 6

Predĺženie platnosti nájomnej zmluvy

1. Nájomca nájomného bytu, ak má záujem o predĺženie platnosti nájomnej zmluvy v zmysle čl. IV. bod 3 tohto VZN, je povinný najmenej 3 mesiace pred ukončením jej platnosti doručiť do podateľne Obecného úradu Zemianske Kostolany žiadosť o predĺženie nájomnej zmluvy a hodnoverné doklady preukazujúce príjem celej domácnosti podľa čl. 2, ods. 1.
2. Každá žiadosť o predĺženie nájomnej zmluvy prerokuje KSVZaBP a žiadosti, ktoré spĺňajú podmienky určené týmto VZN odporučí schváliť obecnému zastupiteľstvu. Po schválení uznesenia o nájme obec vypracuje novú zmluvu na ďalšie obdobie.

Článok 7

Nájom a platby súvisiace s nájomom

1. Výška čistého ročného nájomného za byt sa stanovuje v zmysle platných právnych predpisov pre nájomné obecné byty vo výške max. 5 % z obstarávacej ceny bytu. Výška čistého nájomného pre jednotlivé byty bude určená uznesením obecného zastupiteľstva.
2. Výška nájomného za byt sa bude regulovať (upravovať) o priemer medziročnej miery rastu spotrebiteľských cien za obdobie posledných dvoch po sebe nasledujúcich kalendárnych rokov zverejnený Štatistickým úradom SR.
3. Výšky úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu sa budú odvíjať od cien energií v zmysle cenových výmerov a budú vyúčtované raz ročne, za predchádzajúcich 12 kalendárnych mesiacov, po doručení vyúčtovacích faktúr za energie (voda, elektrina) a to do 31. 5. nasledujúceho kalendárneho roka.
4. Splatnosť nájomného a úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu je mesačne vopred do konca príslušného mesiaca.
5. Výška „Fondu údržby a opráv“ je stanovená zákonom minimálne 0,5 % nákladov na obstaranie nájomného bytu. Jej výška bude pre jednotlivé byty určená uznesením obecného zastupiteľstva.
6. Finančná zábezpeka za užívanie bytu nepresiahne štvormesačné nájomné, pričom lehota na zloženie finančnej zábezpeky nájomcom nebude dlhšia ako 30 kalendárnych dní pred podpísaním nájomnej zmluvy, najneskôr v deň podpisu zmluvy. Finančná zábezpeka bude pre jednotlivé byty určená uznesením obecného zastupiteľstva.
7. V súvislosti s uzatvorením nájomnej zmluvy nebude obec od nájomcu požadovať finančné plnenia, ktoré priamo nesúvisia s užívaním bytu.

Článok 8

Zánik nájmu nájomného bytu

Nájom nájomného bytu zaniká:

1. Uplynutím doby nájmu, ak nebola táto doba v zmysle čl. 6 tohto nariadenia predĺžená.
2. Písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom.
3. Písomnou výpoveďou nájomcu, pričom nájom bytu sa skončí uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola prenajímateľovi doručená výpoveď.
4. Písomnou výpoveďou nájmu prenajímateľom, ak :
 - a) nájomca prestal splňať predpoklady užívania bytu osobitného určenia,
 - b) nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa,
 - c) nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome,
 - d) sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome, čo obec preukazuje obcou prerokovanými oprávnenými podnetmi občanov alebo opakovanou výzvou na odstránenie stavu narušovania pokojného bývania ostatných nájomcov, ohrozovania bezpečnosti alebo porušovania dobrých mravov v dome,
 - e) nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie,
 - f) je potrebné z dôvodu verejného záujmu s bytom alebo domom naložiť tak, že byt nemožno užívať, alebo ak byt alebo dom vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní nemožno byt alebo dom najmenej počas šiestich mesiacov užívať.

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

5. V prípade, že sa nájomca k termínu ukončenia nájomnej zmluvy z uvedeného bytu neodst'ahuje, správca zabezpečí vypratanie nájomného bytu na náklady predmetného nájomcu.

Článok 9

Byt pre osobitné potreby obce

Obec vyčleňuje 2 byty, ktoré prideli do užívania fyzickým osobám, ktoré nespĺňajú podmienky čl. 2 odst. 1, ak zabezpečujú spoločenské, kultúrne, zdravotnícke, ekonomické a sociálne potreby obce Zemianske Kostol'any.

Článok 10

Spoločný nájom bytu manželmi

1. Ak sa za trvania manželstva jeden z manželov stane nájomníkom bytu, vznikne spoločný nájom bytu manželmi.
2. Ak sa niektorý z manželov stal nájomníkom bytu pred uzatvorením manželstva, uzavretím manželstva vznikne spoločný nájom bytu manželmi.

3. Po dohode rozvedených manželov o zániku spoločného nájmu bytu a rozhodnutí kto zostane užívať prenajatý byt od Obce Zemianske Kostolany, sú bývalí manželia povinní túto skutočnosť písomne oznámiť do 30 dní odo dňa uzatvorenia dohody Obci Zemianske Kostolany.
4. V prípade, že sa bývalí manželia nevedia dohodnúť, rozhodne o zániku spoločného nájmu bytu súd na návrh jedného z nich. Do tejto doby sú nájomníkmi spoločne.
5. Ak zomrie jeden z manželov, stane sa jediným nájomcom pozostalý manžel/manželka. To isté platí ak manžel/manželka opustí trvale spoločnú domácnosť.

Článok 11

Podmienky pre držanie a chov psov a ostatných zvierat

Obec Zemianske Kostolany zakazuje chovať hospodárske a spoločenské zvieratá v bytových, nebytových priestoroch a spoločných priestoroch bytového domu.

Článok 12

Ohlasovacia povinnosť

1. O súhlase na prihlásenie za člena domácnosti nájomcu nájomného bytu počas platnosti nájomnej zmluvy v zmysle tohto VZN rozhoduje starosta obce.
2. Zmeny v počte osôb v nájomnom byte je potrebné nahlásiť na Obecnom úrade v Zemianskych Kostolanoch do 5 dní.

Článok 13

Vzájomné vzťahy

Každý nájomca bytového domu je povinný dodržiavať Domový poriadok, zachovávať poriadok a čistotu v bytoch, spoločne užívaných priestoroch a v okolí bytoviek. V dome je potrebné zachovávať klúd, vyhýbať sa zbytočnému hluku, neobťažovať ostatných nájomcov dymom z tabakových výrobkov, zachovávať nočný klúd v čase od 22.00 h. do 06:00 h.

Článok 14

Upratovanie spoločných priestorov

V bytových domoch, ktoré sú vo vlastníctve Obce Zemianske Kostolany si nájomcovia jednotlivých bytov po vzájomnej dohode vytvoria svoj vlastný systém udržiavania čistoty v spoločných priestoroch, na spoločných častiach domu a okolia bytového domu.

Článok 15

Záverečné ustanovenia

1. Všeobecne záväzné nariadenie obce Zemianske Kostolany č. 5/2025 o podmienkach prideľovania bytov určených na nájom v bytových domoch postavených s podporou štátu bolo schválené Obecným zastupiteľstvom obce Zemianske Kostolany dňa uznesením č.
2. Týmto Všeobecne záväzným nariadením obce Zemianske Kostolany č. 5/2025 o podmienkach prideľovania bytov určených na nájom v bytových domoch postavených s podporou štátu sa ruší Všeobecne záväzné nariadenie obce Zemianske Kostolany č. 11/2011 o podmienkach prideľovania bytov určených na nájom v bytových domoch postavených s podporou štátu zo dňa 14. 12. 2011 účinného od 1. 1. 2012.

3. Nájom k bytom postaveným so štátnou podporou, na ktoré bola poskytnutá dotácia na obstaranie nájomného bytu podľa predpisov účinných do 31. decembra 2025, sa postupuje pri uzatváraní nájomnej zmluvy, alebo pri predĺžení nájomnej zmluvy na tento byt podľa tohto všeobecne záväzného nariadenia.
4. Všeobecne záväzné nariadenie č. 5/2025 o podmienkach pridelovania bytov určených na nájom v bytových domoch postavených s podporou štátu nadobúda účinnosť dňom

V Zemianskych Kostol'anoch
Dňa: 24. 11. 2025

Ing. Jana Školíková
starostka obce