

Všeobecne záväzné nariadenie obce Ohrady č. 2/2017 o úprave podmienok nájmu obecných bytov v obci Ohrady

Obecné zastupiteľstvo vo Ohradoch v súlade so zákonom č. 607/2003 Z. z. o štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov a podľa zákona Ministerstva dopravy a výstavby Slovenskej republiky č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní, ako aj v súlade s § 6 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, vydáva toto všeobecne záväzné nariadenie o podmienkach prenajímania nájomných bytov vo vlastníctve obce (ďalej len byty):

Článok 1 Charakter bytov

1. Nájomné byty obce Ohrady môže obec prenechať do nájmu výlučne za podmienok ustanovených v tomto VZN.
2. Bytové domy neobsahujú ani jeden byt, ktorý by spĺňal podmienky ustanovené Vyhláškou MŽP SR č. 192/1994 Z. z. o všeobecných technických podmienkach na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu (ďalej len „bezbariérový byt“).
3. Jednotlivé nájomné byty sa nemôžu odpredať, a to ani jednotlivo, ani celý obytný dom po dobu 40 rokov (slovom: štyridsať rokov - jedná sa o 2x12 b.j. na Ádorskej ulici) a po dobu 30 rokov u nájomných bytov 2x 9 b.j. na ulici Pažitnej, od vydania právoplatného kolaudačného rozhodnutia na obytný dom a byty.

Článok 2 Spôsob užívania bytov

1. Byty je možné užívať len v rámci nájomného vzťahu.
2. Byty je možné prenechávať do nájmu len fyzickým osobám (ďalej len „nájomca“) za podmienok určených týmto VZN. Fyzické osoby môžu byť aj podnikatelia, podnikajúci na základe živnostenského oprávnenia, alebo iného obdobného oprávnenia, ako samostatne zárobkovo činná osoba.
3. Obec Ohrady – ako prenajímateľ bytu, uzatvorí s nájomcom nájomnú zmluvu podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka.
4. Nájomná zmluva sa uzatvára vždy na dobu určitú: najmenej však na šesť mesiacov a najviac na tri roky počítajúc dňom uzatvorenia nájomnej zmluvy, s výnimkou uvedenou v článku 2 bod 6. tohto VZN.
5. Nájomca musí mať trvalý pobyt na území obce Ohrady a musí spĺňať všetky ostatné kritéria podľa príslušných všeobecne - záväzných právnych predpisov ako aj podľa tohto VZN.
6. Ak sa byt prenecháva do nájmu nájomcovi, ktorým je občan so zdravotným postihnutím, dohodnutá doba nájmu nesmie prevýšiť 10 rokov počítajúc dňom uzatvorenia nájomnej zmluvy.
7. V nájomnej zmluve je prenajímateľ povinný zakotviť právo nájomcu na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy na nájom bytu, ak spĺňa podmienky uvedené v bode 8 článku 2 tohto VZN.

8. Ak nájomca splní všetky zmluvné podmienky, má právo na opakované uzavretie nájomnej zmluvy. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude prenajímateľ informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu
9. Nájomnú zmluvu možno s nájomcom opätovne dohodnúť ak:
 - a/ nájomca požiadal prenajímateľa o opätovné uzatvorenie nájomnej zmluvy najneskôr jeden mesiac pred uplynutím dohodnutej doby nájmu
 - b/ nájomca a osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti nemajú byt alebo dom v osobnom vlastníctve
 - c/ Obec neeviduje žiadne pohľadávky k nájomcovi a ani k osobám, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne
 - d/ naďalej spĺňa podmienky nájomcu určené v tomto VZN
 - e/ nie je dôvod na vypovedanie nájmu bytu zo strany prenajímateľa podľa § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka.
10. Splnenie podmienok pre opätovné uzatvorenie nájomnej zmluvy podľa článku 2 bod 7. tohto VZN skúma prenajímateľ bytu ku dňu opakovaného uzatvorenia nájomnej zmluvy. V prípade, že nájomca nepreukáže splnenie podmienok podľa článku 2 bod 7. VZN, prenajímateľ s ním opätovne nájomnú zmluvu neuzatvorí.

Článok 3 **Nájomca bytu**

1. Bývanie v nájomnom byte je poskytované oprávnenej fyzickej osobe. Oprávnenou fyzickou osobou je
 - 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 ťažkým zdravotným postihnutím,
 - ide o domácnosť osamelého rodiča s nezaopatreným dieťaťom,
 - aspoň jeden z členov tejto domácnosti zabezpečuje zdravotnícku starostlivosť, sociálne a všeobecne prospešné spoločenské služby, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu obyvateľov obce
 - c) osoba, ktorej zanikla ústavná starostlivosť, náhradná osobná starostlivosť, pestúnska starostlivosť alebo osobitná starostlivosť poručníka podľa osobitného predpisu (§45 až 59 zákona č. 36/2005 Z. z. o rodine a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov) ak táto osoba nepresiahla vek 30 rokov.
2. Pri posudzovaní príjmu domácnosti žiadateľa o nájom podľa bodu 1. sa postupuje v súlade s § 3 zákona č. 601/2003 Z. z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov ako aj zákona č. 443/2010 Z.z. v znení neskorších predpisov. Mesačný príjem domácnosti žiadateľa o nájom sa vypočíta z príjmu jednotlivých členov domácnosti (§ 4 zákona č. 601/2003 Z. z.) za kalendárny rok predchádzajúci roku, v ktorom vznikol nájom bytu, ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal.
3. Obec je oprávnená okrem vyššie uvedených kritérií preveriť solventnosť budúceho nájomcu (nájomníkov) z hľadiska ich príjmov a to tak, aby po odpočítaní aktuálneho nájomného príjmu jednotlivých členov domácností dosahoval zákonom stanovenú minimálnu hranicu.

4. Ak občan uvedený v článku 3 bod 1. VZN nepožiadala o uzatvorenie nájomnej zmluvy, možno nájomnú zmluvu uzatvoriť s iným žiadateľom, ktorý inak spĺňa podmienky stanovené týmto VZN pre nájomcu bytu v obytnom dome: v takomto prípade však dohodnutá doba nájmu nesmie presiahnuť jeden rok, počítajúc dňom uzatvorenia nájomnej zmluvy.
5. Nájomnú zmluvu s nájomcom podľa článku 3 bod 1 a bod 2 . VZN možno opätovne uzatvoriť len vtedy, ak mesačný príjem domácnosti osoby, uvedenej v článku 3. bod 1.a) môže byť 3,5 násobok životného minima a mesačný príjem osoby, uvedenej v článku 3. bod 1.b) môže byť 4,5 násobok životného minima.
6. Kritériá hodnotenia výberu, kritériá pre uzatvorenie nájomnej zmluvy tvoria prílohu č. 1 tohto VZN

Článok 4

Nájomné

1. Za užívanie bytu je nájomca povinný platiť nájomné a cenu služieb poskytovaných s užívaním bytu v lehotách a spôsobom dojednaných v nájomnej zmluve.
2. Pri výpočte nájomného za užívanie bytu je prenajímateľ povinný dodržať postup v zmysle § 2 Opatrenia Ministerstva financií Slovenskej republiky z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov.
3. Pre zabezpečenie splácania nájomného a nákladov za prípadné poškodenie bytu zloží nájomca finančnú zábezpeku za užívanie bytu. Finančná zábezpeka je splatná pri podpísaní nájomnej zmluvy v hotovosti alebo prevodom na účet obce v termíne do troch dní odo dňa podpísania nájomnej zmluvy. Finančná zábezpeka sa vypočíta ako 6 násobok nájomného.
4. Pri výpočte ceny služieb poskytovaných s užívaním bytu sa podstupuje podľa platných cenových predpisov.
5. Maximálna cena ročného nájmu bytov obstaraných z prostriedkov štátneho rozpočtu, štátnych fondov a rozpočtu obce sa určuje vo výške maximálne 5 % z obstarávacej ceny bytu.
6. Konkrétna výška nájomného je stanovená samostatne pre jednotlivé nájomné byty.
7. Do cien nájmu nie sú zahrnuté ceny služieb spojených s užívaním bytu, ako poplatok za spotrebovanú elektrickú energiu, plynu, odvozu odpadu, vybavenia bytu káblovou televíziou, tepla na vykurovanie a ďalších služieb, na ktorých sa dohodne prenajímateľ /obec/ s nájomcom.
8. Poplatok za zber a odvoz komunálneho odpadu nájomcovia budú platiť na základe platného VZN Obce Ohrady.
9. Poplatky za spotrebovanú elektrickú energiu, plynu, za mediálne služby nájomcovia sú povinní platiť priamo dodávateľovi uvedených služieb.
10. Splatnosť nájomného je mesačne vopred vždy do 25. dňa predchádzajúceho mesiaca
11. Nájomné za prvý mesiac nájmu bytu uhradí nájomca pri podpise nájomnej zmluvy.

Článok 5

Fond prevádzky, údržby a opráv

1. účel fondu prevádzky, údržby a opráv
 - a/ Fond prevádzky, údržby a opráv (ďalej len „fond opráv“) sa používa na zabezpečenie údržby bytových domov, nájomných bytov a nebytových priestorov.

b/ Účelom fondu opráv je vytvárať finančné podmienky pre včasnosť a plánovanie údržby bytového fondu a uplatňovať tak zodpovednosť vyplývajúcu z vlastníctva nehnuteľnosti.

2. tvorba fondu opráv

a/ Fond opráv sa tvorí z prostriedkov získaných v rámci úhrad za užívanie bytov od nájomcov bytov.

b/ Zákon 443/2010 Z. z. § 18 ods. 2 predpisuje tvoriť fond ročne minimálne vo výške 0,5 % nákladov na obstarávanie nájomného bytu.

c/ Ročnú výšku fondu opráv pre nájomné bytové domy 2x 12 b.j. na Ádorskej ulici stanovilo obecné zastupiteľstvo ako 0,8 % z obstarávacej ceny daného bytového domu. Výšku fondu opráv pre každý nasledujúci nájomný bytový dom určí obecné zastupiteľstvo.

d/ Fond opráv každého nájomného bytového domu sa samostatne eviduje. Do fondu bytového domu prispievajú len byty príslušného bytového domu. V prípade, ak by finančné prostriedky vo fonde opráv nepostačili na zabezpečenie údržby nájomných domov, nájomných bytov a nebytových priestorov v bytových domoch, obecné zastupiteľstvo môže rozhodnúť o zvýšení uvedenej výšky tvorby fondu opráv.

3. použitie fondu opráv

a/ Fond opráv možno použiť na zabezpečenie prevádzky, údržby a opráv nájomných bytov, nebytových priestorov, ako aj na ich rekonštrukciu a vecí alebo činnosti napomáhajúce, resp. úzko spojené s touto údržbou. Z fondu údržby a oprava 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
- na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu budov, v ktorých sa nachádza nájomný byt
- na odstránenie havarijného stavu bytu
- k údržbe bytových domov, ktorá je hradená z fondu opráv, patria pravidelné odborné prehliadky a odborné kontroly podľa platnej legislatívy, to : revízia prenosných hasiacich prístrojov a požiarneho vodovodu, revízia komínoc, bleskozvodov, revízia elektrickej inštalácie a elektrických zariadení a revízia plynových kotlov a domového plynovodu, oprava a výmena meračov

b/ Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním si hradí nájomca z vlastných zdrojov podľa ustanovení § 5 Nariadenia vlády SR č. 87/1195 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka /§ 687 ods. 2. Občianskeho zákonníka/. Opravy súvisiace s užívaním nájomného bytu do výšky 50,- € hradí nájomca. Pri opravách nad 50,- € rozdiel sa hradí z fondu opráv.

Článok 5a **Starostlivosť o nájomný byt**

1. Pred uzavretím nájomnej zmluvy je obec povinná umožniť nájomcovi prehliadku nájomného bytu.
2. 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.

3. 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).
4. 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. 2 tohto VZN.
5. 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.
6. 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

Článok 5b **Domový poriadok**

Vzájomné vzťahy vlastníka, nájomcov bytových domov v obci Ohrady 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. 3 tohto VZN.

Článok 6 **Záverečné ustanovenia**

1. Pred uzatvorením nájomnej zmluvy na užívanie bytu je nájomca povinný prenajímateľovi zdokumentovať splnenie podmienok, za ktorých je podľa tohto VZN možno s občanom uzatvoriť nájomnú zmluvu.
2. Pri prideľovaní bytov do nájmu postupuje obec v súlade s kritériami hodnotenia a výberu uchádzačov o nájomný byt v nájomnom dome.

Článok 7 **Vyhlásenie a účinnosť**

1. Toto VZN sa vyhlási vyvesením nariadenia na úradnej tabuli obce po dobu 15 dní.
2. Návrh VZN č. 2/2017 bol vyvesený na verejné pripomienkovanie dňa 05.05.2017 a zvesený dňa 22.05.2017.
3. Na VZN č. 2/2017 sa uznieslo Obecné zastupiteľstvo v Ohradoch dňa 06.06.2017 uznesením č. 159/17OZ/2017.
4. VZN nadobúda platnosť dňom schválenia obecným zastupiteľstvom a vstupuje do účinnosti uplynutím pätnásteho dňa odo dňa vyvesenia na úradnej tabuli.
5. VZN je verejnosti prístupné na Obecnom úrade vo Ohradoch.
6. Dňom nadobudnutia účinnosti tohto VZN sa zrušuje VZN obce Ohrady č. 1/2014 o podmienkach nájmu obecných bytov so všetkými dodatkami.

V Ohradoch dňa 06.06.2017

Jozef Kubik, starosta obce

Príloha č. 1 k všeobecne záväznému nariadeniu obce Ohrady č. 2/2017 o úprave podmienok nájmu obecných bytov v obci Ohrady

Kritériá hodnotenia výberu, kritériá pre uzatvorenie nájomnej zmluvy

1. Žiadatelia o nájomný byt sú vedení v poradovníku žiadateľov o nájomný byt. Poradovník vedie sa spoločne pre všetky bytové domy.
2. Prednostné právo na pridelenie bytu majú žiadatelia s trvalým pobytom v obci Ohrady a v tom rodiny s maloletými deťmi.
3. Ďalšie kritéria pri pridelení bytov do nájmu v tomto poradí sú:
 - a) žiadateľ nevlastní byt alebo dom, teda býva v podnájme alebo spoločne s ďalšími rodinnými príslušníkmi
 - b) žiadateľ žije spoločne so svojou rodinou a aspoň s jedným dieťaťom.
4. Inej osobe ako obyvateľovi obce možno prideliť nájomný byt v prípade, ak nie je možné uzatvoriť nájomnú zmluvu s občanom s trvalým pobytom v obci Ohrady. Ak nie je možné vybrať uchádzačov podľa hore uvedených kritérií, rozhodujúce je poradové číslo žiadateľa v poradovníku uchádzačov o nájomný byt.
5. Nájomca, a ďalšie spolubývajúce osoby, ak nie sú občanmi s trvalým pobytom v obci Ohrady sú povinní sa prihlásiť k trvalému pobytu do bytu ktorého je nájomca prenajímateľom, a to najneskôr do 30 dní odo dňa podpísania nájomnej zmluvy nájomcom.

Sociálny status žiadateľa

Prioritou obce je pomôcť jednotlivcom, resp. rodinám, ktoré si vyžadujú individuálny prístup, spadajú do koncepcie rozvoja obce a ktoré sú perspektívou pre obec. Z uvedeného dôvodu je potrebné prihliadať na sociálny status žiadateľa (s manželom, manželkou, druhom, družkou, s nezaopatreným dieťaťom a pod.), ich plány do budúcnosti a pod.

Dobrá poplatková (daňová) disciplína žiadateľa

Na adrese nehnuteľnosti, kde v súčasnosti býva žiadateľ/žiadateľka, obec neeviduje žiadne nedoplatky na miestnych daniach (napr. daň z nehnuteľnosti, daň za psa a pod.) a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady.

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 a výmena splachovača WC.

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, 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 pečúcej rúry,
3. výmena prívodného kábla alebo hadice,
4. výmena plechu, pekáča a roštu do pečúcej rúry,
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. Merače spotreby tepla:

1. Oprava individuálnych meračov spotreby tepla v bytoch.

F. Kovanie a zámky:

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

G. 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.

H. Podlahy:

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

I. Rolety a žalúzie:

1. oprava,
2. výmena navijacieho mechanizmu,
3. výmena šnúry,
4. oprava vyklápacieho zariadenia žalúzie,
5. spojenie líšt, výmena pliešku,

J. Domáce telefóny:

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

Obec O H R A D Y

DOMOVÝ PORIADOK

Článok I. Úvodné ustanovenia

1. Tento domový poriadok upravuje:

- vzájomné vzťahy medzi nájomníkmi nájomných obecných bytov a osôb, ktoré s nimi žijú v spoločnej domácnosti (ďalej len „užívatelia“) pri užívaní nájomných obecných 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. Domový poriadok je záväzný pre správcu bytového domu, nájomcu a užívateľa bytu a každú osobu, ktorá sa v dome z akéhokoľvek dôvodu nachádza.

Článok II. Vlastníctvo a správa bytov

1. Vlastníkom bytov je obec Ohrady (ďalej len „obec“).

2. Pridelovanie bytu, podmienky prenájmu, užívanie bytu a zánik nájmu bytu upravuje VZN obce Ohrady č. 1/2014 s dodatkami o úprave podmienok nájmu obecných bytov v obci Ohrady.

3. Správcom bytov je obec Ohrady alebo spoločnosť, ktorú schváli Obecné zastupiteľstvo v Ohradoch, o čom budú nájomníci informovaní obvyklým spôsobom.

Článok III. Domová samospráva

Každý bytový dom si môže zriadiť domovú samosprávu, ktorá

- oboznamuje sa s opatreniami vlastníka a správcu bytov a vyjadruje sa k nim,
- predkladá návrhy, požiadavky a sťažnosti k podmienkam bývania a spolunažívania,
- prerokováva podmienky bývania v bytovom dome, dodržiavanie zásad občianskeho spolunažívania, poriadku, čistoty, upratovania a dodržiavanie ustanovení domového poriadku,

- spolupracuje so zástupcami vlastníka a správcu bytov pri správe, opravách a údržbe bytov, dohliada na dodržiavanie ustanovení domového poriadku.

Článok IV. Domový dôverník

1. Pokiaľ bytový dom nemá zriadenú domovú samosprávu komunikáciu a informovanosť medzi vlastníkom, správcom a užívateľmi bytového domu zabezpečuje domový dôverník bytového domu, ktorého určí prenajímateľ.

2. Domový dôverník:

- spolupracuje s vlastníkom a správcom bytov 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,
- je oprávnený požadovať opravy a vykonané práce preberať.

Článok V. Práva a povinnosti užívateľov

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, členstvom v bytovej komisii alebo byť domovým dôverníkom.

4. Užívatelia bytov sú povinní:

- užívať byt, spoločné priestory a zariadenia domu riadne a riadne používať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu,
- 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 správcovi bez zbytočného odkladu potrebu väčších opráv v byte, ktoré má znášať vlastníka 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 bytu alebo nebytového priestoru vlastníkovi, správcovi alebo osobe oprávnenej vykonať prehliadku, opravu a údržbu spoločných častí a zariadení domu, ktoré sú prístupné z bytu ktorý užíva a aj za účelom odpočtu a výmeny fakturačných meradiel,
- vykonávať a uhrádzať drobné opravy súvisiace s užívaním bytu si uhrádza nájomník a ktoré sú špecifikované v prílohe Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z. a VZN č. 1/2014 o úprave podmienok nájmu obecných bytov v obci Ohrady.

Článok VI. Stavebné úpravy bytu a nebytového priestoru

1. Nájomca bytu nesmie vykonať stavebné úpravy, dostavby, prestavby a iné podstatné

zmeny v byte bez písomného súhlasu vlastníka, 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.

2. Nájomca bytu nesmie robiť stavebné úpravy, ktoré by rušili vonkajší vzhľad bytového domu.

3. 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.

4. Stavebné úpravy bytu je povinný vykonávať nájomca bytu tak, aby nebolo počas týchto úprav obmedzené právo ostatných nájomcov na pokoj, čistotu a bezpečnosť.

5. Správca zabezpečuje úlohy na základe požiadaviek nájomníkov bytov, a to najmä osvetlenie spoločných priestorov (schodište, chodby a iné verejne prístupné priestory v dome), dozor nad spoločným zariadením domu (revízie elektroinštalácie, bleskozvodov, protipožiarneho zariadenia), dozor nad vykonaním objednaných remeselníckych a iných prác, vykonanie úkonov ukladaných verejnými orgánmi.

Článok VII.

Užívanie spoločných častí a zariadení bytového domu

1. Spoločnými časťami a spoločnými zariadeniami sú najmä strecha, chodby, vchody, schodišťa, hromozvody, vodovodné, kanalizačné, elektrické, protipožiarne zariadenia, domové telefóny a zvonce 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 nepovolanými osobami, 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. K hlavným uzáverom vody, plynu a elektriky, ku kanalizačným čistiacim otvorom, hasiacim zariadeniam a iným technickým zariadeniam musí byť zabezpečený voľný prístup. Hlavné uzávery musia byť viditeľne označené.

5. Za protipožiarne vybavenie v bytovom dome zodpovedá vlastník alebo správca bytov. Správca domu zabezpečuje aj jeho riadne kontroly a akcieschopnosť.

6. Nájomcovia bytov sú povinní počínať si tak, aby nedochádzalo k vzniku požiarov a poškodzovaniu vybavenia prostriedkov protipožiarnej ochrany.

7. Nájomcovia bytov sú povinní v prípade potreby umožniť vstup do domu na vykonanie opatrení nevyhnutných na zdoľávanie požiaru alebo zamedzenia jeho šírenia, prípadne na vykonanie iných záchranných prác.

8. Televízne, satelitné a rozhlasové antény nie je dovolené inštalovať bez písomného súhlasu správcu bytov.

Článok VIII.

Poriadok a čistota

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. Užívatelia 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 mimoriadne znečistenia, ktoré spôsobili v dome sami, vrátane osôb aj zvierat, ktoré s nimi v byte bývajú,
- vyprašovať koberce, rohožky, matrace, periny a pod. len na miestach na to určených (mimo bytového domu) v čase od 8,00 do 19,00 hod.,
- 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.
- triediť a zhromažďovať komunálny odpad a jeho jednotlivé zložky ukladaním do vyhradených kontajnerov, zberných nádob, príp. miest na to určených.,
- neznečisťovať stanovište kontajnerov, nepoškodzovať zberné nádoby, ich označenie a nepremiestňovať ich zo stanovišťa,
- neukladať horúci popol, uhynuté zvieratá, horľavý a výbušný odpad do zberných nádob,
- neuskladňovať akýkoľvek odpad, nábytok a iný nadrozmerný odpad, ktoré bránia v únikovej ceste v prípade požiaru a živelnej pohromy,
- nevetrať byt do chodby a výparmi z varenia a dymom z cigariet nezamorovať ovzdušie schodiska.

Článok IX. Pokoj v dome

1. Užívatelia sú povinní správať sa tak, aby nadmerným hlukom alebo iným nevhodným spôsobom nerušili a neobťažovali ostatných užívateľov.

2. V čase nočného pokoja t. j. od 22,00 do 06,00 hod. sa vyžaduje vylúčiť akýkoľvek hluk prenikajúci do iných bytov. V tomto čase je potrebné stíšiť reprodukovanosť techniku na izbovú počuteľnosť. V čase nočného pokoja je zakázané spievať, hrať na hudobné nástroje, hlučne sa správať.

3. Úpravy a opravy v bytoch, ktoré sú hlučné, je dovolené vykonávať len pondelok – sobota v čase od 8.00 do 18.00 hod.

Článok X. Domáce zvieratá

1. Držanie a chovanie domácich a exotických zvierat v bytoch nesmie spôsobovať hygienické nedostatky. Majiteľ je povinný zabezpečiť, aby zvieratá svojim správaním neobťažovali alebo neohrozovali ostatných užívateľov.

2. Na chov zvierat v byte je potrebný súhlas všetkých nájomníkov príslušného vchodu.

3. Je zakázané chovať alebo držať zvieratá na balkónoch, v pivniciach a v iných spoločných priestoroch.

4. Je zakázané zriaďovať v byte chovné stanice zvierat.

Článok XI. Informačné zariadenia v dome

1. Vlastník alebo správca bytov označí každý byt, poschodie poradovým číslom a bytový dom súpisným a orientačným 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.
2. Po dohode s vlastníkom alebo so správcom bytového domu, umiestnia nájomcovia bytov na viditeľnom mieste orientačnú tabuľu s rozpisom služieb na upratovanie spoločných priestorov.

Článok XII Otváranie a zatváranie domu

1. Bytový dom sa uzamyká obvykle v čase určenom nájomcami bytov, inak 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 poverenej osoby.
4. Z dôvodu zamedzenia prístupu cudzích ľudí do bytového domu, ako aj ochrany majetku vlastníka bytov, sú nájomcovia povinní uzamykať vchod do domu od 22.00 hod do 06.00 hod, ak nie je trvale uzamknutý v zmysle dohody vlastníka a nájomcov.
5. V prípade, že sú vchodové dvere vybavené automatickým otváraním z bytu nájomcu (automatický vrátnik), je nájomca bytu povinný dvere zatvárať aj počas dňa.
6. Kľúče od vchodu príslušného domu a ďalších spoločných priestorov môžu vlastniť iba užívatelia.
7. Každý užívateľ je povinný vpustiť do domu havarijnú službu, príslušníkov hasičského zboru a osoby poskytujúce lekársku pomoc.
8. Kľúče od uzamknutých spoločných priestorov v dome a od miestností, kde sú domové uzávery vodovodu a plynovodu, sú uložené na vyhradenom mieste. Miesto, kde sú kľúče uložené a meno osoby zodpovednej za uloženie kľúčov musí byť uvedené na orientačnej tabuľi alebo na nástenke.

Článok XIII. 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 XIV.
Vonkajšie priestory

Je zakázané :

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

Článok XV.
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.

Ohrady, 26.09.2014

Jozef K u b i k
starosta obce
Ohrady

Výška nájomného v obecných nájomných bytoch v obci Ohrady platná od 01. novembra
2014

1. Výška nájomného v 2 x 12 bytových jednotkách na ulici Ádorskej, súpisné číslo 717/36
930 12 Ohrady:

Číslo bytu:	bytová plocha: m ²	nájomné: 1,46€/m ²	Fond O,Ú,P 0,59€/m ²	Celkom €
Vchod A.:				
1. byt č. A1	44,77	65,36 €	26,41 €	91,77
2. byt č. A2	54,33	79,32	32,05	111,37
3. byt č. A3	54,33	79,32	32,05	111,37
4. byt č. A4	54,33	79,32	32,05	111,37
5. byt č. A5	53,87	78,65	31,78	110,43
6. byt č. A6	53,87	78,65	31,78	110,43
vchod B.:				
1. byt č. B1	44,77	65,36 €	26,41 €	91,77
2. byt č. B2	54,33	79,32	32,05	111,37
3. byt č. B3	54,33	79,32	32,05	111,37
4. byt č. B4	54,33	79,32	32,05	111,37
5. byt č. B5	53,87	78,65	31,78	110,43
6. byt č. B6	53,87	78,65	31,78	110,43
vchod C.:				
1. byt č. C1	44,77	65,36 €	26,41 €	91,77
2. byt č. C2	54,33	79,32	32,05	111,37
3. byt č. C3	54,33	79,32	32,05	111,37
4. byt č. C4	54,33	79,32	32,05	111,37
5. byt č. C5	53,87	78,65	31,78	110,43
6. byt č. C6	53,87	78,65	31,78	110,43
vchod D.:				
1. byt č. D1	44,77	65,36 €	26,41 €	91,77
2. byt č. D2	54,33	79,32	32,05	111,37
3. byt č. D3	54,33	79,32	32,05	111,37
4. byt č. D4	54,33	79,32	32,05	111,37
5. byt č. D5	53,87	78,65	31,78	110,43
6. byt č. D6	53,87	78,65	31,78	110,43
Celkom:	1262	1855,14	744,58	2599,72

Uvedené nájomné schvaľuje OZ Ohrady dňa 22.10.2014 na svojom 25. verejnom zasadnutí.

Jozef K u b i k
starosta obce

