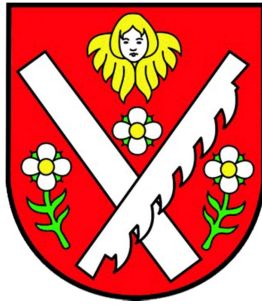


# OBEC KOJŠOV



## Všeobecne záväzné nariadenie

č. 1/2016

### o podmienkach pridelovania nájomných bytov na území obce Kojšov

Návrh tohto VZN:

- bol zverejnený na pripomienkovanie na úradnej tabuli dňa: 01.12.2015

VZN bolo po jeho schválení obecným zastupiteľstvom dňa: 16.12.2015

- vyvesené na úradnej tabuli dňa: 16.12.2015

VZN nadobúda účinnosť dňa: 01.01.2016

Obec Kojšov na základe § 6 zákona NR SR č.369/1990 Zb. O obecnom zriadení v znení neskorších predpisov v spojení so zákonom NR SR č.443/2010 Z.z. z 26.októbra 2010 o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v platnom znení a zákona č. 150/2013 z 15.05.2013 v platnom znení, vydáva pre územie obce nasledovné všeobecne záväzné nariadenie.

Návrh s účinnosťou VZN od 01.01.2016 na základe novelizácií uvedených zákonov schválených na zasadnutí NR SR 22.09.2015:

- **Zákon č. 277 z 22. septembra 2015, ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a so sociálnom bývaní v znení zákona č. 134/2013 Z.z.**

- **Zákon č. 276 z 22. septembra 2015, ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 150/2013 Z.z. o Štátnom fonde rozvoja bývania**

## Všeobecne záväzné nariadenie

***Upravujúce podmienky nájmu a postup pridelovania nájomných bytov v nájomných domoch vo výlučnom vlastníctve obce Kojšov, obstaraných s použitím verejných prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania.***

### § 1

#### Úvodné ustanovenia

1. Toto všeobecne záväzné nariadenie (ďalej len VZN) upravuje podmienky evidencie žiadostí, pridelovania nájmu a správy nájomných bytov obstaraných s použitím verejných prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania. 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. z 26. októbra 2010 o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.
2. Obec Kojšov zabezpečuje správu bytových domov, prenajímanie bytov, určovanie výšky nájomného a rieši všetky právne vzťahy vyplývajúce z nájmu bytov podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka, a zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v platnom znení a zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
3. Obec vedie evidenciu žiadostí o pridelenie bytov do nájmu, posudzuje splnenie podmienok na pridelenie nájomných bytov podľa platných právnych predpisov a uzatvára zmluvy o nájme bytov.
4. Obec zabezpečuje, aby nájomné byty obstarané s použitím verejných prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania, boli využívané na nájom počas 30 rokov od vydania kolaudačného rozhodnutia, ak to legislatíva neumožní inak.

## **§ 2**

### **Žiadosť o pridelenie nájomného bytu**

1. Pridelenie nájomného bytu je možné na základe písomnej žiadosti žiadateľa, ktorá musí obsahovať :
  - a) meno, priezvisko a podpis žiadateľa,
  - b) miesto trvalého pobytu, resp. miesto prechodného pobytu žiadateľa,
  - c) dôvod podania žiadosti,
  - d) rodinný stav žiadateľa
  - e) počet členov domácnosti, ktorí sú do žiadosti zahrnutí, a ich vzťah ku žiadateľovi,
  - f) bytové pomery žiadateľa v mieste trvalého a prechodného bydliska,
  - g) aktuálne kontaktné údaje žiadateľa,
  - h) iné osobitné okolnosti súvisiace so žiadosťou
2. Obec po doručení žiadosti podľa §2 ods. 1 písm. a) až h) preverí jej úplnosť a splnenie podmienok pre pridelenie nájomného bytu. Ak žiadateľ spĺňa všetky podmienky, Obec ho zaradi do zoznamu žiadateľov. Ak je žiadosť neúplná, Obec vyzve žiadateľa na doplnenie žiadosti, pričom mu určí lehotu na doplnenie. Ak žiadateľ nespĺňa aspoň jednu podmienku na pridelenie nájomného bytu, alebo ak žiadateľ v určenej lehote nedoplní žiadosť o chýbajúce údaje v súlade s požiadavkou obce, Obec žiadosť do zoznamu žiadateľov nezaradí. Obec žiadateľovi oznámi, či bol alebo nebol zaradený do zoznamu žiadateľov.

### § 3

#### **Podmienky pridelovania bytov a nájmu bytov obstaraných s použitím verejných zdrojov na účely podpory sociálneho bývania.**

Základné ustanovenia o podmienkach a rozsahu sociálneho bývania a uzatváraní nájomných zmlúv sú uvedené explicitne v Zákone č.443/2010 Z.z. v plnom znení a to najmä v paragrafoch:

§ 11 Podmienky na poskytnutie dotácie na obstaranie nájomného bytu

§ 12 Nájomná zmluva § 21 Sociálne bývanie

§ 22 Podmienky a rozsah sociálneho bývania v byte

§ 24 odst. 2 Prechodné ustanovenia

Na základe uvedených ustanovení:

1. Maximálny príjem žiadateľa o nájomný byt, resp. spoločný príjem osôb žijúcich v spoločnej domácnosti, za predchádzajúci kalendárny rok nemôže byť vyšší ako trojnásobok životného minima. Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy, opakovanom prenájme nájomného bytu, nemôže byť príjem vyšší ako 3,5 násobok životného minima.
2. Maximálny príjem domácnosti za predchádzajúci kalendárny rok, najviac vo výške štvornásobku životného minima môže byť v týchto prípadoch:
  - a) ak členom tejto domácnosti je osoba s ťažkým zdravotným postihnutím,
  - b) ak ide o domácnosť osamelého rodiča s nezaopatreným dieťaťom,
  - c) ak aspoň jeden člen tejto domácnosti zabezpečuje zdravotnícku starostlivosť, sociálne a všeobecne prospešné spoločenské služby, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu pre obyvateľov obce, a to max. 10 % z celkového počtu obstarávaných nájomných bytov.

Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy, opakovanom prenájme bytu podľa §3 ods. 2 príjme nemôže byť vyšší ako 4,5 násobok životného minima.

3. Životné minimum domácnosti sa vypočíta zo súm životného minima členov domácnosti platných k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku, v ktorom vznikol nájom bytu.
4. Doba nájmu dohodnutá v nájomnej zmluve môže byť najviac na tri roky okrem prípadov uvedených v § 12 ods.2/ zákona č. 443/2010 Z.z. v pl. znení /bezbariérový byt/.

5. Žiadosť si podávajú občania ktorý spĺňajú podmienky príjmu podľa §3 ods. 1 resp. ods.2 za súčasného splnenia nasledovných podmienok:

- a) žiadateľ je občanom SR, v čase podania žiadosti dovŕšil vek 18 rokov,
- 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
- d) v čase podania žiadosti je aspoň jeden zo žiadateľov samostatne zárobkovo činnou osobu alebo je v pracovnom pomere príp. je poberateľom dôchodku alebo má iný hodnoverný legálny finančný zdroj a to platí i v čase pridelenia bytu.

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 §3 ods. 5 písmeno b). Nesplnenie tejto podmienky v lehote 7 dní od podpísania zmluvy o nájme, má za následok zánik nájomného vzťahu.

Žiadatelia - občania a rodiny s deťmi k žiadosti prikladajú potvrdenia, ktorými preukazujú splnenie podmienok podľa Zákona č.443/2010 Z.z. v platnom znení a podmienok uvedených v tomto Všeobecne záväznom nariadení.

6. O pridelení bytu rozhoduje a nájomné zmluvy podpisuje starosta obce na základe návrhu Obecného zastupiteľstva, ktorá posudzuje splnenie podmienok žiadateľov na uzavretie nájomnej zmluvy.

Pri rozhodovaní o plnení podmienok na pridelenie bytu sa v obci Kojšov skúmajú a vyhodnocujú najmä nasledovné kritéria:

- dátum podania žiadosti,
- nesmie vlastniť byt, dom, prípadne spĺňa ustanovenie §3 ods. 5
- 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 odst.3, písm.b/1 zákona č.443/2010 Z.z.),
- dodržiavanie zásad dobrých mravov a medziľudských vzťahov,
- finančné možnosti splácania nájomného (preukázať pravidelný príjem z pracovného pomer, dôchodku, podnikania ...),
- iné dôvody hodné osobitného zreteľa.

7. V prípade, že obec bude mať na požadovaný byt viac žiadostí, prednosť majú občania s trvalým bydliskom v obci a rodiny s maloletými deťmi.

8. 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.
9. 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.

Kritéria pridelovania bytov sa posudzujú vo vzájomnej súvislosti, pričom kritérium max. príjmu v zmysle zákona č. 443/2010 Z.z. v pl. znení je určujúce.

## **§ 4**

### **Správa a užívanie nájomného bytu**

1. Správu nájomných bytov obstaráva obec (správca).
2. Obecný úrad uzavrie s nájomcom nájomnú zmluvu max. na 3 roky, pri bezbariérovom byte v rozsahu stanovenom v Zákone č. 443/2010 Z. z. v pl. znení. Ak o uzavretie nepožiadala fyzická osoba uvedený v § 22 odst. 3 uvedeného zákona, môže obec uzavrieť nájomnú zmluvu aj s inou fyzickou osobou najviac na jeden rok.
3. Nájomná zmluva podľa v § 12 ods.1/ zákona č. 443/2010 Z.z. musí mať písomnú formu a musí obsahovať najmä:
  - 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) zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu.
4. V nájomnej zmluve bude uvedené právo nájomcu na opakované uzavretie zmluvy o nájme bytu pri dodržiavaní podmienok podľa § 711 Občianskeho zákonníka, podmienok Zákona č.443/2010 Z.z. v platnom znení a podľa podmienok tohto Všeobecne záväzného nariadenia obce.
5. Obec vedie zoznam žiadateľov o nájomné bývanie, a môže zo zoznamu vyradiť tých žiadateľov, ktorí napriek výzve neaktualizujú požadované údaje do 30 dní od doručenia výzvy.

6. Pri podpise nájomnej zmluvy je nájomca povinný uhradiť na účet obce prenajímateľa finančnú zábezpeku a to sumu vo výške 3 - mesačného nájmu, maximálne však do výšky 6 – mesačného nájmu podľa Zásady jej zloženia, použitia a vysporiadania schválených na zasadnutí obecného zastupiteľstva. Zmluva o nájme bytu nadobúda účinnosť a kľúč od bytu poskytne obec až po preukázaní úhrady finančnej zábezpeky.
7. Výšku ročného nájmu stanovuje obec dohodou po prejednaní a schválení na zasadnutí obecného zastupiteľstva max. vo výške 5% obstarávacej ceny bytu podľa Opatrenia MF SR z 23. apríla 2008 č.01/R 2008 o regulácii cien nájmu bytov v platnom znení a podmienok zmluvy uzavretej s MDVRR SR o poskytnutí dotácie.
8. Splatnosť nájomného a úhrada za plnenie a poskytovanie s užívaním bytu je mesačne vopred, vždy do 20. dňa predchádzajúceho mesiaca.
9. Obec z dohodnutého nájomného v zmysle § 18 zákona č. 443/2010 Z.z. v platnom znení je povinná vytvoriť „Fond prevádzky, údržby a opráv“ ročne minimálne vo výške 0,5 % nákladov na obstaranie nájomného bytu. Smernicu schvaľuje obecné zastupiteľstvo.
10. Nájomca je povinný za jeho prítomnosti umožniť vstup do nájomného bytu zamestnancom kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu.
11. V nájomných bytoch posudzovaných podľa tohto VZN nemožno bez povolenia prenajímateľa:
  - a) prihlásiť na trvalý pobyt inú osobu ako nájomcu (nájomcov) a ich deti žijúce s nimi v spoločnej domácnosti,
  - b) nemožno prevádzať žiadne stavebné úpravy bez písomného súhlasu prenajímateľa,
  - c) nemožno vykonávať podnikateľskú činnosť bez písomného súhlasu prenajímateľa.
12. U týchto bytov nemožno realizovať prechod nájmu v zmysle § 706 Občianskeho zákonníka, výmenu bytu ani prevod vlastníckych práv.

## **§5**

### **Opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy**

1. Obec v nájomnej zmluve uvádza právo nájomcu na opakované uzavretie zmluvy o nájme bytu pri dodržiavaní podmienok podľa § 711 Občianskeho zákonníka, podmienok Zákona č.443/2010 Z.z. a podľa podmienok tohto VZN obce.

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

## **§6**

### **Zánik nájmu**

1. Ak 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, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v bytovom dome, prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu, bez nároku na zabezpečenie bytovej náhrady /§ 711 odst.1 písm. c/ Obč. zákonníka/.
2. Skončenie nájmu sa riadi ustanoveniami Občianskeho zákonníka a nájom zaniká:
  - uplynutím doby na ktorú bol dojednaný
  - písomnou dohodou
  - písomnou výpoveďou zo strany prenajímateľa
3. 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.
4. Nájomca môže vypovedať nájomnú zmluvu bez uvedenia dôvodu. Po vzájomnej dohode je výpovedná lehota zo strany nájomcu 3 mesačná s platnosťou od prvého dňa nasledujúceho mesiaca.
5. Prenajímateľ po skončení 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 prenajímateľ od nájomcu vyžaduje, aby byt uviedol do pôvodného stavu.

## **§ 7**

### **Ďalšie podmienky nájmu bytov**

1. Ak žiadateľ odmietne pridelený byt, nemá nárok na pridelenie ďalšieho bytu a jeho žiadosť sa vyradí z evidencie.



2. Ak nájomca bytu nezaplatí nájomné a úhrady spojené s užívaním bytu za viac ako tri mesiace, napriek písomnej výzve s dohodnutou náhradnou lehotou na úhradu nájomného, je to hrubé porušenie podmienok nájomného vzťahu a dôvod na ukončenie nájomného vzťahu výpoveďou, bez nároku na zabezpečenie bytovej náhrady
3. Drobné opravy v nájomnom byte súvisiace s jeho využívaním (špecifikované nariadením vlády SR č.87/1995 Z.z.) a náklady spojené s jeho bežnou údržbou uhrádza nájomca v zmysle platných právnych predpisov.
4. Prenajímateľ (obec) na zabezpečenie platenia nájomného a prevádzky bytových domov prijme „Zásady postupu voči neplatičom nájmu“ v zmysle platných právnych predpisov.
5. Obec počas 30 rokov zabezpečí užívania schopnosť bytov a ich vybavenie v súlade s projektovou dokumentáciou skutočného vyhotovenia stavby predloženej ku kolaudačnému konaniu a príslušných právnych predpisov.
6. Občania a spolubývajúce osoby v spoločnej domácnosti, ktorým bol pridelený nájomný byt na dlhšie obdobie na jeden rok, sú povinný prihlásiť sa na trvalý pobyt v obci.

## **§ 8**

### **Záverečné ustanovenia**

1. Podmienky určené týmto VZN sú nutnou súčasťou nájomnej zmluvy.
2. Zmeny a doplnky tohto VZN schvaľuje obecné zastupiteľstvo.
3. Po zániku nájmu vráti obec nájomcovi do 30 dní od vypratania nájomného bytu časť finančnej zábezpeky po odpočítaní súm nájomného, úhrad za služby a náklady spojené s užívaním nájomného bytu a po odpočítaní nákladov za prípadné poškodenie bytu.
4. Návrh tohto VZN bol zverejnený vyvesením na úradnej tabuli v obci dňa 01.12.2015.
5. Obecné zastupiteľstvo v obci Kojšov schválilo toto VZN č. 1/2016 dňa 16.12.2015 uznesením č. 67/2015.
6. Všeobecne záväzné nariadenie nadobudlo účinnosť a platnosť dňa 01.01.2016.

**Ing. Anton Bašniar**  
starosta obce Kojšov