

Obec Koš



Všeobecne záväzné nariadenie obce č. 2 /2012

o podmienkach prenájmu nájomných obecných bytov

Schválené uznesením č. 6/5/2012 na zasadnutí Obecného zastupiteľstva
obce Koš dňa 14. 6. 2012

Koš
2012

Obec Koš na základe § 4 ods. 3 písm. a), § 6 ods. 1, § 11 ods. 4 písm. g) zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších zmien a doplnkov a v zmysle § 10 ods. 2 písm. b) zákona NR SR č. 607/2003 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších zmien a doplnkov vydáva

**Všeobecne záväznom nariadení
č. 2/2012
o podmienkach prenájmu nájomných obecných bytov**

**§ 1
Úvodné ustanovenia**

1. Obec Koš (ďalej len „obec“) s cieľom vytvorenia podmienok na bývanie výstavbou bytových jednotiek v k. ú. Koš prostredníctvom úveru zo ŠFRB, dotácie z MDVaRR SR a vlastných finančných prostriedkov zrealizovalo výstavbu nájomných bytov za podmienok upravených zákonom č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.
2. Nájomné byty sú bytmi vo vlastníctve obce s osobitným režimom, ktorý vymedzuje toto VZN.
3. Nájomné byty nie sú určené na predaj. Nájomný charakter bytov sa zachová po dobu najmenej 30 rokov od nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia.
4. Všeobecne záväzné nariadenie č. 2/2012 o podmienkach prenájmu nájomných obecných bytov (ďalej len „VZN“) upravuje evidenciu žiadostí, podmienky pridelenia, správu nájomných obecných bytov, vznik a zánik nájmu, dĺžku nájmu, opakovanie nájmu, starostlivosť o byty v bytových domoch obstaraných s použitím verejných prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania.

**§ 2
Podmienky nájmu bytov**

1. Nájomné byty sú určené predovšetkým na sociálne bývanie. Sociálne bývanie je bývanie obstarané s použitím verejných prostriedkov určené na primerané a ľudsky dôstojné bývanie fyzických osôb, ktoré si nemôžu obstarat' bývanie vlastným pričinením a spĺňajú podmienky podľa zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.
2. Nájomný byt možno pridelit' oprávnenej osobe v zmysle § 22 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.
3. Oprávnenu fyzickou osobou, ktorej možno pridelit' byt je
 - a) osoba žijúca v domácnosti s mesačným príjmom domácnosti najviac vo výške trojnásobku životného minima,
 - b) osoba žijúca v domácnosti s mesačným príjmom domácnosti najviac vo výške štvornásobku životného minima, ak
 - členom tejto domácnosti je osoba s ťažkým zdravotným postihnutím,
 - ide o domácnosť osamelého rodiča s nezaopatreným dieťaťom,
 - aspoň jeden z členov tejto domácnosti zabezpečuje zdravotnícku starostlivosť, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu pre obyvateľov obce,
 - c) osoba, ktorej zanikla ústavná starostlivosť, náhradná osobná starostlivosť, pestúnska starostlivosť alebo osobitná starostlivosť poručníka podľa zákona č. 36/2005 Z. z. o rodine, ak táto osoba nepresiahla vek 30 rokov,

- d) osoba žijúca v domácnosti, ktorej sa poskytuje bytová náhrada podľa zákona č. 403/1990 Zb. o zmiernení následkov niektorých majetkových krívd.
4. Pri zisťovaní príjmov podľa odseku 3 sa postupuje podľa § 3 zákona č. 601/2003 Z. z. o životnom minime. Mesačný príjem sa vypočíta z príjmu za kalendárny rok predchádzajúci roku, v ktorom vznikol nájom bytu, ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal.
 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 uzavieraní nájomnej zmluvy a na zmeny podmienok počas platnosti nájomnej zmluvy sa neprihliada.

§ 3

Postup pri prideľovaní nájomných bytov

1. Záujemca o pridelenie nájomného obecného bytu podá obci žiadosť o pridelenie nájomného obecného bytu.
2. Zoznam žiadateľov o pridelenie nájomného bytu vedie Obecný úrad v Koši.
3. Každú žiadosť prerokuje Komisia vzdelávania, kultúry, športu a sociálnych vecí pri Obecnom zastupiteľstve v Koši v súlade s podmienkami určenými týmto VZN a rozhodne, či zaradí žiadateľa do zoznamu uchádzačov o nájomný byt, resp. do zoznamu uchádzačov o bezbariérový byt.
4. Obecné zastupiteľstvo obce Koš (ďalej len „OcZ“) na návrh starostu obce alebo Komisie vzdelávania, kultúry, športu a sociálnych vecí pri OcZ určí nájomcu bytu.
5. Nájomný obecný byt môže byť pridelený len žiadateľovi, ktorý spĺňa podmienok podľa § 2 ods. 3 tohto VZN
6. Pri rozhodovaní o pridelení bytu žiadateľom, ktorí spĺňajú podmienky podľa § 2 ods. 3 tohto VZN, sa skúmajú a vyhodnocujú najmä nasledovné kritéria
 - trvalé bydlisko,
 - sociálne pomery a počet nezaopatrených detí,
 - spolupráce žiadateľa s obcou,
 - zabezpečovanie zdravotníckej starostlivosti, vzdelávania, kultúry alebo ochrany pre obyvateľov obce,
 - poradie v zozname žiadateľov.

§ 4

Nájomná zmluva

1. Na základe schváleného uznesenia OcZ uzavrie obec v zastúpení starostom obce s nájomníkom nájomnú zmluvu v súlade s § 12 ods. 2 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.
2. Na práva a povinnosti, ktoré vzniknú na základe nájomnej zmluvy a nie sú upravené týmto VZN, sa vzťahujú ustanovenia Občianskeho zákonníka. Nájomná zmluva 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 alebo spôsob ich výpočtu,

- f) opis stavu nájomného bytu a opis príslušenstva nájomného bytu,
 - g) podmienky na zachovanie pôvodného stavu a vybavenia nájomného bytu,
 - h) skončenie nájmu,
 - i) zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu.
 - j) prehlásenie nájomníka o určené miesto, na ktoré bude v prípade ukončenia nájmu nájomník vypratáný.
3. Súčasťou nájomnej zmluvy je dohoda o finančnej zábezpeke.
4. Obec v súvislosti s uzavretím nájomnej zmluvy nebude požadovať od nájomcu iné finančné plnenia, ktoré priamo nesúvisia s užívaním nájomného bytu.

§ 5

Dĺžka nájmu a opakované uzavretie nájomnej zmluvy

1. Doba nájmu dohodnutá v nájomnej zmluve môže byť najviac tri roky okrem prípadov,
- a) ak nájomcom je osoba so zdravotným, ktorému sa prenajíma bezbariérový nájomný byt pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac desať rokov alebo
 - b) ak nájomcom je osoba podľa § 2 ods.3 písm. d), ktorej sa prenajíma nájomný byt, pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac desať rokov.
2. Nájomca má právo na opakované uzavretie nájomnej zmluvy o nájme nájomného bytu za dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a v tomto VZN.
3. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude obec informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.
4. Každú žiadosť o opakované uzavretie nájomnej zmluvy prerokuje Komisia vzdelávania, kultúry, športu a sociálnych vecí pri OcZ. Na jej návrh starosta obce ukončí alebo opakovane uzavrie nájomnú zmluvu.
4. Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy podľa odseku 2 môže obec uzavrieť nájomnú zmluvu aj s fyzickou osobou žijúcou v domácnosti s mesačným príjmom, ktorý k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku opakovaného prenájmu nájomného bytu
- a) nie je vyšší ako triaplnásobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa § 2 ods. 3 písm. a),
 - b) nie je vyšší ako štyriaplnásobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa § 2 ods. 3 písm. b).
5. Nájomnú zmluvu na užívanie bezbariérového nájomného bytu uzavrie obec s fyzickou osobou žijúcou v domácnosti, ktorej členom je osoba so zdravotným postihnutím. Ak nemá žiadosť o uzavretie nájomnej zmluvy od takejto fyzickej osoby, môže uzavrieť nájomnú zmluvu na takýto nájomný byt aj s inou fyzickou osobou uvedenou v § 2 ods. 3 najviac na jeden rok.
6. Ak o uzavretie nájomnej zmluvy nepožiadala fyzická osoba uvedená v § 2 ods. 3, môže žiadateľ uzavrieť nájomnú zmluvu aj s inou fyzickou osobou najviac na jeden rok.

§ 6

Finančná zábezpeka

1. Finančná zábezpeka slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a nepoškodzovania užívaného nájomného bytu.
2. Finančnú zábezpeku uhradí nájomca nájomného obecného bytu najviac 30 kalendárnych dní pred podpisom nájomnej zmluvy na účet obce.
3. Finančnú zábezpeku za užívanie nájomného bytu vedie obec na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke.
4. Finančná zábezpeka je vo výške 6-mesačného nájomného.
5. Ak nedôjde k uzavretiu nájomnej zmluvy, obec už zloženú finančnú zábezpeku bezodkladne vráti.
6. Použitie finančnej zábezpeky:
 - úhrady za nezaplatené nájomné a nezaplatené služby v rámci záverečného vyúčtovania pri skončení nájmu bytu,
 - úhrady za opravy a práce, ktorými sa byt a zariadenie bytu pri skončení nájomného vzťahu uvedie do pôvodného stavu s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
7. Finančnú zábezpeku alebo jej zvyšok zúčtuje a vyplatí obec nájomcovi po skončení nájmu najneskoršie do 30 dní od ukončenia nájmu.
8. V prípade, že z finančnú zábezpeku bude potrebné použiť na úhradu za poškodenie spoločných priestorov, spoločných zariadení bytového domu alebo úhradu za opravy a práce poškodeného bytu a zariadenia, bude finančná zábezpeka nájomcovi vrátená najneskoršie do 30 dní od dodania faktúry za vyššie uvedené opravy.

§ 7

Určenie nájmu a úhrada nájmu

1. Maximálna cena ročného nájmu bytov obstaraných z prostriedkov štátneho rozpočtu, štátnych fondov a rozpočtu obce sa určuje vo výške maximálne 5 % z obstarávacej ceny bytu.
2. Konkrétna výška nájomného je stanovená samostatne pre jednotlivé nájomné byty.
3. Do cien nájmu nie sú zahrnuté ceny služieb spojených s užívaním bytu, napr. osvetlenia a upratovania spoločenských priestorov v bytovom dome, odvozu odpadu, prevádzky ČOV, vybavenia bytu spoločnou televíziou a rozhlasovou anténou, káblovou televíziou, tepla na vykurovanie a ďalších služieb, na ktorých sa dohodne prenajímateľ /obec/ s nájomcom. Ceny služieb sa dohodnú v súlade s cenovými predpismi a rozhodnutiami cenových orgánov.
4. Splatnosť nájomného a úhrad za plnenie poskytované s užívaním bytu je vždy do 25. dňa príslušného mesiaca.
5. Nájomné za prvý mesiac nájmu bytu uhradí nájomca pri podpise nájomnej zmluvy.

§ 8
Zánik nájmu bytu
(§ 710 a 711 Obč. zákonníka)

1. Nájom nájomného obecného bytu zaniká
 - a) uplynutím doby nájmu, ak nebola táto doba v zmysle § 5 tohto VZN predĺžená.
 - b) písomnou dohodou medzi obcou a nájomcom,
 - c) písomnou výpoveďou danou obcou alebo nájomníkom.
2. Po prerokovaní v OcZ môže obec vypovedať nájom pred skončením doby nájmu z dôvodov ak:
 - a) nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, hrubo alebo opakovane porušuje domový poriadok, poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov alebo vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
 - b) nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako 3 mesiace,
 - c) prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa,
 - d) nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie,
 - e) nájomca neužíva byt bez vážnych dôvodov,
 - f) nájomca bez súhlasu prenajímateľa v prenajatom byte ubytuje osoby, ktoré nie sú uvedené na evidenčnom liste k tomuto bytu.
3. Výpovedná lehota je pre prenajímateľa i nájomcu je 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená.
4. Nájomca nemá po zániku prenájmu nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady.
5. K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný byt uvoľniť a odovzdať ho správcovi v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody.

§ 9
Starostlivosť o nájomný byt

1. Obec zabezpečuje výkon správy bytov prostredníctvom tretej osoby.
2. Pred uzavretím nájomnej zmluvy je obec povinná umožniť nájomcovi prehliadku nájomného bytu.
3. Obec tvorí fond prevádzky, údržby a opráv ročne minimálne vo výške 0,5 % nákladov na obstaranie nájomného bytu.
4. Zásady tvorby a čerpania fondu opráv, prevádzky a údržby bytových domov vo vlastníctve obce Koš tvoria Prílohu č. 1 tohto VZN.
5. Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou uhrádza nájomca.
6. Drobnými opravami v byte súvisiacimi s jeho užívaním sú opravy bytu, miestnosti neslúžiacej na bývanie, ktorá je súčasťou bytu, ich príslušenstva, zariadenia a vybavenia, ako aj výmeny drobných súčiastok jednotlivých predmetov zariadenia alebo vybavenia.

7. Náklady spojené s bežnou údržbou bytu sú náklady za práce, ktoré sa obvykle vykonávajú pri dlhšom užívaní ako napríklad maľovanie, pastovanie parkiet, udržiavanie dreveného obloženia stien, opravy vstavaného nábytku, nátery).
8. Pojem drobných opráv a nákladov spojených s bežnou údržbou bytu upravuje Nariadenie vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka. Výber z tohto nariadenia tvorí Prílohu č. 2 tohto VZN.
9. Nájomca neuhrádza náklady na drobné opravy a obvyklé udržiavacie náklady, ak ich potreba vznikla pred uzavretím nájomnej zmluvy alebo ak vznikli ako dôsledok opráv, ktoré je povinný znášať prenajímateľ.
10. Nájomník bytu je povinný počas celej doby nájmu umožniť po predchádzajúcom oznámení, na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do nájomných bytov zamestnancom obce, správcu bytov a kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu nájomného bytu; to platí aj pre osoby tvoriace jeho domácnosť, ktoré nájomný byt užívajú na základe nájomnej zmluvy podľa tohto VZN.
11. Nájomník bytu nemôže zmeniť dodávateľov plynu a elektrickej energie.

§ 10 Domový poriadok

Vzájomné vzťahy vlastníka, nájomcov a správcu bytových domov pri užívaní bytov a nebytových priestorov v dome, spôsob zabezpečenia poriadku, pokoja a čistoty v dome a jeho okolí, ako aj spôsob užívania spoločných priestorov a spoločných zariadení domu upravuje Domový poriadok, ktorý vydáva obec a tvorí prílohu č. 3 tohto VZN.

§ 11 Spoločné a záverečné ustanovenia

1. Zmeny a doplnky tohto VZN môže vykonať iba Obecného zastupiteľstva obce Koš.
2. Kontrolou nad dodržiavaním tohto VZN je poverená finančná komisia pri OcZ a hlavný kontrolór obce.
3. Toto VZN č. **2/2012 o podmienkach prenájmu nájomných obecných bytov** bolo schválené obecným zastupiteľstvom dňa 14. 6. 2012 uznesením č. 6/5/2012.
4. Nadobudnutím účinnosti tohto VZN sa ruší VZN č. 1/2004 o nakladaní s nájomnými bytmi pre rodiny a občanov s ťažkým zdravotným postihnutím.
5. Toto VZN nadobúda účinnosť 1.7. 2012.

Ing. Štefan Z á v a d i n k a
starosta obce

Zverejnené: 28. 5. 2012
Schválené: 14. 6. 2012
Vyhlásené: 15. 8. 2012
Účinnosť: 01.07. 2012

Zásady tvorby a čerpania fondu rekonštrukcie, opráv, prevádzky a údržby bytových domov a nájomných obecných bytov vo vlastníctve obce Koš

Článok I.

Účel a druhy fondov rekonštrukcie, opráv, prevádzky a údržby

1. Fond rekonštrukcie, opráv, prevádzky a údržby (ďalej len „fond“) sa používa na zabezpečenie rekonštrukcie, údržby bytových domov, nájomných bytov a nebytových priestorov.
2. Účelom tvorby fondu je vytvárať finančné podmienky pre včasnosť a plánovanie rekonštrukcie, údržby a uplatňovať tak zodpovednosť vyplývajúcu z vlastníctva nehnuteľností.

Článok II.

Tvorba fondu

1. Fond sa tvorí z prostriedkov získaných v rámci úhrad nájomného za užívanie bytov od nájomcov bytov a z úrokov na bankovom účte.
2. Výšku tvorby fondu alebo jeho navýšenie schvaľuje obecné zastupiteľstvo.
3. Výška tvorby sa stanovuje tak, aby fond v plnom rozsahu postačoval na zabezpečenie postupnej rekonštrukcie a údržby nehnuteľnosti alebo jej časti.
4. Fond obec samostatne eviduje a vedie na osobitnom účte v banke.

Článok III.

Použitie fondu

1. Fond sa použije na
 - rekonštrukciu, údržbu nájomných bytov a nebytových priestorov,
 - na vylepšenie technického a estetického stavu objektov a blízkeho okolia,
 - pravidelné odborné prehliadky a odborné kontroly podľa platnej legislatívy, ako revízia prenosných hasiacich prístrojov a požiarneho vodovodu, revízia komínov, bleskozvodov, revízia elektrickej inštalácie a elektrických zariadení a revízia plynových kotlov a domového plynovodu a pod.
 - bankové poplatky za vedenie účtu, na ktorom je fond uložený.
2. O účele použitia a výške použitia fondu rozhoduje OcZ v rámci schváleného rozpočtu obce.

Drobné opravy súvisiace s užívaním, ktoré uhrádza nájomca nájomného obecného bytu

A. Sanitárne zariadenia

1. upevnenie uvoľneného umývadla, záchodovej misy, drezu, výlevky, vane, bidetu, záchodovej nádrže, zrkadla, držadla, schránok, konzol, vešiakov, oprava a výmena výtokového ventilu - kohútika, oprava a výmena sifónu, oprava odpadového a prepádového ventilu,
2. oprava batérie, oprava pevnej alebo hadicovej sprchy, výmena tesnenia, výmena retiazok a zátok k všetkým predmetom, oprava, oprava a výmena dvierok pri obmurovanej vani,
3. čistenie zanesených odpadových rúr z bytu len do kanalizačného stúpadla,
4. oprava a výmena splachovača WC.

B. Elektrické zariadenia

1. oprava, výmena vypínačov všetkých druhov, poistiek a ističov všetkých druhov, zásuviek, tlačidiel, objímok, zvončekového a signalizačného zariadenia, vrátane tlačidla pri vchode,
2. výmena a oprava osvetľovacích telies, prípadne výmena ich jednotlivých súčastí.

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

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

D. Ohrievače vody, plynové, prietokové a elektrické zásobníky:

1. oprava, výmena membrány, ventilov a páky, tlakového pera, regulačného zariadenia horáka, rúr a kolien na odvod spálených plynov,
2. čistenie,
3. vykonávanie ochranných náterov,
4. oprava výhrevnej patróny,
5. oprava termostatu.

E. Merače spotreby tepla:

1. Oprava individuálnych meračov spotreby tepla v bytoch.

F. Kovanie a zámky:

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

G. Okná a dvere:

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

H. Podlahy:

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

I. Rolety a žalúzie:

1. oprava, výmena navíjacieho mechanizmu,
3. výmena šnúry,
5. oprava vyklápacieho zariadenia žalúzie,
6. spojenie líšt, výmena pliešku,

J. Domáce telefóny:

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

Obec K O Š



DOMOVÝ PORIADOK

Článok I. Úvodné ustanovenia

1. Tento domový poriadok upravuje
 - vzájomné vzťahy medzi nájomníkmi nájomných obecných bytov a osôb, ktoré s nimi žijú v spoločnej domácnosti (ďalej len „užívatelia“) pri užívaní nájomných obecných bytov a nebytových priestorov v bytovom dome (ďalej len „byty“),
 - spôsob zabezpečenia poriadku, pokoja a čistoty v bytovom dome a jeho okolí,
 - spôsob užívania spoločných priestorov a spoločných zariadení bytového domu.
2. Domový poriadok je záväzný pre správcu bytového domu, užívateľa bytu a každú osobu, ktorá sa v dome z akéhokoľvek dôvodu nachádza.

Článok II. Vlastníctvo a správa bytov

1. Vlastníkom bytov je obec Koš (ďalej len „obec“).
2. Pridelovanie bytu, podmienky prenájmu, užívanie bytu a zánik nájmu bytu upravuje VZN obce Koš č. .. /2012 o podmienkach pridelovania nájomných obecných bytov v obci Koš.
3. Správcom bytov je Košovská stavebná spoločnosť, spol. s r. o., Koš.

Článok III. Domová samospráva

1. Každý bytový dom si môže zriadiť domovú samosprávu, ktorá
 - oboznamuje sa s opatreniami majiteľa a správcu bytov a vyjadruje sa k nim,
 - predkladá návrhy, požiadavky a sťažnosti k podmienkam bývania a spolunažívania,

- prerokováva podmienky bývania v bytovom dome, dodržiavanie zásad občianskeho spolunažívania, poriadku, čistoty, upratovania a dodržiavanie ustanovení domového poriadku,
- spolupracuje so zástupcami vlastníka a správcu bytov pri správe, opravách a údržbe bytov, dohliada na dodržiavanie ustanovení domového poriadku.

Článok IV. Domový dôverník

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

- spolupracuje s majiteľom a správcom bytov pri riešení otázok súvisiacich s bývaním, vedie nájomcov bytov k dodržiavaniu zásad spolunažívania, zachovávanie čistoty a poriadku v dome a k šetrnému zaobchádzaniu s majetkom obce,
- je oprávnený požadovať opravy a vykonané práce preberať.

Článok V. Práva a povinnosti užívateľov

1. Základné práva a povinnosti nájomcov upravuje Občiansky zákonník.
2. Užívatelia majú právo užívať byt a jeho príslušenstvo, právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu a právo používať služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
2. Užívatelia majú právo zúčastňovať sa na správe domu účasťou na domových schôdzach členstvom v bytovej komisii alebo byť domovým dôverníkom.
3. Užívatelia bytov sú povinní
 - užívať byt, spoločné priestory a zariadenia domu riadne a riadne používať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu,
 - dodržiavať ustanovenia domového poriadku a zásad susedského spolunažívania,
 - konať tak, aby svojou činnosťou nezadali príčinu vzniku požiaru, prípadne iného ohrozenia pri opravách a manipulácii najmä s plynovým a elektrickým zariadením,
 - včas vykonať opravy v byte, inak zodpovedajú za škody, ktoré nesplnením povinnosti vznikli. Taktiež zodpovedá za škody na spoločných priestoroch bytového domu,
 - oznámiť správcovi bez zbytočného odkladu potrebu väčších opráv v byte, ktoré má znášať vlastník a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedajú za škodu, ktorá neplnením tejto povinnosti vznikla,
 - umožniť na požiadanie na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu alebo nebytového priestoru vlastníkovi, správcovi alebo osobe oprávnenej vykonať prehliadku, opravu a údržbu spoločných častí a zariadení domu, ktoré sú prístupné z bytu ktorý užíva a aj za účelom odpočtu a výmeny fakturačných meradiel,
 - vykonávať a uhrádzať drobné opravy súvisiace s užívaním bytu si uhrádza nájomník a ktoré sú špecifikované v prílohe Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z. a VZN č. ../2012 o podmienkach pridelovania nájomných obecných bytov v obci Koš.

Článok VI. Stavebné úpravy bytu a nebytového priestoru

1. Nájomca bytu nesmie vykonať stavebné úpravy, dostavby, prestavby a iné podstatné zmeny v byte bez písomného súhlasu majiteľa a to ani na vlastné náklady. Ide najmä o vodovodné, elektrické, plynové a iné vedenie, premiestňovanie dverí, odstraňovanie alebo zriaďovanie priečok, výmena okien a pod. Za škodu spôsobenú neodborným vykonaním zmeny alebo úpravy bytu zodpovedá nájomca bytu.
2. Nájomca bytu nesmie robiť stavebné úpravy, ktoré by rušili vonkajší vzhľad bytového domu.
3. Nájomca je povinný odstrániť poruchy a poškodenia, ktoré spôsobil v dome sám, alebo tí, ktorí s ním bývajú, na vlastné náklady. Ak sa tak nestane, vlastník má právo po predchádzajúcom upozornení, poruchy a poškodenia odstrániť a požadovať plnú náhradu za spôsobené škody.
4. Stavebné úpravy bytu je povinný vykonávať nájomca bytu tak, aby nebolo počas týchto úprav obmedzené právo ostatných nájomcov na pokoj, čistotu a bezpečnosť.
5. Správca zabezpečuje úlohy na základe požiadaviek nájomníkov bytov a to najmä osvetlenie spoločných priestorov (schodište, chodby a iné verejne prístupné priestory v dome), dozor nad spoločným zariadením domu (revízie elektroinštalácie, bleskozvodov, protipožiarnych zariadení), dozor nad vykonaním objednaných remeselníckych a iných prác, vykonanie úkonov ukladaných verejnými orgánmi.

Článok VII.

Užívanie spoločných častí a zariadení bytového domu

1. Spoločnými časťami a spoločnými zariadeniami sú najmä strecha, povala, chodby, vchody, schodišťa, hromozvody, vodovodné, kanalizačné, elektrické, protipožiarne zariadenia, domové telefóny a zvonce pri vchode,
2. Chodby a schodište sa nesmú zatarasovať trvalým umiestňovaním predmetov zabráňujúcich ich spoločné užívanie, prípadne brániacich úniku obyvateľov bytového domu v prípade mimoriadnych situácií.
3. V spoločných zariadeniach platí zákaz používať otvorený oheň nepovolanými osobami, fajčiť, vykonávať práce, ktoré môžu viesť k vzniku požiaru osobami bez odbornej kvalifikácie, umiestňovať v nich motocykle a iné motorové vozidlá, skladovať v nich výbušniny a iné horľavé látky.
4. K hlavným uzáverom vody, plynu a elektriky, ku kanalizačným čistiacim otvorom, hasiacim zariadeniam a iným technickým zariadeniam musí byť zabezpečený voľný prístup. Hlavné uzávery musia byť viditeľne označené.
5. Za protipožiarne vybavenie v bytovom dome zodpovedá správca bytov. Správca domu zabezpečuje aj jeho riadne kontroly a akcieschopnosť.
6. Nájomcovia bytov sú povinní počínať si tak, aby nedochádzalo k vzniku požiarov a poškodzovaniu vybavenia prostriedkov protipožiarnej ochrany.
7. Nájomcovia bytov sú povinní v prípade potreby umožniť vstup do domu na vykonanie opatrení nevyhnutných na zdoľávanie požiaru alebo zamedzenia jeho šírenia, prípadne na vykonanie iných záchranných prác.
8. Televízne, satelitné a rozhlasové antény nie je dovolené inštalovať bez písomného súhlasu správcu bytov.

Článok VIII.

Poriadok a čistota

1. Udržiavanie poriadku a čistoty v spoločných priestoroch je povinnosťou všetkých užívateľov bytov.
2. Upratovanie a čistenie sa v tomto prípade robí na základe vzájomnej dohody nájomcov bytov s tým, že poradie je trvale vyvesené v spoločných priestoroch bytového domu.
3. Spoločné časti a spoločné zariadenia bytového domu (chodby, schodište) sa upratujú podľa potreby najmenej však jedenkrát za týždeň, okná a dvere sa umývajú najmenej dvakrát ročne.
4. Užívatelia bytov sú povinní
 - smeti a odpadky vysýpať výlučne do nádob na to určených tak, aby bola zachovaná maximálna čistota okolitého prostredia,
 - na vlastné náklady odstrániť poškodenia a mimoriadne znečistenia, ktoré spôsobili v dome sami, vrátane osôb aj zvierat, ktoré s nimi v byte bývajú,
 - vyprašovať koberce, rohožky, matrace, periny a pod. len na miestach na to určených (mimo bytového domu) v čase od 8,00 do 19,00 hod.,
 - nevytriasať, nevyprašovať a nevyhadzovať z okien a balkónov akékoľvek predmety,
 - zabezpečiť kvetiny v oknách a na balkónoch proti pádu. Pri ich zalievaní neznečistiť pretekajúcou vodou budovu, prípadne osobný majetok občanov.
 - triediť a zhromažďovať komunálny odpad a jeho jednotlivé zložky ukladaním do vyhradených kontajnerov, zberných nádob, príp. miest na to určených.,
 - neznečisťovať stanovište kontajnerov, nepoškodzovať zberné nádoby, ich označenie a nepremiestňovať ich zo stanovišťa,
 - neukladať horúci popol, uhynuté zvieratá, horľavý a výbušný odpad do zberných nádob,
 - neuskladňovať akýkoľvek odpad, nábytok a iný nadrozmerný odpad, ktoré bránia v únikovej ceste v prípade požiaru a živej pohromy,
 - nevetrať byt do chodby a výparmi z varenia a dymom z cigariet nezamorovať ovzdušie schodiska.

Článok IX. Pokoj v dome

1. Užívatelia sú povinní správať sa tak, aby nadmerným hlukom alebo iným nevhodným spôsobom nerušili a neobťažovali ostatných užívateľov.
2. V čase nočného pokoja t. j. od 22,00 do 06,00 hod. vyžaduje sa vylúčiť akýkoľvek hluk prenikajúci do iných bytov. V tomto čase je potrebné stíšiť reprodukčnú techniku na izbovú počuteľnosť. V čase nočného pokoja je zakázané spievať, hrať na hudobné nástroje, hlučne sa správať.
3. Úpravy a opravy v bytoch, ktoré sú hlučné, je dovolené vykonávať len pondelok – sobota v čase od 8,00 do 18, 00 hod.

Článok X. Domáce zvieratá

1. Držanie a chovanie domácich a exotických zvierat v bytoch nesmie spôsobovať hygienické nedostatky. Majiteľ je povinný zabezpečiť, aby zvieratá svojim správaním neobťažovali alebo neohrozovali ostatných užívateľov.
2. Na chov zvierat v byte je potrebný súhlas všetkých nájomníkov príslušného vchodu.
3. Je zakázané chovať alebo držať zvieratá na balkónoch, v pivniciach a v iných spoločných priestoroch.

4. Je zakázané zriaďovať v byte chovné stanice zvierat.

Článok XI. Informačné zariadenia v dome

1. Správca bytov označí každý byt, poschodie poradovým číslom a bytový dom popisným číslom. Nájomcovia bytov si povinne označia poštové schránky a dvere do bytu svojim menom a priezviskom, prípadne menom a priezviskom ďalších osôb žijúcich v spoločnej domácnosti.
2. Po dohode so správcom bytového domu umiestnia nájomcovia bytov na viditeľnom mieste orientačnú tabuľu s rozpisom služieb na upratovanie spoločných priestorov.

Článok XII Otváranie a zatváranie domu

1. Bytový dom sa uzamyká obvykle v čase určenom nájomcami bytov, inak od 21,00 hod. do 06,00 hod.
2. V domoch, v ktorých sú zvončeky do bytov umiestnené pred vchodovými dvermi do domu, alebo ak ide o viacpodlažné domy, kde je v bytoch inštalované automatické odomykanie vchodových dverí, odporúča sa uzamykanie bytového domu počas 24 hodín.
3. Kľúče od spoločných častí v dome a od miestností, kde sú umiestnené domové uzávery vodovodu a plynu budú u poverenej osoby.
4. Z dôvodu zamedzenia prístupu cudzích ľudí do bytového domu, ako aj ochrany majetku vlastníkov bytov, sú vlastníci a nájomcovia povinní uzamykať vchod do domu od 22.00 hod do 06.00 hod, ak nie je trvale uzamknutý a v zmysle dohody vlastníkov a nájomcov.
5. V prípade, že sú vchodové dvere vybavené automatickým otváraním z bytu vlastníka a nájomcu (automatický vrátnik), je vlastník a nájomca bytu povinný dvere zatvárať aj počas dňa.
6. Kľúče od vchodu príslušného domu a ďalších spoločných priestorov môžu vlastníť iba užívatelia.
7. Každý užívateľ je povinný vpustiť do domu havarijnú službu, príslušníkov hasičského zboru a osoby poskytujúce lekársku pomoc.
8. Kľúče od uzamknutých spoločných priestorov v dome a od miestností, kde sú domové uzávery vodovodu a plynovodu sú uložené na vyhradenom mieste. Miesto, kde sú kľúče uložené a meno osoby zodpovednej za uloženie kľúčov musí byť uvedené na orientačnej tabuli alebo na nástenke.

Článok XIII. Osvetľovanie domu

1. Po zotmení sa hospodárne osvetľujú spoločné priestory bytového domu a prístupy k domu.
2. V domoch, v ktorých nie je potrebné stále osvetlenie, sú vchody, schodištia a chodby vybavené schodišťovými automatickými vypínačmi.

Článok XIV. Vonkajšie priestory

Je zakázané :

- parkovanie automobilov na okolitých verejných trávnatých plochách okolo bytového domu,

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

Článok XV.
Záverečné ustanovenia

1. Správca vyvesí domový poriadok na takom mieste v bytovom dome, ktoré je prístupné všetkým užívateľom.
2. Hrubé alebo opakované porušovanie domového poriadku môže mať za následok vypovedanie nájomnej zmluvy alebo jej nepredĺženie zo strany vlastníka nájomného domu.

Koš, 1. 7. 2012

Ing. Štefan Zavadinka
starosta obce Koš