

KRIVANY



OBEC KRIVANY

Všeobecne záväzné nariadenie 2/2020

**o podmienkach a kritériách pridelenia a správy nájomných bytov
v bytových domoch obstaraných z verejných prostriedkov na účely
podpory sociálneho bývania**

Návrh vyvesený na úradnej tabuli obce dňa:	10.11.2020
Návrh zverejnený na internetovej stránke obce dňa:	10.11.2020
Dátum začiatku lehoty pripomienkového konania:	10.11.2020
Dátum ukončenia lehoty pripomienkového konania:	25.11.2020
Zasielanie pripomienok:	
- písomne na adresu: Obec Krivany, Záhradná 46, 082 71 Krivany	
- ústne do zápisnice na Obecnom úrade v Krivanoch	
- elektronicky na e-mailovú adresu: obec@krivany.sk	
Vyhodnotenie pripomienok k návrhu VZN uskutočnené dňa:	25.11.2020

VZN schválené na rokovaní OZ dňa:	26.11.2020
VZN vyhlásené vyvesením na úradnej tabuli obce dňa:	27.11.2020
VZN vyhlásené zverejnením na internetovej stránke obce dňa:	27.11.2020
VZN nadobúda účinnosť dňom:	01.01.2021

Obecné zastupiteľstvo obce Krivany na základe § 4 ods.1 a ods. 3 písm. a) a podľa § 6 ods. 1 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a ustanovenia § 10 ods. 2 písm. b) zákona NR SR č. 607/2003 Z.z. o Štátom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov a zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciach na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní vydáva pre katastrálne územie obce Krivany toto

Článok 1

Úvodné ustanovenie

1. Účelom tohto všeobecne záväzného nariadenia (ďalej len „VZN“) je stanovenie podmienok prijímania žiadostí, postupu pri výbere nájomníkov obecných nájomných bytov (ďalej len NB) s osobitným režimom, postupu pri schvaľovaní a realizovaní ich prenájmu. Toto VZN upravuje podmienky prideľovania bytov vo vlastníctve obce, ktoré sú financované z dotácie Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky, z úveru zo štátneho fondu rozvoja bývania Slovenskej republiky a vlastných zdrojov obce, t. j. nájomné byty s osobitným režimom upravených zákonov č. 443/2010 Z. z. o dotáciach na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.
2. Nájomné byty sú byty vo vlastníctve Obce Krivany s osobitným režimom, ktorý vymedzuje toto VZN. Obec Krivany je povinný prenajímať byty min. po dobu 30 rokov.
3. Na zachovanie nájomného charakteru bytov obstaraných podľa zákona č. 443/2010 Z. z. obec zriadi záložné právo v prospech Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR a Štátneho fondu rozvoja bývania.
4. Pri uzatváraní zmluvy o nájme bytu obec dodrží podmienky ustanovené zákonom č. 443/2010 Z. z.
5. Obec Krivany určuje výšku nájomného a viedie evidenciu žiadostí o pridelenie bytov do nájmu v samostatnom zozname pre 1- izbový byt, 2-izbový byt a 3-izbový byt a rieši všetky právne vzťahy vyplývajúce z nájmu bytov podľa ustanovení Občianskeho zákonníka. Žiadatelia sú evidovaní v poradovníku, ktorý začína číslom 1 a sú v ňom zoradení vzostupne podľa dátumu podania žiadosti. Obec Krivany vydáva súhlas s nájomom a uzatvára nájomné zmluvy.
6. Výkon správy nájomných bytov a údržbu bytov v súlade s platnou legislatívou zabezpečuje odborne spôsobila právnická osoba na základe platnej mandátnej zmluvy. Ak nie je uzatvorená zmluva na výkon správy, správu vykonáva vlastník bytov.

Článok 2

Podmienky a rozsah poskytovania sociálneho bývania v byte s osobitným režimom

1. 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 dotáciach na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.
2. Sociálne bývanie v byte je bývanie poskytované oprávnenej fyzickej osobe v byte, ktorého podlahová plocha neprevyšuje 80 m^2 pre byt bežného štandardu alebo 60 m^2 pre byt nižšieho štandardu.

3. Oprávnenou fyzickou osobou podľa odseku 1 je:
 - a. Osoba žijúca v domácnosti s mesačným príjmom v 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, sociálne a všeobecne prospiešné spoločenské služby, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu pre 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 doplnení niektorých zákonov v znení neskorších prepisov), ak táto osoba nepresiahne vek 30 rokov,
 - d. Osoba žijúca v domácnosti, ktorej sa poskytuje bytová náhrada za byt vydaný podľa osobitného predpisu (napríklad zákon č. 403/1990Zb. o zmiernení následkov niektorých majetkových krív v znení neskorších prepisov).
4. Pri zisťovaní príjmov podľa odseku 3a) a 3b) sa postupuje podľa osobitného predpisu (§3 zákona č. 601/2003 Z. z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov). Mesačný príjem sa vypočíta z príjmu (§4 zákona č. 601/2003 Z. z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov) za kalendárny rok predchádzajúceho roku, v ktorom vznikol nájom bytu ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal.
5. Životné minimum domácnosti sa vypočíta zo súm životného minima členov domácnosti platných k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku, v ktorom vznikol nájom bytu.
6. Podmienky ustanovené v odseku 3 sa posudzujú pri uzatváraní nájomnej zmluvy a na zmeny podmienok počas platnosti nájomnej zmluvy sa neprihliada.
7. Nájomné byty sú určené predovšetkým pre občanov s trvalým bydliskom v obci Krivany, pochádzajúcich z obce Krivany a tiež i pre ostatných občanov SR.

Článok 3

Prijímanie a posudzovanie žiadostí o pridelenie nájomného bytu

1. Žiadosti o pridelenie nájomného bytu s osobitným režimom podávajú žiadatelia prenajímateľovi, ktorým je Obec Krivany, prostredníctvom obecného úradu.
2. Každý žiadateľ je povinný vyplniť „Žiadosť o nájomný byt“, ktorá musí obsahovať:
údaje o žiadateľovi:
 - meno a priezvisko žiadateľa, manžela/-ky, partnera/-ky, druha/-družky, atď.
 - dátum a miesto narodenia, rodinný stav
 - miesto trvalého pobytu podľa občianskeho preukazu, príp. prechodného pobytu
 - meno a priezvisko detí a ich dátumy narodenia

- počet osôb, ktoré sa do bytu nastáhujú – menovite s dátumom narodenia
- predpokladanú dobu nájmu

Povinnými prílohami žiadosti sú:

- a. čestné vyhlásenie o majetkových pomeroch, z ktorých bude zrejmý vlastníky, alebo nájomný vzťah k bytu, bytovému alebo rodinnému domu,
 - b. potvrdenie zamestnávateľa o pracovnom pomere a dĺžke uzavretej pracovnej zmluvy, alebo živnostenský list, alebo rozhodnutie Sociálnej poisťovne o priznaní dôchodku,
 - c. potvrdenie zamestnávateľa o čistom mesačnom príjme za predchádzajúci kalendárny rok žiadateľa a osôb spoločne posudzovaných so žiadateľom.
3. Obecný úrad v Krivanoch skontroluje úplnosť údajov uvedených v žiadosti a žiadosti splňajúce podmienky zaradí do evidencie žiadateľov o nájomný byt. Žiadateľov s neúplnými údajmi vyzve na doplnenie.
 4. Žiadateľ, ktorý nedoplní svoju žiadosť na výzvu, uvedie nepravdivé údaje, alebo údaje sfalšuje nebude zaradený do evidencie žiadateľov o nájomný byt.
 5. Žiadateľ, ktorému neboli pridelený byt a trvá na riešení svojej žiadosti, je povinný raz ročne aktualizovať žiadosť a predložiť doklady o príjme.

Článok 4 Postup pri pridelovaní a nájme bytov

1. O pridelení bytu rozhoduje a schvaľuje :
 - v novopostavených bytových domoch obecné zastupiteľstvo na základe návrhu Obecného úradu Krivany a starostu obce,
 - pri uvoľnení používanejho bytu rozhoduje starosta, pričom o tom informuje obecné zastupiteľstvo na jeho najbližšom zasadaní.
 - Predĺženie nájomnej zmluvy má právo schváliť starosta max. na 3 roky, ak nájomca nemá dobrú platobnú disciplínu pri uhrádzaní nájmu, má právo predĺžiť nájom max. na 12 mesiacov. Starosta má právo schváliť predĺženie nájmu aj na kratšiu dobu, ak je to v záujme nastavenia platobnej disciplíny pri hradení nájmu.
2. Pri rozhodovaní o pridelení bytu sa skúmajú a vyhodnocujú najmä nasledovné kritériá:
 - naliehavosť bytovej potreby žiadateľa, pričom sa skúmajú súčasné bytové aj majetkové pomery, počet maloletých detí, rod. stav a iné sociálne kritériá,
 - preukázateľné zdravotné dôvody žiadateľa – ak sa jedná o osobu so zdravotným postihnutím
 - dodržiavanie zásad dobrých mravov a medziľudských vzťahov,
 - dátum podania žiadosti,
 - aktivity občana a jeho rodiny v obci,
 - finančné možnosti splácania nájomného (preukázať aktuálny príjem).
3. Prednostné právo na pridelenie bytu majú rodiny s maloletými deťmi a občania so zdravotným postihnutím.
4. Nájomný byt nie je možné prideliť záujemcovi, ak voči nemu alebo členovi jeho domácnosti obec, alebo ňou zriadená organizácia, resp. založená organizácia eviduje pohľadávku po lehote splatnosti

5. Ak nájomca alebo ten, kto je členom domácnosti hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v bytovom dome alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje domový poriadok a dobré mravy v bytovom dome, obec ukončí nájomnú zmluvu. Uplynutím dohodnutej doby nájmu, ak sa účastníci nedohodnú inak, nájomný vzťah skončí a nájomca je povinný nájomný byt vypratať a komisionálne odovzdať v posledný deň trvania nájomného vzťahu (do 12:00 hodiny).
6. Ak žiadateľ odmietne pridelený byt, nemá nárok na pridelenie ďalšieho bytu a jeho žiadosť sa vyradí z evidencie.
7. Obec uzavrie s nájomcom nájomnú zmluvu na dobu určitú, ktorú podpisuje starosta. Pred podpisom nájomnej zmluvy je budúci nájomca povinný zložiť finančnú zábezpeku u bytov bežného štandardu na účet obce Krivany.
8. V nájomnej zmluve bude uvedené právo nájomcu na opakované uzavretie zmluvy o nájme bytu pri dodržiavaní podmienok podľa § 711 Občianskeho zákonníka a podmienok podľa čl. 2 tohto Všeobecne záväzného nariadenia.
9. O uzavretie novej zmlovy resp. predĺženie nájomnej zmluvy musí nájomca požiadať písomne obec doručením žiadosti na obecný úrad, najmenej tri mesiace pred uplynutím nájmu na dobu určitú, s doloženými príjmovými potvrdeniami za predchádzajúci kalendárny rok v zmysle zákona č. 443/2010 Z. z. § 12, ods. 3.
10. Zmluvu o nájme na dobu maximálne 3 mesiace môže predĺžiť starosta obce u sociálne odkázaných žiadateľov o opakovaný nájom, ktorí meškajú s mesačnými splátkami. Podmienkou je, aby žiadateľ mal s obcou dohodnutý splátkový kalendár a úhradu dlžnej sumy pravidelne splácal, prípadne sa využil inštitút osobitného príjemcu.
11. O pridelení novopostavených nájomných bytov vybratým uchádzačom príjme obecné zastupiteľstvo uznesenie, na základe ktorého pripraví obecný úrad na podpis starostovi obce nájomnú zmluvu.

Článok 5

Nájomná zmluva

Na práva a povinnosti, ktoré vzniknú na základe nájomnej zmluvy a nie sú upravené zákonom č. 443/2010 Z. z., sa vzťahujú ustanovenia Občianskeho zákonníka. Nájomná zmluva musí mať písomnú formu a musí obsahovať najmä:

- začiatok nájmu,
- dobu nájmu,
- výšku mesačného nájomného,
- podmienky opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy,
- výšku úhrady za plnenia spojené s užívaním nájomného bytu s osobitným režimom alebo spôsob ich výpočtu,
- opis stavu nájomného bytu a opis príslušenstva nájomného bytu,
- podmienky na zachovanie pôvodného stavu a vybavenie nájomného bytu,
- skončenie nájmu.

A: Byty bežného štandardu

1. Doba nájmu dohodnutá v nájomnej zmluve môže byť **najviac 3 roky** okrem prípadov:
 - a. Ak nájomca je osoba so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 2 zákona, ktorej sa prenajíma nájomný byt spĺňajúci podmienky ustanovené osobitným predpisom, pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac desať rokov.

- b. Ak nájomca je osobou podľa §22 ods. 3 písm. d) zákona č. 443/2010 Z. z., ktorej sa prenajíma nájomný byt, pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac desať rokov.
 - 2. V nájomnej zmluve sa upraví právo nájomcu na opakované uzavretie zmluvy o nájme nájomného bytu s osobitným režimom pri dodržiavaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a v tomto VZN. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude prenajímateľ informovať nájomcu minimálne tri mesiace vopred pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.
 - 3. Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy na byt s osobitným režimom podľa odseku 3 § 22 môže uzavrieť prenajímateľ nájomnú zmluvu aj s fyzickou osobou žijúcou v domácnosti s mesačným príjmom, ktorý 31. decembra kalendárneho roka predchádzajúceho roku opakovaného prenájmu nájomného bytu s osobitným režimom:
 - a. nie je vyšší ako tri a pol násobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa §22 ods. 3 písm. a) zákona,
 - b. nie je vyšší ako tri a pol násobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa §22 ods. 3 písm. b) zákona.
 - 4. Nájomnú zmluvu na užívanie nájomného bytu s osobitným režimom, ktorý splňa podmienky stanovené osobitným režimom (§ 143 písm. d) zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov) uzavrie prenajímateľ len s fyzickou osobou žijúcou v domácnosti, ktorej členom je osoba so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 2 zákona.
 - 5. Ak o uzavretie nájomnej zmluvy nepožiada fyzická osoba uvedená v § 22 ods. 3 zákona, môže prenajímateľ uzavrieť nájomnú zmluvu aj s inou fyzickou osobou najviac na jeden rok.
-
- 6. Pred podpisom nájomnej zmluvy je budúci nájomca povinný zložiť finančnú zábezpeku vo výške **3 mesačného nájmu** bytu a uzatvorí osobitnú dohodu o finančnej zábezpeke. Zábezpeka nesmie presiahnuť výšku šesťmesačného nájomného: lehota na zloženie zábezpeky nesmie byť dlhšia ako 30 kalendárnych dní pred podpísaním nájomnej zmluvy. Ak nedôjde k uzavretiu nájomnej zmluvy, je prenajímateľ povinný už zloženú finančnú zábezpeku bezodkladne vrátiť. Prenajímateľ v súvislosti s uzavretím nájomnej zmluvy na byt s osobitným režimom nesmie požadovať od nájomcu iné finančné plnenie, ktoré priamo nesúvisia s užívaním nájomného bytu s osobitným režimom.
 - 7. Finančná zábezpeka slúži na zabezpečenie plnenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu, úhradou za poškodenia bytu pri jeho užívaní ako aj pri ukončení nájmu, o čom sa spíše protokol.
 - 8. Nájomnú zmluvu na byt s osobitným režimom možno uzavrieť najskôr po nadobudnutí právoplatnosti kolaudačného rozhodnutie na bytovú budovu.
 - 9. Pred uzavretím nájomnej zmluvy je prenajímateľ povinný umožniť nájomcovi prehliadku nájomného bytu. Pri odovzdaní bytu sa spíše protokol, kde sa uvedie stav bytu, ako aj existujúce poškodenia pri začiatku nájmu.
 - 10. Nájomca a všetky osoby s ním súvisiace a uvedené v nájomnej zmluve sa môžu prihlásiť na trvalý pobyt v obci Krivany za podmienok:
 - a) Žiadosť o prihlásenie k trvalému pobytu v nájomnom byte, ktorého vlastníkom je obec sa podáva na príslušnej ohlasovni Obecného úradu v Krivanoch.
 - b) Na základe podanej žiadosti obec overuje príbuzenský vzťah k nájomcovi obecného bytu, ku ktorému sa žiadateľ chce prihlásiť.

- c) Obec po preskúmaní majetkových a bytových pomerov môže udeliť súhlas k trvalému pobytu žiadateľovi iba v prípade, ak preukáže, že nájomca ku ktorému sa chce prihlásiť je jeho rodič, dieťa, súrodenc, nevesta, zať a v odôvodnených prípadoch aj vnuk.
 - d) Súhlas môže byť udelený len v prípade, že byt nie je zaťažený nedoplatkom na nájomnom a službách zo strany súčasných nájomníkov.
 - e) Žiadateľom, ktorí nepreukážu hore uvedený príbuzenský vzťah k nájomcom, prenajímateľ bytu nie je povinný súhlas udeliť.
11. Nájomca je povinný uhrádzať okrem nájomného aj za služby poskytované a to výkon správy, zálohové platby za služby - osvetlenie spoločných priestorov, spoločné vykurovanie (12bj jednotka), vodné, stočné a iné dodávané služby prenajímateľom, alebo správcom. Výšku záloh sa určí v nájomnej zmluve podľa veľkosti bytu a počtu užívateľov bytu.

B: Byty nižšieho štandardu

1. Doba nájmu dohodnutá v nájomnej zmluve **je 1 rok**.
2. V nájomnej zmluve sa upraví právo nájomcu na opakované uzatvorenie nájmu bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve.
3. O predĺženie nájomnej zmluvy je nájomca povinný písomne požiadať prenajímateľa minimálne **2 mesiace pred uplynutím doby nájmu**.
4. Pred uzavretím nájomnej zmluvy je prenajímateľ povinný umožniť nájomcovi prehliadku nájomného bytu. Pri odovzdaní bytu sa spíše protokol, kde sa uvedie stav bytu, ako aj existujúce poškodenia pri začiatku nájmu.
5. Ak žiadateľ odmietne pridelený byt, nemá nárok na pridelenie ďalšieho a bude vyradený z poradovníka žiadateľov.
6. Prenajímateľ je oprávnený požadovať od nájomcu umožnenie prístupu poverených zamestnancov obce a správcu bytu za účelom kontroly dodržiavania podmienok nájmu vrátane stavu bytu a jeho zariadení, vykonania údržby a opráv, kontroly funkčnosti zariadení slúžiacich k riadnemu užívaniu bytu.
7. Všetky ďalšie podmienky nájmu budú bližšie špecifikované v Zmluve o nájme bytu.

Článok 6 Nájomné, bytové fondy a správa bytov

1. Za užívanie nájomného bytu je nájomca povinný platiť nájomné a ostatné plnenia spojené s užívaním bytu v lehotách a spôsobom dojednaným v nájomnej zmluve.
2. Cena mesačného nájomného podľa druhu štandardu bytu je určená z obstarávacej ceny bytu. (príloha č. 1)
3. Osobitný fond prevádzky, údržby a opráv vo výške minimálne 0,5 % z obstarávacej ceny bytu sa tvorí z prostriedkov získaných v rámci úhrad za užívanie bytov od nájomcov bytov a jeho použitie a čerpanie je uvedené v Zásadách výkonu správy obecných nájomných bytov bežného štandardu (príloha č.4) a Zásadách výkonu správy obecných nájomných bytov nižšieho štandardu (príloha č. 5)
4. Výkon správy obecných nájomných, bytových domov, spoločných častí a spoločných zariadení bytových domov vykonáva od 01.01.2021 právnická osoba na základe mandátnej zmluvy.
5. Vlastník je povinný poistiť budovy a byty proti živelným pohromám, ako aj zodpovednosť za spôsobené škody. Nájomca je povinný poistiť si domácnosť, aby

ak vznikne škoda na byte, či inému nájomcovi mohol uhradiť náklady na poistnú udalosť (napr. vytečenie práčky, radiátora a pod.)

Nájomca je povinný dodržiavať Domový poriadok (Príloha č. 3).

Článok 7 Záverečné ustanovenia

1. Prenajímateľ je povinný tvoriť osobitný fond prevádzky, údržby a opráv ročne minimálne vo výške 0,5% nákladov na obstaranie nájomného bytu s osobitným režimom.
2. Podmienky určené v tomto VZN sú povinnou súčasťou nájomnej zmluvy.
3. Nájomca nemôže vykonávať v nájomnom byte žiadne stavebné úpravy a rekonštrukčné práce bez súhlasu vlastníka bytu. V prípade, ak nájomca vykoná stavebné úpravy, výmeny príslušenstva a zariadení, sanity, podláh a iné úpravy bez súhlasu vlastníka, nemôže pri ukončení nájmu alebo pri spôsobení škody požadovať od vlastníka plnenie. Ak si nájomca chce byť upraviť na vlastné náklady, musí požiadať o súhlas, ale nevznikne mu nárok na náhradu za jeho výdavky do bytu.
4. Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním ako to špecifikuje Príloha nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., si hradí nájomca z vlastných zdrojov.(príloha č. 2)
5. Nájomca obecného bytu nemôže tento byt alebo jeho časť prenajať inej osobe.
6. Vykonávanie podnikateľskej činnosti v obecných nájomných bytoch je zakázané.
7. Zmeny a doplnky tohto VZN schvaľuje Obecné zastupiteľstvo obce Krivany.
8. Prípadné problémové a sporné záležitosti sa taxatívne riešia podľa ustanovení zákona NR SR č. 443/2010 Z. z. z 26. 10. 2010 o dotácii na rozvoj bývania o sociálnom bývaní, resp. Občianskeho zákonníka, platných právnych predpisov, podmienok zmlúv uzavretých pri poskytnutí verejných prostriedkov obci na účely podpory sociálneho bývania, platného Všeobecne záväzného nariadenia.
9. Týmto VZN sa ruší VZN č. 2/2019.
10. Všeobecne záväzné nariadenie bolo schválené obecným zastupiteľstvom v Krivanoch na 14. zasadnutí dňa 26.11.2020 uznesením č. u. 206/2020
11. Všeobecne záväzné nariadenia nadobúda účinnosť dňa 01.01.2021




Ján Šejirman
starosta obce

Nájomné podľa jednotlivých bytových domov a správa bytov

Cena mesačného nájomného je určená z obstarávacej ceny bytu, maximálne vo výške 5 %.

Výška osobitného fondu pre zabezpečenie prevádzky, správy, údržby a opráv bytu je určená z obstarávacej ceny bytu vo výške minimálne 0,5 %.

BYTY BEŽNÝ ŠTANDARD

A) 7 b. j. ul. Záhradná 46/6

nájomné 2,54 €/m²

Vo výške nájmu sú zahrnuté náklady za správu bytov právnickou osobou vo výške 7,20 € mesačne za byt (ak nie je centrálnie vykurovanie). Vo výške nájmu nie sú zahrnuté poplatky za odber vody, odvádzanie odpadovej vody, elektrickú energiu v spoločných priestoroch a odvoz tuhého komunálneho odpadu. Poplatky a zálohy budú určené v nájomnej zmluve a v predpise nájmu.

B) 12. b.j. ul. Nachajky 370/26A

nájomné 1,73 €/m²

Vo výške nájmu nie sú zahrnuté poplatky za odber vody, odvádzanie odpadovej vody, elektrickú energiu v spoločných priestoroch, vykurovanie bytu a ohrev vody, a odvoz tuhého komunálneho odpadu, ako aj poplatok za správu bytov právnickou osobou vo výške 8 €/mesačne za byt (ak je centrálnie vykurovanie). Poplatky a zálohy budú určené v nájomnej zmluve a v predpise nájmu.

BYTY NIŽŠÍ ŠTANDARD

A) 15. b. j. ul. Hlavná 335/71, 336/72, 337/73

nájomné 75 €/ byt (v tom fond údržby a opráv 25 €/ byt)

Vo výške nájmu sú zahrnuté náklady za správu bytov právnickou osobou vo výške 8,82 € mesačne a za vývoz odpadovej vody zo žumpy (2x týždenne). Ak sa dohodnutá cena za vývoz výrazne zvýši, výška nájmu bude upravená. Vo výške nájmu nie sú zahrnuté poplatky za odber vody a zber tuhého komunálneho odpadu. Poplatky a zálohy budú určené v nájomnej zmluve a v predpise nájmu.

Správu obecných nájomných bytov v bytových domoch, spoločných časti a spoločných zariadení bytových domov **vykonáva od 01.01.2021** právnická osoba na základe mandátnej zmluvy .

Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním ako to špecifikuje Príloha nariadenia vlády SR č. 87/1995. Z.z.

A. Sanitárne zariadenie:

1. upevnenie uvoľneného umývadla, záchodovej misy, mušle, drezu, výlevky, vane, bidetu, záchodovej nádrže, zrkadla, držadla, schránok, pľuvadla, konzol, vešiakov,
2. oprava, výmena výtokového ventilu - kohútika,
3. oprava, výmena sifónu a lapača tuku,
4. oprava odpadového a prepadového ventilu,
5. oprava batérie,
6. oprava pevnnej alebo hadicovej sprchy,
7. výmena tesnenia,
8. výmena retiazok a zátok k všetkým predmetom,
9. oprava, výmena vešiakov, vaňových držadiel,
10. oprava, výmena dvierok pri obmurovanej vani,
11. oprava, výmena podpier, ružíc, ťahadiel,
12. oprava, výmena popolníka, schránky na toaletný papier, výmena galeriek,
13. čistenie zanesených odpadových rúr z bytu len do kanalizačného stúpadla,
14. oprava, výmena násosky splachovača, plavákovej gule s pákom, priechodného ventilu pred záchodovou nádržou, záchodovej manžety,
15. zabrúsenie padákového sedla,
16. výmena tesnenia, prípadne kúžeľky na ventily,
17. oprava tlakového splachovača s výmenou jednotlivých drobných súčastí,
18. oprava, výmena ochranných rámov na prezoch a výlevkách.

B. Elektrické zariadenie:

1. oprava, výmena vypínačov všetkých druhov, poistiek a ističov všetkých druhov, zásuviek, tlačidiel, objímok, zvončekového a signálizačného zariadenia, včítane tlačidla pri vchode, transformátora, zvončeka i miestnej batérie, ak patrí k bytu,
2. oprava osvetľovacích telies, prípadne výmena ich jednotlivých súčastí.

C. Kuchynské, izbové a kúpeľňové pece (na tuhé palivá):

1. vykonávanie ochranných náterov,
2. výmena roštu,
3. oprava, výmena ťahadla k roštu, prípadne roštového lôžka,
4. vymazanie kúreniska peciarskou hlinou alebo šamotom,
5. oprava šamotovania,
6. úprava, vymazanie a vyhladenie kúreniska,
7. výmena a dopĺňanie skrutiek, nitov a ostatných drobných súčiastok na kostre pece a príslušenstva
8. výmena plátov,
9. upevňovanie a oprava ochranných rámov,
10. oprava, výmena dvierok,
11. oprava, výmena popolníka,
12. výmena dymových rúr a kolien,
13. oprava, výmena regulátora ťahu,
14. vymazanie škár,
15. náhrada kruhových platničiek na izbových peciach,
16. výmena sľudy,
17. oprava pečúcich rúr a plechov v kuchynskej peci,
18. oprava ohrievačov vody.

D. Plynové a elektrické sporáky a variče, plynové radiátory a prenosné plynové piecky:

1. oprava horákov,
2. oprava, výmena uzavieracích kohútikov plynu,
3. výmena a dopĺňanie skrutiek, nitov a ostatných drobných súčiastok,
4. oprava, výmena vypínačov elektrického prúdu,
5. oprava platničiek a pečúcej rúry,
6. výmena prívodného kabla alebo hadice,
7. výmena plechu, pekáča a roštu do pečúcej rúry,
8. prečistenie plynovodných prívodiek od plynomeru k spotrebičom.

E. 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.

F. Merače spotreby tepla:

1. oprava individuálnych meračov spotreby tepla v bytoch.

G. Etážové kúrenie:

1. oprava, výmena napúšťacieho a vypúšťacieho ventilu, pretesnenie jednotlivých prírub,
2. oprava, výmena odvzdušňovacieho ventilčeka,
3. vykonávanie ochranných náterov,
4. oprava dvierok,
5. výmena roštu,
6. výmena dymových rúr,
7. utmelenie kotla okolo dvierok a plášťa,
8. vyčistenie kotla od sadzí a popola,
9. nastavenie ventilu alebo kohútika na výhrevných telesách.

H. Chladiace zariadenie:

1. výmena náplne na chladiace zmesi alebo oleje,
2. mazanie a čistenie motora a kompresora,
3. výmena tesnenia,
4. výmena rozbehového kondenzátora,
5. výmena hnacieho remeňa,
6. nastavenie termostat.

I. Kovanie a zámky:

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

J. Okná a dvere:

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

K. Podlahy:

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

L. Rolety a žalúzie:

1. oprava, výmena navíjacieho mechanizmu,
2. oprava plátna,
3. výmena šnúry,
4. oprava drevenej zvinovacej rolety a žalúzie,
5. oprava vyklápacieho zariadenia žalúzie,
6. spojenie líšt, výmena pliešku,
7. oprava zámku na nôžkových mrežiach alebo železných roletách,
8. výmena pier na železných roletách.

M. Domáce telefóny:

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

DOMOVÝ PORIADOK

Nájomných bytov vo vlastníctve obce Krivany a v správe firmy Sabyt, s.r.o. Sabinov

Prvá časť Všeobecné ustanovenia

Čl. I. Úvodné ustanovenie

Tento domový poriadok upravuje práva a povinnosti prenajímateľa bytového domu, a nájomníkov bytov vyplývajúce z užívania bytov, vzájomné vzťahy nájomcov bytov v dome, spôsob zabezpečenia poriadku a čistoty v dome a jeho okolí, spôsob užívania nebytových priestorov, spoločných priestorov a zariadení domu. Základné práva a povinnosti nájomníkov bytov upravuje zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov, zákon NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a zákon č. 116/1990 Zb. o nájmu a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

Čl. II.

Práva a povinnosti nájomníkov bytov pri užívaní bytov

1. Nájomcovia bytov ako aj osoby, ktoré s nimi žijú v spoločnej domácnosti, majú právo užívať byt a jeho príslušenstvo, právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu a právo využívať služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
2. Nájomca bytu má právo zúčastňovať sa na správe domu, rozhodovať o spoločných častiach a zariadeniach domu, príslušenstve a pozemku, najmä o spôsobe ich prevádzky, údržby a opráv.
3. Nájomca bytu je povinný užívať byt, spoločné priestory a zariadenia domu riadne a riadne využívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
4. Nájomca je povinný včas vykonať drobné opravy v byte, inak zodpovedá za škody, ktoré nesplnením povinnosti vznikli. Ich vykonanie je povinný oznámiť vlastníkovi bytu (obec Krivany).
5. Nájomca bytu je povinný oznámiť vlastníkovi bez zbytočného odkladu potrebu väčších opráv v byte, ktoré má znášať vlastník bytu a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá neplnením tejto povinnosti vznikla.
6. Nájomca bytu má povinnosť konáť tak, aby pri užívaní, udržiavaní bytu alebo nebytového priestoru v dome, prípadne jeho časti nerušil a neohrozoval ostatných nájomníkov vo výkone ich užívateľských a spolužívateľských práv.
7. Nájomník bytu je povinný umožniť na požiadanie na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu alebo nebytového priestoru, osobe oprávnenej vykonať opravu a údržbu spoločných častí a zariadení domu.
8. Nájomca bytu je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v byte alebo dome sám, jeho spolubývajúci, príp. návštevníci. Ak sa tak nestane, má vlastník domu právo po predchádzajúcim upozornení závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.
9. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi alebo ním poverenej osobe v súlade s § 665 Občianskeho zákonníka prístup do celého bytu za účelom kontroly, či nájomca užíva prenajatý byt a jeho náležitosti riadnym spôsobom. Tiež je povinný umožniť prístup za účelom kontroly aj iným osobám zastupujúcim MV SR a iným kontrolným orgánom.

Čl. III.

Stavebné úpravy bytu a nebytového priestoru

Tieto úpravy vykonáť nájomníkmi bytov a nebytových priestorov sú zakázané. Ak ich nájomca aj proti zákazu vykoná, nemá nárok na úhradu týchto úprav od vlastníka, naopak vlastník má právo na náhradu škody, ktorá vznikla na byte. Túto náhradu si môže uhradiť aj z finančnej zábezpeky.

**Druhá časť
Užívanie bytového domu**

Čl. IV.

Pokoj v dome

1. Nájomca bytu a osoby, ktoré s ním žijú v domácnosti, ako aj iné osoby zdržiavajúce sa v dome, sú povinní správať sa tak, aby nerušili ostatných nájomcov bytov nadmerným hlukom, nerobili výtržnosti, ani inak nezhoršovali podmienky riadneho užívania bytov.
2. Nočný kľud je stanovený od 22.00 hod. do 6.00 hod. V tomto čase nie je povolené vykonávať akúkoľvek činnosť, ktorá by spôsobovala nadmerný hluk. V tomto čase nie je dovolené hrať na hudobných nástrojoch, spievať, hlučne sa zabávať.
3. Nájomca bytu je povinný v tomto čase stísiť televízne, rozhlasové a ostatné audiovizuálne zariadenia na izbovú počutelnosť.
4. Nájomca je povinný postarať sa o odrušenie činnosti elektrických spotrebičov, ak tieto rušia príjem rozhlasových a televíznych prijímačov v ostatných bytoch.
5. Priestupky proti ustanoveniu domového poriadku sa budú riešiť cestou bytovej komisie pri Obecnom zastupiteľstve v Krivanoch. Závažnejšie priestupky možno stíhať v zmysle platných a účinných predpisov
6. Nájomca bytu má možnosť vykonávať drobné opravy a úpravy v byte len v čase od 8.00 hod do 18.00 hod. v dňoch pondelok – sobota, s výnimkou štátnych sviatkov.

**Čl. V.
Poriadok a čistota v dome a jeho okolí**

1. Čistotu a poriadok v spoločných častiach a zariadeniach domu, ako aj okolí domu zabezpečujú nájomcovia bývajúci v dome. Za týmto účelom sa rozumejú tieto práce:
 - zametanie a umývanie schodov a chodieb, čistenie schodišťových okien, spoločne užívaných miestností a priestorov a zariadení,
 - čistenie a udržiavanie schodnosti chodníkov a prístupových ciest k domu a k jeho spoločným zariadeniam /zametanie, odpratávanie snehu/, udržiavanie a ochrana zelene.
2. Všetky vyššie uvedené činnosti vykonávajú nájomcovia bytov svojpomocne, podľa rozpisu, na ktorom sa dohodli.
3. Bežné upratovanie vchodov, chodieb a schodišť je potrebné vykonávať minimálne 1x týždenne. Minimálne jedenkrát štvrtročne treba čistiť okná, osvetľovacie telesá.
4. Nájomca je povinný bezodkladne na vlastné náklady odstrániť väčšie znečistenie spoločných priestorov, ktoré spôsobil sám, resp. jeho návšteva.
5. Nájomca je povinný triediť a zhromažďovať komunálny odpad a jeho jednotlivé zložky ukladaním do vyhradených kontajnerov, zberných nádob, príp. miest na to určených, pričom sa riadi všeobecno-záväzným nariadením obce.

6. Nájomca nesmie znečisťovať stanovište kontajnerov, nesmie poškodzovať zberné nádoby, ich označenie, ani ich premiestňovať zo stanovišta.
7. Nájomca nesmie znemožniť (napr. parkovanie auta) vykonanie pravidelného odvozu odpadu.
8. Nájomca nesmie do zberných nádob a kontajnerov na zmesový komunálny odpad ukladať horúci popol, uhynuté zvieratá, horľavý, výbušný odpad a odpad, ktorý by svojím zložením ohrozil zdravie ostatných spoluobčanov.
9. Parkovisko slúži všetkým nájomcom rovnako, zvyčajne jedno parkovacie miesto pre jeden byt. Ak má niekto dve a viac motorových vozidiel a každý byt využíva svoje parkovacie miesto, nesmie parkovať ďalšie vozidlo na parkovisku pri bytovom dome ale inde v obci na mieste určenom na parkovanie.
10. Nájomca nesmie odhadzovať odpady do kanalizačných zariadení (záchody, výlevky), vyhadzovať odpad z okien, kŕmiť vtáctvo a túlavé zvieratá.
11. V komunikačných priestoroch domu (schodiská, chodby) nie je dovolené uskladňovať akýkoľvek odpad, nábytok a iný nadromerný odpad, ktorý by bránil v únikovej ceste v prípade požiaru a živelnej pohromy.
12. Nie je dovolené sušiť bielizeň na oknách, zábradliach.

**Čl. VI.
Informačné zariadenia v dome**

1. Nájomca je povinný označiť svoj byt ako aj priestory určené ako príslušenstvo k bytu svojím menom.
2. Vlastník bytového domu po dohode s nájomcami bytov umiestni na viditeľnom mieste závesnú nástenku, na ktorej sa podávajú rôzne oznamy a informácie (čísla bytov a zoznam nájomníkov, harmonogram upratovania, telefónne čísla domovníka, vlastníka bytového domu, tiesňové volania, umiestnenie domových uzáverov vody, plynu kúrenia a podobne)
3. Vlastník zabezpečí označenie na hlavný uzáver vody, plynu, elektrickej energie a hlavný vodomer.

**Čl. VII.
Prášenie a čistenie predmetov**

1. Koberce, rohožky, periny, matrace a pod. je dovolené prášiť iba na miestach na to určených v čase od 7.00 hod. do 20.00 hod.
2. Vytriasať, prásiť alebo zhadzovať z okien akékoľvek predmety je zakázané.
3. Na schodiskách, čistiť obuv, šatstvo a iné predmety je zakázané.

**Čl. VIII.
Vyvesovanie a vykladanie vecí**

1. V oknách nie je dovolené vyvesovať prípadne vykladať bielizeň, periny alebo iné nevhodné predmety, nečisté alebo zapáchajúce predmety.
2. Kvetiny v oknách a na balkónoch musia byť zabezpečené proti pádu. Pri ich zalievani nesmie pretekajúca voda poškodzovať alebo znečisťovať budovu, prípadne osobný majetok občanov.

**Čl. IX.
Chov domácich zvierat**

Držanie a chov zvierat v nájomnom byte, spoločných priestoroch ako aj v exteriéri okolo bytového domu (napr. mačky, psy, hady, pavúky a iné podobné druhy zvierat), aj z dôvodu nadmerného poškodzovania bytu a spokojnosť bývania ostatných

nájomníkov. Sú dovolené iba menšie zvieratá ako napr. morčatá, škrečky, akváriové rybičky, korytnačky, menšie lietajúce druhy, ktoré nie sú nebezpečné a nespôsobujú nadmernú hlučnosť.

Čl. X.

Televízne, rozhlasové antény a iné telekomunikačné zariadenia

1. Súkromné televízne, rozhlasové a satelitné antény a iné telekomunikačné zariadenia na vonkajšej fasáde je možné zriaďovať len na základe súhlasu vlastníka domu.

Čl. XI.

Ostatné zariadenia v dome, bezpečnostné opatrenia

1. Hlavné uzávery vody musia byť označené dobre viditeľnými orientačnými nápismi.
2. Požiaro – bezpečnostné opatrenia:

1. Povinnosťou je:

- a) konáť tak, aby nedošlo k vzniku požiarov pri prevádzkovaní palivových spotrebičov, elektrotepelnych spotrebičov, pri skladovaní, ukladaní a pri používaní horľavých látok a pri manipulácii s otvoreným ohňom,
- b) dodržiavať vyznačené zákazy a plniť príkazy a pokyny týkajúce sa ochrany pred požiarimi,
- c) zabezpečiť pravidelné vykonávanie prehliadok a revízií vyhradených technických zariadení,
- d) oznámiť bez zbytočného odkladu príslušnému okresnému riaditeľstvu požiar, ktorý vznikol v objektoch alebo priestoroch, ktoré sú vo vlastníctve alebo v užívaní.

2. Zakazuje sa:

- a) fajčiť alebo používať otvorený plameň na miestach so zvýšeným nebezpečenstvom vzniku požiaru,
- b) poškodzovať, zneužívať alebo sťažovať prístup k požiaro-technickým zariadeniam, požiarnym vodovodom alebo vecným prostriedkom na ochranu pred požiarimi a k uzáverom rozvodných zariadení, najmä elektrickej energie, plynu alebo vody,
- c) vyvolávať bezdôvodne požiarny poplach alebo privolať bezdôvodne hasičskú jednotku.
- d) **vstupovať do priestorov kotolne, ktorá zabezpečuje spoločné vykurovania a ohrev vody. Do kotolne má prístup iba oprávnená osoba a osoba, ktorá bude poverená nájomcom, alebo správcom na základe písomnej dohody a odovzdaní kľúčov.**

V Krivanoch, dňa 27.11.2020

Za vlastníka bytového domu:

