

# Obec Kocurany



## Všeobecne záväzné nariadenie č. 105/2024

**Všeobecne záväzné nariadenie č. 105/2024 o podmienkach nájmu v nájomných bytoch na území obce Kocurany**

*Návrh VZN: - vyvesený na úradnej tabuli obce dňa : 26.11.2024  
zverejnený na elektronickej úradnej tabuli obce dňa: 26.11.2024  
zverejnený na internetovej adrese obce dňa : 26.11.2024*

*Lehota na predloženie pripomienok k návrhu VZN do(včítane): 6.12.2024*

*Doručené pripomienky (počet) : 0*

*Vyhodnotenie pripomienok k návrhu VZN uskutočnené dňa: 10.12.2024  
Vyhodnotenie pripomienok k návrhu VZN doručené poslancom dňa: 10.12.2024*

*VZN schválené Obecným zastupiteľstvom v Kocuranoch dňa 13.12.2024 pod č. 839/21/2024*

*VZN vyvesené na úradnej tabuli obce dňa : 15.12.2024*

*VZN zverejnené na elektronickej úradnej tabuli obce dňa: 15.12.2024*

*VZN zverejnené na internetovej adrese obce dňa : 15.12.2024*

***VZN nadobúda účinnosť 15. dňom od zverejnenia.***

úradná pečiatka  
s erbom obce

za obec :

Obec Kocurany na základe § 4, ods. 3 písm. a/ a § 6 zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších zmien a doplnkov a v zmysle v zmysle zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní sa uznieslo na tomto

**VŠEOBECNE ZÁVÄZNOM NARIADENÍ OBCE  
O PODMIENKACH NÁJMU V NÁJOMNÝCH BYTOCH  
NA ÚZEMÍ OBCE KOCURANY  
č. 105/2024**

**Čl. 1**

**Základné ustanovenia**

- 1/ Obec Kocurany s cieľom vytvorenia podmienok na bývanie výstavbou bytových jednotiek v lokalite Nižovec obce Kocurany prostredníctvom úveru zo ŠFRB a dotácie z MVRR SR realizovala výstavbu štandardných nájomných bytov za podmienok upravených zákonom č. 443/2010 Z. z. dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní (ďalej len zákona).
- 2/ Nájomné byty sú vo vlastníctve obce Kocurany.
- 3/ Nájomné byty nie sú určené na predaj. Nájomný charakter bytov sa zachová po dobu najmenej 30 rokov od nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia.
- 4/ Obec Kocurany zabezpečí výkon správy bytov samostatne alebo prostredníctvom tretej osoby – správcu, ktorého schvaľuje OcZ.
- 4/ VZN určuje a upravuje podmienky nájmu, postup pri pridelení nájomných bytov, obsah nájomnej zmluvy, vznik, dĺžku, opakovanie a zánik nájmu, výšku a úhradu nájmu, starostlivosť o byty, výšku a použitie finančnej zábezpeky, vzájomné vzťahy vlastníka, nájomcov a správcu bytových domov pri užívaní bytov a nebytových priestorov.

**Čl. 2**

**Podmienky nájmu bytov**

- 1/ Nájomné byty sú určené najmä na sociálne bývanie. 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 splňajú podmienky podľa zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.
- 2/ Nájomný byt možno pridelit' oprávnenej osobe v zmysle § 11, §12 a § 22 zákona
- 3/ Pri zisťovaní príjmov sa postupuje podľa § 3 zákona č. 601/2003 Z. z. o životnom minime. Mesačný príjem sa vypočíta z príjmu za kalendárny rok predchádzajúci roku, v ktorom vznikol nájom bytu, ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal.
- 4/ Životné minimum domácnosti sa vypočíta zo súm životného minima členov domácnosti platných k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku, v ktorom vznikol nájom bytu.
- 5/ Podmienky ustanovené v odseku 2 sa posudzujú pri uzatváraní nájomnej zmluvy a na zmeny podmienok počas platnosti nájomnej zmluvy sa neprihliada.

**Čl. 3**

**Dĺžka nájmu nájomných bytov**

- 1/ Nájomná zmluva môže byť uzavretá s nájomcom len na dobu určitú, ktorá neprevýši tri roky s výnimkou, ak nájomcom je občan so zdravotným postihnutím, u ktorého doba nájmu neprevýši desať rokov.

2/ V nájomnej zmluve sa upraví právo nájomcu na opakované uzatvorenie nájmu bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a nenaplnení ustanovení § 711 ods. 1 písm. c) d) a g) Občianskeho zákonníka; opakovane uzatvoriť zmluvu o nájme bytu možno aj s nájomcom, ktorý nespĺňa podmienky Čl. 2, ods. 2 tohto VZN, ak o nájom nepožiadala fyzická osoba, ktorá spĺňa túto podmienku, v tomto prípade sa doba nájmu dohodne v zmysle § 12 zákona.

3/ Nájomca NB nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady a pri ukončení nájmu sa použije Občiansky zákonník.

4/ K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný byt uvoľniť a odovzdať ho správcovi v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody.

#### **Čl. 4**

##### **Určenie nájmu nájomných bytov a zábezpeka**

1/ Maximálna cena ročného nájmu bytov obstaraných z prostriedkov štátneho rozpočtu, štátnych fondov, rozpočtu obce sa určuje vo výške max.5 % z oprávnených nákladov bytu, z toho min. 0,5 % a max. do výšky 1,5 % z oprávnených nákladov na tvorbu fondu prevádzky, údržby a opráv. Konkrétna výška nájomného je stanovená pre jednotlivé nájomné byty v Prílohe č. 1 a Prílohe č. 2.

2/ Do cien nájmu nie sú zahrnuté ceny služieb spojených s užívaním bytu, napr. osvetlenia a upratovania spoločenských priestorov v bytovom dome, odvozu odpadu, prevádzky ČOV, káblou televíziou a ďalších služieb, na ktorých sa dohodne prenajímateľ /obec/ s nájomcom. Ceny služieb sa dohodnú v súlade s cenovými predpismi a rozhodnutiami cenových orgánov.

3/ Pre zabezpečenie splácania nájomného, nákladov spojených s užívaním bytov a nákladov za prípadné poškodenie bytu sa od budúceho nájomcu vyžiada zábezpeka vo výške 6 (slovom šesť) mesačných splátok nájomného, ktoré nájomca zaplatí najneskôr v deň podpisu nájomnej zmluvy na účet obce.

4/ Použitie finančnej zábezpeky:

a) úhrady za nezaplatené nájomné a nezaplatené služby v rámci záverečného vyúčtovania pri skončení nájmu bytu,

b) úhrady za opravy a práce, ktorými sa byt a zariadenie bytu pri skončení nájomného vzťahu uvedie do pôvodného stavu s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

5/ Finančnú zábezpeku alebo jej zvyšok zúčtuje a vyplatí obec nájomcovi po skončení nájmu najneskoršie do 30 dní od ukončenia nájmu.

6/ V prípade, že finančnú zábezpeku bude potrebné použiť na úhradu za poškodenie spoločných priestorov, spoločných zariadení bytového domu alebo úhradu za opravy a práce poškodeného bytu a zariadenia, bude prípadný zostatok finančnej zábezpeky nájomcovi vrátený najneskoršie do 30 dní od dodania faktúry za vyššie uvedené opravy.

7/ Nájomné sa bude uhrádzať vždy 1 mesiac vopred, vždy do 20. dňa predchádzajúceho mesiaca.

8/ Nájomné za prvý mesiac nájmu bytu uhradia nájomcovia vopred, najneskôr pri podpise nájomnej zmluvy.

#### **Čl. 5**

##### **Postup pri pridelení nájomných bytov**

1/ Záujemca o pridelenie nájomného obecného bytu podá obci žiadosť o pridelenie nájomného obecného bytu.

2/ Zoznam žiadateľov o pridelenie nájomného bytu vedie Obecný úrad v Kocuranoch, po dobu dvoch rokov, pokiaľ žiadateľ neobnoví svoju žiadosť.

3/ Zoznam žiadateľov prerokujú poslanci obecného zastupiteľstva v súlade s podmienkami určenými týmto VZN a rozhodnú o zaradení žiadateľa do Zoznamu uchádzačov o nájomný byt.

4/ Zoznam uchádzačov o nájomný byt schvaľuje obecné zastupiteľstvo.

5/ Pri rozhodovaní o pridelení bytu žiadateľom, ktorí spĺňajú podmienky podľa § 2 ods. 3 tohto VZN, sa skúmajú a vyhodnocujú najmä nasledovné kritéria:

- a) trvalé bydlisko,
- b) sociálne pomery a počet nezaopatrených detí,
- c) spolupráca žiadateľa s obcou,
- d) zabezpečovanie zdravotníckej starostlivosti, vzdelávania, kultúry alebo ochrany pre obyvateľov obce,
- e) poradie v zozname žiadateľov

## Čl. 6

### Zánik prenájmu nájomného bytu

- 1/ Uplynutím doby nájmu, ak nebola táto doba v zmysle čl.3, tohto VZN predĺžená.
- 2/ Písomnou dohodou medzi Obcou Kocurany (správcom) a nájomcom.
- 3/ Písomnou výpoveďou nájomcu, pričom sa prihliada na ustanovenia § 710 OZ.
- 4/ Po prerokovaní v OcZ obce Kocurany a so súhlasom starostu obce, v súlade s § 711 OZ môže obec vypovedať nájom pred skončením doby určitej, ako i z dôvodov ak nájomca:
  - a) nespĺňa podmienky uvedené v čl.2, tohto VZN,
  - b) hrubo porušuje svoje povinnosti, vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil včas nájomné za plnenie poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 2 mesiace,
  - c) alebo ten, kto s ním býva, napriek písomnej výstrahe, hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v dome,
  - d) využíva prenajatý byt bez súhlasu vlastníka na iné účely ako na bývanie alebo ak nájomca alebo ten, kto s ním býva, sústavne porušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
  - e) neužíva byt bez vážnych dôvodov,
  - f) bez súhlasu vlastníka, v predmetnom byte ubytuje osoby, ktoré nie sú uvedené na evidenčnom liste k tomuto bytu (do tohto sa nepočítajú návštevy kratšie ako 15 dní).
- 5/ Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.

## Čl. 7

### Nájomná zmluva

- 1/ Na základe schváleného Zoznamu uchádzačov o nájomný byt a prijatého uznesenia OcZ uzavrie obec, v zastúpení starostom obce, s nájomníkom nájomnú zmluvu v súlade s § 12 ods. 2 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývanie a o sociálnom bývaní.
- 2/ Na práva a povinnosti, ktoré vzniknú na základe nájomnej zmluvy a nie sú upravené týmto VZN, sa vzťahujú ustanovenia Občianskeho zákonníka. Nájomná zmluva musí mať písomnú formu a musí obsahovať najmä:
  - a) začiatok nájmu a koniec nájmu,
  - b) výšku mesačného nájomného,
  - c) podmienky opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy,
  - d) výšku úhrady za plnenia spojené s užívaním nájomného bytu alebo spôsob ich výpočtu,
  - e) opis stavu nájomného bytu a opis príslušenstva nájomného bytu (Zápisnica o prevzatí bytu),
  - f) podmienky na zachovanie pôvodného stavu a vybavenia nájomného bytu,
  - g) podmienky skončenie nájmu,
  - h) zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu (Evidenčný list nájomného bytu),
  - i) výšku finančnej zábezpeky,
- 3/ Obec v súvislosti s uzavretím nájomnej zmluvy nebude požadovať od nájomcu iné finančné plnenia, ktoré priamo nesúvisia s užívaním nájomného bytu.

## **Čl. 8**

### **Starostlivosť o nájomný byt**

1. Pred uzavretím nájomnej zmluvy je obec umožní nájomcovi prehliadku nájomného bytu.
2. Zásady tvorby a čerpania fondu opráv, prevádzky a údržby bytových domov vo vlastníctve obce Kocurany tvoria Prílohu č. 3 tohto VZN.
- 3/ Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou uhrádza nájomca.
- 4/ Drobnými opravami v byte, súvisiacimi 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.
- 5/ Náklady spojené s bežnou údržbou bytu sú náklady za práce, ktoré sa obvykle vykonávajú pri dlhšom užívaní ako napríklad maľovanie, pastovanie parkiet, udržiavanie dreveného obloženia stien, opravy vstavaného nábytku, nátery.
- 6/ 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. Výber z tohto nariadenia tvorí Prílohu č. 4 tohto VZN.
- 7/ Nájomca neuhrádza náklady na drobné opravy a obvyklé udržiavacie náklady, ak ich potreba vznikla pred uzavretím nájomnej zmluvy alebo ak vznikli ako dôsledok opráv, ktoré je povinný znášať prenajímateľ.
- 8/ Nájomník bytu je povinný počas celej doby nájmu umožniť po predchádzajúcom oznámení, na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do nájomných bytov zamestnancom obce, správcu bytov a kontrolných orgánov, s cieľom výkonu kontroly technického stavu nájomného bytu; to platí aj pre osoby tvoriace jeho domácnosť, ktoré nájomný byt užívajú na základe nájomnej zmluvy podľa tohto VZN.

## **Čl. 9**

### **Domový poriadok**

Vzájomné vzťahy vlastníka, nájomcov a správcu bytových domov pri užívaní bytov a nebytových priestorov v dome, spôsob zabezpečenia poriadku, pokoja a čistoty v dome a jeho okolí, ako aj spôsob užívania spoločných priestorov a spoločných zariadení domu upravuje Domový poriadok, ktorý tvorí Prílohu č. 5 tohto VZN.

## **Čl. 10**

### **Spoločné a záverečné ustanovenia**

- 1/ Toto všeobecne záväzné nariadenie obce Kocurany č. 105/2024 bolo schválené obecným zastupiteľstvom dňa 13.12.2024 uznesením číslo 839/ 21/2024.
- 2/ Toto VZN nadobúda účinnosť po uplynutí 15. dňa od zverejnenia.
- 3/ Týmto Všeobecne záväzným nariadením sa rušia všetky predchádzajúce VZN (VZN č.56/2012 o podmienkach nájmu nájomných bytov) vrátane všetkých platných zmien a doplnkov.
- 4/ Toto VZN nadobúda platnosť dňom 1.1.2025.

**Ing. Vojtech Čičmanec**  
starosta obce

**Výpočet nájomného v 16 b.j. Kocurany - Nižovec**Súpisné číslo bytovky: **189 a 190**

Cena odvodená od obstarávacích nákladov na výstavbu bytovky podľa zmluvy a rozpočtu:

Nájomné byty: **879.472,- €**Celková výmera podlahových plôch bytov je: **1151,98 m<sup>2</sup>**Cena na m<sup>2</sup> potom vychádza **763,44 €**

Typ bytu	Výpočet OC bytu	Schválené	
		4,50%	0,50%
		€	€
Dva dvojizbové byty:	58,37 m <sup>2</sup> x 763,44 = 44.562,- €	<b>167</b>	<b>19</b>
Dva trojizbové byty:	68,84m <sup>2</sup> x 763,44 = 52.555,- €	<b>197</b>	<b>22</b>
Osem trojizbových bytov	75,69 m <sup>2</sup> x 763,44 = 57.785,- €	<b>217</b>	<b>24</b>
Štyri trojizbové byty	73,01 m <sup>2</sup> x 763,44 = 55.739,- €	<b>209</b>	<b>23</b>
		<b>3300</b>	<b>366</b>

**Výpočet nájomného v 24 b.j. Kocurany - Nižovec**Súpisné číslo bytovky: **191 a 192**

Cena odvodená od obstarávacích nákladov na výstavbu bytovky podľa zmluvy a rozpočtu:

Nájomné byty: **1.072.966,- €**Celková výmera podlahových plôch bytov je: **1192,98 m<sup>2</sup>**Cena na m<sup>2</sup> potom vychádza **899,40 €**

Typ bytu	Výpočet OC bytu	Schválené	
		4,50%	0,50%
		€	€
Dva jednoizbové byty:	33,52 m <sup>2</sup> x 899,40 = 30.148,- €	<b>113</b>	<b>13</b>
Dva jednoizbové byty:	38,88 m <sup>2</sup> x 899,40 = 34.969,- €	<b>131</b>	<b>15</b>
Dva dvojizbové byty:	48,65 m <sup>2</sup> x 899,40 = 43.756,- €	<b>164</b>	<b>18</b>
Šesť dvojizbových byty:	50,83 m <sup>2</sup> x 899,40 = 45.717,- €	<b>171</b>	<b>19</b>
Šesť dvojizbových byty:	41,25 m <sup>2</sup> x 899,40 = 37.100,- €	<b>139</b>	<b>15</b>
Šesť trojizbových bytov	66,40 m <sup>2</sup> x 899,40 = 59.720,- €	<b>224</b>	<b>25</b>
		<b>4020</b>	<b>446</b>

## **Zásady tvorby a čerpania fondu opráv, prevádzky a údržby bytových domov a nájomných obecných bytov vo vlastníctve obce Kocurany**

---

### **Článok I.**

#### **Účel a druhy fondov opráv, prevádzky a údržby**

1. Fond opráv, prevádzky a údržby (ďalej len „fond“) sa používa na zabezpečenie údržby bytových domov, nájomných bytov a nebytových priestorov.
2. Účelom tvorby fondu je vytvárať finančné podmienky pre včasnosť a plánovanie údržby a uplatňovať tak zodpovednosť vyplývajúcu z vlastníctva nehnuteľností.
3. Vlastníctvo k nehnuteľnostiam zaväzuje údržbe, ktorá zabezpečuje spôsobilosť užívania nehnuteľností z pohľadu noriem, ako aj preventívnej údržby.

### **Článok II.**

#### **Tvorba fondu**

1. Fond sa tvorí z výsledku hospodárenia za predchádzajúci kalendárny rok.
2. Výšku tvorby fondu alebo jeho navýšenie schvaľuje obecné zastupiteľstvo.
3. Výška tvorby sa stanovuje tak, aby fond v plnom rozsahu postačoval na zabezpečenie postupnej údržby nehnuteľnosti alebo jej časti.
4. Fond obec samostatne eviduje a vedie na osobitnom analytickom účte.

### **Článok III.**

#### **Použitie fondu**

1. Fond sa použije na :
  - a) údržbu nájomných bytov a nebytových priestorov,
  - b) na vylepšenie technického a estetického stavu objektov a blízkeho okolia,
  - c) pravidelné odborné prehliadky a odborné kontroly podľa platnej legislatívy, ako revízia prenosných hasiacich prístrojov a požiarneho vodovodu, revízia komínov, bleskozvodov, revízia elektrickej inštalácie a elektrických zariadení a revízia plynových kotlov a domového plynovodu a pod.
  - d) bankové poplatky za vedenie účtu, na ktorom je fond uložený.
2. O výške použitia fondu rozhoduje starosta v rámci schváleného rozpočtu obce.

## **Drobné opravy súvisiace s užívaním, ktoré uhrádza nájomca nájomného obecného bytu**

### **A. Sanitárne zariadenia:**

1. upevnenie uvoľneného umývadla, záchodovej misy, drezu, výlevky, vane, záchodovej nádrže, zrkadla, držadla, schránok, konzol, vešiakov, oprava a výmena výtokového ventilu - kohútika, oprava a výmena sifónu, oprava odpadového a prepadového ventilu,
2. oprava batérie, oprava pevnej alebo hadicovej sprchy, výmena tesnenia, výmena retiazok a zátok k všetkým predmetom, oprava a výmena dvierok pri obmurovanej vani,
3. čistenie zanesených odpadových rúr z bytu len do kanalizačného stúpadla,
4. oprava násosky splachovača, plavákovej gule s pákou, padákového drôtu a páky, sedacej dosky s poklopom, priechodného ventilu pred záchodovou nádržou, záchodovej manžety,
5. oprava tlakového splachovača s výmenou jednotlivých drobných súčastí,
6. oprava, výmena ochranných rámov na drezoch a výlevkách.

### **B. Elektrické zariadenia:**

1. oprava, výmena vypínačov všetkých druhov, poistiek a ističov všetkých druhov, zásuviek, tlačidiel, objímok, zvončekového a signalizačného zariadenia, vrátane tlačidla pri vchode,
2. výmena a oprava osvetľovacích telies, prípadne výmena ich jednotlivých súčastí.

### **C. Plynové a elektrické sporáky a variče:**

1. oprava horákov, oprava, výmena uzavieracích kohútikov plynu, výmena a dopĺňanie skrutiek, nitov a ostatných drobných súčiastok,
2. oprava, výmena vypínačov elektrického prúdu, oprava platničiek a rúry na pečenie,
3. výmena prírodného kábla alebo hadice,
4. výmena plechu, pekáča a roštu do rúry na pečenie,
5. prečistenie plynovodných prívodov od plynomeru k spotrebičom.

### **D. Ohrievače vody, plynové, prietokové a elektrické zásobníky:**

1. oprava, výmena membrány, ventilov a páky, tlakového pera, regulačného zariadenia horáka, rúr a kolien na odvod spálených plynov,
2. čistenie,
3. vykonávanie ochranných náterov,
4. oprava výhrevnej patróny,
5. oprava termostatu.

### **E. Kovanie a zámky:**

1. oprava, výmena kľuky, olivy, štítka, tlačidla, poštovej schránky, nárazníkov,
2. medzidverových spojov, západiek, závesov koľajničiek, kladiek, ventilácií, retiazok,
3. ťahadiel, zámkov, vložiek do zámkov, kľúčov.

### **F. Okná a dvere:**

1. menšia oprava, výmena deliacich priečelí a líšt zasklených dverí,
2. zasklievanie jednotlivých okien,
3. menšia oprava, výmena časti obloženia okenných parapetov.

### **G. Podlahy:**

1. oprava uvoľnených dlaždíc do 1,5 m<sup>2</sup>,
2. upevnenie, výmena prahu,
3. upevnenie, náhrada podlahových líšt.

### **H. Domáce telefóny:**

1. oprava, výmena telefónnej šnúry,
2. oprava mikrotelefónu a slúchadlové vložky,
3. nastavenie domáceho telefónu



# **DOMOVÝ PORIADOK**

## **pre bytové domy Nižovec v správe obce Kocurany**

**Základné práva a povinnosti správcu a nájomcov bytov a nebytových priestorov upravuje Občiansky zákonník a zákon o nájme nebytových priestorov.**

### **I. časť.**

#### **VZŤAHY OBECNÉHO ÚRADU K NÁJOMCOM BYTOV**

##### **Článok 1**

Tento domový poriadok upravuje vzťahy správcu a nájomcov bytov pri zabezpečovaní poriadku, čistoty v bytovom dome a spôsob užívania spoločných častí zariadení v bytovom dome.

##### **Článok 2**

Vzťahy správcu a nájomcov bytov sú zabezpečované prostredníctvom poverenej osoby bytového domu, ktorí:

- spolupracujú so správcom pri riešení otázok súvisiacich s bývaním
- vedú nájomcov bytov k dodržiavaniu zásad spolunažívania, zachovávanía čistoty a poriadku v dome a k šetrnému zaobchádzaniu s majetkom
- sú oprávnení požadovať opravy a vykonané práce preberať.

Drobné opravy v byte súvisiace s užívaním bytu si uhrádza nájomník, sú špecifikované v prílohe nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z.

### **II. časť.**

#### **VŠEOBECNÉ USTANOVENIA**

##### **Článok 3**

##### **Užívanie bytu**

1. Ustanovenia domového poriadku sú povinní dodržiavať tak správca bytového domu, ako aj nájomcovia vrátane osôb, ktoré s nimi v byte bývajú.
2. Pokiaľ osobitný predpis, alebo nájomná zmluva nestanovuje inak, tento domový poriadok sa vzťahuje aj na nájomcov nebytových priestorov a osoby, ktoré spolu s nimi nebytové priestory užívajú. Títo sú povinní užívať ho riadne podľa určenia, riadne užívať služby spojené s užívaním a zachovávať všetky predpisy o užívaní domového majetku. Ďalej sú povinní dodržiavať zásady susedského spoluzitia a ustanovenia tohto domového poriadku a vytvárať tak spolu so správcom domu podmienky na nerušené užívanie bytov, nebytových priestorov, spoločenských častí a zariadení domu.
3. Nájomcovia bytov sú povinní správcovi domu umožniť, aby mohol vo vhodnom čase vstúpiť do bytu za účelom vykonania periodickej alebo inak nutnej prehliadky bytu.
4. Nájomca bytu nesmie vykonať stavebné úpravy, dostavby, prestavby a iné zmeny v byte bez písomného súhlasu správcu a taktiež aj orgánu štátnej správy, ak to vec vyžaduje, a to ani na vlastné náklady. Ide najmä o vodovodné, elektrické a iné vedenie, premiestňovanie dverí, odstraňovanie alebo zriaďovanie priečok a pod. Za škodu spôsobenú neodborným vykonaním zmeny alebo úpravy bytu zodpovedá nájomca bytu.
5. Nájomca bytu nesmie robiť stavebné úpravy, ktoré by rušili vonkajší vzhľad bytového domu.

6. Nájomca je povinný odstrániť poruchy a poškodenia, ktoré spôsobil v dome sám, alebo tí, ktorí s ním bývajú, na vlastné náklady. Ak sa tak nestane, správca má právo po predchádzajúcom upozornení, poruchy a poškodenia odstrániť a požadovať plnú náhradu za spôsobené ujmy a škody.

#### **Článok 4**

#### **Užívanie spoločných častí a zariadení bytového domu**

1. Spoločnými časťami a spoločnými zariadeniami sú najmä:  
Strecha, povala, chodby, vchody, schodišťa, spoločný satelitný prijímač, hromozvody, vodovodné, kanalizačné, elektrické, protipožiarne zariadenia, domové telefóny a zvonce pri vchode a to i v prípade, ak sú umiestnené mimo domu.
2. Spoločné časti domu /chodby, schodište / a spoločné zariadenia sa nesmú zatarasovať trvalým umiestňovaním predmetov zabráňujúcich ich spoločné užívanie, prípadne brániacich úniku obyvateľov bytového domu v prípade mimoriadnych situácií / požiar, ... /.
3. V spoločných zariadeniach platí zákaz:
  - používať otvorený oheň nepovolanými osobami
  - zákaz fajčenia
  - vykonávať práce, ktoré môžu viesť k vzniku požiaru osobami bez odbornej kvalifikácie
  - umiestňovať v nich motocykle a iné motorové vozidlá
  - skladovať v nich výbušniny a iné horľavé látky v rozpore s platnými predpismi.
4. K hlavným uzáverom vody, ku kanalizačným čistiacim otvorom, hasiacim zariadeniam a iným technickým zariadeniam musí byť zabezpečený voľný prístup.
5. Hlavné uzávery vody musia byť viditeľne označené.
6. Osoba, ktorá uzatvára hlavný uzáver vody a ostatných rozvodov je povinná zabezpečiť, aby doba ich uzavretia bola nájomcom a vlastníkom bytov v dome včas oznámená.
7. Za protipožiarne vybavenie v bytovom dome zodpovedá správca bytov.
8. Nájomcovia bytov sú povinní počínať si tak, aby nedochádzalo k vzniku požiarov a poškodzovaniu vybavenia prostriedkov protipožiarnej ochrany. Nájomcovia bytov sú povinní v prípade potreby umožniť vstup do domu na vykonanie opatrení nevyhnutných na zdoľadanie požiaru, alebo zamedzenia jeho šírenia, prípadne na vykonanie iných záchranných prác.
9. V prípade neoprávneného obsadenia priestoru v spoločných častiach a spoločných priestoroch správca, alebo zástupca nájomníkov vyžiada okamžitú nápravu a vrátenie do pôvodného stavu. Pokiaľ nedôjde k náprave, vykoná ju správca na náklady príslušného nájomcu bytu.
10. Televízne, satelitné a iné antény nie je dovolené inštalovať. Satelitné antény a rozvody inštaluje a sprevádzkuje osoba poverená správcom.

#### **III. časť.**

#### **PORIADOK A ČISTOTA V DOME**

#### **Článok 5**

1. Udržiavanie poriadku a čistoty v spoločných priestoroch je povinnosťou všetkých nájomcov.
2. Správca zabezpečí poriadok a čistotu v spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu za úhradu externým dodávateľom služby.
3. Zmluvne dohodnutý dodávateľ poverený upratovaním je povinný:
  - spoločné časti a spoločné zariadenia bytového domu / chodby, schodište/ umývať min. 1x za týždeň a zametať 1x týždenne.
  - okná a dvere umývať min. 2 x ročne
4. Nájomníci bytov sú povinní :
  - smeti a odpadky vysýpať výlučne do nádob na to určených tak, aby bola zachovaná maximálna čistota okolitého prostredia.
  - na vlastné náklady odstrániť poškodenia a znečistenia, ktoré spôsobili v dome sami, vrátane osôb aj zvierat v byte sa zdržujúcich / pes, mačka... /.

- z balkónov a okien vytriasať, vyprašovať a vyhadzovať akékoľvek predmety je zakázané.
  - kvetiny v oknách, na balkónoch musia byť zabezpečené proti pádu. Pri ich zalievaní nesmie pretekajúca voda znečisťovať budovu, prípadne ostatný majetok nájomcov.
5. Správca zabezpečuje úlohy na základe požiadaviek nájomníkov bytov a to najmä:
- osvetlenie spoločných priestorov /schodište, chodby, iné verejne prístupné priestory v dome/.
  - dozor nad spoločným zariadením domu /revízie elektroinštalácie, bleskozvodov, proti požiarneho zariadení, komínov /.
  - dozor nad vykonaním objednaných remeselníckych a iných prác.
  - vykonanie úkonov ukladaných verejnými orgánmi.

## **Článok 6**

### **Pokoj v dome**

1. Nájomcovia bytov sú povinní správať sa tak, aby nadmerným hlukom alebo iným nevhodným spôsobom nerušili a neobťažovali ostatných spolubývajúcich.
2. V čase nočného pokoja t.j. od 22,00 do 06,00 hod. vyžaduje sa vylúčiť akýkoľvek hluk prenikajúci do iných bytov. V tomto čase je potrebné stíšiť reprodukčnú techniku na izbovú počuteľnosť. V čase nočného pokoja je zakázané spievať, hrať na hudobné nástroje, hlučne sa správať.
3. Nájomcovia sú povinní starať sa o odrušenie elektrických spotrebičov, ak tieto rušia príjem rozhlasových a televíznych prijímačov v ostatných bytoch.
4. Drobné práce v bytoch, ktoré sú hlučné je dovolené vykonávať len v čase od 8.00 do 18.00

## **Článok 7**

### **Domáce zvieratá**

1. Chovať domáce zvieratá je dovolené v zmysle všeobecne záväzného nariadenia obce tak, aby nespôsobovali hygienické nedostatky, nečistotu a neobťažovali alebo neohrozovali ostatných obyvateľov bytového domu.

## **Článok 8**

### **Informačné zariadenia v dome**

1. Správca bytov označí každý byt, poschodie poradovým číslom a bytový dom popisným číslom. Nájomcovia bytov si povinne označia poštové schránky a dvere do bytu svojim menom a priezviskom, prípadne menom a priezviskom ďalších osôb žijúcich v spoločnej domácnosti.

## **Článok 9**

### **Otváranie a zatváranie domu**

1. Bytový dom sa uzamyká v čase určenom nájomcami, obvykle od 21,00 hod. do 06,00 hod.
2. V domoch, v ktorých sú zvončeky do bytov umiestnené pred vchodovými dvermi do domu, alebo ak ide o viacpodlažné domy, kde je v bytoch inštalované automatické odomykanie vchodových dverí, odporúča sa uzamykanie bytového domu počas 24 hodín.
3. Kľúče od spoločných častí v dome a od miestnosti, kde sú umiestnené domové uzávery vodovodu a plynu budú u osoby poverenej správcom.

## **Článok 10**

### **Osvetľovanie domu**

1. Po zotmení sa hospodárne osvetľujú spoločné priestory bytového domu a prístupy k domu.
2. V domoch, v ktorých nie je potrebné stále osvetlenie, sú vchody, schodištia a chodby vybavené schodišťovými automatickými vypínačmi.

## **Článok 11**

### **Vonkajšie priestory**

Je zakázané :

1. parkovanie automobilov na okolitých verejných trávnatých plochách okolo bytového domu.
2. parkovanie automobilov pred vstupmi na chodníky ku vchodom do bytového domu.
3. znečisťovať okolie odpadkami, zvyškami z cigariet, zvieracími výkalmi...

## **IV. časť.**

### **ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA**

## **Článok 12**

1. Správca vyvesí domový poriadok na takom mieste v bytovom dome, ktoré je prístupné všetkým nájomcom bytov (nástenka vo vestibule...).
2. Opakované porušovanie domového poriadku môže mať za následok vypovedanie nájomnej zmluvy zo strany správcu nájomného domu.

Ing. Vojtech Čičmanec  
starosta obce