

	Všeobecne záväzné nariadenie	Číslo: VZN – 3/2019
	Obec KOŠECA	Výtlačok číslo: 1

v súlade s § 6 ods. 2 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov **vydáva**

**NÁVRH - VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE Č. 3/2019
o podmienkach pridelovania a užívania obecných nájomných bytov**

Návrh tohto všeobecne záväzného nariadenia (ďalej len VZN) na pripomienkovanie v zmysle zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov:

Vyvesený na úradnej tabuli obce dňa:	29.11.2019
Zverejnený na internetovej stránke obce dňa:	29.11.2019
Dátum začatia lehoty na pripomienkové konanie:	29.11.2019
Dátum ukončenia lehoty na pripomienkové konanie:	11.12.2019
Pripomienky zasielať: - písomne na adresu: Obecný úrad Košeca, Hlavná 36/100, 018 64 Košeca - elektronicky na adresu: starosta@koseca.sk	
Vyhodnotenie pripomienok k návrhu VZN uskutočnené dňa:	

Schválené všeobecne záväzné nariadenie

Zaslané poslancom na preštudovanie dňa:	29.11.2019
Na rokovaní OZ dňa:	16.12.2019
Vyhlásené vyvesením na úradnej tabuli obce dňa:	
VZN nadobúda účinnosť dňom:	01.01.2020

Obec Košeca v súlade s § 6 ods. 1 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, zákonom č. 150/2013 Z.z. o štátnom fonde rozvoja bývania, zákonom č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších vydáva toto všeobecne záväzné nariadenie Obce Košeca o podmienkach prideľovania a užívania obecných nájomných bytov (ďalej len VZN).

Návrh - Všeobecne záväzné nariadenie č. 3/2019 o podmienkach prideľovania a užívania obecných nájomných bytov

Článok 1 Úvodné ustanovenia

1. Toto VZN upravuje podmienky a postup pri prideľovaní a užívaní nájomných bytov a opakovanom nájme bytov vo vlastníctve obce Košeca (ďalej len „obec“), ktorých výstavba bola, alebo bude financovaná z dotácie Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja, z úveru Štátneho fondu rozvoja bývania Slovenskej republiky a z vlastných zdrojov obce.
2. Toto VZN upravuje:
 - a. postup pri podávaní žiadosti o pridelenie nájomného bytu,
 - b. kritériá, ktoré musí žiadateľ o pridelenie bytu spĺňať pre zaradenie do evidencie žiadateľov o pridelenie nájomného bytu,
 - c. posudzovanie žiadostí o pridelenie nájomného bytu,
 - d. spôsob a postup pri prideľovaní nájomného bytu,
 - e. výmenu pridelených nájomných bytov,
 - f. podmienky nájomnej zmluvy,
 - g. zánik nájmu bytov.
3. Nájomné byty v zmysle tohto VZN sú byty vo vlastníctve obce s osobitným režimom ich užívania, ktoré ustanovujú príslušné právne predpisy a toto VZN.

Článok 2 Žiadosť o pridelenie nájomného bytu

1. Obec môže prideliť nájomný byt vo svojom vlastníctve iba na základe písomnej žiadosti fyzickej osoby. Žiadosť o pridelenie nájomného bytu podáva žiadateľ na predpísanom tlačíve. Riadne vyplnenú žiadosť s vlastnoručným podpisom žiadateľa pri čestných vyhláseniach, podpísaným súhlasom dotknutej osoby so spracovaním osobných údajov a potvrdeným stanoviskom Oddelenia daní a poplatkov OcÚ v Košeci doručí do podateľne obecného úradu. Vzor žiadosti, ktorý obsahuje všetky potrebné čestné vyhlásenia a stanovisko Oddelenia daní a poplatkov tvorí prílohu č. 2 tohto VZN.
2. Príslušný zamestnanec obecného úradu v rámci svojich možností preverí opodstatnenosť každej žiadosti a túto, v prípade splnenia požadovaných kritérií, zaradí do evidencie žiadateľov o pridelenie nájomného bytu. Žiadosti o pridelenie bytu sa evidujú po dobu 3 rokov. Po uplynutí tejto lehoty sa žiadosť z evidencie vyradí. Žiadateľ môže pred uplynutím tejto lehoty písomne požiadať o nevyradenie žiadosti v prípade, že je jeho

žiadosť stále aktuálna.

3. Ak žiadosť neobsahuje predpísané náležitosti, príslušný zamestnanec obecného úradu do 30 kalendárnych dní od doručenia žiadosti písomne vyzve žiadateľa na doplnenie žiadosti.
4. Ak žiadateľ nedoplní svoju žiadosť o údaje a doklady uvedené v písomnej výzve v lehote 14 kalendárnych dní, žiadosť sa posúdi ako bezpredmetná.
5. Žiadateľ je povinný nahlásiť každú zmenu údajov týkajúcich sa jeho osoby, rodiny a spoločne posudzovaných osôb, a to bezodkladne, najneskôr však do 30 dní odo dňa, kedy zmena nastala.

Článok 3

Zaradenie do evidencie žiadateľov o pridelenie nájomného bytu a vyradenie z evidencie

1. Žiadateľ sa zaradí do evidencie žiadateľov o pridelenie nájomného bytu, ak:
 - a. podá žiadosť o pridelenie nájomného bytu, ktorá musí mať písomnú formu na predpísanom tlačive, musí obsahovať pravdivé a úplné údaje, musí byť odôvodnená a vlastnoručne podpísaná,
 - b. ku dňu podania žiadosti dovŕši plnoletosť,
 - c. podpisom na tlačive žiadosti preukáže, že:
 - žiadateľ alebo manžel/manželka, druh/družka žiadateľa nie je nájomcom alebo spoločným nájomcom nájomného alebo družstevného bytu, nie je vlastníkom alebo spoluvlastníkom bytu alebo domu v podiele minimálne jednej polovice a nie je stavebníkom bytu resp. rodinného domu;
 - nepriaznivú bytovú situáciu si nespôsobil vlastným konaním
 - d. ku dňu podania žiadosti má uhradené všetky záväzky voči obci, čo preukáže potvrdením príslušného oddelenia obecného úradu v tlačive žiadosti.
2. Žiadateľ sa vyradí z evidencie žiadateľov o pridelenie nájomného bytu ak:
 - a. prestane spĺňať jednu z podmienok ustanovených v článku 3, bod. 1 tohto VZN,
 - b. uvedie nepravdivé údaje o skutočnostiach, ktoré majú rozhodujúci vplyv na posudzovanie žiadosti,
 - c. bol v minulosti nájomcom nájomného bytu a nájom bytu jeho zavinením zanikol,
 - d. bol vlastníkom bytu alebo rodinného domu a tento mu bol odňatý exekúciou,
 - e. nepredloží doklady o príjmoch domácnosti za predchádzajúci kalendárny rok v lehote uvedenej v informácii o uvoľnení bytu a výzve na predloženie požadovaných dokladov.

Článok 4

Posudzovanie žiadostí

1. Žiadosti zaradené do evidencie žiadateľov posudzuje pri uvoľnení bytu Komisia sociálna.

2. Komisia na základe posúdenia žiadostí navrhne starostovi obce žiadateľa, s ktorým odporúča uzavrieť nájomnú zmluvu na nájomný byt, ako aj dobu, na ktorú má byť nájomná zmluva so žiadateľom uzavretá. Návrh komisie má pre starostu obce odporúčací charakter. V prípade, že sa starosta rozhodne odlišne od odporúčania komisie, v prílohe svojho rozhodnutia uvedie dôvody, ktoré ho viedli k odlišnému stanovisku.
3. Komisia je spôsobilá rokovať a uznávať sa, ak je prítomná nadpolovičná väčšina jej členov. Na prijatie návrhu je potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny všetkých členov komisie.
4. V osobitných prípadoch, ak ide o naliehavú potrebu občana alebo obce, je možné prideliť žiadateľovi nájomný byt na základe rozhodnutia starostu obce bez posúdenia predmetnej žiadosti a ostatných žiadostí komisiou.
5. Naliehavou potrebou sa rozumie:
 - a. zabezpečenie bytu v mimoriadne tiesnivých a havarijných situáciách,
 - b. zabezpečenie bytu pre osobu, ktorá sa vo verejnom záujme výrazným spôsobom podieľa na v sociálnej, zdravotnej, ekonomickej alebo inej spoločenskej oblasti na rozvoji obce a jej občanov.
6. Žiadateľ, ktorý žiada o pridelenie bytu z dôvodu mimoriadne tiesnivej a havarijnej situácie, musí tieto skutočnosti preukázať predložením relevantných dokladov.

Článok 5

Postup pri pridelení bytu do nájmu

1. Z evidencie žiadateľov o pridelenie bytu do nájmu sociálna komisia odporučí pridelenie bytu nájomcovi, ktorého výber skúma podľa kritérií na základe bodovacieho systému, ktorý je prílohou č. 1 tohto VZN. Posudzované kritériá sú:
 - a. naliehavosť bytovej potreby žiadateľa, pri ktorej je skúmaná súčasná bytová situácia žiadateľa,
 - b. rodinný stav žiadateľa,
 - c. počet maloletých detí v rodine,
 - d. majetkové pomery žiadateľa a osôb s ním bývajúcich,
 - e. dátum podania žiadosti,
 - f. výška príjmu žiadateľa a s ním posudzovaných osôb,
2. Komisia posudzuje všetky kritériá vo vzájomnej súvislosti. V prípade rovnakej počtu bodov je pre pridelenie bytu rozhodujúci dátum podania žiadosti o pridelenie bytu. Pri viacerých žiadostiach zaradených do rovnakej východiskovej skupiny rozhodne o pridelení bytu žreb.

Článok 6

Nájomná zmluva

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú a to najviac na 3 roky.
2. Nájomná zmluva môže byť uzatvorená najviac na 10 rokov v prípade, že:
 - a. Nájomcom je osoba so zdravotným postihnutím, uvedeným v prílohe č. 2, zákona č. 443/2010 Z.z.
 - b. nájomcom je osoba žijúca v domácnosti, ktorej sa poskytuje bytová náhrada za byt vydaný podľa osobitného predpisu, napr. zákona č. 403/1990 Z.z.
3. S nájomcom, ktorý pri skončení nájmu naďalej spĺňa podmienky pre zaradenie do evidencie žiadateľov a počas celej doby nájmu si riadne plnil povinnosti ustanovené týmto VZN, nájomnou zmluvou a osobitnými predpismi upravujúcimi nájom bytu, obec opätovne uzatvorí nájomnú zmluvu v súlade s týmto VZN na základe žiadosti o predĺženie nájomnej zmluvy a predložení požadovaných dokladov najmenej 3 mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.
4. Nájomná zmluva bude obsahovať dohodu o finančnej zábezpeke vo výške 6 mesačného nájomného.
5. K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný byt uvoľniť a odovzdať ho prenajímateľovi v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody.

Článok 7

Výmena bytov

1. Výmenu bytov, ktoré boli pridelené nájomcom do nájmu môžu nájomcovia uskutočňovať len po predchádzajúcom súhlase obce ako vlastníka bytu. Súhlas obce aj dohoda o výmene bytov musia mať písomnú formu.
2. Obec udelí súhlas s výmenou bytu len v prípade, ak nájomcovia bytov o výmenu ktorých ide, nemajú žiadne nedoplatky na nájomnom a ostatných úhradách za byty.

Článok 8

Záverečné ustanovenia

1. Otázky súvisiace s nájmom bytu neupravené týmto VZN sa riadia podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka, Zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov.
2. Žiadatelia, ktorí pred nadobudnutím účinnosti tohto VZN podali na obecný úrad žiadosť o pridelenie nájomného bytu, budú vyzvaní na zosúladenie svojej žiadosti s ustanoveniami tohto VZN do troch mesiacov od jeho účinnosti. Žiadosti, ktoré nebudú spĺňať podmienky ustanovené týmto VZN budú vyradené z evidencie.

3. Dňom nadobudnutia účinnosti VZN č. 3/2019 o podmienkach prideľovania a užívania obecných nájomných bytov sa ruší VZN č. 1/2014 o podmienkach nájmu v nájomných bytoch vybudovaných z dotácie na obstaranie nájomného bytu zo dňa 26.5.2014.
4. Toto VZN č. 3/2019 o podmienkach prideľovania a užívania obecných nájomných bytov schválilo obecné zastupiteľstvo obce Košeca na svojom zasadnutí dňa 16.12.2019, uznesením č. XX/2019
5. VZN č. 3/2019 o podmienkach prideľovania a užívania obecných nájomných bytov nadobúda účinnosť dňa 1.1.2020.

V Košeci, dňa12.2019

Mgr. Radomír Brtáň
starosta obce

BODOVACÍ SYSTÉM
Pre posúdenie žiadosti o pridelenie obecných nájomných bytov

Hodnotiace kritérium	Počet bodov
1/ trvalý pobyt v obci bez prerušenia:	
od 3 do 5 rokov	1
od 5 do 10 rokov	2
od 10 do 20 rokov	3
nad 20 rokov/od narodenia	4
2/ mesačný príjem u spoločne posudzovaných osôb:	
do výšky ŽM plus 100€	1
do 2-násobku ŽM	3
do 3-násobku ŽM	5
3/rodinný stav žiadateľa:	
jednotlivec – slobodný, rozvedený	1
dvojica bez detí	2
dvojica s 1 – 4 deťmi	3
jednotlivec 1 – 4 deťmi	4
4/ súčasné bytové podmienky žiadateľa:	
býva u rodičov	1
býva v podnájme	2
iné provízorne bývanie (KC, internát, ubytovňa a pod.)	3
5/ trvanie žiadosti	
tri a viac rokov	4
7/ bodové zvýhodnenie za zlé sociálne podmienky, iné dôvody podľa posúdenia komisie	
malé zvýhodnenie	1
stredné zvýhodnenie	2
veľké zvýhodnenie	3