

OBEC KOJŠOV



**Všeobecne záväzné nariadenie Obce Kojšov
č. 1/2022
o podmienkach pridelovania nájomných bytov
na sociálne bývanie
vo vlastníctve Obce Kojšov**

Návrh VZN vyvesený na úradnej tabuli v obci Kojšov dňa:

02.06.2022

VZN schválené dňa:

30.06.2022

Schválené VZN vyvesené na úradnej tabuli v obci Kojšov dňa:

11.07.2022

VZN nadobúda účinnosť dňa:

01.08.2022

Obec Kojšov, podľa § 6 ods. 1 zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, podľa zákona č. 150/2013 Z. z. o štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov a podľa zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov, vydáva toto

Všeobecne záväzné nariadenie Obce Kojšov č. 1/2022

o podmienkach pridelenia nájomných bytov na sociálne bývanie vo vlastníctve Obce Kojšov

Článok 1 Úvodné ustanovenia

1. Toto všeobecne záväzné nariadenie (ďalej len „VZN“) upravuje podmienky pridelenia nájomných bytov vo vlastníctve Obce Kojšov (ďalej len „obec“) na účely podpory sociálneho bývania, obstaraných s použitím verejných prostriedkov, na výstavbu ktorých boli použité finančné prostriedky zo Štátneho fondu rozvoja bývania a Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky.
2. Sociálne bývanie je bývanie obstarané s použitím verejných prostriedkov určené na primerané a ľudsky dôstojné bývanie fyzických osôb, ktoré si nemôžu obstarat' bývanie vlastným pričinením a spĺňajú podmienky zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon“).
Sociálne bývanie poskytované obcou je všeobecne prospešnou službou.
3. Správu bytových domov vo vlastníctve obce zabezpečuje samotná obec.
V rámci výkonu správy bytových domov obec zabezpečuje aj prenajímanie bytov, určovanie výšky nájomného a rieši všetky právne vzťahy vyplývajúce z nájmu bytov v bytových domoch, v súlade s príslušnými právnymi predpismi platnými a účinnými na území Slovenskej republiky.
4. Obec vedie evidenciu žiadateľov o pridelenie nájomného bytu obce, posudzuje splnenie podmienok na pridelenie nájomných bytov obce a uzatvára nájomné zmluvy podľa § 12 zákona.
5. Obec zabezpečuje, aby nájomné byty obstarané s použitím verejných prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania, boli využívané na nájom počas najmenej 30 rokov od nadobudnutia právoplatnosti príslušného kolaudačného rozhodnutia, ak právne predpisy platné a účinné na území Slovenskej republiky legislatíva neumožnia inak.

Článok 2 Žiadosť o pridelenie nájomného bytu obce

1. Pridelenie nájomného bytu je možné len na základe písomnej žiadosti žiadateľa o pridelenie nájomného bytu obce (ďalej len „žiadosť“).
2. Žiadosť musí obsahovať :
 - a) meno, priezvisko a podpis žiadateľa,
 - b) miesto trvalého pobytu, resp. miesto prechodného pobytu žiadateľa,
 - c) rodinný stav žiadateľa,
 - d) počet členov domácnosti, ktorí sú do žiadosti zahrnutí a ich vzťah ku žiadateľovi,

- e) bytové pomery žiadateľa v mieste trvalého a prechodného bydliska,
 - f) aktuálne kontaktné údaje žiadateľa,
 - g) stručné zdôvodnenie podania žiadosti,
3. Žiadateľ k žiadosti prikladá potvrdenia, ktorými preukazuje splnenie podmienok podľa zákona a podmienok ustanovených v tomto VZN.
4. Žiadosť môže žiadateľ doručiť obci poštou na adresu obecného úradu obce, elektronicky so zaručeným elektronickým podpisom do elektronickej schránky obce alebo osobne do podateľne obecného úradu obce.
5. Obec po doručení žiadosti preverí jej úplnosť a splnenie formálnych podmienok pre pridelenie nájomného bytu.
- Ak žiadateľ a žiadosť spĺňajú všetky podmienky, obec zaradí žiadateľa do evidencie žiadateľov o pridelenie nájomného bytu obce.
- Ak je žiadosť neúplná, obec vyzve žiadateľa na doplnenie žiadosti v stanovenej lehote na doplnenie.
- Ak žiadateľ nespĺňa aspoň jednu podmienku na pridelenie nájomného bytu alebo ak žiadateľ na základe výzvy obce v stanovenej lehote nedoplní žiadosť o chýbajúce údaje, obec žiadateľa do evidencie žiadateľov nezaradí.
- Obec žiadateľovi do 15 dní od preverenia žiadosti oznámi, či bol alebo nebol zaradený do evidencie žiadateľov.
6. Ak obec v čase doručenia žiadosti nedisponuje voľným bytom, ktorý by mohla dať do nájmu, informuje o tejto skutočnosti žiadateľa, pričom úplnosť žiadosti, resp. splnenie formálnych podmienok pre pridelenie nájomného bytu nie je povinná v tom čase preverovať.
- Žiadosť obec preverí spôsobom podľa ods. 5 v čase uvoľnenia bytu na pridelenie do nájmu.
7. Obec vedie evidenciu žiadateľov o pridelenie nájomného bytu obce.
8. Obec z evidencie vyradí toho žiadateľa, ktorý napriek výzve obce v stanovenej lehote, nie kratšej ako 15 dní, nezaktualizuje požadované údaje, potrebné pre riadne posúdenie podmienok pridelenia bytu.

Článok 3

Podmienky pridelenia bytov a nájmu bytov obstaraných s použitím verejných zdrojov na účely podpory sociálneho bývania

1. Základná právna úprava o podmienkach a rozsahu sociálneho bývania v byte a o uzatváraní nájomných zmlúv je uvedená v zákone, a to najmä v jeho §§ 22 a 12, ako aj v § 24 ods. 2.
2. Pri výpočte životného minima domácnosti sa vychádza zo súm životného minima členov domácnosti platných k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku, v ktorom vznikol nájom bytu.
3. Oprávneným žiadateľom o pridelenie nájomného bytu môže byť len fyzická osoba, ktorá spĺňa podmienky ustanovené v § 22 zákona, za súčasného splnenia nasledovných podmienok:
 - a) žiadateľ je občanom Slovenskej republiky, ktorý v čase podania žiadosti dovŕšil 18 rokov veku alebo nadobudol spôsobilosť na právne úkony pred dovŕšením 18. roku veku uzavretím manželstva v zmysle osobitných právnych predpisov,
 - b) žiadateľ neužíva žiaden iný byt ako nájomca alebo spoločný nájomca, nie je vlastníkom ani spoluvlastníkom iného bytu, bytového domu alebo rodinného domu,
 - c) nepriaznivú bytovú situáciu si nezapríčinil vlastnou vinou, pričom posúdenie zapríčinenia nepriaznivej bytovej situácie je plne v kompetencii Obecného zastupiteľstva obce Kojšov (ďalej len „obecné zastupiteľstvo“),
 - d) v čase podania žiadosti je aspoň jeden zo žiadateľov samostatne zárobkovo činnou osobou alebo je v pracovnom pomere príp. je poberateľom dôchodku alebo má iný hodnoverný legálny finančný zdroj, a to platí i v čase pridelenia bytu.

4. Ak je žiadateľ nájomcom, ale nie je vlastníkom bytu, bytového alebo rodinného domu a zaviazá sa, že ku dňu pridelenia nájomného bytu ukončí nájom a byt alebo dom odovzdá vlastníkovi, je táto skutočnosť považovaná za splnenie podmienky uvedenej v čl. 3 ods. 3 písm. b). Nesplnenie tejto podmienky v lehote 7 dní od podpísania zmluvy o nájme, má za následok zánik nájomného vzťahu.
5. Žiadateľ o pridelenie nájomného bytu k žiadosti prikladá potvrdenia, ktorými preukazuje splnenie podmienok podľa zákona a tohto VZN.
6. O pridelení bytu rozhoduje starosta obce na základe návrhu obecného zastupiteľstva, ktoré posudzuje splnenie podmienok žiadateľov o pridelenie nájomného bytu na uzavretie nájomnej zmluvy.
7. Pri rozhodovaní o plnení podmienok na pridelenie bytu sa skúmajú a vyhodnocujú najmä nasledovné kritéria:
- dátum podania žiadosti,
 - žiadateľ nesmie vlastníť byt, dom, prípadne spĺňa ustanovenie čl. 3 ods. 4,
 - naliehavosť bytovej potreby žiadateľa, pričom sa skúmajú súčasné bytové aj majetkové pomery, počet maloletých detí, rodinný stav a iné sociálne kritéria,
 - domácnosť osamelého rodiča s nezaopatreným dieťaťom,
 - ak je členom domácnosti osoba s ťažkým zdravotným postihnutím (vyjadrenie odb. lekára), preukaz ZŤP, ZŤPS, invalidný dôchodok (§ 22 ods. 3 písm. b) 1. bod zákona),
 - dodržiavanie zásad dobrých mravov a medziľudských vzťahov,
 - finančné možnosti splácania nájomného (preukázat pravidelný príjem z pracovného pomeru, dôchodku, podnikania ...),
 - dôvody hodné osobitného zreteľa.
8. V prípade, že obec bude mať na požadovaný byt viac žiadostí, prednosť majú občania s trvalým pobytom v obci a rodiny s maloletými deťmi.
9. Nájomný byt nie je možné prideliť žiadateľovi, ak voči nemu alebo niektorému členovi domácnosti, obec alebo ňou zriadená alebo založená organizácia eviduje pohľadávku po lehote splatnosti.
10. Nájomný byt je možné prideliť žiadateľovi iba v prípade ak výška príjmu žiadateľa a ním spoločne posudzovaných osôb presahuje životné minimum aj po odpočítaní výšky nájomného a služieb spojených s bývaním.
11. Občania a spolubývajúce osoby v spoločnej domácnosti, ktorým bol pridelený nájomný byt na dlhšie obdobie ako jeden rok, sú povinní prihlásiť sa na trvalý pobyt v obci v lehote do 30 dní odo dňa uzavretia nájomnej zmluvy.
12. Kritéria prideľovania bytov sa posudzujú vo vzájomnej súvislosti, pričom kritérium maximálneho príjmu v zmysle príslušných ustanovení zákona je určujúce.
13. Ak žiadateľ odmietne pridelený byt, nemá nárok na pridelenie ďalšieho bytu a jeho žiadosť sa vyradí z evidencie.

Článok 4

Správa a užívanie nájomného bytu

1. Správu nájomných bytov zabezpečuje alebo obstaráva samotná obec.
2. Obec uzaviera s oprávneným žiadateľom o pridelenie nájomného bytu nájomnú zmluvu podľa § 12 zákona.
3. Nájomná zmluva musí mať písomnú formu a musí obsahovať najmä náležitosti podľa § 12 ods. 1 zákona.
4. Splatnosť nájomného a úhrady za plnenia spojené s užívaním nájomného bytu je mesačne vopred, vždy do 20. dňa predchádzajúceho kalendárneho mesiaca.
5. Nájomná zmluva obsahuje dohodu o finančnej zábezpeke v zmysle § 12 ods. 7 zákona.

Pri podpise v poradí prvej nájomnej zmluvy je nájomca povinný uhradiť na účet obce finančnú zábezpeku vo výške trojmesačného nájomného.

Nájomná zmluva nadobúda účinnosť a kľúč od bytu poskytne obec nájomcovi až po preukázaní zloženia finančnej zábezpeky na osobitnom účte obce zriadenom na tento účel v banke.

6. Výšku ročného nájomu stanovuje obec po prejednaní a schválení na zasadnutí obecného zastupiteľstva, a to maximálne vo výške 5% obstarávacej ceny bytu podľa Opatrenia MF SR z 23. apríla 2008 č. 01/R 2008 o regulácii cien nájomu bytov v platnom znení a podmienok zmluvy uzavretej s MDVRR SR o poskytnutí dotácie.

7. Obec je povinná z dohodnutého nájomného tvoriť osobitný rezervný fond podľa § 18 ods. 2 zákona, ročne minimálne vo výške 0,5 % obstarávacích nákladov na obstaranie nájomného bytu. Príslušnú smernicu a percentuálnu výšku na príslušný kalendárny rok schvaľuje obecné zastupiteľstvo.

8. Obec a rovnako tak nájomca a osoby, ktoré nájomný byt užívajú na základe nájomnej zmluvy, sú povinní umožniť po predchádzajúcom oznámení, na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do nájomných bytov zamestnancom kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu nájomného bytu.

9. V nájomných bytoch obstaraných s použitím verejných prostriedkov nemožno:

a) bez písomného súhlasu obce prihlásiť na trvalý pobyt inú osobu ako nájomcu (nájomcov) a ich deti žijúce s nimi v spoločnej domácnosti,

b) prevádzať žiadne stavebné úpravy bez písomného súhlasu obce,

c) vykonávať podnikateľskú činnosť bez písomného súhlasu obce.

10. Drobné opravy v nájomnom byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou bytu, špecifikované v nariadení vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka, uhrádza nájomca v zmysle platných právnych predpisov.

11. Obec zabezpečí počas 30 rokov od nadobudnutia právoplatnosti príslušného kolaudačného rozhodnutia užívania schopnosť bytov a ich vybavenie v súlade s projektovou dokumentáciou skutočného vyhotovenia stavby predloženej ku kolaudačnému konaniu a v zmysle príslušných právnych predpisov.

12. Ak o uzavretie nepožiada fyzická osoba uvedený v § 22 odst. 3 uvedeného zákona, môže obec uzavrieť nájomnú zmluvu aj s inou fyzickou osobou najviac na jeden rok.

Článok 5

Opakované uzavretie nájomnej zmluvy

1. Obec v nájomnej zmluve upraví právo nájomcu na opakované uzavretie zmluvy o nájme bytu pri dodržaní podmienok uvedených v zákone, v tomto VZN a v nájomnej zmluve.

2. O možnosti opakovaného uzavretia novej nájomnej zmluvy obec informuje nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájomu nájomného bytu.

3. Výšku maximálneho možného mesačného príjmu nájomcu – žiadateľa o opakované uzavretie nájomnej zmluvy, spolu s mesačným príjmom ostatných osôb žijúcich v byte k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku opakovaného prenájmu nájomného bytu, upravuje ustanovenie § 12 ods. 4 zákona, v jeho aktuálne platnom a účinnom znení.

Článok 6

Zánik nájomu bytu

1. Zánik nájomu bytu sa riadi ustanoveniami § 710 a nasl. zák. č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka a nájom zaniká:

- a) písomnou dohodou medzi obcou a nájomcom,
 - b) písomnou výpoveďou zo strany obce alebo nájomcu,
 - c) uplynutím doby nájmu, na ktorú bol nájom dohodnutý, ak nebol schválený opakovaný nájom.
2. Obec môže vypovedať nájom bytu, ak:
- a) 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,
 - b) 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 bez písomného súhlasu obce,
 - c) je potrebné z dôvodu verejného záujmu s bytom alebo s 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,
 - d) nájomca prestal spĺňať predpoklady užívania nájomného bytu alebo predpoklady užívania bytu vyplývajúce z osobitného určenia bytového domu,
 - e) nájomca využíva byt bez súhlasu obce na iné účely ako na bývanie.
3. Obec vypovie nájom bytu, ak si nájomca alebo niektorá z osôb, bývajúc s nájomcom v spoločnej domácnosti, nesplní povinnosť ustanovenú v čl. 3 ods. 11 tohto VZN.
4. Nájomca môže vypovedať nájomnú zmluvu aj bez uvedenia dôvodu.
- Výpovedná lehota zo strany nájomcu je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola obci doručená výpoveď.
5. Uplynutím dohodnutej doby nájmu, ak sa účastníci nájomnej zmluvy nedohodnú inak, nájomný vzťah skončí a nájomca je povinný byt vypratať a odovzdať byt v pôvodnom stave obcou určenej komisii v posledný deň trvania nájmu bez nároku na zabezpečenie bytovej náhrady.
6. Po zániku nájmu obec vráti nájomcovi do 30 dní od vypratania nájomného bytu časť finančnej zábezpeky po odpočítaní súm neuhradeného nájomného, neuhradených úhrad za služby a náklady spojené s užívaním nájomného bytu a po odpočítaní nákladov za prípadné poškodenie bytu.
7. Obec po zániku nájmu nehradí nájomcovi náklady na stavebné úpravy a iné zmeny, ktoré nájomca v byte vykonal, ani protihodnotu toho o čo sa prípadne kvalita a vybavenie bytu zlepšili, a to ani vtedy, ak obec od nájomcu vyžaduje, aby byt uviedol do pôvodného stavu.

Článok 7

Poskytovanie bývania z dôvodov hodných osobitného zreteľa

1. Obec, v súlade s ustanovením § 22 ods. 7 zákona, môže prenajať najviac 20 % z počtu nájomných bytov vo svojom vlastníctve, obstaraných s použitím verejných prostriedkov, oprávneným žiadateľom z dôvodov hodných osobitného zreteľa ((§ 22 ods. 3 písm. f) zákona)).
2. Za oprávneného žiadateľa sa považuje fyzická osoba, ktorá žije v domácnosti, v ktorej aspoň jeden z členov domácnosti zabezpečuje zdravotnícku starostlivosť, sociálne a všeobecne prospešné služby, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu pre potreby obyvateľov obce. Zabezpečovanie niektorej z uvedených činností pre potreby obyvateľov obce sa považuje za dôvod hodný osobitného zreteľa.
3. Žiadateľ o pridelenie nájomného bytu z dôvodov hodných osobitného zreteľa musí spĺňať príjmový limit ustanovený v čl. 3 ods. 10 tohto VZN.
4. O pridelení bytu z dôvodov hodných osobitného zreteľa rozhoduje starosta obce na základe návrhu Obecného zastupiteľstva obce Kojšov, ktoré posudzuje splnenie podmienok o pridelenie nájomného bytu z dôvodov hodných osobitného zreteľa.

Článok 8
Záverečné ustanovenia

1. Nadobudnutím účinnosti tohto VZN sa ruší Všeobecne záväzné nariadenie č. 1/2016 o podmienkach prideľovania nájomných bytov na území obce Kojšov.
2. Na tomto VZN sa uznieslo Obecné zastupiteľstvo obce Kojšov dňa 30. 6. 2022 a bolo schválené uznesením č. 269/2022.
3. Toto VZN nadobúda účinnosť dňom 01. 08. 2022

V Kojšove, dňa: 30. 06. 2022



Ing. Anton Bašniar, MBA
starosta obce