**Všeobecne záväzné nariadenie Číslo: VZN - 1 /2020**



**OBEC KOKŠOV-BAKŠA**

V súlade s ustanovením § 6 ods. 1 zákona NR SR č. 369/1990 Z. z. o obecnom zriadení v znení neskorších zmien a doplnkov a § 10 ods. 2 zákona NR SR č. 607/2003 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania a smernice Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR č. 3/2002, ktorou sa určujú pravidlá pre poskytovanie dotácií obstarávanie nájomných bytov

Vydáva

**VŠEOBECNE ZÁVAZNÉ NARIADENIE OBCE**

**O podmienkach prideľovania obecných nájomných bytov v obci Kokšov-Bakša**

Návrh tohto všeobecne záväzné nariadenia (VZN)

|  |  |
| --- | --- |
| Vyvesené na úradnej tabuli: | 14.7.2020 |
| Dátum začiatku lehoty na pripomienkové konanie: | 15.7.2020 |
| Dátum ukončenia pripomienkového konania: | 30.7.2020 |
| Vyhodnotenie pripomienok k návrhu VZN uskutočnené dňa: | 31.7.2020 |

Schválené všeobecne záväzné nariadenie

|  |  |
| --- | --- |
| Na rokovaní obecného zastupiteľstva dňa: | 12.08.2020 |
| Vyhlásené vyvesením na úradnej tabuli obce dňa: | 13.08.2020 |
| VZN nadobúda účinnosť dňom | 28.08.2020 |

 Mikuláš Hudák

 starosta obce

Obecné zastupiteľstvo v Kokšov-Bakši na základe § 4 a § 6 ods. 1 zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, zákona NR SR č. 150/2013 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov, zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a v zmysle zákona NR SR č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov, zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov

Vydáva

VŠEOBECNE ZÁVAZNÉ NARIADENIE

č. 1/2020

o podmienkach prideľovania obecných nájomných bytov a

spôsobe výpočtu nájomného v bytoch v obci Kokšov-Bakša

**Článok I.**

**Úvodné ustanovenie**

1. Toto VZN upravuje podmienky prideľovania obecných nájomných bytov postavených

s podporou štátu – príspevkami Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej

republiky a úvermi Štátneho fondu rozvoja bývania Slovenskej republiky, na par. č. 8/2, list

vlastníctva č. 459 (ďalej len nájomných bytov), spôsob výpočtu nájomného v nájomných

bytoch a určuje výšku finančnej zábezpeky za užívanie bytov.

2. Obec Kokšov-Bakša môže obecné nájomné byty ponechať do nájmu za podmienok

ustanovených v tomto všeobecne záväznom nariadení. Obec zabezpečuje právnu stránku

prideľovania bytov, určenie nájomníka, zabezpečuje užívateľské a nájomné vzťahy podľa

Občianskeho zákonníka.

3. Vlastníkom a prenajímateľom uvedených bytov je obec Kokšov-Bakša, postavených

s podporou štátu – príspevkami Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej

republiky a úvermi Štátneho fondu rozvoja bývania Slovenskej republiky.

4. Obec Kokšov-Bakša ako vlastník bytov hospodári s bytmi, prijíma žiadosti o pridelenie

nájomného bytu, vedie evidenciu žiadateľov o pridelenie nájomného bytu, uzatvára

nájomné zmluvy.

5. Počas účinnosti zmluvy medzi obcou Kokšov-Bakša a ŠFRB o poskytnutí podpory v zmysle

ktorej je doba splácania poskytnutého úveru dohodnutá na 30 rokov, obec zachová

nájomný charakter bytov. Po uplynutí uvedenej doby, resp. po splatení poskytnutého

úveru je možné nájomný vzťah po vzájomnej dohode vlastníka nájomného bytu a nájomcu

zmeniť uzavretím zmluvy o kúpe bytu a nájomcu zmeniť uzavretím zmluvy o kúpe bytu do

osobného vlastníctva.

**Článok II.**

**Evidencia žiadateľov o byt vo vlastníctve obce**

1. Žiadateľ o prenájom obecného bytu (ďalej len „žiadateľ“) podáva žiadosť o pridelenie

 obecného bytu písomne v podateľni obecného úradu v Kokšov-Bakši alebo na e-mailovú

 adresu koksov-baksa@stonline.sk.

2. Žiadosti o pridelenie nájomného bytu sú evidované v poradovníku, ktorý vedie obecný

 úrad. Poradovník začína číslom 1 a žiadatelia sú v ňom evidovaní vzostupne podľa dátumu

 podania žiadosti. Pri predložení nekompletných podkladov vyzve obecný úrad žiadateľa

 o doplnenie.

3. Každý žiadateľ je povinný vyplniť „Žiadosť o pridelenie nájomného bytu“, ktorý tvorí prílohu

 č. 1 VZN.

4. K žiadosti o pridelenie nájomného bytu treba doložiť:

 a/ čestné vyhlásenie o majetkových pomeroch žiadateľa ( z ktorých je zrejmý vlastnícky

 alebo nájomný vzťah k bytu, bytovému domu alebo rodinnému domu), ktorý tvorí prílohu

 č. 2 VZN,

 b/ potvrdenie zamestnávateľa o pracovnom pomere alebo živnostenský list alebo

 rozhodnutie Sociálnej poisťovne o priznaní dôchodku,

 c/ doklad o výške mesačných príjmov všetkých osôb uvedených v žiadosti (okrem

 nezaopatrených detí) za predchádzajúci kalendárny rok,

 d/ držiteľ preukazu ZŤP predloží doklad o diagnóze a rozsahu zdravotného postihnutia,

 e/ súhlas so spracovaním a zverejnením osobných údajov pre účely v súlade s týmto VZN,

 ktorý tvorí prílohu č. 3.

5. Obec Kokšov-Bakša prednostne vyhovie žiadostiam občanov s trvalým pobytom v obci

 Kokšov-Bakši a občanom, ktorí sa do obce chcú vrátiť a občanom, ktorí sú rodáci obce

 Kokšov-Bakša.

6. Do zoznamu žiadateľov o byty sa nezaradia osoby, ktoré:

 a/ porušujú dobré mravy vo svojom bydlisku a jeho okolí

 b/ boli riešení komisiou verejného poriadku v obci Kokšov-Bakša

 c/ nepriaznivú bytovú situáciu si zapríčinili vlastnou vinou

 d/ nemajú voči obci Kokšov-Bakša vysporiadané finančné vzťahy. Žiadateľ nesmie byť

 dlžníkom na miestnych daniach a poplatkoch.

7. Žiadosť o pridelenie nájomného bytu je v evidencii zaradená po dobu dvoch rokov. Po

 skončení tejto doby musí žiadateľ podať žiadosť znova.

8. Žiadosti o pridelenie nájomného bytu vrátane príloh posudzuje Finančná komisia zriadená

 pri obecnom zastupiteľstve s povereným pracovníkom obecného úradu. Komisia pri

 posudzovaní žiadostí zohľadňuje kritéria uvedené v článku III.

**Článok III.**

**Pridelenie bytov vo vlastníctve obce a finančná zábezpeka**

1. Obec Kokšov-Bakša prenájme byt nájomcovi, ktorým môže byť:

a) fyzická osoba, ktorej mesačný príjem a mesačný príjem osôb s ňou bývajúcich, ktorých

 príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu, neprevyšuje trojnásobok

 životného minima platného k 31. decembru predchádzajúceho kalendárneho roka,

 vypočítaného pre nájomcu a osoby, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne. Pri opakovanom

 uzavretí nájomnej zmluvy, opakovanom prenájme bytu príjem nemôže byť vyšší ako 3,5

 násobok životného minima.

b) ak je členom domácnosti osoba s ťažkým zdravotným postihnutím, maximálny príjem

 domácnosti za predchádzajúci kalendárny rok nesmie presiahnuť štvornásobok životného

 minima. Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy, opakovanom prenájme bytu osobe

 s ťažkým zdravotným postihnutím nemôže byť príjem vyšší ako 4,5 násobok životného

 minima.

c) mladá rodina, pričom za mladú rodinu sa považuje rodina, v ktorej aspoň jeden

 z manželov ku dňu podpísania nájomnej zmluvy je mladší ako 35 rokov veku a spĺňa

 podmienky príjmu podľa ods. a).3. v súlade s § 685 Občianskeho zákonníka a § 22 Zákona

 o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní stanoví.

2. Obec Kokšov-Bakša určuje pre zaradenie do zoznamu žiadateľov ďalšie podmienky, ktorými sú:

a) žiadateľ musí byť prihlásený na trvalý alebo prechodný pobyt v obci Kokšov-Bakša,

b) ku dňu podpísania nájomnej zmluvy musí žiadateľ dosiahnuť vek 18 rokov,

c) žiadateľ musí preukázať, že má stály príjem z trvalého pracovného pomeru, podnikateľskej

 činnosti alebo dôchodku,

d) do zoznamu žiadateľov môže byť zaradený len jeden člen rodiny, to znamená, že v prípade

 ak žiadosť podajú súčasne manžel a manželka, jeden zo žiadateľov nebude do zoznamu

 zaradený,

e) žiadateľ nesmie mať vlastnícky alebo nájomnícky vzťah k inému bytu alebo rodinnému

 domu,

f) do zoznamu nebudú zaradení žiadatelia, ktorí za posledné tri roky počítané od

 nadobudnutia účinnosti tohto VZN nadobudli vlastnícke právo k bytu odkúpením

 nájomného bytu do osobného vlastníctva na základe kúpnej zmluvy a následne ho predali

 tretej osobe,

g) žiadateľ a osoby s ním bývajúce musia mať splnené všetky záväzky voči obci.

3. Pri vyhodnocovaní žiadosti o pridelenie nájomného bytu sa postupuje podľa nasledovných

 kritérií:

a) naliehavosť bytovej potreby žiadateľa, pričom sa skúmajú súčasné bytové a majetkové

 pomery, počet maloletých detí, rod. stav a iné sociálne kritéria,

b) preukázateľné zdravotné dôvody žiadateľa,

c) dodržiavanie zásad dobrých mravov a medziľudských vzťahov,

d) dátum podania žiadosti,

e) aktivity občana a jeho rodiny v obci,

f) finančné možnosti splácania nájomného (preukázať príjem),

g) iné kritéria ( odpredaj pozemku obci, ktorý slúži na verejnoprospešnú výstavbu, výstavbu

 bytov, záujem obce na udržaní žiadateľa v obci),

h) aktívnu činnosť na prácach a službách nevyhnutných pre obec,

i) trvalý pobyt v obci a skutočnosť, že sa občania na udanej adrese zdržiavajú,

j) majetkové pomery žiadateľa a osôb s ním bývajúcich,

k) včasné plnenie záväzkov voči obci.

4. O pridelení bytu vo vlastníctve obce je žiadateľ informovaný písomne vyzvaním

 k uzatvoreniu nájomnej zmluvy na dobu určitú, ktorá neprevýši 3 roky s možnosťou

 opakovaného predĺženia pri dodržaní podmienok uvedených v tomto VZN a nájomnej

 zmluve.

5. Nájomná zmluva musí mať písomnú formu a musí obsahovať najmä:

 - dobu nájmu,

 - výšku mesačného nájomného,

 - podmienky opakovaného uzatvorenia nájomnej zmluvy,

 - výšku úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu,

 - opis stavu nájomného bytu a opis príslušenstva nájomného bytu,

 - skončenie nájmu,

 - výšku finančnej zábezpeky,

 - zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu.

 Doba nájmu dohodnutá v nájomnej zmluve môže byť najviac tri roky.

6. V nájomnej zmluve sa upraví právo nájomcu na opakované uzavretie zmluvy o nájme bytu

 pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a v tomto VZN. O možnosti

 opakovaného uzatvorenia nájomnej zmluvy bude obec nájomcu informovať minimálne 3

 mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu. Opakované uzatvorenie nájmu,

 resp. predĺženie nájmu sa realizuje na základe novej zmluvy o nájme bytu, ostatné zmeny

 a doplnenia zmluvy o nájme bytu možno realizovať na základe dodatkov.

7. Obec nie je oprávnená požadovať od nájomcu iné finančné plnenia, ktoré nesúvisia priamo

 s užívaním bytu.

8. Nájomca je povinný dva mesiace pred ukončením nájomného vzťahu požiadať

 o predĺženie doby nájmu, resp. doručiť obci písomné oznámenie, že chce nájomný vzťah

 ukončiť k termínu, na aký bola uzatvorená nájomná zmluva.

9. Nájomca nájomného bytu nemá v prípade akéhokoľvek spôsobu ukončenia nájmu bytu

 nárok na poskytnutie žiadnej bytovej náhrady.

10. K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný byt uvoľniť a odovzdať ho obci Kokšov-

 Bakša v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody.

11. Finančná zábezpeka je po dobu nájmu vedená na osobitnom účte obce Kokšov-Bakša

 a môže byť použitá na úhradu nedoplatku nájomného a úhrad za plnenia poskytované

 s užívaním bytu a na úhradu vyčíslenej prípadnej vzniknutej škody spôsobnej nájomcom

 v nájomnom byte a bude vyúčtovaná po ukončení nájmu.

12. V prípade skončenia nájmu bytu pred uplynutím účinnosti zmluvy o poskytnutí podpory

 formou úveru uzavretej medzi obcou Kokšov-Bakša a ŠFRB, bude nájomcovi vrátená

 finančná zábezpeka, znížená o výšku prípadných úhrad uvedených v ods. 10

**Článok IV.**

**Nájomné, správa bytov a bytové fondy**

1. Za užívanie nájomného bytu je nájomca povinný platiť nájomné a úhradu za plnenia

 poskytované s užívaním bytu v lehotách a spôsobom dojednaných v nájomnej zmluve.

2. Na platenie nájomného a tvorbu fondu prevádzky, údržby a opráv sa cena nájmu určí

 z obstarávacej ceny bytu, pričom obec tvorí fond prevádzky údržby a opráv ročne

 minimálne vo výške 0,5 % nákladov na obstaranie bytu.

3. Fond opráv možno použiť na údržbu nájomných bytov, nebytových priestorov ako aj na ich

 reprodukciu a veci alebo činnosti napomáhajúce, resp. úzko spojené s touto údržbou.

 Čerpanie je možné použiť aj na vylepšenie technického a estetického stavu objektov

 a blízkeho okolia ohraničeného hranicou zastavaného pozemku, príp. bližším okrajom

 najbližšieho verejného chodníka, resp. komunikácie.

4. Vo výške nájmu nie sú zahrnuté poplatky za odvoz TKO, dodávku studenej vody, elektrickú

 energiu, plyn, kanalizáciu.

5. K údržbe bytových domov, ktorá je hradená z fondu opráv, patria pravidelné odborné

 prehliadky a odborné kontroly podľa platnej legislatívy a to: revízia prenosných hasiacich

 prístrojov a požiarneho vodovodu, revízia komínov, bleskozvodov, revízia elektrickej

 inštalácie a elektrických zariadení a revízia plynových kotlov a domového plynovodu.

6. Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním si hradí nájomca z vlastných zdrojov.

 Bližšia špecifikácia je uvedená vo VZN obce Kokšov-Bakša č. 3/2013.

**Článok V**

**Zánik nájmu bytu vo vlastníctve obce**

1. Nájom bytu vo vlastníctve obce zaniká v zmysle Občianskeho zákonníka písomnou dohodou

 medzi vlastníkom bytu a nájomcom, alebo písomnou výpoveďou.

2. Nájom bytu vo vlastníctve obce na dobu určitú končí uplynutím tejto doby.

3. V prípade neplatenia nájomného bude nájomcovi doručená upomienka. Pokiaľ nájomca

 nebude na upomienku reagovať a neuhradí nájomné, prenajímateľ postupuje v zmysle §

 711 ods. 1 písm. d).

**Článok VI.**

**Osobitné ustanovenia**

1. Nájomca nemôže vykonávať žiadne stavebné úpravy v nájomnom byte bez súhlasu

 vlastníka bytu.

2. Nájomca bytu vo vlastníctve obce nemôže dať byt do podnájmu alebo jeho časť inej osobe.

3. Vykonávanie podnikateľskej činnosti v bytoch vo vlastníctve obce je zakázané.

**Článok VII.**

**Záverečné ustanovenia**

1. Nájomné vzťahy neupravené týmto VZN sa riadia podľa ustanovení Občianskeho zákonníka.

2. Toto všeobecne záväzné nariadenie bolo schválené Obecným zastupiteľstvom v Kokšov-

 Bakši dňa 12.08.2020, uznesením číslo 61/2020.

3. Týmto VZN č. 1/2020 sa ruší VZN č. 3/2011 o podmienkach prideľovania obecných bytov

 v obci Kokšov-Bakša postavených s podporou štátu.

V Kokšov-Bakši dňa 12.08.2020

 Mikuláš Hudák

 starosta obce