



OBEC KAMENEC POD VTÁČNIKOM

VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE

č. 3/2016

**O NAKLADANÍ S NÁJOMNÝMI BYTMÍ VO VLASTNÍCTVE OBCE
KAMENEC POD VTÁČNIKOM**

Dátum zverejnenia návrhu VZN:	30.01.2016
Dátum schválenia VZN:	14.01.2016
Dátum vyvesenia:	15.01.2016
Dátum účinnosti VZN:	29.01.2016

Obec Kamenec pod Vtáčnikom 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 vydáva

Všeobecne záväzné nariadenie č. 3/2016
O nakladaní s nájomnými bytmi vo vlastníctve obce Kamenec pod Vtáčnikom

Článok 1.

Úvodné ustanovenia

1. Obec Kamenec pod Vtáčnikom (ďalej len „obec“) s cieľom vytvorenia podmienok na bývanie výstavbou bytových jednotiek v katastrálnom území Kamenec pod Vtáčnikom 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 záväzné nariadenie č. 3/2016 o nakladaní s nájomnými bytmi vo vlastníctve obce Kamenec pod Vtáčnikom (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. 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 obstaráť 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 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 príjmov 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 uzatváraní 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 zaviaže, 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.
 7. Nájomný byt nie je možné prideliť záujemcovi, ak voči nemu alebo členovi jeho domácnosti obec eviduje pohľadávku po lehote splatnosti.

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 Kamenci pod Vtáčnikom. Žiadatelia sú evidovaní v zozname, ktorý začína číslom 1 a žiadatelia sú v ňom zoradení vzostupne podľa dátumu podania žiadosti.
3. V prípade uvoľnenia bytu obdrží evidovaný žiadateľ „*Informačný list*“, ktorý 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.
4. Komisia pre hospodárenie s bytmi zriadená pri Obecnom zastupiteľstve v Kamenci pod Vtáčnikom pri rozhodovaní o pridelení bytu žiadateľom, ktorí spĺňajú podmienky podľa tohto VZN, skúma a vyhodnocuje najmä nasledovné kritéria:
 - trvalé bydlisko, resp. miesto obvyklého pobytu,
 - spolupráca žiadateľa s obcou,
 - poradie v zozname žiadateľov,
 - zabezpečovanie zdravotníckej starostlivosti, vzdelávania, kultúry alebo ochrany pre obyvateľov obce,

- sociálne pomery a počet nezaopatrených detí,
- žiadateľ nie je dlžníkom v žiadnej zdravotnej poisťovni, sociálnej poisťovni, voči daňovému úradu,
- nie je voči nemu vedené exekučne konanie.

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 obsahuje 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, podľa preberajúceho protokolu,
 - 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 byt vypratávaný na jeho náklady v prípade ukončenia nájomnej zmluvy a neodstáhovania sa z bytu. Notárska zápisnica bude slúžiť ako exekučný titul pre výkon rozhodnutia vypratania bytu. Notárska zápisnica sa nevyžaduje od nájomcu bytu po dobu trvania nájomnej zmluvy trvajúcej do konca roka 2016.
4. 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, 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 pre dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.
4. Každú žiadosť o opakované uzavretie nájomnej zmluvy prerokuje Komisia pre hospodárenie s bytmi pri Obecnom zastupiteľstve v Kamenci pod Vtáčnikom. Na jej návrh starosta obce ukončí alebo opakovane 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. Ak o uzavretie nájomnej zmluvy nepožiada fyzická osoba uvedená v článku 2 ods. 2, môže obec uzavrieť nájomnú zmluvu aj s inou fyzickou osobou.

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 6-mesačného nájomu.
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 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 finančná zábezpeka nájomcovi vrátená najneskoršie do 30 dní od dodania faktúry za vyššie uvedené opravy.

Článok 7.

Určenie nájmu a úhrada nájmu

1. Výška mesačného príjmu žiadateľa a osôb s ním bývajúcich je do výšky 3-násobku životného minima vid' zákon č. 443/2010 zo dňa 26.10.2010 v znení neskorších zmien a doplnkov.
2. Do 30 dní od doručenia oznámenia o pridelení bytu žiadateľ zaplatí 6-mesačné nájomné za pridelený byt vopred - finančná zábezpeka. Následne bude podpísaná nájomná zmluva.
3. Ak do 30 dní od doručenia oznámenia o pridelení bytu nebude podpísaná nájomná zmluva, žiadateľ bude z evidencie vyradený a byt sa v tomto prípade poskytne ďalšiemu žiadateľovi v poradí.
4. Žiadateľ na svoje náklady zabezpečí spísanie notárskej zápisnice o uznaní dlhu povinnej osoby (pre prípad neplatenia nájomného).
5. Príjem žiadostí pre pridelovanie bytov v 15-bytovom dome je do 31.1.2016. Žiadosti prijaté po tomto termíne ako aj žiadatelia, ktorým nebude vyhovené a splnili podmienky pre pridelenie bytu budú zaradení do zoznamu uchádzačov o byt (pre prípad výstavby ďalších bytov alebo uvoľnenia niektorého z bytov).
6. Pokiaľ nebude žiadateľ súhlasiť s podmienkami nájomnej zmluvy, nebude s ním uzatvorená nájomná zmluva na byt.
7. Žiadateľ doručí vyplnený „*Informačný list*“ vrátane potvrdení o príjmoch všetkých osôb za rok 2015, ktoré s ňou budú v byte bývať v termíne do 26. februára 2016 na Obecný úrad Kamenec pod Vtáčnikom. Tieto „*Informačné listy*“ budú žiadateľom zaslané od 29. januára do 20. februára 2016.

8. O pridelení bytov bude rozhodovať komisia zložená z poslancov Obecného zastupiteľstva v Kamenci pod Vtáčnikom na základe vyplneného „*Informačného listu*“. Tlačivo je zverejnené na internetovej stránke obce Kamenec pod Vtáčnikom – www.kamenec.sk.

Výška nájomného za byt je stanovená v zmysle platných právnych predpisov.
Rozpis platieb

Mesačné platby nájomného

Byt č.	Typ bytu	Rozloha bytu v m ²	Základné nájomné	Fond opráv	Správa bytov	Poistné	Mesačné nájomné
A1	1-izbový	39,70	78,66	14,56	6,00	1,12	100,34 €
A2	1-izbový	37,47	74,24	13,74	6,00	1,06	95,04 €
A3	3-izbový	63,53	125,87	23,29	6,00	1,80	156,96 €
A4	3-izbový	63,56	125,93	23,31	6,00	1,80	157,03 €
A5	3-izbový	63,51	125,83	23,29	6,00	1,80	156,92 €
A6	3-izbový	63,54	125,89	23,30	6,00	1,80	156,99 €
A7	2-izbový	61,03	120,92	22,38	6,00	1,73	151,02 €
A8	3-izbový	63,53	125,87	23,29	6,00	1,80	156,96 €
B1	3-izbový	63,58	125,97	23,31	6,00	1,80	157,08 €
B2	3-izbový	63,55	125,91	23,30	6,00	1,80	157,01 €
B3	3-izbový	63,54	125,89	23,30	6,00	1,80	156,99 €
B4	3-izbový	63,57	125,95	23,31	6,00	1,80	157,06 €
B5	3-izbový	63,57	125,95	23,31	6,00	1,80	157,06 €
B6	3-izbový	63,59	125,99	23,32	6,00	1,80	157,11 €
B7	2-izbový	61,03	120,92	22,38	6,00	1,73	151,02 €
Spolu		898,30	1779,79	329,38	90,00	25,41	2224,58

Uvedené nájomné nezahŕňa náklady na energie, vodné, stočné a pod. Cena nájomného môže byť každoročne upravovaná percentuálne podľa zvýšenia sumy životného minima, ktoré každoročne upravuje zákon.

1. Súčasťou mesačných platieb za užívanie bytu sú zálohové platby za služby rozpísané v prílohe nájomnej zmluvy.
2. 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).

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 byť zaťažiteľ, 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 opakovane 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 bytu najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako 3 mesiace,
 - c) nájomca opakovane 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.
 - h) Nájomca nemá po zániku nájmu nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady.
 - i) 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 – Okresné stavebné bytové družstvo Prievidza.
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. Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou uhrádza nájomca.
5. 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.

6. Náklady spojené s bežnou údržbou bytu sú náklady za práce, ktoré sa obvykle vykonávajú pri dlhšom užívaní (napríklad maľovanie).
7. 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.
8. 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.
9. 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. 1 tohto VZN.

Článok 12.
Spoločné a záverečné ustanovenia

1. Zmeny a doplnky tohto VZN môže vykonať iba Obecné zastupiteľstvo obce Kamenec pod Vtáčnikom.
2. Toto **Všeobecne záväzné nariadenie č. 3/2016 o nakladaní s nájomnými bytmi vo vlastníctve obce Kamenec pod vtáčnikom** bolo schválené Obecným zastupiteľstvom v Kamenci pod Vtáčnikom dňa 14.1.2016 uznesením číslo 85/2016
3. Všeobecne záväzné nariadenie č. 3/2016 nadobúda účinnosť dňa 29.01.2015.

Ing. Dušan Ďuriš
starosta obce



DOMOVÝ PORIADOK OBECNÝCH NÁJOMNÝCH BYTOV V OBCI KAMENEC POD VTÁČNIKOM

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 Kamenec pod Vtáčnikom (ďalej len „obec“), správu bytov vykonáva Okresné správcovské bytové družstvo, Prievidza ul. Stavbárov č. 6.
3. Pridelovanie bytu, podmienky prenájmu, užívanie bytu a zániku nájmu bytu upravuje Všeobecne záväzné nariadenie č. 3/2016 - O nakladaní s nájomnými bytmi vo vlastníctve obce Kamenec pod Vtáčnikom.
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, zachovávanía 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,
5. vykonávať a uhrádzať drobné opravy súvisiace s užívaním bytu, ktoré sú špecifikované v prílohe Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z.
 6. 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.
 7. Nájomca bytu nesmie robiť stavebné úpravy, ktoré by rušili vonkajší vzhľad bytového domu.
 8. 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 schodište 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, 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 vysypať 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. Užívateľia 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 reprodučnú 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 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.

Kamenec pod Vtáčnikom, 14.1.2016

Ing. Dušan Ďuriš
starosta obce

