



Návrh VZN - vyvesený na úradnej tabuli v obci Banka dňa: 20.05.2016

- zvesený z úradnej tabule obce Banka dňa: 10.06.2016

Návrh VZN vyvesený na webovej stránke obce Banka dňa: 20.05.2016

Lehota na predloženie pripomienok k návrhu VZN: do 06.06.2016

VZN schválené OZ obce Banka dňa 13.06.2016 uznesením č. 200/2016

VZN bolo zverejnené na úradnej tabuli dňa: 15.06.2016

VZN nadobúda právoplatnosť dňa: 30.06.2016

VZN nadobúda účinnosť dňa: 01.07.2016

## **VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE OBCE BANKA**

**ČÍSLO: 1/2016**

### **OPODMIENKACH PRIDEĽOVANIA NÁJOMNÝCH BYTOV VO VLASTNÍCTVE 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 VZN, ktorým sa určuje postup pri prideľovaní nájomných bytov.

#### **§ 1**

#### **Úvodné ustanovenia**

1. Toto Všeobecne záväzné nariadenie upravuje podmienky prideľovania bytov určených na nájom postavených s podporou štátu – príspevkami Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR a úvermi štátneho fondu rozvoja bývania SR (ďalej len nájomné byty).
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. obec zriadila záložné právo v prospech Ministerstva dopravy, výstavby regionálneho rozvoja SR a ŠFRB.
6. Pri uzatváraní zmluvy o nájme bytu obec Banka dodrží podmienky ustanovené zákonom č.443/2010 Z.z.

## **§ 2**

### **Žiadateľ obyt**

1. Žiadateľom o prenájom bytu, uvedeným v § 1 tohto VZN môže byť každý kto je občanom SR a spĺňa nasledovné podmienky:
  - a) podal si písomnú žiadosť o prenájom bytu
  - b) v čase podania žiadosti dovŕšil vek 18 rokov
  - c) nie je vlastníkom bytu, rodinného domu. Táto podmienka platí aj pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy a počas doby nájmu bytu.
  - d) v čase podania žiadosti je žiadateľ samostatne zárobkovo činnou osobou alebo je v pracovnom pomere príp. je poberateľom dôchodku alebo má iný trvalý finančný príjem
  - e) žiadateľ má pravidelný mesačný príjem, ktorým je schopný platiť nájomné a poplatky za služby spojené s užívaním nájomného bytu
  - f) v čase podania žiadosti má splnené všetky záväzky voči obci Banka
2. Každý žiadateľ vyplní žiadosť o pridelenie nájomného bytu ( vid' príloha) ktorá musí obsahovať:
  - a) meno a priezvisko (rodné priezvisko)
  - b) dátum a miesto narodenia, trvalé bydlisko, rodinný stav
  - c) čestné prehlásenie, že nie je vlastníkom bytu alebo rodinného domuPrílohou potvrdenia 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.
3. V prípade, že potvrdenie žiadateľa neobsahuje údaje potrebné k rozhodovaniu, poverený pracovník obce, vyzve žiadateľa, aby tieto údaje doplnil v primeranej lehote.
4. Žiadatelia o nájomný byt sú evidovaní v zozname podľa dátumu prijatia žiadosti na OcÚ v súlade s registratúrnym denníkom.
5. Žiadosť o nájomný byt sa eviduje po dobu 2 rokov od prvej evidencie.

## **§ 3**

### **Postup pri vytváraní poradníka žiadateľov**

1. Komisia pre sociálne veci, bývanie a kultúru na základe preskúmania úplnosti a pravdivosti všetkých dokladov priložených k žiadosti o pridelenie nájomného bytu, zostaví po uzávierke prihlášok návrh zoznamu žiadateľov.
2. Na základe takto zostaveného zoznamu žiadateľov komisia zostaví poradník.
3. Pri zostavovaní poradníka použije nasledujúce kritériá:
  - a) mesačný príjem žiadateľa a osôb s ním bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu, neprevyšuje 4-násobok životného minima a nie je nižší ako 1,3 – násobok životného minima pre domácnosť, ktorú tvoria plnoleté osoby a zaopatrené neplnoleté deti vypočítaného pre žiadateľa a osoby, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne. Pokiaľ je v domácnosti žiadateľa osôb s ním bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného

predpisu aspoň 1 nezaopatrené dieťa, mesačný príjem takéhoto žiadateľa neprevyšuje 4- násobok životného minima a nie je nižší ako 1,3 – násobok životného minima vypočítaného pre žiadateľa a osoby, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne. Mesačný príjem sa pritom vypočítava z príjmu za predchádzajúci kalendárny rok ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberá.

- b) žiadateľ má neúplnú rodinu s jedným, resp. viacerými maloletými deťmi
- c) žiadateľ nesmie byť v hmotnej núdzi zo subjektívnych dôvodov
- d) bytové podmienky žiadateľa v čase podania žiadosti ( počet osôb žijúci v spoločnej domácnosti)

#### **§ 4**

#### **Zásady správy nájomných bytov auzatvárania nájomnej zmluvy**

1. Na základe uznesenia obecného zastupiteľstva, ktorým bol nájom žiadateľa schválený, uzatvára štatutárny zástupca obce Banka so žiadateľom nájomnú zmluvu.

2. Ak žiadateľ odmietne bez dôvodov hodných osobitého zreteľa pridelený nájomný byt, nemá nárok na pridelenie ďalšieho a bude vyradený z poradovníka. O posúdení dôvodov odmietnutia rozhoduje komisia pre sociálne veci, bývanie a kultúru.

3. Na práva a povinnosti, ktoré vznikajú 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:

- 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) zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu

4. Doba nájomnej zmluvy je na dobu určitú jeden rok.

5. 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 1 mesiac pred termínom skončenia nájmu bytu.

6. Nájomná zmluva obsahuje dohodu o finančnej zábezpeke, ktorá je stanovená predpisom ŠFRB. Lehota na zloženie finančnej zábezpeky nájomcom je 10 kalendárnych dní pred podpísaním nájomnej zmluvy. Ak nedôjde k uzavretiu nájomnej zmluvy, je prenajímateľ povinný už zloženú finančnú zábezpeku vrátiť. Zábezpeka bude použitá:

- na úhradu nákladov spojených s poškodením bytu nájomcom zistených do 30 dní po jeho vystaňovaní

- na úhradu nákladov spojených s prípadným vystahovaním nájomcu a dlžného nájomného v prípade vystahovania
- zmluvné pokuty

Výška nepoužitej zábezpeky bude vrátená do 60 dní od ukončenia nájmu.

7. Pred uzavretím nájomnej zmluvy je prenajímateľ povinný umožniť nájomcovi prehliadku nájomného bytu.

8. V týchto nájomných bytoch nie je možné realizovať výmeny bytov.

9. V týchto nájomných bytoch nemožno realizovať prevod vlastníckych práv na nájomcu.

10. Nájomca takéhoto nájomného bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu, alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu.

11. K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný byt uvoľniť a odovzdať správcovi v stave primeranom užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody, v prípade ak nepožiadala o ďalšie predĺženie nájmu.

12. Nájomné za nájomné byty sa uhrádza vždy mesiac vopred a to do 20. dňa bežného mesiaca. Nájomné je možné uhradiť bezhotovostným bankovým prevodom na bankový účet obce Banka IBAN:SK02 5600 0000 0052 0767 3002, variabilný symbol je číslo bytu a vchodu, alebo poštovou poukážkou, alebo v hotovosti priamo do pokladne na Obecnom úrade.

13. Súčasťou nájomnej zmluvy je notárska zápisnica, v ktorej žiadateľ vyjadří 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.

14. 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 vnájomných bytoch**

1. Nájomca nemôže vykonávať žiadne stavebné úpravy v nájmomnom byte bez súhlasu vlastníka.
2. V prípade úmrtia nájomcu, ďalší nájom bude posudzovať individuálne vlastník nájmomného bytu.
3. K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný byt uvoľniť a odovzdať správcovi v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobné škody.

## **§ 6**

### **Zánik nájmu nájmomného 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 nájmovej zmluvy, najmä tým, že nezaplatil včas nájmomné 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 výstrahe hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v dome
  - d) využíva prenajatý byt bez súhlasu vlastníka na iné účely ako na bývanie, alebo ak nájomca, alebo ten, kto s ním býva, sústavne porušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť, alebo porušuje dobré mravy v dome
  - e) neužíva byt bez vážnych dôvodov
  - f) bez súhlasu vlastníka bytu ubytuje v nájmomnom byte iné osoby, ktoré nie sú vedené na evidenčnom liste k tomuto bytu
  - g) porušuje domový poriadok
5. Smrťou nájomníka a OZ následne prerokuje ďalší nájmomný vzťah, ktorým bude uprednostnený spolubývajúci uvedený v evidenčnom liste k nájmomného bytu.

## **§ 7**

### **Záverečné ustanovenia**

1. Dňom účinnosti tohto Všeobecne záväzného nariadenia č 1/2016 sa ruší Všeobecne záväzné nariadenie obce Banka č. 2/2006 zo dňa 07.06.2006 o podmienkach prideľovania nájmomných bytov vo vlastníctve obce Banka postavených s podporou štátu.
2. Obecné zastupiteľstvo uznesením č. 200/2016 zo dňa 13.06.2016 schválilo toto VZN, ktorým sa upravujú podmienky prideľovania nájmomných bytov vo vlastníctve obce Banka a nadobúda účinnosť dňom 01.07.2016.

V Banke, dňa 20.05.2016

Mgr. Tatiana Julinyová  
starostka obce Banke

# **DOMOVÝ PORIADOK**

## **pre nájomníkov obecných nájomných bytov v obci Banka**

### **Čl. 1**

#### **Základné práva a povinnosti**

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

1. Užívateľom bytu sa rozumie vlastník bytu alebo nebytového priestoru, nájomca bytu alebo nebytového priestoru, podnájomník bytu, osoby, ktoré žijú s vlastníkom alebo nájomcom bytu v spoločnej domácnosti.
2. Základné práva a povinnosti užívateľov bytov 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. Užívateľ bytu alebo nebytového priestoru je povinný ho užívať podľa určenia, užívať služby spojené s užívaním, dodržiavať zásady dobrého susedského spoluzitia a ustanovenia tohto domového poriadku.
4. Užívateľ bytu alebo nebytového priestoru je povinný sa starať o ochranu majetku  
akýmkoľvek poškodením.  
pred

5. Nájomca bytu je zodpovedný za aktivity svojich rodinných príslušníkov a návštevu, aby ich aktivity alebo správanie nepoškodzovalo a neobmedzovalo záujmy ostatných užívateľov bytov, alebo neboli v rozpore s týmto domovým poriadkom a všeobecne platnými právnymi predpismi.

## **Čl. 2**

### **Prístup do bytov a nebytových priestorov**

1. Byty a nebytové priestory sú vlastníctvom obce Banka. Nájomca 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, živelnnej pohrome resp. inej havárii. Vstup do 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 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.

## **Čl. 3**

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

1. Užívateľ 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. Užívateľ 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. Užívateľ je povinný chrániť spoločný majetok domu vykonaním úkonov k zaamedzeniu vstupu nežiaducich osôb do objektu bytového domu najmä zatváraním vchodových dverí, uzamykanie dverí do spoločných pivníc a kočikárni a nevpušťaním 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. Užívateľ bytu alebo nebytového priestoru nesmie vykonávať stavebné úpravy ani podstatné zmeny bez predchádzajúceho súhlasu vlastníka a to ani na vlastné náklady. K realizácii úprav je potrebný súhlas príslušných orgánov činných v stavebnom konaní 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. Užívateľ bytu zodpovedá za prípadnú škodu, ktorá vznikne neodborným vykonávaním zmien alebo úprav.
5. Nájomca bytu, a iné osoby zdržiavajúce sa v dome, sú povinné správať sa tak, aby neobťažovali susedov nadmerným hlukom, nerobili výtržnosti, nezhoršovali podmienky riadneho užívania bytu a domu 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 vrtanie, pílenie, búchanie a ďalšie hlučné zvuky sa môžu vykonávať **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, vrtačky 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 toto bezodkladne nahlásiť vlastníkovi 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 dome

1. Užívateľ bytu alebo nebytového priestoru je povinný udržiavať poriadok a čistotu v dome a jeho okolí (stanovisko kontajnerov, chodník) a svojím konaním neohrozovať bezpečnosť a zdravie ostatných obyvateľov domu. Na svoje ná-

klady odstrániť poškodenia a znečistenia, ktoré spôsobil v dome sám alebo tí, ktorí s ním v byte bývajú. Vlastník má právo poškodenie a znečistenie odstrániť na náklady užívateľa, ak pôvodca znečistenia alebo poškodenia v obvyklom čase nesplní základné povinnosti užívateľa.

2. Komunálny odpad je užívateľ 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 obytnom dome horľaviny a výbušniny (benzín, petrolej, fľaše so stlačeným plynom).
5. Užívateľ 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 užívatelia 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 vlastníka 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 znepriechodnenia 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.

## **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 vlastníka bytového domu.

## **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 vlastník 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 vlastníka bytových domov.**
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 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 zvierata 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 zvierata musí zabezpečiť, aby zviera neobťažovalo iných užívateľov 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 vlastníka bytov o odstránení neprijemného zvierata z domu je držiteľ tohto zvierata povinný nechovať ho naďalej v bytovom dome.
11. Vlastník 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 vlastníkovi bytu.
2. Drobné opravy v byte zabezpečuje užívateľ 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 užívateľ, 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 v bytovom dome. Ohlasovaciu povinnosť je nutné splniť písomnou formou, kde bude uvedené meno a tel. číslo na nájomcu.
2. Podnikateľskú činnosť možno v nájomnom byte resp. v nebytových priestoroch vykonávať len na základe súhlasu vlastníka bytov.
3. Prenájom bytu ako i predaj bytu tretej osobe **je zakázané**.
4. Vlastník bytu musí nájomcu oboznámiť so všetkými prijatými pravidlami a zásadami bývania v dome a upozorniť ho, že tieto pravidlá musí bezpodmienečne dodržiavať.
5. Akékoľvek porušenia zásad bývania v dome rieši vlastník 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 nájomník bytu.
- 6.

## **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. Užívateľ bytu a osoby, ktoré s ním žijú v jednej domácnosti, sú povinní šetrne zaobchádzať s vchodovými dverami vybavenými automatickým otváraním z bytu.
2. V záujme ochrany majetku vlastníka bytov a bezpečnosti v dome sú obyvatelia domu povinní pri príchode a odchode z domu presvedčiť sa, či sú dvere po nich 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.
6. Prístup doručovateľovi pošty k poštovým schránkam v každom osobitnom prípade, podľa charakteru a zvyklostí domu dojedná vlastník bytov.
7. Doručovatelia pošty, novin, pracovníci telekomunikačných spoločností, údržbári a opravári musia preukázať, že o ich vstupe do domu má vedomosti vlastník bytového domu.

### **Čl. 13**

#### **Záverečné ustanovenia**

1. Spory vznikajúce porušením prijatých zásad Domového poriadku, môžu nájomcovia riešiť cestou vlastníka bytových domov, 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 20.05.2016

## **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) .....

### **17. Deti žiadateľa :**

Meno a priezvisko

dátum narodenia

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

**18. Majetkové pomery :**

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

**19. Bytové podmienky, v akých v súčasnosti bývate :**

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

20. Aktuálny počet osôb, žijúcich v spoločnej domácnosti	.....
21. Do nájomného bytu sa nasťahuje celkom	..... osôb
22. Telefonický kontakt	.....
23. Osoba ŤZP	áno - nie
24. 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. Zároveň vyhlasujem, že som poskytol/a/ všetky osobné údaje v súlade zákona č. 122/2013 Z. z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov uvedené v žiadosti o pridelenie nájomného bytu v obci Banka za účelom evidovania žiadosti.

V ....., dňa ..... vlastnoručný podpis .....

**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.

**Kompletnú žiadosť, vrátane príloh požadujeme vrátiť do 13.06.2016 do 12.00 hod..**

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

**Ak nezašlete vyplnenú žiadosť do vyššie uvedeného termínu budeme to považovať za nezáujem o nájomný byt.**

**V prípade nejasnosti volajte OcÚ Banka na tel.č. 033-7745177.**