



NÁVRH OBEC BANKA

VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE OBCE BANKA

Č. 4/2021

o podmienkach prideľovania nájomných bytov vo vlastníctve obce Banka postavených s podporou štátu

Návrh VZN:

- vyvesený na úradnej tabuli obce dňa: 10.11.2021
- zverejnený na Centrálnej elektronickej úradnej tabuli dňa: 10.11.2021
- zverejnený na web sídle dňa: 10.11.2021
- lehota na predloženie pripomienok k návrhu VZN do (včítane): 10 dní
- doručené pripomienky v počte:
- vyhodnotenie pripomienok k návrhu VZN uskutočnené dňa:
- vyhodnotenie pripomienok k návrhu VZN doručené poslancom dňa:

VZN schválené obecným zastupiteľstvom v Banke dňa:

VZN vyvesené na úradnej tabuli obce dňa:

zvesené z úradnej tabule dňa:

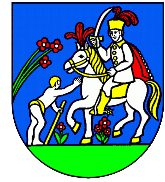
VZN zverejnené na Centrálnej elektronickej úradnej tabuli dňa od do

VZN zverejnené na web sídle obce dňa:

VZN nadobúda účinnosť dňom:

Mgr. Tatiana Julinyová
starostka obce Banka

Obec Banka na základe § 4 ods. 1 a ods. 3 písm. a) v spojení s § 6 ods. 1 zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a podľa zákona č. 443/2010 Z .z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní, vydáva toto Všeobecne záväzné nariadenie, ktorým sa určuje postup pri prideľovaní nájomných bytov.



VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE OBCE BANKA

ČÍSLO: 4/2021

o podmienkach prideľovania nájomných bytov vo vlastníctve obce Banka postavených s podporou štátu

§ 1

Úvodné ustanovenia

1. Toto Všeobecne záväzné nariadenie (ďalej len VZN) upravuje podmienky prideľovania bytov určených na nájom postavených s podporou štátu (ďalej len nájomné byty) – príspevkami Ministerstva dopravy a výstavby SR a úvermi Štátneho fondu rozvoja bývania (ďalej len ŠFRB).
2. Na pridelenie bytu nie je právny nárok a o pridelení bytu rozhoduje obec.
3. Nájomné byty sú vo vlastníctve obce Banka s osobitným režimom, ktorý vymedzuje toto VZN.
4. Nájomné byty sa budú využívať na nájom a nemôžu sa previesť do osobného vlastníctva najmenej po dobu 30 rokov odo dňa vydania kolaudačného rozhodnutia.
5. Na zachovanie nájomného charakteru bytov obstaraných podľa zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní obec zriadila záložné právo v prospech Ministerstva dopravy a výstavby SR a ŠFRB.
6. Pri uzatváraní zmluvy o nájme bytu obec Banka dodrží podmienky ustanovené zákonom č.443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.

§ 2

Žiadateľ o byt

1. Žiadateľom o prenájom bytu, uvedenom v § 1 tohto VZN môže byť každý kto je občanom Slovenskej republiky a spĺňa nasledovné podmienky:
 - a) podal si písomnú žiadosť o prenájom bytu
 - b) v čase podania žiadosti dovŕšil vek najmenej 18 rokov
 - c) v čase podania žiadosti a počas celej doby nájmu bytu, rovnako pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy nie je vlastníkom bytu, alebo rodinného domu,

- d) v čase podania žiadosti preukáže pravidelný mesačný príjem, ktorým je schopný platiť nájomné a odplatu za služby spojené s užívaním nájomného bytu,
 - e) v čase podania žiadosti má splnené všetky záväzky voči obci Banka
2. Každý žiadateľ vyplní žiadosť o pridelenie nájomného bytu (viď príloha č. 1) ktorá obsahuje:
- a) meno a priezvisko (aj rodné priezvisko)
 - b) dátum a miesto narodenia, trvalé bydlisko, rodinný stav
 - c) čestné vyhlásenie, že nie je vlastníkom bytu alebo rodinného domu
3. Prílohou žiadosti je potvrdenie zamestnávateľa o dobe zamestnania, dĺžke uzavretej pracovnej zmluvy a výške príjmu za predchádzajúci kalendárny rok pred podaním žiadosti, v prípade dôchodcov sa preukáže výška dôchodkovej dávky potvrdením zo Sociálnej poisťovne, resp. daňové priznanie za predchádzajúci kalendárny rok.
4. V prípade, ak žiadosť žiadateľa vrátane príloh neobsahuje údaje uvedené v ods. 2 a 3 tohto paragrafu, poverený pracovník obce vyzve žiadateľa, aby tieto údaje doplnil v lehote 5 dní.
5. Ak žiadateľ napriek výzve v určenej lehote požadované údaje nedoplní, jeho žiadosť o pridelenie nájomného bytu bude zamietnutá.
6. Žiadatelia o nájomný byt sú evidovaní v zozname podľa dátumu prijatia žiadosti na Obecným úradom Banka v súlade s registratúrnym denníkom.
7. Žiadosť o nájomný byt bude obec Banka evidovať po dobu 2 rokov od jej prijatia. Žiadateľ je povinný v lehote minimálne tri mesiace pred uplynutím tejto doby žiadosť aktualizovať, v opačnom prípade bude žiadosť vyradená zo zoznamu žiadateľov o pridelenie nájomného bytu.

§ 3

Postup pri vytváraní poradovníka žiadateľov

1. Komisia pre sociálne veci, bývanie a kultúru na základe preskúmania úplnosti a pravdivosti všetkých príloh pripojených k žiadosti o pridelenie nájomného bytu zostaví po uzávierke žiadostí návrh poradovníka žiadateľov.
2. Pri zostavovaní poradovníka použije nasledujúce kritériá, pričom uchádzač musí byť:
 - a) osoba, ktorej mesačný príjem spolu s mesačným príjmom ostatných osôb žijúcich v byte je najviac vo výške trojnásobku životného minima,
 - b) osoba, ktorej mesačný príjem spolu s mesačným príjmom ostatných osôb žijúcich v byte je najviac vo výške štvornásobku životného minima, ak
 - I. osoba žijúca v byte je osoba s ťažkým zdravotným postihnutím
 - II. ide o osamelého rodiča s nezaopatreným dieťaťom,
 - III. aspoň jedna z osôb žijúcich v byte zabezpečuje zdravotnú starostlivosť, sociálne a ďalšie služby vo verejnom záujme, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu obyvateľov obce,
 - c) osoba, ktorá má neúplnú rodinu s jedným, resp. viacerými maloletými deťmi
 - d) osoba, ktorá nie je v hmotnej núdzi zo subjektívnych dôvodov
 - e) bytové podmienky osoby v čase podania žiadosti (počet osôb žijúcich v spoločnej domácnosti)

§ 4

Zásady správy nájomných bytov a uzatvárania nájomnej zmluvy

1. Na základe uznesenia obecného zastupiteľstva obce Banka, ktorým bolo žiadosti žiadateľa o pridelenie nájomného bytu vyhovené, uzatvorí obec Banka so žiadateľom nájomnú zmluvu.
2. Ak žiadateľ odmietne uzavrieť nájomnú zmluvu o užívaní prideleného nájomného bytu, nemá nárok na pridelenie ďalšieho a bude vyradený z poradovníka.
3. Na práva a povinnosti, ktoré vznikajú na základe nájomnej zmluvy a nie sú upravené zákonom č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní sa vzťahujú ustanovenia Občianskeho zákonníka.
4. Nájomná zmluva musí mať písomnú formu a musí obsahovať najmä:
 - a) začiatok nájmu
 - b) dobu nájmu
 - c) výšku mesačného nájomného
 - d) podmienky opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy
 - e) výšku úhrady za plnenia spojené s užívaním nájomného bytu s osobitným režimom alebo spôsobom ich výpočtu
 - f) opis stavu nájomného bytu a opis príslušenstva nájomného bytu
 - g) podmienka na zachovanie pôvodného stavu a vybavenia NB
 - h) skončenie nájmu
 - i) spôsob a lehotu vyporiadania finančnej zábezpeky, ak je súčasťou nájomnej zmluvy dohoda o finančnej zábezpeke,
 - j) zoznam osôb žijúcich v byte spolu s nájomcom,
 - k) vyhlásenie nájomcu, že nájomný byt alebo jeho časť nie je oprávnený prenechať do podnájmu tretej osobe
5. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú najviac na tri roky.
6. V nájomnej zmluve sa upraví právo na opakované uzavretie zmluvy o nájme bytu vždy najviac na dobu troch rokov, pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a v tomto VZN. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude prenajímateľ informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.
7. Nájomná zmluva obsahuje dohodu o finančnej zábezpeke, ktorá je stanovená zákonom č.443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní vo výške **najviac** šesť násobku mesačného nájomného **a fondu opráv** bez odplaty za služby spojené s užívaním bytu. Finančnú zábezpeku je nájomca povinný zložiť najneskôr v deň podpisu nájomnej zmluvy. Ak nedôjde k uzavretiu nájomnej zmluvy, je prenajímateľ povinný už zloženú finančnú zábezpeku bezodkladne vrátiť.
8. Zábezpeka bude použitá:
 - a) na úhradu nákladov spojených s poškodením bytu nájomcom zistených do 30 dní po jeho vystáhaní,
 - b) na úhradu nákladov spojených s prípadným vystáhaním nájomcu a dlžného nájomného v prípade vystáhovania,
 - c) zmluvné pokuty.Zostatok nepoužitej zábezpeky bude vrátený nájomcovi do 60 dní po uplynutí doby nájmu.
9. Pred uzavretím nájomnej zmluvy je prenajímateľ povinný umožniť nájomcovi prehliadku nájomného bytu.

10. V nájomných bytoch nemožno realizovať prevod vlastníckych práv na nájomcu.
11. Nájomca takéhoto nájomného bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu, alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu.
12. K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný byt uvoľniť a odovzdať správcovi v stave primeranom užívania, pričom nájomca nesie zodpovednosť za spôsobené škody, v prípade ak nepožiada o ďalšie predĺženie nájmu.
13. Nájomné za nájomné byty sa uhrádza vždy mesiac vopred a to do 20. dňa bežného mesiaca. Nájomné sa uhrádza bezhotovostným bankovým prevodom na bankový účet obce Banka IBAN: SK02 5600 0000 0052 0767 3002, variabilný symbol je číslo bytu resp. vchodu, alebo poštovou poukážkou.
14. Súčasťou nájomnej zmluvy je notárska zápisnica, v ktorej žiadateľ vyjadri súhlas s podmienkami stanovenými týmto VZN a určí sa miesto, na ktoré bude nájomca vypratáný v prípade ukončenia nájmu a uplatnenia tohto VZN. Notárska zápisnica bude slúžiť pre výkon ako podklad rozhodnutia.
15. V prípade, že sa nájomca k termínu ukončenia zmluvy z nájomného bytu neodšahuje, správca zabezpečí vypratanie nájomného bytu na náklady nájomcu na miesto určené v notárskej zápisnici.

§ 5

Priebeh nájmu v nájomných bytoch

1. Prenajímateľ nájomného bytu obstaraného podľa zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní je povinný umožniť po predchádzajúcom oznámení, na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do nájomných bytov zamestnancom ministerstva, príslušného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu nájomného bytu; to platí aj pre nájomcu a osoby, ktoré nájomný byt užívajú na základe nájomnej zmluvy podľa zákona.
2. Nájomca nemôže vykonávať žiadne stavebné úpravy v nájomnom byte bez súhlasu prenajímateľa.
3. V prípade úmrtia nájomcu, ďalší nájom bude posudzovať individuálne prenajímateľ nájomného bytu.
4. K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný byt uvoľniť a odovzdať správcovi v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody.

§ 6

Zánik nájmu nájomného bytu

1. Uplynutím doby nájmu, ak nebola doba nájmu podľa tohto VZN predĺžená.
2. Písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom.
3. Písomnou výpoveďou zo strany nájomcu, pričom výpovedná lehota sú dva mesiace a nájom bytu sa skončí uplynutím tejto lehoty. Výpovedná lehota začne plynúť prvým dňom v mesiaci nasledujúcom po mesiaci, v ktorom bola prenajímateľovi výpoveď doručená.
4. Písomnou výpoveďou zo strany prenajímateľa, ak nájomca:
 - a) nespĺňa podmienky tohto VZN,

b) hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájomnej zmluvy, najmä tým, že nezaplatil včas nájomné alebo úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 2 mesiace,

c) alebo ten, kto s ním býva v spoločnej domácnosti, napriek písomnej výzve hrubo poškodzuje nájomný byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v dome,

d) využíva nájomný byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie, alebo ak nájomca, alebo ten, kto s ním býva v spoločnej domácnosti, sústavne porušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť, alebo porušuje dobré mravy v dome,

e) neužíva byt bez vážnych dôvodov,

f) bez súhlasu prenajímateľa nájomného bytu ubytuje v nájomnom byte iné osoby, ako tie ktoré sú uvedené na evidenčnom liste, ktorý je súčasťou nájomnej zmluvy,

g) porušuje domový poriadok.

5. Nájom v nájomnom byte zaniká smrťou nájomníka. Obecné zastupiteľstvo uznesením môže uzavrieť nájomný vzťah a uprednostniť žiadosť spolubývajúceho zomrelého uvedeného v evidenčnom liste nájomnej zmluvy.

§ 7

Záverečné ustanovenia

1. Dňom účinnosti tohto Všeobecne záväzného nariadenia č. 4/2021 sa ruší Všeobecne záväzný nariadenie obce Banka č. 2/2021 o podmienkach pridelovania nájomných bytov vo vlastníctve obce Banka postavených s podporou štátu.

2. Obecné zastupiteľstvo schválilo toto VZN č. 4/2021 dňa, ktorým sa upravujú podmienky pridelovania nájomných bytov vo vlastníctve obce Banka postavených s podporou štátu a nadobúda účinnosť dňom

V Banke, dňa 10.11.2021

Mgr. Tatiana Julinyová
starostka obce Banka

Žiadosť o pridelenie nájomného bytu

Žiadateľ/žiadateľka :

1. Meno a priezvisko / i rodné /
2. Dátum a miesto narodenia
3. Rodné číslo
4. Stav
5. Trvalý pobyt
6. Prechodný pobyt
7. Bydlisko súčasné / u rodičov, podnájom /
8. Zamestnávateľ
9. Čistý príjem (mesačný)

Manžel/manželka :

10. Meno a priezvisko / i rodné /
11. Dátum a miesto narodenia
12. Rodné číslo
13. Trvalý pobyt
14. Prechodný pobyt
15. Zamestnávateľ
16. Čistý príjem (mesačný)

Deti žiadateľa :

Meno a priezvisko	dátum narodenia
.....
.....
.....
.....
.....

Majetkové pomery :

byt v osobnom vlastníctve	áno - nie
rodinný dom v osobnom vlastníctve	áno - nie
stavebný pozemok v osobnom vlastníctve	áno - nie
iné :	

Bytové podmienky, v akých v súčasnosti bývate :

.....
.....
.....
.....
.....
.....

Aktuálny počet osôb, žijúcich v spoločnej domácnosti
Do nájomného bytu sa nasťahuje celkom osôb

Telefonický kontakt

Osoba ŤZP áno - nie

Žiadateľ je poberateľom dávok a príspevkov v hmotnej núdzi áno - nie

Vyhlasujem, že všetky údaje uvedené v žiadosti sú pravdivé a som si vedomý/á/ právnych následkov uvedenia nepravdivých údajov. Vyplnením osobných údajov na tejto žiadosti udeľujem ako dotknutá osoba súhlas so spracovaním svojich osobných údajov v zmysle ustanovení § 14 ods. 1 zákona č. 18/2018 Z.z.. Bol/a/ som poučený/á/, že v zmysle ustanovení § 14 ods. 3 zákona č. 18/2018 Z.z. môžem ako dotknutá osoba kedykoľvek odvolať svoj súhlas na spracovanie osobných údajov, ktoré sa ma týkajú. Ďalej som bol/a/ informovaný/á/, že odvolanie súhlasu nemá vplyv na zákonnosť spracovania osobných údajov založeného na súhlase pred jeho odvolaním, to je pred poskytnutím súhlasu a tiež, že ako dotknutá osoba, môžem súhlas odvolať rovnakým spôsobom, ako ho udelil/a/.

V, dňa
.....
vlastnoručný podpis žiadateľa

.....
vlastnoručný podpis manžela/ky/ žiadateľa

Prílohy:

1. Potvrdenie žiadateľa a manžela - manželky o dobe zamestnania, dĺžke uzavretej pracovnej zmluvy a o výške priemerného čistého mesačného príjmu za posledných 12 kalendárny mesiacov, v prípade dôchodcov sa preukáže výška dôchodku dokladom zo Sociálnej poisťovne.
2. V prípade žiadateľa - poberateľa dávok a príspevkov v hmotnej núdzi, sa výška dávok a príspevkov preukáže dokladom z Úradu práce, soc. vecí a rodiny.
3. Potvrdenie o majetkových pomeroch, v prípade ak jeden zo žiadateľov (manžel/ manželka, druh/družka) má trvalý pobyt mimo obce Banka, z miesta trvalého bydliska, mestským alebo obecným úradom, referátom daní a poplatkov.

Vyplnenú žiadosť s prílohami je potrebné doručiť do.....

Ak nemáte o nájomný byt záujem informujte nás o tom písomne na adresu: Obec Banka, Topoľčianska cesta 23, 921 01 Banka.

Ak do uvedeného termínu nebude vyplnená žiadosť doručená budeme to považovať za Váš nezáujem o nájomný byt.

V prípade nejasnosti kontaktujte Obecný úrad Banka v čase stránkových hodín na tel.č. 0901 745 177.

DOMOVÝ PORIADOK
pre nájomníkov nájomných bytov v obci Banka

Čl. 1
Základné práva a povinnosti

Tento domový poriadok upravuje podrobnosti o výkone práv a povinností nájomníkov bytov a nebytových priestorov. Domový poriadok a jeho dodatky sú záväzné pre užívateľov bytov a nebytových priestorov a osoby prechodne sa zdržujúce v nájomnom bytovom dome.

1. Užívateľom nájomného bytu sa rozumie nájomca bytu alebo nebytového priestoru, osoby, ktoré žijú s nájomcom nájomného bytu v spoločnej domácnosti.
2. Základné práva a povinnosti nájomcu upravujú: zákon č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších právnych predpisov, zákon č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, Zmluva o spoločenstve vlastníkov bytov a nebytových priestorov.
3. Nájomca nájomného bytu alebo nebytového priestoru je povinný ho užívať podľa určenia, užívať služby spojené s užívaním, dodržiavať zásady dobrého susedského spolužitia a ustanovenia tohto domového poriadku.
4. Nájomca nájomného bytu alebo nebytového priestoru je povinný sa starať o ochranu majetku pred akýmkoľvek poškodením.
5. Nájomca nájomného bytu je zodpovedný za aktivity svojich rodinných príslušníkov a návštev, tak aby ich aktivity alebo správanie nepoškodzovalo a neobmedzovalo záujmy ostatných nájomcov nájomných bytov, alebo neboli v rozpore s týmto domovým poriadkom a všeobecne platnými právnymi predpismi.

Čl. 2
Prístup do bytov a nebytových priestorov

1. Nájomné byty a nebytové priestory sú vlastníctvom obce Banka. Nájomca nájomného bytu a nebytového priestoru je povinný umožniť na požiadanie na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu alebo nebytového priestoru zástupcovi obce, prípadne zamestnancovi obce a osobe oprávnenej vykonávať opravu a údržbu za účelom vykonania obhliadky alebo opravy napr.: pri poruche rozvodov elektrického vedenia, vodovodného potrubia, ústredného kúrenia, kanalizácie, odčítania vodomero, pri požiarnej, živelnéj pohrome resp. inej havárii. Vstup do nájomného bytu sa vykonáva vopred dohodnutom čase a nájomca je povinný zabezpečiť otvorenie bytu v čo najkratšom čase. Pri dlhšej neprítomnosti je nájomca bytu povinný zabezpečiť havarijné sprístupnenie bytu a to tak, že zabezpečí dostupnosť kľúčov, napr. ponechaním kľúča v zapečatenej obálke u susedov, prípadne na obecnom úrade, alebo iným vhodným spôsobom.

2. Ak nájomca bezdôvodne odmietne alebo obmedzí vstup do bytu a toto odmietnutie alebo obmedzenie čo má za následok sťaženie vykonávaných prác alebo zvýšenie ceny za vykonávané práce alebo ohrozenie či poškodenie práv a oprávnených záujmov ostatných užívateľov, je povinný uhradiť zvýšenie ceny vykonávaných prác a všetky škody, ktoré týmto odmietnutím alebo odopretím vznikli a považuje sa za porušenie nájomnej zmluvy.

Čl. 3

Práva a povinnosti vyplývajúce z užívania bytu, nebytového priestoru, spoločných priestorov a zariadení

1. Nájomca nájomného bytu má právo nerušene užívať byt a ostatné práva s tým spojené a nakladať s bytom alebo nebytovým priestorom podľa príslušných právnych predpisov a tohto domového poriadku.
2. Nájomca nájomného bytu je povinný označiť svoju poštovú schránku menom, resp. názvom firmy a svoj byt, nebytový priestor, ako aj priestory určené ako príslušenstvo bytu minimálne číslom bytu.
3. Nájomca nájomného bytu je povinný chrániť spoločný majetok bytového domu vykonaním úkonov k zamedzeniu vstupu nežiaducich osôb do objektu bytového domu najmä zatváraním vchodových dverí, uzamykanie dverí do spoločných pivníc a kočikárni a nepúšťaním cudzích osôb do objektu, zhasínaním chodbových svetiel pri dostatočnom dennom svetle, nepoškodzovaním náterov chodieb, schodov a obkladov v spoločných priestoroch a spoločných zariadeniach, udržiavať čistotu a hygienu v spoločných a komunikačných priestoroch.
4. Nájomca nájomného bytu alebo nebytového priestoru nesmie vykonávať stavebné úpravy ani podstatné zmeny bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa a to ani na vlastné náklady. K realizácii stavebných úprav je potrebný súhlas prenajímateľa a stavebného úradu podľa stavebného zákona. Ide najmä o úpravy a zmeny vodovodného, elektrického, plynového a iného vedenia, výmenu spôsobu vykurovania, vysekávanie otvorov do nosných konštrukcií, zamurovanie okien, premiestňovanie dverí, odstraňovanie alebo zriaďovanie priečok, zmena tvarového vyhotovenia okien, zmena farebného vzhľadu okien alebo balkónov a bytu alebo nebytového priestoru nesmie vykonávať úpravy, v neprimeranom rozsahu ohrozovať ostatných vlastníkov. Rovnako nemôže vykonávať také zmeny vo vlastnom priestore, ktoré sú v rozpore projektom domu a stavebným zákonom. Nájomca nájomného bytu zodpovedá za prípadnú škodu, ktorá vznikne neodborným vykonávaním zmien alebo úprav.
5. Nájomca nájomného bytu, a iné osoby zdržiavajúce sa v dome, sú povinné správať sa tak, aby neobťažovali susedov nadmerným hlukom, nerobili výtržnosti, nezhoršovali podmienky riadneho užívania nájomného bytu ostatným užívateľom. Je zakázané obťažovať ostatných nadmerným hlukom z TV prijímača, rádio prijímača, zvukovej techniky, neprimeraným búchaním dverí, dupotáním a pod. Konštrukcie, opravy a údržby, ktoré si vyžadujú víťanie, pílenie, búchanie a ďalšie hlučné zvuky sa môžu vykonávať v čase

od 8.00 do 18.00 v pracovných dňoch a od 9.00 do 18.00 v sobotu, v nedeľu nepracovať. V prípade rozsiahlejších rekonštrukcií a prác určí vlastník bytov osobitný režim. Užívateľ je povinný v čase **od 22.00 do 06.00 v lete a od 21.00 do 07.00 hod. v zime dodržiavať nočný pokoj.** V tomto čase nie je povolené vykonávať akúkoľvek činnosť, ktorá by spôsobovala nadmerný hluk. Nie je dovolené hrať na hudobných nástrojoch, spievať, hlučne sa zabávať, používať vysávače, práčky, vŕtačky a iné obdobné prístroje a vykonávať inú činnosť, ktorá spôsobuje hluk. Nájomca bytu alebo nebytového priestoru a iné osoby zdržiavajúce sa v dome, sú povinné v tomto čase stíšiť rozhlasové, televízne a iné prijímače na primeranú izbovú počuteľnosť.

6. Ak nájomca svojvoľne zničí, znehodnotí prípadne inak poškodí zverený mu majetok, ktorý je súčasťou nájomného bytu (kuchynská linka, sporák, linoleum, plávajúca podlaha, dvere, okná, vodovodné a sprchové batérie a pod.), túto škodu si uhradí na vlastné náklady.
7. V prípade zistenia veľkej závady a poruchovosti majetku je nájomca povinný toto bezodkladne nahlásiť prenajímateľovi bytového domu /napr. nefunkčný sporák, porucha plynového alebo elektrického kotla a pod./.
8. Drobné závady /napr. tečúce kohútiky, splachovací systém vo WC a pod./ spôsobené trvalým užívaním nájomníkom si uhradí nájomník na vlastné náklady.

Čl. 4

Poriadok a čistota v nájomnom dome

1. Nájomca nájomného bytu alebo nebytového priestoru je povinný udržiavať poriadok a čistotu v nájomnom dome a jeho okolí (stanovisko kontajnerov, chodník) a svojím konaním neohrozovať bezpečnosť a zdravie ostatných obyvateľov nájomného domu. Na svoje náklady odstrániť poškodenia a znečistenia, ktoré spôsobil v nájomnom dome sám alebo tí, ktorí s ním v nájomnom byte bývajú. Prenajímateľ má právo poškodenie a znečistenie odstrániť na náklady nájomcu, ak pôvodca znečistenia alebo poškodenia v obvyklom čase nesplní základné povinnosti nájomcu.
2. Komunálny odpad je nájomca povinný odkladať do kontajnerov na to určených tak, aby bol zachovaný poriadok a čistota v ich okolí.
3. Uskladňovanie nadrozmerného odpadu je dovolené len na vyhradenom mieste, nie je dovolené uskladňovanie nadrozmerného odpadu v priestoroch bytového domu. Pôvodca takéhoto druhu odpadu je povinný na vlastné náklady zabezpečiť prepravu a bezpečné zhodnotenie alebo zneškodnenie odpadu. Rovnako je povinný postupovať aj pôvodca osobitných druhov odpadov ako sú zvyšky farieb, domáce chemikálie, kontaminované druhotné suroviny, stavebné hmoty, výrobky znečistené ropnými látkami a pod.
4. Nebezpečné látky ako sú kyseliny, aerosólové spreje, azbest, palivá, batérie, farbivá, pesticídy, jedy a pod. nesmú byť umiestnené v spoločných priestoroch ani v bytoch. Je zakázané skladovať v bytovom dome horľaviny a výbušniny (benzín, petrolej, fľaše so stlačeným plynom).

5. Nájomca nesmie ukladať žiadne predmety na schodištiach, chodbách a iných komunikačných priestoroch, v spoločných zariadeniach, na streche a pri kontajneroch na domový odpad.
6. V spoločných priestoroch domu (chodby, schodištia,) je zakázané fajčiť a iným spôsobom používať tabakové výrobky, používať alkoholické nápoje a omamné látky.
7. Ak upratovanie nie je zabezpečené iným spôsobom, poriadok a čistotu v dome obstarávajú nájomci sami podľa vopred dohodnutého harmonogramu, ktorý je zverejnený na informačnej tabuli.
8. Je zakázané prášenie alebo trasenie kobercov, rohožík, zmetákov, metiel, prachoviek a pod. z okien bytov a balkónov. Po chodbách a spoločných priestoroch je zakázané vyhadzovať odpadky a čistiť šatstvo, koberce, obuv a iné predmety. Cigarety, ohorky, popol a smeti sa nesmú nikdy vyhadzovať cez okná a balkóny, ani odhadzovať na schody.

Rozsah prác pri upratovaní zahrňuje:

- zametanie a umývanie schodov a chodieb a ostatných spoločných častí domu a spoločných zariadení domu 1 x týždenne
- čistenie osvetľovacích zariadení, okien v spoločných priestoroch, dverí do domu a do spoločných priestorov, zábradlí a ostatných spoločne užívaných zariadení, 4x ročne
- balkóny je potrebné udržiavať v čistote a odstránenie nečistoty a snehu vykonávať tak, aby nedošlo k ohrozeniu bezpečnosti osôb a majetku.

V zimnom období odpratávať sneh z prístupových chodníkov k budove.

Čl. 5

Všeobecné zásady

1. Bez súhlasu prenajímateľa nesmie byť použitá žiadna časť spoločných priestorov na reklamné alebo podnikateľské účely.
2. Kvetináče môžu byť umiestnené len z vnútornej strany okien.
3. Na chodby, schodištia a iné spoločné priestory nie je možné ukladať predmety, ktoré bránia ich spoločnému užívaniu alebo môžu sťažiť záchranné práce v prípade vzniku požiaru alebo by pri hromadnom úniku osôb z domu mohli byť príčinou úrazu, alebo znepríechodnenia únikovej cesty.
4. Parkovacie miesta pred jednotlivými bytovými domami sú určené len pre nájomníkov bytových domov. Nájomníci, ktorí vlastnia viac ako jedno motorové vozidlo, nesmú obmedzovať druhých nájomníkov k parkovaniu.
K nájomnému bytu prislúcha jedno parkovacie miesto.

Čl. 6

Balkóny a okná

1. Na balkónoch môžu byť umiestnené len bežne používané veci.
2. V celom bytovom dome musí byť zachovaná jednotná farba okien. Užívateľ nerešpektujúci toto pravidlo musí na vlastné náklady zabezpečiť náter alebo

materiál okenných rámov v jednotnej farbe. Štrukturálne maliarske a ornamentálne zmeny meniace vonkajší vzhľad domu nie sú povolené.

3. Montovať na fasádu domu alebo vonkajšie rámy okien sušiče na bielizeň, TV antény, satelitné paraboly a klimatizačné zariadenia je možné len so súhlasom prenajímateľa.

Čl. 7

Požiarna ochrana v dome

1. Požiarna ochrana v bytovom dome je zabezpečovaná podľa vypracovanej a schválenej požiarnej smernice. V požiarnej knihe, ktorú vedie prenajímateľ musí byť každoročne zaznamenaná vykonaná kontrola, zistené nedostatky a ich odstránenie.
2. Ak vznikne v dome požiar, osoby nachádzajúce sa v dome sú, pokiaľ je to možné, povinné požiar uhasiť dostupnými hasiacimi prostriedkami, inak požiar urýchlene nahlásiť hasičskému zboru. Určená osoba je povinná pravidelne kontrolovať hasiace prostriedky a zabezpečovať ich údržbu. Na prístupnom a vhodnom mieste musí byť vyvesený zoznam telefónnych čísel pre tiesňové volania a havarijné situácie najmenej v rozsahu: požiar, prvá pomoc, polícia, mestská polícia, havarijná služba, voda, plyn.
3. K hlavným uzáverom vody, plynu, elektriny, kanalizačným čistiacim otvorom a iným podobným zariadeniam, musí byť vždy prístup. Priestory, v ktorých sú umiestnené hlavné uzávery vody, plynu a elektriny, nesmú byť určené pre skladovanie vecí, resp. za iným účelom užívateľmi bytov.
4. Hlavné uzávery elektrických rozvodov, plynu a vody musia byť označené podľa platných predpisov.
5. Osoba, ktorá uzatvára hlavné uzávery elektriny, kúrenia, vody a plynu obvyklým spôsobom musí zabezpečiť, aby sa užívatelia bytov včas dozvedeli o rozsahu ich uzavretia a tiež čas znovu otvorenia, okrem prípadov mimoriadnych a havarijných.

Čl. 8

Domáce zvieratá

1. Chovať alebo mať v držbe domáce zvieratá (mačky, psy, iné zvieratá) možno **len so súhlasom prenajímateľa nájomných bytov.**
2. Vlastníci domácich zvierat sú povinní dbať na to, aby ich domáce zvieratá nespôsobovali hygienické nedostatky alebo nečistotu v bytovom dome, sú povinní zabezpečiť, aby nedošlo k obťažovaniu a ohrozovaniu ostatných obyvateľov bytového domu.
3. Užívateľ, ktorý chová alebo má v držbe zviera, musí zabezpečiť základné hygienické, veterinárne a bezpečnostné opatrenia a opatrenia proti svojvoľnému úteku zvierata. Pravidlá chovu domácich zvierat musia byť v súlade s všeobecne záväznými predpismi o ochrane zvierat, najmä predpismi Ministerstva pôdohospodárstva SR, Krajskej a regionálnej veterinárnej a potravinovej správy.

4. Psa je zakázané chovať na balkóne a v spoločných priestoroch. Psa nemožno ponechať v uzavretom priestore (byte) bez možnosti močenia a vyprázdňovania dlhšie ako 12 hodín denne.
5. V bytovom dome sa nesmú chovať úžitkové zvieratá, alebo zvieratá, ktoré ohrozujú zdravie užívateľov bytov.
6. Vodiť psa mimo bytu môže len osoba, ktorá je fyzicky a psychicky spôsobilá a schopná ho ovládať v každej situácii, pričom je povinná predchádzať tomu, aby pes útočil alebo iným spôsobom ohrozoval človeka alebo zvieratá a zabráňovať vzniku škôd na majetku.
7. Pes sa v spoločných priestoroch a spoločných zariadeniach nesmie pohybovať bez náhubku (výnimkou je prípad, ak ho majiteľ nesie na rukách alebo v taške).
8. Za psa vždy zodpovedá držiteľ psa alebo osoba, ktorá psa vedie alebo nad psom vykonáva dohľad. Držiteľ psa a iného zvieratá chovaného v bytovom dome zodpovedá za všetky škody spôsobené týmito zvieratami.
9. Ak pes znečistí verejné priestranstvo výkalmi, je ten, kto psa vedie, povinný výkaly bezprostredne odstrániť.
10. Vlastník domáceho zvieratá musí zabezpečiť, aby zviera neobťažovalo iných nájomníkov a ich návštevníkov nad mieru primeranú pomerom. Zviera, ktoré bude ohrozovať alebo ohrozí, či poškodí zdravie alebo majetok ostatných užívateľov, nemôže byť naďalej chované v bytovom dome. Na základe rozhodnutia prenajímateľa bytov o odstránení neprijemného zvieratá z domu je držiteľ tohto zvieratá povinný nechovať ho naďalej v nájomnom byte.
11. Prenajímateľ bytov nenesie žiadnu zodpovednosť za škody, záväzky alebo práva každého druhu, spôsobené alebo spojené s poškodením alebo poranením domácimi zvieratami.

Čl. 9

Vytápanie, zatekanie do bytov

1. Každý nájomca bytu alebo nebytového priestoru je povinný správať sa tak, aby svojou činnosťou nespôsobil vytopenie, resp. zatekanie susedných bytov alebo nebytových priestorov. Závalu na zariadení je povinný bez odkladu nahlásiť prenajímateľovi.
2. Drobné opravy v byte zabezpečuje nájomca bytu, nebytového priestoru tak, aby zamedzil zhoršeniu technického stavu a hygienickej úrovne susedných bytov z dôvodu zatečenia alebo vytopenia bytu alebo nebytového priestoru.
3. V prípade vytopenia susedného bytu z dôvodu nedbanlivosti (jednorazové vytopenie pri praní v pračke, pri poškodení sifónov, nezatvorenie batérie atď.), odstránenie škôd vzniknutých vytopením hradí nájomca, ktorý vytopenie alebo zatečenie spôsobil. Ak tak neurobí po predchádzajúcom upozornení nájomcu bytu alebo nebytového priestoru, ktorému spôsobil škodu, môže poškodený zabezpečiť odstránenie škody na náklady nájomcu, ktorý škodu spôsobil.

Čl. 10

Prenájom a predaj bytov v dome

1. Evidencia osôb - aj keď nie je osoba v byte prihlásená k trvalému, či prechodnému pobytu v zmysle zákona č.253/1998 Z.z. o hlásení pobytu občanov Slovenskej republiky a registri obyvateľov Slovenskej republiky v znení neskorších predpisov, aj napriek tomu je povinná sa prihlásiť do evidencie osôb, ktorá je súčasťou nájomnej zmluvy.
2. Podnikateľskú činnosť možno v nájomnom byte resp. v nebytových priestoroch vykonávať len na základe súhlasu prenajímateľa.
3. Prenájom nájomného bytu ako i prevod vlastníckeho práva bytu tretej osobe **je zakázané.**
4. Prenajímateľ bytu oboznámi nájomcu so všetkými prijatými pravidlami a zásadami bývania v bytovom dome a upozorní ho, že tieto pravidlá musí bezpodmienečne dodržiavať.
5. Akékoľvek porušenia zásad bývania v bytovom dome rieši prenajímateľ bytu s nájomcom, ktorý mu musí poskytnúť údaje o tom, ako sa s ním má skontaktovať v prípade potreby. Zodpovednosť za porušovanie zásad a morálky bývania nesie jednoznačne nájomca.

Čl. 11

Informačne zariadenie v dome

Informačná tabuľa je umiestnená na prízemí každého bytového domu. Na informačnej tabuli sú uvedené dôležité telefónne čísla.

Čl.12

Otváranie a zatváranie domu

1. Nájomca nájomného bytu a osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, sú povinní šetrne zaobchádzať s vchodovými dverami vybavenými automatickým otváraním z bytu.
2. V záujme ochrany majetku prenajímateľa a bezpečnosti v dome sú obyvatelia domu povinní pri príchode a odchode z domu presvedčiť sa, či sú dvere po ich odchode riadne a bezpečne zatvorené. Na túto okolnosť sú povinní upozorňovať aj všetky svoje návštevy.
3. Kľúč od vchodových dverí vo vlastnom záujme všetkých nájomníkov bytov, môžu mať len trvalí obyvatelia domu, alebo podľa potreby i blízke osoby užívateľa bytu.
4. Do vchodového priestoru púšťanie cudzích osôb bez overenia a hlavne ich pobyt spojený napr. i s vysedávaním v tomto ani v inom spoločnom priestore sa nepovoľuje v denných či nočných hodinách. Nájomníci bytu majú právo urobiť príslušné opatrenia na ich vykávanie z domu.
5. Nájomníci bytov po dohode sa môžu uznieť o povinnom uzamykaní vstupných dverí z ulice i dvora na nepretržitú alebo určenú dobu /od 22.00 hod. do 6.00 hod.

Čl. 13
Záverečné ustanovenia

1. Spory vznikajúce porušením prijatých zásad Domového poriadku, môžu nájomcovia riešiť cestou prenajímateľa, alebo ak sa jedná o priestupok, možno ho riešiť v zmysle zákona NR SR číslo 372/1990 o priestupkovom konaní.
2. Domový poriadok dostane každý nájomca bytu a nebytového priestoru pri podpise nájomnej zmluvy so súhlasom, že bol s domovým poriadkom oboznámený.
3. Nedodržiavanie domového poriadku je porušením nájomnej zmluvy.

Mgr. Tatiana Julinyová
starostka obce Banka

V Banke, dňa 10.11.2021