

**Všeobecne záväzné nariadenie
Obce Bystričany**

**č. 1/2013 o nakladaní s nájomnými bytmi
vo vlastníctve obce Bystričany**

Zverejnené pred schválením dňa 11.3.2013

Schválené obecným zastupiteľstvom dňa 26.3.2013 uznesením č. 25/2013

Vyvesené dňa 27.3.2013

Zvesené dňa 12.4.2013

Obec Bystričany na základe § 4 ods. 3 písm. a), § 6 ods. 1, § 11 ods. 4 písm. g) zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších zmien a doplnkov a v zmysle § 10 ods. 2 písm. b) zákona NR SR č. 607/2003 Z.z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších zmien a doplnkov sa uznieslo na tomto

***Všeobecne záväznom nariadení č. 1/2013
o nakladaní s nájomnými bytmi vo vlastníctve obce Bystričany***

***Článok 1
Úvodné ustanovenia***

- (1) Obec Bystričany (ďalej len „obec“) s cieľom vytvorenia podmienok na bývanie výstavbou bytových jednotiek v katastrálnom území Bystričany prostredníctvom úveru zo ŠFRB, dotácie z MDVaRR SR a vlastných finančných prostriedkov zrealizovalo výstavbu nájomných bytov za podmienok upravených zákonom č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní.
- (2) Všeobecne záväznú nariadenie č. 1/2013 o nakladaní s nájomnými bytmi vo vlastníctve obce Bystričany (ďalej len „VZN“) upravuje evidenciu žiadostí, podmienky pridelenia, správu nájomných obecných bytov, vznik a zánik nájmu, dĺžku nájmu, opakovanie nájmu, starostlivosť o byty v bytových domoch obstaraných s použitím verejných prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania.
- (3) Nájomné byty sú bytmi vo vlastníctve obce s osobitným režimom, ktorý vymedzuje toto VZN.
- (4) Nájomné byty nie sú určené na predaj. Nájomný charakter bytov sa zachová po dobu najmenej 30 rokov od nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia.

***Článok 2
Podmienky nájmu bytov***

- (1) Nájomné byty sú určené predovšetkým 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 spĺňajú podmienky podľa zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.
- (2) Nájomný byt možno pridelit' oprávnenej osobe o byt v zmysle § 22 zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní, ktorou môže byť:
 - a) osoba žijúca v domácnosti s mesačným príjmom domácnosti najviac vo výške trojnásobku životného minima,
 - b) osoba žijúca v domácnosti s mesačným príjmom domácnosti najviac vo výške štvornásobku životného minima, ak:
 - členom tejto domácnosti je osoba s ťažkým zdravotným postihnutím,
 - ide o domácnosť osamelého rodiča s nezaopatreným dieťaťom,
 - aspoň jeden z členov tejto domácnosti zabezpečuje zdravotnícku starostlivosť, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu pre obyvateľov obce,
 - c) osoba, ktorej zanikla ústavná starostlivosť, náhradná osobná starostlivosť, pestúnska starostlivosť alebo osobitná starostlivosť poručníka podľa zákona č. 36/2005 Z.z. o rodine, ak táto osoba nepresiahla vek 30 rokov,
 - d) osoba žijúca v domácnosti, ktorej sa poskytuje bytová náhrada podľa zákona č. 403/1990 Zb. o zmiernení následkov niektorých majetkových krívd.
- (3) Pri zisťovaní príjmom podľa odseku 2 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 uzavieraní nájomnej zmluvy a na zmeny podmienok počas platnosti nájomnej zmluvy sa neprihliada.
- (6) Nájomný byt možno poskytnúť žiadateľovi len za súčasného splnenia nasledovných podmienok:
 - nie je vlastníkom, nájomcom, spoločným nájomcom ani spoluvlastníkom iného bytu, domu alebo bytového domu (v opačnom prípade, ak sa zaviazal, že ku dňu pridelenia bytu ukončí nájomný alebo vlastnícky vzťah, považuje sa za splnenie podmienky),
 - nepriaznivú bytovú situáciu si nezapríčinil vlastnou vinou,
 - aspoň jeden zo žiadateľov je samostatne zárobkovou činnou osobou alebo je v pracovnom pomere príp. je poberateľom dôchodku alebo má iný hodnoverný legálny finančný príjem.

Článok 3

Postup pri prideľovaní nájomných bytov

- (1) Záujemca o pridelenie obecného nájomného bytu podá obci žiadosť o pridelenie obecného nájomného bytu.
- (2) Žiadosti o nájomné byty sa evidujú na Obecnom úrade v Bystričanoch. Obecny úrad vedie:
 - a) zoznam uchádzačov o štandardný nájomný byt
 - b) zoznam uchádzačov o bezbariérový byt
- (3) Žiadatelia sú evidovaní v zozname, ktorý začína číslom 1 a žiadatelia sú v ňom zoradení vzostupne podľa dátumu podania žiadosti.
- (4) V prípade uvoľnenia bytu obdrží evidovaný žiadateľ tlačivo „*Informačný list a vyhlásenie žiadateľa o nájomný byt*“, ktoré obsahuje:
 - a) údaje o žiadateľovi
 - osobné údaje manžela/ manželky (meno, priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo, číslo občianskeho preukazu, rodinný stav)
 - adresa trvalého pobytu príp. prechodného pobytu
 - osobné údaje detí (meno, priezvisko, dátum narodenia)
 - čestné vyhlásenie o majetkových pomeroch
 - b) prílohou je potvrdenie zamestnávateľa o dobe zamestnania a výške priemerného čistého mesačného príjmu za predchádzajúci kalendárny rok, v prípade dôchodcov sa preukáže výška dôchodku dokladom zo Sociálnej poisťovne, v prípade SZČO potvrdenie o podaní daňového priznania a čestné prehlásenie o výške príjmu za predchádzajúci kalendárny rok; zdokladovaný príjem žiadateľa a osôb s ním bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne,
 - c) žiadateľ o bezbariérový byt preukáže svoje zdravotné postihnutie, resp. člena domácnosti, lekárskeym potvrdením s uvedením zdravotného postihnutia uvedených v prílohe č. 1 tohto VZN.
- (5) Komisia pre hospodárenie s bytmi zriadená pri Obecnom zastupiteľstve v Bystričanoch pri rozhodovaní o pridelení bytu žiadateľom, ktorí spĺňajú podmienky podľa tohto VZN, skúma a vyhodnocuje najmä nasledovné kritéria:
 - trvalé bydlisko,
 - sociálne pomery a počet nezaopatrených detí,
 - spolupráca žiadateľa s obcou,
 - zabezpečovanie zdravotníckej starostlivosti, vzdelávania, kultúry alebo ochrany pre obyvateľov obce,
 - poradie v zozname žiadateľov.

Článok 4 Nájomná zmluva

- (1) Na základe výberu a schválenia pridelenia bytu Komisiou pre hospodárenie s bytmi uzavrie obec v zastúpení starostom obce so žiadateľmi nájomnú zmluvu v súlade s § 12 ods. 2 zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania 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 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 služby 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.
- (3) Súčasťou nájomnej zmluvy je notárska zápisnica, v ktorej žiadateľ vyjadří súhlas s obsahom nájomnej zmluvy a s podmienkami stanovenými týmto nariadením. Nájomca určí v notárskej zápisnici miesto, na ktoré bude vypratávaný na jeho náklady v prípade ukončenia nájomnej zmluvy a neodst'ahovania sa z bytu. Notárska zápisnica bude slúžiť ako exekučný titul pre výkon rozhodnutia vypratania bytu.
- (4) Nájomná zmluva obsahuje aj dohodu o finančnej zábezpeke.
- (5) Obec v súvislosti s uzatvorením nájomnej zmluvy nebude požadovať od nájomcu iné finančné plnenia, ktoré priamo nesúvisia s užívaním nájomného bytu.

Článok 5 Doba nájmu a opakované uzavretie nájomnej zmluvy

- (1) Doba nájmu dohodnutá v nájomnej zmluve môže byť najviac tri roky okrem prípadov:
 - a) ak nájomcom je osoba so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 1, ktorému sa prenajíma bezbariérový nájomný byt, pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac desať rokov alebo
 - b) ak nájomcom je osoba podľa článku 2 ods. 2 písm. d), ktorej sa prenajíma nájomný byt, pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac desať rokov.
- (2) Nájomca má právo na opakované uzavretie zmluvy o nájme nájomného bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a v tomto VZN.
- (3) O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude obec informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.
- (4) Každú žiadosť o opakované uzavretie nájomnej zmluvy prerokuje Komisia pre hospodárenie s bytmi pri Obecnom zastupiteľstve v Bystričanoch. Na jej návrh starosta obce ukončí alebo opakovanie uzavrie nájomnú zmluvu.
- (5) Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy podľa odseku 2 môže obec uzavrieť nájomnú zmluvu aj s fyzickou osobou žijúcou v domácnosti s mesačným príjmom, ktorý k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku opakovaného prenájmu nájomného bytu:
 - a) nie je vyšší ako triapolnásobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa článku 2 ods. 2 písm. a)
 - b) nie je vyšší ako štyriapolnásobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa článku 2 ods. 2 písm. b)

- (6) Nájomnú zmluvu na užívanie bezbariérového nájomného bytu uzavrie obec s fyzickou osobou žijúcou v domácnosti, ktorej členom je osoba so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 1. Ak nemá žiadosť o uzavretie nájomnej zmluvy od takejto fyzickej osoby, môže uzavrieť nájomnú zmluvu na takýto byt aj s inou fyzickou osobou uvedenou v článku 2 ods. 2 najviac na jeden rok.
- (7) Ak o uzavretie nájomnej zmluvy nepožiadala fyzická osoba uvedená v článku 2 ods. 2, môže obec uzavrieť nájomnú zmluvu aj s inou fyzickou osobou najviac na jeden rok.

Článok 6 Finančná zábezpeka

- (1) Finančná zábezpeka slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním bytu a nepoškodzovania užívaného nájomného bytu.
- (2) Finančnú zábezpeku uhradí nájomca obecného nájomného bytu najviac 30 kalendárnych dní pred podpisom nájomnej zmluvy na účet obce:
 - vo výške 5-mesačného nájmu pre bytové domy na ulici Osloboditeľov 3x12 b.j.
 - vo výške 700 Eur pre bytové domy na ulici SNP 2x11 b.j.
- (3) Uvedené finančné prostriedky za užívanie nájomného bytu vedie obec na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke.
- (4) Použitie finančnej zábezpeky:
 - úhrady za nezaplatené nájomné a nezaplatené služby v rámci záverečného vyúčtovania pri skončení nájmu bytu,
 - 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 vypláti 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 finančná zábezpeka nájomcovi vrátená najneskoršie do 30 dní od dodania faktúry za vyššie uvedené opravy.

Článok 7 Určenie nájmu a úhrada nájmu

- (1) Výška nájomného za byt je stanovená v zmysle platných právnych predpisov. Výška ročného nájmu je stanovená:
 - vo výške 3,8 % z obstarávacej ceny bytu – pre bytové domy na ulici Osloboditeľov
 - vo výške 27,60 Eur/m² - pre bytové domy na ulici SNP
- (2) Konkrétna výška mesačného nájomného je stanovená samostatne pre jednotlivé nájomné byty v prílohe č. 2 tohto VZN.
- (3) Súčasťou mesačných platieb za užívanie bytu sú zálohové platby za služby, ktoré sú uvedené v prílohe č. 2 tohto VZN. Zálohové platby sú rozpísané v evidenčnom liste, ktorý tvorí prílohu nájomnej zmluvy.
- (4) Splatnosť nájomného a úhrad za služby poskytované s užívaním bytu je vždy do 25. dňa predchádzajúceho mesiaca (t.j. mesiaca predchádzajúceho mesiacu, za ktorý sa platí nájomné).
- (5) Nájomné za prvý mesiac nájmu bytu uhradí nájomca pri podpise nájomnej zmluvy.

Článok 8
Režim správy nájomných bytov

- (1) Do obecného nájomného bytu sa na trvalý pobyt prihlasuje nájomca a všetky osoby s ním žijúce v spoločnej domácnosti.
- (2) Nájomca nesmie vykonávať žiadne stavebné úpravy v nájomnom byte, či podstatné zmeny na predmete nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu obce, a to ani na svoje náklady.
- (3) U týchto bytov nemožno realizovať prechod nájmu v zmysle § 706 Občianskeho zákonníka.
- (4) V nájomných bytoch nemožno realizovať výmeny bytov a prevod vlastníckych, nájomných a iných práv k nájomnému bytu.
- (5) Nájomca nesmie prenechať byt do podnájmu inej osobe, nesmie byt zaťažiť, či inak disponovať s predmetom nájmu.
- (6) Nájomca nesmie nájomný byt využívať na iné účely ako na bývanie, nesmie v nájomnom byte vykonávať podnikateľskú činnosť, ani zriadiť v nájomnom byte sídlo podnikajúcej fyzickej, či právnickej osoby bez predchádzajúceho písomného súhlasu obce.

Článok 9
Zánik nájmu bytu

- (1) Nájom nájomného obecného bytu zaniká:
 - a) uplynutím doby nájmu, ak nebola táto doba v zmysle článku 5 tohto VZN predĺžená,
 - b) písomnou dohodou medzi obcou a nájomcom,
 - c) písomnou výpoveďou danou obcou alebo nájomníkom.
- (2) Obec môže vypovedať nájom pred skončením doby nájmu po prerokovaní Komisiou pre hospodárenie s bytmi z dôvodov, ak:
 - a) nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, hrubo alebo opakovanne porušuje domový poriadok, 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 dome,
 - b) nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu byt najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako 3 mesiace,
 - c) nájomca opakovanne neplatí nájomné v zmluvne dohodnutom termíne,
 - d) nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie,
 - e) nájomca neužíva byt bez vážnych dôvodov,
 - f) nájomca bez súhlasu obce v prenajatom byte ubytuje osoby, ktoré nie sú uvedené v evidenčnom liste k tomuto bytu (do tohto sa nezarátavajú návštevy kratšie ako 15 dní),
 - g) ak je potrebné z dôvodu verejného záujmu s bytom alebo domom naložiť tak, že byt nemožno užívať alebo ak byt alebo dom vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní nemožno byt alebo dom užívať.
- (3) Nájomca nemá po zániku nájmu nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady.
- (4) K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný byt uvoľniť a odovzdať ho obci v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody.

Článok 10
Starostlivosť o nájomný byt

- (1) Správu nájomných bytov vykonáva vlastník – obec Bystričany.
- (2) Pred uzavretím nájomnej zmluvy je obec povinná umožniť nájomcovi prehliadku nájomného bytu.
- (3) Obec tvorí fond prevádzky, údržby a opráv ročne minimálne vo výške 0,5 % nákladov na obstaranie nájomného bytu. O výške tvorby fondu za bežný rok rozhodne obecné zastupiteľstvo pri schvaľovaní záverečného účtu obce.
- (4) Zásady tvorby a čerpanie fondu opráv, prevádzky a údržba bytových domov vo vlastníctve obce Bystričany tvoria prílohu č. 3 tohto VZN.
- (5) Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou uhrádza nájomca.
- (6) 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.
- (7) Náklady spojené s bežnou údržbou bytu sú náklady za práce, ktoré sa obvykle vykonávajú pri dlhšom užívaní (napríklad maľovanie).
- (8) 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 tohto nariadenia tvorí prílohu č. 4 tohto VZN.
- (9) 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.
- (10) 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 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.

Článok 11
Domový poriadok

Vzájomné vzťahy nájomcov a vlastníka ako 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 vydáva obec a tvorí prílohu č. 5 tohto VZN.

Článok 12
Spoločné a záverečné ustanovenia

- (1) Zmeny a doplnky tohto VZN môže vykonať iba Obecné zastupiteľstvo obce Bystričany.
- (2) Toto **Všeobecne záväzné nariadenie č. 1/2013 o nakladaní s nájomnými bytmi vo vlastníctve obce Bystričany** bolo schválené Obecným zastupiteľstvom v Bystričanoch dňa 26.3.2013 uznesením číslo 25/2013.
- (3) Všeobecne záväzné nariadenie č. 1/2013 nadobúda účinnosť dňa 12.4.2013.
- (4) Dňom účinnosti tohto všeobecne záväzného nariadenia sa ruší Všeobecne záväzné nariadenie č. 1/2010 o nakladaní s nájomnými bytmi vo vlastníctve Obce Bystričany, ktoré bolo schválené dňa 18.5.2010 uznesením č. 6/2010/8.



Vojtech Bartoš
starosta obce

Zoznam zdravotných postihnutí

1. Roztrúsená mozgovomiechová skleróza
 - a) stredne ťažká forma,
 - b) ťažká forma (triparéza a kvadruparéza).
2. Koordinačné poruchy a poruchy rovnováhy – ťažká forma (s nemožnosťou samostatného pohybu).
3. Čiastočné a úplné mozgové obrny (pyramídového a extrapyramídového pôvodu)
 - a) hemiplégia,
 - b) paraplégia,
 - c) kvadraplégia,
 - d) hemiparéza ťažkého stupňa,
 - e) paraparéza ťažkého stupňa,
 - f) kvadraparéza ťažkého stupňa.
4. Poškodenie miechy
 - a) hemiplégia,
 - b) paraplégia,
 - c) kvadraplégia,
 - d) hemiparéza ťažkého stupňa,
 - e) paraparéza ťažkého stupňa,
 - f) kvadraparéza ťažkého stupňa.
5. Spondylartritída ankylozujúca – Bechterevova choroba – ťažký stupeň postihnutia chrbtice s ankylozou bedrových kĺbov.
6. Myopatie, kongenitálne, progresívne svalové dystrofie (Duchenneov, Beckerov typ a pod.), zápalové myozitídy, polyomyozitídy a pod., metabolické a endokrinologické
 - a) stredná forma s výrazným obmedzením hýbavosti,
 - b) ťažká forma (imobilita).
7. Myasténia gravis, myastenický syndróm – ťažké formy s výrazným obmedzením hýbavosti.
8. Úplná strata jednej hornej končatiny a jednej dolnej končatiny.
9. Strata oboch dolných končatín v stehne.
10. Strata jednej dolnej končatiny v stehne a jednej dolnej končatiny v predkolení s krátkymi amputačnými kýpťami s výrazne zníženou funkciou amputovaného kýpťa.
11. Strata jednej dolnej končatiny v bedrovom kĺbe alebo s veľmi krátkym amputačným kýpťom.
12. Strata jednej dolnej končatiny v stehne po kolenný kĺb.
13. Strata oboch dolných končatín v predkolení.
14. Stuhnutie oboch bedrových kĺbov
 - a) v priaznivom postavení,
 - b) v nepriaznivom postavení.
15. Stuhnutie jedného bedrového kĺbu v nepriaznivom postavení.
16. Stuhnutie oboch kolenných kĺbov
 - a) v priaznivom postavení,
 - b) v nepriaznivom postavení.

Rozpis platieb**a) mesačné platby nájomného**

Ulica Osloboditeľov 3x12 b.j.					
Byt č.	Rozloha bytu v m²	Mesačné nájomné	Byt č.	Rozloha bytu v m²	Mesačné nájomné
1.	55,50	92,14	7.	55,55	92,23
2.	34,85	57,86	8.	76,93	127,72
3.	38,10	63,25	9.	39,83	66,13
4.	55,55	92,23	10.	53,20	88,32
5.	76,93	127,72	11.	51,90	86,17
6.	39,83	66,13	12.	53,20	88,32

Ulica SNP 2x11 b.j.					
Byt č.	Rozloha bytu v m²	Mesačné nájomné	Byt č.	Rozloha bytu v m²	Mesačné nájomné
1.	56,39	129,70	7.	65,20	149,96
2.	56,39	129,70	8.	56,39	129,70
3.	56,39	129,70	9.	56,30	129,49
4.	65,20	149,96	10.	67,25	154,68
5.	56,39	129,70	11.	56,30	129,49
6.	56,39	129,70			

b) mesačné platby zálohových platieb

ulica Osloboditeľov 3x12x b.j.		
Služba		platba v Eur
Kúrenie	1 - izbový byt	30,00
	2 - izbový byt	45,00
	3 - izbový byt	63,50
Ohrev vody	záloha na osobu	5,00
Voda	záloha na osobu	3,00
Osvetlenie spoločných priestorov	1 - izbový byt	0,50
	2 - izbový byt	1,00
	3 - izbový byt	1,50

ulica SNP 2x11x b.j.		
Služba		platba v Eur
Kúrenie	2 - izbový byt	45,00
Ohrev vody	záloha na osobu	5,00
Voda	záloha na osobu	3,00
Osvetlenie spoločných priestorov	2 - izbový byt	1,00

Zásady tvorby a čerpania fondu opráv, prevádzky a údržby
bytových domov vo vlastníctve obce Bystričany

Článok 1

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.
4. Tieto zásady sú vypracované v zmysle zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.

Článok 2

Tvorba fondu

1. Fond sa tvorí z prostriedkov získaných v rámci úhrad nájomného za užívanie bytov od nájomcov bytov a z úrokov tohto bankového účtu.
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 účte v banke.

Článok 3

Použitie fondu

1. Fond sa použije na:
 - údržbu nájomných bytov a nebytových priestorov,
 - vylepšenie technického a estetického stavu objektov a blízkeho okolia,
 - 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.
 - bankové poplatky za vedenie účtu, na ktorom je fond uložený.
2. O účele použitia a výške použitia fondu rozhoduje obecné zastupiteľstvo schváleného rozpočtu obce.

Drobné opravy v byte súvisiace s užívaním, ktoré uhrádza nájomca obecného nájomného bytu

A. Sanitárne zariadenia

1. upevnenie uvoľneného umývadla, záchodovej misy, drezu, výlevky, vane, bidetu, 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, výmena vešiakov, vaňových držadiel
3. oprava, výmena dierok na obmurovanej vani
4. čistenie zanesených odpadových rúr z bytu len do kanalizačného stúpadla
5. oprava, výmena násosky splachovača, plavákovkej gule s pákou, padákového drôtu a páky, sedacej dosky s poklopom, priechodného ventilu pred záchodovou nádržou, záchodovej manžety,
6. výmena tesnenia, prípadne kuželky na ventily,
7. oprava tlakového splachovača s výmenou jednotlivých drobných súčastí,
8. 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, zvončeka,
2. oprava osvetľovacích telies, prípadne výmena ich jednotlivých súčastí.

C. Plynové a elektrické sporáky a variče, plynové radiátory a prenosné plynové piecky

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 prívodného kábla alebo hadice,
4. výmena plechu, pekáča a roštu do rúry na pečenie,
5. prečistenie plynovodných prívodov od plynomeru k spotrebičom.

D. Kovanie a zámky

1. oprava, výmena kľuky, olivy, štítka, tlačidla, prizmatického skla, poštovej schránky, nárazníkov, medzidverových spojov, zachytávačov roliet, západiek, závesov koľajničiek, kladiiek, ventilácií, retiazok, ťahadiel, zámkov, vložiek do zámkov, kľúčov.

E. 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.

F. Podlahy

1. oprava uvoľnených dlaždíc do 1,5 m²,
2. upevnenie, výmena prahu,
3. upevnenie, náhrada podlahových líšt.

G. Domáce telefóny

1. oprava, výmena telefónnej šnúry,
2. oprava, výmena mikrotelefónnej a slúchadlovej vložky,
3. nastavenie domáceho telefónu.



OBEC BYSTRĪČANY

OBECNÝ ÚRAD

Mirka Nešpora 1/17, 972 45 Bystričany

DOMOVÝ PORIADOK OBECNÝCH NÁJOMNÝCH BYTOV V OBCI BYSTRĪČANY

Článok 1

Úvodné ustanovenia

1. Tento domový poriadok upravuje:
 - vzájomné vzťahy medzi nájomníkmi nájomných bytov a osôb, ktoré s nimi žijú v spoločnej domácnosti (ďalej len „užívatelia“) pri užívaní obecných nájomných bytov a nebytových priestorov v bytovom dome (ďalej len „byty“),
 - spôsob zabezpečenia poriadku, pokoja a čistoty v bytovom dome a jeho okolí,
 - spôsob užívania spoločných priestorov a spoločných zariadení bytového domu.
2. Vlastníkom bytov je obec Bystričany (ďalej len „obec“), ktorá vykonáva správu bytov.
3. Pridelovanie bytu, podmienky prenájmu, užívanie bytu a zániku nájmu bytu upravuje Všeobecne záväzné nariadenie č. 1/2013 o nakladaní s nájomnými bytmi vo vlastníctve obce Bystričany.
4. Komunikáciu a informovanosť medzi vlastníkom a užívateľmi bytového domu zabezpečuje domový dôverník bytového domu, ktorého si určia nájomcovia. Domový dôverník spolupracuje s obcou pri riešení otázok súvisiacich s bývaním, vedie nájomcov bytov k dodržiavaniu zásad spolunažívania, zachovávanie čistoty a poriadku v dome a k šetrnému zaobchádzaniu s majetkom obce.

Článok 2

Práva a povinnosti užívateľov bytov

1. Základné práva a povinnosti nájomcov upravuje Občiansky zákonník.
2. Užívatelia majú právo užívať byt a jeho príslušenstvo, právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu a právo používať služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
3. Užívatelia majú právo zúčastňovať sa na správe domu účasťou na domových schôdzach alebo byť domovým dôverníkom.
4. Užívatelia bytov sú povinní:
 - dodržiavať ustanovenia domového poriadku a zásad susedského spolunažívania,
 - konať tak, aby svojou činnosťou nezadali príčinu vzniku požiaru, prípadne iného ohrozenia pri opravách a manipulácii najmä s plynovým a elektrickým zariadením,
 - včas vykonať opravy v byte, inak zodpovedajú za škody, ktoré nesplnením povinnosti vznikli. Taktiež zodpovedá za škody na spoločných priestoroch bytového domu,
 - oznámiť obci bez zbytočného odkladu potrebu väčších opráv v byte, ktoré má znášať vlastník a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedajú za škodu, ktorá neplnením tejto povinnosti vznikla,
 - umožniť na požiadanie na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do nájomných bytov zamestnancom obce 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,

- vykonávať a uhrádzať drobné opravy súvisiace s užívaním bytu, ktoré sú špecifikované v prílohe Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z. a VZN č. 1/2013 o nakladaní s nájomnými bytmi vo vlastníctve obce Bystričany.
5. Nájomca bytu nesmie vykonať stavebné úpravy, dostavby, prestavby a iné podstatné zmeny v byte bez písomného súhlasu obce a to ani na vlastné náklady. Ide najmä o vodovodné, elektrické, plynové a iné vedenie, premiestňovanie dverí, odstraňovanie alebo zriaďovanie priečok, výmena okien a pod. Za škodu spôsobenú neodborným vykonaním zmeny alebo úpravy bytu zodpovedá nájomca bytu.
 6. Nájomca bytu nesmie robiť stavebné úpravy, ktoré by rušili vonkajší vzhľad bytového domu.
 7. 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, vlastník má právo po predchádzajúcom upozornení, poruchy a poškodenia odstrániť a požadovať plnú náhradu za spôsobené škody.

Článok 3

Užívanie spoločných častí a zariadení bytového domu

1. Spoločnými časťami a spoločnými zariadeniami sú najmä strecha, povala, chodby, vchody, schodišťa, hromozvody, vodovodné, kanalizačné, elektrické, protipožiarne zariadenia, domové telefóny a zvončeky pri vchode.
2. Chodby a schodišťa sa nesmú zatarasovať trvalým umiestňovaním predmetov zabraňujúcich ich spoločné užívanie, prípadne brániacich úniku obyvateľov bytového domu v prípade mimoriadnych situácií.
3. V spoločných zariadeniach platí zákaz používať otvorený oheň, fajčiť, 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.
4. Za protipožiarne vybavenie v bytovom dome zodpovedá správca bytov. Správca domu zabezpečuje aj jeho riadne kontroly a akcieschopnosť.
5. Nájomcovia bytov sú povinní počínať si tak, aby nedochádzalo k vzniku požiarov a poškodzovaniu vybavenia prostriedkov protipožiarnej ochrany.
6. Televízne, satelitné a iné antény nie je dovolené inštalovať bez písomného súhlasu obce.
7. Je zakázané parkovanie automobilov pred vstupmi na chodníky ku vchodom do bytového domu.

Článok 4

Poriadok, čistota a pokoj v dome

1. Udržiavanie poriadku a čistoty v spoločných priestoroch je povinnosťou všetkých užívateľov bytov.
2. Upratovanie a čistenie sa v tomto prípade robí na základe vzájomnej dohody nájomcov bytov s tým, že poradie je trvale vyvesené v spoločných priestoroch bytového domu.
3. Spoločné časti a spoločné zariadenia bytového domu (chodby, schodišťa) sa upratujú podľa potreby najmenej však jedenkrát za týždeň, okná a dvere sa umývajú najmenej dvakrát ročne.
4. V byte a v prislúchajúcich nebytových priestoroch nesmie nájomca chovať žiadne hospodárske ani spoločenské zvieratá s výnimkou vodiacich psov.
5. Užívatelia bytov sú povinní:
 - smeti, odpady, triedený odpad vysýpať výlučne do nádob na to určených tak, aby bola zachovaná maximálna čistota okolitého prostredia,
 - na vlastné náklady odstrániť poškodenia a mimoriadne znečistenia, ktoré spôsobili v dome
 - nevytriasať, nevyprašovať a nevyhadzovať z okien a balkónov akékoľvek predmety
 - zabezpečiť kvetiny v oknách a na balkónoch proti pádu. Pri ich zalievaní neznečistiť pretekajúcou vodou budovu prípadne osobný majetok občanov
6. Užívatelia bytov sú povinní správať sa tak, aby nadmerným hlukom alebo iným nevhodným spôsobom nerušili a neobťažovali ostatných užívateľov.
7. V čase nočného pokoja t.j. od 22,00 do 06,00 vyžaduje sa vylúčiť akýkoľvek hluk prenikajúci do iných bytov. V tomto čase je potrebné stíšiť reprodukčnú techniku na izbovú počutelnosť. V čase nočného pokoja je zakázané spievať, hrať na hudobné nástroje, hlučne sa správať.

Článok 5
Informačné zariadenia v dome

1. Obec zabezpečuje správne označenie bytových domov súpisným a orientačným číslom.
2. Každý byt označí poradovým číslom a udržiava čitateľnú menovku na zvončekoch.
3. Užívateľ bytu je povinný zabezpečiť a udržiavať čitateľnú menovku na poštovej schránke.
4. Po dohode umiestnia nájomcovia bytov na viditeľnom mieste orientačnú tabuľu s rozpisom služieb na upratovanie spoločných priestorov.

Článok 6
Uzatváranie domu

1. Z dôvodu zamedzenia prístupu cudzích ľudí do bytového domu, ako aj ochrany majetku nájomcov bytov, sú nájomcovia povinní uzamykať vchod do domu od 22,00 hod. do 06,00 hod., ak nie je trvale uzamknutý a v zmysle dohody nájomcov.
2. Kľúče od vchodu príslušného domu a ďalších spoločných priestorov môžu vlastníť iba užívatelia bytov.
3. Každý užívateľov je povinný vpustiť do domu havarijnú službu, príslušníkov hasičského zboru a osoby poskytujúce lekársku pomoc.
4. Po zotmení sa hospodárne osvetľujú spoločné priestory bytového domu a prístupu k domu.

Článok 7
Pivnica

1. Obec je povinná očíslovať pivnice zhodne s očíslovaním bytov.
2. Ak nájomcovia bytov uskladňujú v pivnici potraviny alebo iný materiál, sú povinní urobiť také opatrenia, aby tieto neboli zdrojom rozširovania hmyzu a hlodavcov.
3. Vstup s otvoreným ohňom je do pivnice zakázaný.
4. Vstup do spoločných priestorov musí byť uzamknutý.

Článok 8
Záverečné ustanovenia

1. Správca vyvesí domový poriadok na takom mieste v bytovom dome, ktoré je prístupné všetkým užívateľom.
2. Hrubé alebo opakované porušovanie domového poriadku môže mať za následok vypovedanie nájomnej zmluvy alebo jej nepredĺženie zo strany vlastníka nájomného domu.

Bystričany, 7.3.2013



Vojtech Bartoš
starosta obce