VZN O B E C E BZENICA

č. 1/2024

O NAKLADANÍ S NÁJOMNÝMI BYTMI VO VLASTNÍCTVE

OBCE Bzenica

Návrh VZN vyvesený na pripomienkovanie občanom: 24.4.2024

Návrh VZN zvesený: 17.5.2024 bez pripomienok

VZN schválené: **OZ v Bzenici , dňa** **21.5.2024**
VZN vyvesené dňa: 22.5.2024

Účinné od: 01.7.2024

Viktor Debnár
Starosta Obce Bzenica

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

Všeobecne záväzné nariadenie o nakladaní s nájomnými bytmi vo vlastníctve obce Bzenica

Čl. 1
Úvodné ustanovenia

1) Obec Bzenica s cieľom vytvorenia podmienok na bývanie výstavbou bytových jednotiek v katastrálnom území Bukovina prostredníctvom úveru zo ŠFRB, dotácie z MDVaRR a vlastných finančných prostriedkov zrealizovala výstavbu nájomných bytov za podmienok upravených zákonom č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní.

2) Všeobecne záväzné nariadenie č. 1/2024 o nakladaní s nájomnými bytmi vo vlastníctve obce (ďalej len VZN) upravuje evidenciu žiadosti, podmienky pridelenia, správu nájomných obecných bytov, vznik a zánik nájmu, opakovanie nájmu, starostlivosť o byty v bytových domoch obstaraných s 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.

Čl. 2

Podmienky nájmu bytu

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 obstarať 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 prideliť oprávnenej osobe 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 päťnásobku 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 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 príjmu 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, bytového domu (v opačnom prípade, ak sa zaviaže, že ku dňu pridelenia bytu ukončí nájomný alebo vlastnícky vzťah , považuje sa 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.

Čl. 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 Bzenici. Obecný úrad vedie
a) zoznam uchádzačov o štandardný nájomný byt
b) zoznam uchádzačov o bezbariérový byt

3) Žiadatelia sú evidovaný 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“ , ktorý obsahuje :

a) údaje o žiadateľovi
   - osobné údaje manžela / manželky (meno, priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo, číslo občianskeho preukazu, rodinný stav)
   - adresu 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 osôb s ním bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne

c) žiadateľ o bezbariérový byt preukáže svoje zdravotné postihnutie, resp. člena domácnosti, lekárskym potvrdením s uvedením zdravotného postihnutia uvedených v prílohe č. 1 tohto VZN.

5) Obec Bzenica pri rozhodovaní o pridelení bytu žiadateľom, ktorý spĺňajú podmienky podľa tohto VZN, skúma a vyhodnocuje najmä nasledovné kritériá :

- 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

Čl.4
Nájomná zmluva

1) Na práva a povinnosti , ktoré vznikajú na základe nájomnej zmluvy a nie sú upravené zákonom sa vzťahujú ustanovenia občianskeho zákonníka. Nájomná zmluva musí mať písomnú 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 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) spôsob a lehotu vysporiadania finančnej zábezpeky, ak je súčasťou nájomnej zmluvy dohoda o finančnej zábezpeke podľa odseku 7,

j) zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu
k) vyhlásenie nájomcu, že nájomný byt alebo jeho časť nie je oprávnený prenechať tretej osobe

2) 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 k tomuto VZN, ktorému sa prenajíma nájomný byt spĺňajúci podmienky ustanovené osobitným predpisom, pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac desať (10) rokov alebo,
b) nájomcom je osoba podľa Čl. 2 ods. 2 písm. d), ktorej sa prenajíma nájomný byt, pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac desať (10) rokov.
3) V nájomnej zmluve sa upraví právo nájomcu na opakované uzavretie nájomnej zmluvy o nájme nájomného bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a v tomto VZN.
4) O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude obec informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.
5) 5) Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy podľa ods. 3 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 štvornásobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa článku 2 ods. 2 písm. a)
b) nie je vyšší ako päťnásoboknásobok 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 Obec nemá žiadosť o uzavretie nájomnej zmluvy od takejto fyzickej osoby, môže uzavrieť nájomnú zmluvu na takýto byť aj s inou fyzickou osobou uvedenou v článku 2 ods. 2 najviac na jeden rok.
7) Ak o uzavretie nájomnej zmluvy nepožiada fyzická osoba uvedená v článku 2 ods. 2, môže obec uzavrieť nájomnú zmluvu aj s inou fyzickou osobou najviac na jeden rok.
8) Nájomná zmluva bude obsahovať aj dohodu o finančnej zábezpeke, ktorá nesmie presiahnuť výšku šesťmesačného nájomného. Lehota na zloženie finančnej zábezpeky nájomcom nesmie byť dlhšia ako 30 kalendárnych dní pred podpísaním nájomnej zmluvy. Ak nedôjde k uzavretiu nájomnej zmluvy, je Obec Bzenica povinná už zloženú finančnú zábezpeku bezodkladne vrátiť. Obec Bzenica v súvislosti s uzavretím nájomnej zmluvy nesmie požadovať od nájomcu iné finančné plnenia, ktoré priamo nesúvisia s užívaním nájomného bytu.
9) Finančná zábezpeka podľa ods. 4 slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a nepoškodzovania užívaného nájomného bytu. Finančnú zábezpeku za užívanie nájomného bytu vedie Obec Bzenica na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke.
10) Ku dňu skončenia nájmu je nájomca povinný byt vypratať, urobiť v byte hygienický náter a odovzdať ho obci Bzenica v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a s vybavením, ktoré mu bolo spolu s bytom odovzdané do nájmu. V opačnom

prípade je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi náklady za tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu, v akom ho prevzal. Nájomca zodpovedá za spôsobené škody.

11) Nájomca nájomného bytu bežného štandardu nemá nárok na náhradný byt a ani inú bytovú náhradu pri skončení nájmu uplynutím nájmu ani po skončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu.

12) Obec Bzenica môže vypovedať nájom bytu pred ukončením doby určitej z dôvodu:
a) neplatenia nájomného,
b) zlého spolunažívania s ostatnými občanmi v bytovom dome,
c) ohrozovania ich zdravia, mravnej výchovy detí a mladistvých,
d) rušenia nočného kľudu,
e) znečisťovania a ničenia priestorov prenajatého bytu, bytového domu a jeho okolia,

Čl. 5
Určenie nájmu a úhrada nájmu

1) Výška nájomného za byt je stanovená v zmysle platných právnych predpisov.
Ročné nájomné za prenájom NB sa v zmysle Opatrenia Ministerstva financií SR zo dňa 23.4.2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov v znení Opatrenia MF SR zo dňa 25.9.2008 č. 02/R/2008 o regulácii cien nájomných bytov, ktorým sa mení a dopĺňa Opatrenie MF SR zo dňa 23.4.2008 01/R/2008 o regulácii cien nájomných bytov sa určuje nasledovne:
   a) vo výške 3,8000 % z obstarávacej ceny bytov v 6 BJ
   b) vo výške 3,8000 % z obstarávacej ceny bytov v 24 BJ
   c) vo všetkých bezbariérových bytoch vo vlastníctve Obce Bzenica bude nájomné vypočítané podľa tohto VZN, pre nájomcu – rodinu, v ktorej je aspoň jeden člen domácnosti osoba s ťažkým zdravotným postihnutím, ktorý spĺňa podmienky uvedené v prílohe č. 1 tohto VZN znížené o 10 %.
2) Konkrétna výška mesačného nájomného je stanovená 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 spojené s užívaním bytu je vždy do 15. dňa mesiaca
5) Nájomné za prvý mesiac nájmu bytu uhradí nájomca v prvom mesiaci v ktorom začal byvať.

Čl. 6
Starostlivosť o nájomný byt

1) Správu nájomných bytov vykonáva vlastník – Obec Bzenica.
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.
4) Zásady tvorby a čerpanie fondu opráv, prevádzky a údržby bytových domov vo vlastníctve obce Bzenica 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, 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(napr. 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.

Čl. 7
Domový poriadok

Vzájomné vzťahy nájomcov a vlastníka bytových domov pri užívaní bytov a nebytových priestorov v dome, spôsob zabezpečenia poriadku, pokoja, 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.

Čl.8
Záverečné ustanovenia

1) Toto všeobecne záväzné nariadenie obce bolo schválené Obecným zastupiteľstvom v Bzenici dňa ……. Uznesením č…… a nadobúda účinnosť dňom ……..

2) Nadobudnutím účinnosti tohto nariadenia sa ruší VZN č. 2/2015 o prideľovaní bytov a nakladaní s nájomnými bytmi vo vlastníctve obce Bzenica

Príloha č. 1 k VZN č. 1 /2024 : Zoznam zdravotných postihnutí
Príloha č. 2 k VZN č. 1/2024 : Zálohové platby za služby
Príloha č. 3 k VZN č. 1/2024 : Zásady tvorby a čerpania fondu opráv, prevádzky a údržby
Príloha č. 4 k VZN č. 1/2024 : Drobné opravy a náklady spojené s bežnou údržbou bytu
Príloha č. 5 k VZN č. 1/2024 : Domový poriadok

Viktor Debnár
starosta obce Bzenica

Príloha č. 1 k VZN č. 1/2024

ZOZNAM ZDRAVOTNÝCH POSTIHNUTÍ

1. Roztrúsená mozgovomiechová skleróza
   a) stredne ťažká forma,
   b) ťažká forma (tripareza 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 ankylózou 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.

Príloha č. 2 k VZN č. 1/2024

mesačné platby nájomného bytovka č. 277

byt	rozloha bytu v m2	mesačné nájomné + FO v €	byt	rozloha bytu v m2	mesačné nájomné v € + FO
C13	58,74	175,75			
C12	40,88	122,31			
C11	37,98	113,63			
C23	64,80	193,88			
C21	43,62	130,51			
C22	42,18	126,20			

mesačné platby nájomného bytovka č. 352

byt	rozloha bytu v m2	mesačné nájomné v € + FO	byt	rozloha bytu v m2	mesačné nájomné v € + FO
A11	33,87	100,11	A33	55,03	162,65
B11	33,87	100,11	B33	55,03	162,65
A12	64,24	189,87	A31	64,13	189,55
B12	64,24	189,87	A32	64,13	189,55
B13	52,01	153,72	B31	64,13	189,55
A13	51,84	153,72	B32	64,13	189,55
A23	55,03	162,55	A43	55,03	162,65
B23	55,03	162,55	B43	55,03	162,65
A21	64,13	189,55	A41	64,13	189,55
A22	64,13	189,55	A42	64,13	189,55
B21	64,13	189,55	B41	64,13	189,55
B22	64,13	189,55	B42	64,13	189,55

Príloha č. 3 k VZN č.1/2024 : Zásady tvorby a čerpania fondu opráv, prevádzky a údržby

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

Čl. 1
Úvodné ustanovenia

1. Tieto Zásady upravujú podmienky tvorby a čerpania fondu údržby a opráv nájomných bytov vo vlastníctve obce Bzenica.

2. Základné pojmy :

a) **Byt** je obytná miestnosť alebo súbor obytných miestností s príslušenstvom usporiadaných do funkčného celku s vlastným uzavretím určený na trvalé bývanie. Príslušenstvom bytu sú miestnosti, ktoré plnia komunikačné , hospodárske alebo hygienické funkcie bytu.

b) **Spoločné časti domu** sú časti budovy nevyhnutné na jej podstatu a bezpečnosť, najmä základy domu, strechy, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodištia, spoločné terasy, podkrovia, povaly, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie.

c) **Spoločné zariadenia domu** sú zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu a to v prípade, ak sú umiestnené mimo domu. Takými zariadeniami sú najmä sušiarne, kočikárne, spoločné televízne antény, bleskozvody, komíny, vodovodné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové prípojky.

Čl.2
Účel fondu 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 opráv je vytvárať finančné podmienky pre včasnosť a plánovanie údržby a uplatňovať tak zodpovednosť vyplývajúcu z vlastníctva nehnuteľností.

Čl. 3
Tvorba fondu opráv

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.

Čl.4
Použitie fondu údržby a opráv

1. Z fondu údržby a opráv sa financujú výdavky :
- na údržbu a opravy nájomných bytov, spoločných častí, spoločných zariadení bytového domu, ako aj na prípadné vylepšenie technického a estetického stavu objektov a blízkeho okolia ohraničeného hranicou zastaveného pozemku
- na obnovu a modernizáciu a rekonštrukciu budov, v ktorých sa nachádza nájomný byt
- na odstránenie havarijného stavu bytu

2. 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, oprava a výmena meračov.

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 toto údržbou. Pri odstraňovaní havárií a závad na vyhradených technických zariadeniach je možné fond opráv čerpať aj do mínusového stavu, so súhlasom obecného zastupiteľstva.

4. Drobné opravy v prenajatých bytoch súvisiace s ich užívaním v zmysle platných nájomných zmlúv si hradia nájomcovia sami. Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním špecifikuje príloha Nariadenia vlády č. 87/1995 Zb. v znení neskorších predpisov:

Príloha č. 4 k VZN č. 1/2024 : ***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, plavákovej gule s pákou, padákového drôtu a páky, sedacej dosky s poklopom, priechodného ventilu pred záchodovou nádržou, záchodovej manžety,
6. výmena tesnenia, prípadne kužeľky 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 aističov 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, kladiek, 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 m^2,
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.

Príloha č. 5 k VZN č. 1/2024

DOMOVÝ PORIADOK OBECNÝCH NÁJOMNÝCH BYTOV V OBCI Bzenica

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 Bzenica (ďalej len „obec“), ktorá vykonáva správu bytov.
3. Prideľovanie bytu, podmienky prenájmu, užívanie bytu a zániku nájmu bytu upravuje Všeobecne záväzné nariadenie č.1 /2024 o nakladaní s nájomnými bytmi vo vlastníctve obce Bzenica.
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, zachovávania 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.1/2024 o nakladaní s nájomnými bytmi vo vlastníctve obce Bzenica

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, schodištia, hromozvody, vodovodné, kanalizačné, elektrické, protipožiarne zariadenia, domové telefóny a zvončeky pri vchode.
2. Chodby a schodište sa nesmú zatarasovať trvalým umiestňovaním predmetov zabraňujúcich ich spoločné užívanie, prípadne brániacich úniku obyvateľov bytového domu v prípade mimoriadnych situácii.
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, schodište) 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, odpadky, 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 počuteľnosť. 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 vlastniť 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
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.

Bzenici , ……

Viktor Debnár
starosta obce