



OBEC PREŇČOV

VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE č. 2/2019

O NAKLADANÍ S NÁJOMNÝMI BYTMI VO VLASTNÍCTVE OBCE PREŇČOV

v znení Dodatku č. 1

CELÉ ZNENIE

Obec Preňčov na základe § 4 ods. 3 písm. a), § 6 ods. 1, § 11 ods. 4 písm. g) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších zmien a doplnkov a v zmysle § 10 ods. 2 písm. b) zákona č. 607/2003 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších zmien a doplnkov vydáva toto Všeobecne záväzné nariadenie č. 2/2019 o nakladaní s nájomnými bytmi vo vlastníctve obce Preňčov v znení Dodatku č. 1/2019

Článok I. Úvodné ustanovenia

- 1)** Obec Prenčov s cieľom vytvorenia podmienok na bývanie výstavbou bytových jednotiek v katastrálnom území Prenčov prostredníctvom úveru zo ŠFRB, dotácie z MDVaRR a vlastných finančných prostriedkov zrealizovala výstavbu nájomných bytov za podmienok upravených zákonom č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní.
- 2)** Všeobecne záväzné nariadenie č. 2/2019 o nakladaní s nájomnými bytmi vo vlastníctve obce (ďalej len VZN) upravuje evidenciu žiadosti, podmienky pridelenia, správu nájomných obecných bytov, vznik a zánik nájmu, opakovanie nájmu, starostlivosť o byty v bytových domoch obstaraných s verejných prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania.
- 3)** Nájomné byty sú bytmi vo vlastníctve Obce s osobitným režimom, ktorý vymedzuje toto VZN.
- 4)** Nájomné byty nie sú určené na predaj. Nájomný charakter bytov sa zachová po dobu najmenej 30 rokov od nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia.

Článok II. Podmienky nájmu bytu

- 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, ktorou môže byť :
 - 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 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.
- 3)** Pri zisťovaní príjmu podľa odseku 2 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.

- 4) Životné minimum domácnosti sa vypočíta zo súm životného minima členov domácnosti platných k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku, v ktorom vznikol nájom bytu.
- 5) Podmienky ustanovené v odseku 2 sa posudzujú pri uzavieraní nájomnej zmluvy a na zmeny podmienok počas platnosti nájomnej zmluvy sa neprihliada.
- 6) Nájomný byt možno poskytnúť žiadateľovi len za súčasného splnenia nasledovných podmienok :
 - nie je vlastníkom, nájomcom, spoločným nájomcom ani spoluvlastníkom iného bytu, domu, bytového domu (v opačnom prípade, ak sa zaviazá, že ku dňu pridelenia bytu ukončí nájomný alebo vlastnícky vzťah, považuje sa splnenie podmienky)
 - nepriaznivú bytovú situáciu si nezapríčinil vlastnou vinou
 - aspoň jeden zo žiadateľov je samostatne zárobkovou činnou osobou alebo je v pracovnom pomere, príp. je poberateľom dôchodku alebo má iný hodnoverný legálny finančný príjem.

Článok III.

Postup pri prideľovaní nájomných bytov

- 1) Záujemca o pridelenie obecného nájomného bytu podá Obci žiadosť o pridelenie obecného nájomného bytu.
- 2) Žiadosti o nájomné byty sa evidujú na Obecnom úrade v Prenčove. Obecný úrad vedie zoznam uchádzačov o štandardný nájomný byt. Žiadosť v poradovníku zostáva do jej vybavenia, a to v prípade splnenia podmienok a schválenia pridelenia bytu alebo stiahnutia žiadateľom.
- 3) Žiadatelia sú evidovaní v zozname, ktorý začína číslom 1 a žiadatelia sú v ňom zoradení vzostupne podľa dátumu podania žiadosti. Pri každom prideľovaní bytov sa zoznam aktualizuje.
- 4) V prípade uvoľnenia bytu obdrží evidovaný žiadateľ tlačivo „Informačný list a vyhlásenie žiadateľa o nájomný byt“, ktorý obsahuje:
 - a) údaje o žiadateľovi:
 - osobné údaje manžela / manželky (meno, priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo, číslo občianskeho preukazu, rodinný stav)
 - adresu trvalého pobytu, príp. prechodného pobytu
 - osobné údaje detí (meno, priezvisko, dátum narodenia)
 - b) prílohou je potvrdenie zamestnávateľa o dobe zamestnania a výške priemerného čistého mesačného príjmu za predchádzajúci kalendárny rok, v prípade dôchodcov sa preukáže výška dôchodku dokladom zo Sociálnej poisťovne, v prípade SZČO potvrdenie o podaní daňového priznania a čestné prehlásenie o výške príjmu za predchádzajúci kalendárny rok, zdokladovaný príjem žiadateľa osôb s ním bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne
- 5) Obec Prenčov pri rozhodovaní o pridelení bytu žiadateľom, ktorý spĺňajú podmienky podľa tohto VZN, skúma a vyhodnocuje najmä nasledovné kritériá:

- trvalé bydlisko
 - sociálne pomery a počet nezaopatrených detí
 - spolupráca žiadateľa s obcou
 - zabezpečovanie zdravotníckej starostlivosti, vzdelávania, kultúry alebo ochrany pre obyvateľov obce
 - poradie v zozname žiadateľov
- 6)** Pri viacerých záujemcoch o pridelenie nájomného bytu o jeho pridelení rozhodujú poslanci obecného zastupiteľstva na svojom zasadnutí.

Článok IV. Nájomná zmluva

- 1)** Na práva a povinnosti, ktoré vznikajú na základe nájomnej zmluvy a nie sú upravené zákonom 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 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
- 2)** Doba nájmu dohodnutá v nájomnej zmluve môže byť najviac tri roky okrem prípadov uvedených v čl. 2 § 3, ak ide o osobu so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 5 VZN č. 2/2019, ktorej sa prenájma byt, pričom s takýmto nájomcom môže byť uzatvorená nájomná zmluva najviac na desať rokov.
- 3)** V nájomnej zmluve sa upraví právo nájomcu na opakované uzavretie nájomnej zmluvy o nájme nájomného bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a v tomto VZN.
- 4)** O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude obec informovať nájomcu minimálne jeden mesiac pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.
- 5)** Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy podľa ods. 3 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 3,5-násobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa článku 2 ods. 2 písm. a)
 - b)** nie je vyšší ako 4,5-násobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa článku 2 ods. 2 písm. b)

- 6) Ak o uzavretie nájomnej zmluvy nepožiada fyzická osoba uvedená v článku 2 ods. 2, môže obec uzavrieť nájomnú zmluvu aj s inou fyzickou osobou najviac na jeden rok.
- 7) Nájomná zmluva môže obsahovať aj dohodu o finančnej zábezpeke, ktorá nesmie presiahnuť výšku ročného nájomného. Lehota na zloženie finančnej zábezpeky nájomcom nesmie byť dlhšia ako 30 kalendárnych dní pred podpísaním nájomnej zmluvy, resp. v deň uzavretia nájomnej zmluvy. Ak nedôjde k uzavretiu nájomnej zmluvy, je Obec Prenčov povinná už zloženú finančnú zábezpeku bezodkladne vrátiť. Obec Prenčov v súvislosti s uzavretím nájomnej zmluvy nesmie požadovať od nájomcu iné finančné plnenia, ktoré priamo nesúvisia s užívaním nájomného bytu.
- 8) Finančná zábezpeka podľa ods. 4 slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a nepoškodzovania užívaného nájomného bytu. Finančnú zábezpeku za užívanie nájomného bytu vedie Obec Prenčov na bežnom účte v banke.
- 9) Ku dňu skončenia nájmu je nájomca povinný byť vypratať, urobiť v byte hygienický náter a odovzdať ho obci Prenčov v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a s vybavením, ktoré mu bolo spolu s bytom odovzdané do nájmu. V opačnom prípade je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi náklady za tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu, v akom ho prevzal. Nájomca zodpovedá za spôsobené škody.
- 10) Nájomca nájomného bytu bežného štandardu nemá nárok na náhradný byt a ani inú bytovú náhradu pri skončení nájmu uplynutím nájmu ani po skončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu.
- 11) Obec Prenčov môže vypovedať nájom bytu pred ukončením doby určitej z dôvodu:
 - a) neplatenia nájomného,
 - b) zlého spolunažívania s ostatnými občanmi v bytovom dome,
 - c) ohrozovania ich zdravia, mravnej výchovy detí a mladistvých,
 - d) rušenia nočného kľudu,
 - e) znečisťovania a ničenia priestorov prenajatého bytu, bytového domu a jeho okolia,
 - f) hrubé porušenie domového poriadku: poškodením bytu, jeho zariadenia, obytného domu vrátane jeho spoločných častí a príslušenstva.
 - g) odpojenie nájomníka od vodovodného, elektrického, plynového a iného vedenia.

Článok V.

Určenie nájmu a úhrada nájmu

- 1) Výška nájomného za byt je stanovená v zmysle platných právnych predpisov. Maximálne ročné nájomné za prenájom nájomných bytov sa v zmysle Opatrenia Ministerstva financií SR zo dňa 23. 04. 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov v znení Opatrenia MF SR zo

dňa 25. 09. 2008 č. 02/R/2008 o regulácii cien nájomných bytov, ktorým sa mení a dopĺňa Opatrenie MF SR zo dňa 23. 04. 2008 01/R/2008 o regulácii cien nájomných bytov určuje maximálne do výšky 5 % z obstarávacej ceny bytov.

- 2) Konkrétna výška mesačného nájomného je stanovená pre jednotlivé nájomné byty v prílohe č. 1 tohto VZN.
- 3) Splatnosť nájomného je vždy do 15. dňa aktuálneho mesiaca (t. j. mesiaca, za ktorý sa platí nájomné).
- 4) Nájomné za prvý mesiac nájmu bytu uhradí nájomca pri podpise nájomnej zmluvy.

Článok VI. Starostlivosť o nájomný byt

- 1) Správu nájomných bytov vykonáva vlastník – Obec Preňčov.
- 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. O výške tvorby fondu za bežný rok rozhodne obecné zastupiteľstvo.
- 4) Zásady tvorby a čerpanie fondu opráv, prevádzky a údržby bytových domov vo vlastníctve obce Preňčov tvoria prílohu č. 3 tohto VZN.
- 5) Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou uhradza nájomca.
- 6) Drobnými opravami v byte súvisiacimi s jeho užívaním sú opravy bytu, miestnosti neslúžiacej na bývanie, ktorá je súčasťou bytu, ich príslušenstva, zariadenia, 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 (napr. maľovanie).
- 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 tohto nariadenia tvorí prílohu č. 3 tohto VZN.
- 9) Nájomca neuhradza 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 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) Náklady na údržbu a opravy bytov alebo zariadenia tvoriaceho súčasť bytu na základe **EVIDENČNÉHO LISTU BYTU** tvoriaceho prílohu č. 2 Zmluvy o nájme bytu sa po skončení životnosti alebo v prípade, že stav predmetu zariadenia bytu bude brániť riadnemu užívaniu bytu nájomcom alebo bude ohrozovať výkon práv nájomcu; alebo oprava zariadenia nebude možná alebo bude nevhodná

hradia z prostriedkov vlastníka bytu, v našom prípade je mesačné nájomné (viď príloha č. 1 VZN).

Výmenu predmetu zariadenia vykoná vlastník bytu s ohľadom na zachovanie pôvodného štandardu bytu.

- 12)** Na nákladoch spojených s výmenou takéhoto zariadenia sa bude nájomca podieľať alikvotnou čiastkou stanovenou na základe rozdielu medzi dobou užívania zariadenia a dobou jeho plánovanej životnosti. V prípade požiadavky nájomcu na výmenu za nadštandardné zariadenie radí nájomca rozdiel ceny presahujúcu cenu štandardného zariadenia.
- 13)** V prípade zistenia, že k poškodeniu alebo zničeniu zariadenia došlo zavinením nájomcu, môže si prenajímateľ uplatňovať všetky náklady spojené s opravou, resp. výmenou tohto zariadenia.
- 14)** Nájomcovia sú povinní bezodkladne nahlásiť prenajímateľovi:
- a) potrebu opráv a údržby, ktoré má v byte zabezpečovať prenajímateľ;
 - b) potrebu výmeny predmetov zariadenia bytu;
 - c) havarijné stavy v byte alebo v spoločných častiach a spoločných priestoroch.
- 15)** V prípade, že si nájomca nesplní svoju povinnosť uvedenú v bode 15 tohto článku, zodpovedá za vzniknuté škody sám.

Článok VII. Domový poriadok

Vzájomné vzťahy nájomcov a vlastníka bytových domov pri užívaní bytov a nebytových priestorov v dome, spôsob zabezpečenia poriadku, pokoja, 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. 4 tohto VZN.

Článok VIII. Záverečné ustanovenia

- 1) Na tomto VZN sa uznieslo Obecné zastupiteľstvo v Prenčove dňa 31. 1. 2019 pod číslom 16/2019
- 2) Počas vyvesenie návrhu ~~ne~~/neboli podané pripomienky
- 3) Toto VZN nadobúda účinnosť dňom 16. 2. 2019
- 4) Nadobudnutím účinnosti tohto VZN sa ruší účinnosť VZN obce Prenčov č. 1/2011 o podmienkach prideľovania nájomných bytov vo vlastníctve obce Prenčov
- 5) Na Dodatku č. 1/2019 sa uznieslo Obecné zastupiteľstvo v Prenčove dňa 30. 7. 2019 pod číslom 51/2019
- 6) Počas vyvesenia návrhu Dodatku ~~ne~~/neboli podané pripomienky
- 7) Dodatok nadobúda účinnosť 1. 9. 2019

- 8)** Nadobudnutím účinnosti Dodatku č. 1/2019 sa mení VZN obce Prenčov č. 2/2019 o nakladaní s nájomnými bytmi vo vlastníctve obce Prenčov

.....
Mgr. Alena Ciglanová
starostka obce

V Prenčove 30. 7. 2019

Vyhlásené vyvesením na úradnej tabuli 31.7.2019 (podľa § 6 ods. 8 a 9 zák. č. 369/1990 Zb.)

Príloha č. 1 k VZN č.2/2019: Výška nájomného za m² v nájomnom byte

Príloha č. 2 k VZN č. 2/2019: Zásady tvorby a čerpania fondu opráv,
prevádzky a údržby

Príloha č. 3 k VZN č. 2/2019: Drobné opravy a náklady spojené s bežnou
údržbou bytu

Príloha č. 4 k VZN č. 2/2019: Domový poriadok

Príloha č. 5 k VZN č. 2/2019: Zoznam zdravotných postihnutí

Príloha č. 6 k VZN č. 2/2019: Doba životnosti zariadenia bytu

Príloha č. 1 k VZN č. 2/2019

Výška mesačného nájomného za 1 m² v nájomnom byte

11 BJ – bytový dom súpisné číslo 241 :

Mesačný nájom je 1,66 €/m², pričom maximálna cena nájmu v zmysle čl.

V ods. 1 predstavuje sumu 2,411€/m²

BYT	ROZLOHA M ₂	MESAČNÝ NÁJOM	FOND OPRÁV	CELKOM
2-izbový	55,90	92,79€	15,29 €	108,08 €
3-izbový	66,71	110,74€	18,25 €	128,99 €
3-izbový	79,91	133,14€	21,86 €	155,00 €

28 BJ – bytový dom súpisné číslo 242 :

Mesačný nájom je 2,50 €/m², pričom maximálna cena nájmu v zmysle čl.

V ods. 1 predstavuje sumu 3,828 €/m²

BYT	ROZLOHA M ²	MESAČNÝ NÁJOM	FOND OPRÁV	CELKOM
garsónka	30,13	75,61 €	14,39 €	90,00 €
3-izbový	59,85	149,63 €	28,59 €	178,22 €
3-izbový	62,30	155,75 €	29,76 €	185,51 €

1 + 2 6 BJ – bytový dom súpisné číslo 244 a 245 :

Mesačný nájom je 1,94 €/m², pričom maximálna cena nájmu v zmysle čl.

V ods. 1 predstavuje sumu 3,903 €/m²

BYT	ROZLOHA M ₂	MESAČNÝ NÁJOM	FOND OPRÁV	CELKOM
1-izbový	40,91	79,54 €	19,16 €	98,70 €
3-izbový	62,37	121,49 €	29,21 €	150,70 €
3-izbový	64,17	124,74 €	30,06 €	154,80 €

Príloha č. 2 k VZN č. 2/2019 :

Zásady tvorby a čerpania fondu opráv, prevádzky a údržby

Zásady tvorby a čerpania fondu opráv, prevádzky a údržby bytových domov vo vlastníctve obce Prenčov

Článok 1 Úvodné ustanovenia

- 1) Tieto Zásady upravujú podmienky tvorby a čerpania fondu údržby a opráv nájomných bytov vo vlastníctve obce Prenčov.
- 2) Základné pojmy :
 - a) Byt je obytná miestnosť alebo súbor obytných miestností s príslušenstvom usporiadaných do funkčného celku s vlastným uzavretím určený na trvalé bývanie. Príslušenstvom bytu sú miestnosti, ktoré plnia komunikačné, hospodárske alebo hygienické funkcie bytu.
 - b) Spoločné časti domu sú časti budovy nevyhnutné na jej podstatu a bezpečnosť, najmä základy domu, strechy, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodištia, spoločné terasy, podkrovia, povaly, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie.
 - c) Spoločné zariadenia domu sú zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu a to v prípade, ak sú umiestnené mimo domu. Takými zariadeniami sú najmä sušiarne, kočíkárne, spoločné televízne antény, bleskozvody, komíny, vodovodné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové prípojky.

Článok 2 Účel fondu opráv, prevádzky a údržby

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

Článok 3 Tvorba fondu opráv

- 1) Fond sa tvorí z prostriedkov získaných v rámci úhrad nájomného za užívanie bytov od nájomcov bytov a z úrokov tohto bankového účtu.
- 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 údržby nehnuteľnosti alebo jej časti.

- 4) Fond obec samostatne eviduje a vedie na účte v banke.

Článok 4 **Použitie fondu údržby a opráv**

- 1) Fond opráv možno použiť na:
 - a) údržbu nájomných bytov, nebytových priestorov a na veci alebo činnosti napomáhajúce, resp. úzko spojené s touto údržbou,
 - b) zlepšenie technického a estetického stavu objektu a blízkeho okolia bytového domu, ohraničeného hranicou zastavaného pozemku, prípadne bližším okrajom verejného chodníka alebo komunikácie
 - c) úhradu bankových poplatkov za vedenie účtu, na ktorom je fond opráv vedený.
- 2) Podkladom pre čerpanie fondu opráv je výdavkový doklad alebo faktúra schválená starostom obce, pričom výdavok musí byť v súlade so schváleným rozpočtom na daný rozpočtový rok
- 3) Pri odstraňovaní havárií a závad na technických zariadeniach prislúchajúcich k bytovému domu je možné čerpať fond opráv aj do mínusového stavu, a to so súhlasom obecného zastupiteľstva.
- 4) Ak je modernizácia, resp. rekonštrukcia bytového domu schválená uznesením OZ, môže byť uskutočnená aj z iných zdrojov obce.
- 5) K údržbe bytového domu, ktorá je hradená z fondu opráv, patria pravidelné prehliadky a odborné kontroly v zmysle platnej legislatívy, a to revízie:
 - a) prenosných hasiacich prístrojov a požiarneho vodovodu,
 - b) komínov, bleskozvodov,
 - c) elektrickej inštalácie a elektrických zariadení,
 - d) zariadení objektovej domovej kotolne.
- 6) Drobné opravy v byte súvisiace s užívaním bytu v zmysle prílohy č. 3 k VZN č. 2/2015 a opravy v prípade vlastného zavinenia poruchy, či zničenia zariadenia hradí nájomca z vlastných zdrojov.
- 7) Prostriedky vedené vo Fonde prevádzky, údržby a opráv bytovej budovy je možné použiť len v súlade s § 18 ods. 3 zákona o dotáciách. Náklady na údržbu a opravy bytov alebo zariadenia nachádzajúceho sa v byte sa majú hradíť z iných prostriedkov vlastníka bytu, napr. z vybraného nájomného

Článok 5 **Záverečné ustanovenia**

- 1) Obec Prenčov pri čerpaní a tvorbe fondu opráv postupuje od termínu účinnosti týchto zásad podľa zákona č. 443/2010 Z. z. v znení neskorších predpisov.
- 2) Tieto zásady nadobúdajú účinnosť dňom 16.2.2019

V Prenčove, dňa 1. 2. 2019

Mgr. Alena Ciglanová
starostka obce

Príloha č. 3 k VZN č. 2/2019 :

Drobné opravy v byte súvisiace s užívaním, ktoré uhrádza nájomca obecného nájomného bytu v zmysle Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z.

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 prepadového ventilu,
2. oprava batérie, oprava pevnej alebo hadicovej sprchy, výmena tesnenia, výmena retiazok a zátok k všetkým predmetom, oprava, výmena vešiakov, vaňových držadiel
3. oprava, výmena dierok na obmurovanej vani
4. čistenie zanesených odpadových rúr z bytu len do kanalizačného stúpadla
5. oprava, výmena násosky splachovača, plavákovej gule s pákou, padákového drôtu a páky, sedacej dosky s poklopom, priechodného ventilu pred záchodovou nádržou, záchodovej manžety,
6. výmena tesnenia, prípadne kužeľky na ventily,
7. oprava tlakového splachovača s výmenou jednotlivých drobných súčastí,
8. oprava, výmena ochranných rámov na drezoch a výlevkách.

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, zvončeka,
2. 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 rúry na pečenie,
3. výmena prívodného kábla alebo hadice,
4. výmena plechu, pekáča a roštu do rúry na pečenie,
5. prečistenie plynovodných prívodov od plynomeru k spotrebičom.

D. Kovanie a zámky

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

E. Okná a dvere

1. menšia oprava, výmena deliacich priečelí a líšt zasklených dverí,
2. zasklievanie jednotlivých okien,

3. menšia oprava, výmena časti obloženia okenných parapetov.

F. Podlahy

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

G. Domáce telefóny

1. oprava, výmena telefónnej šnúry,
2. oprava, výmena mikrotelefónnej a slúchadlovej vložky,
3. nastavenie domáceho telefónu.

DOMOVÝ PORIADOK OBECNÝCH NÁJOMNÝCH BYTOV V OBCI PRENČOV

Článok 1 Úvodné ustanovenia

- 1.** Tento domový poriadok upravuje:
 - vzájomné vzťahy medzi nájomníkmi nájomných bytov a osôb, ktoré s nimi žijú v spoločnej domácnosti (ďalej len „užívatelia“) pri užívaní obecných nájomných 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.** Vlastníkom bytov je obec Prenčov (ďalej len „obec“), ktorá vykonáva správu bytov.
- 3.** Pridelovanie bytu, podmienky prenájmu, užívanie bytu a zániku nájmu bytu upravuje Všeobecne záväzné nariadenie č. 2/2019 o nakladaní s nájomnými bytmi vo vlastníctve obce Prenčov.
- 4.** Komunikáciu a informovanosť medzi vlastníkom a užívateľmi bytového domu zabezpečuje domový dôverník bytového domu, ktorého si určia nájomcovia. Domový dôverník spolupracuje s obcou pri riešení otázok súvisiacich s bývaním, vedie nájomcov bytov k dodržiavaniu zásad spolunažívania, zachovávanía čistoty a poriadku v dome a k šetrnému zaobchádzaniu s majetkom obce.

Článok 2 Práva a povinnosti užívateľov bytov

- 1.** Základné práva a povinnosti nájomcov upravuje Občiansky zákonník.
- 2.** Užívatelia majú právo užívať byt a jeho príslušenstvo, právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu a právo používať služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
- 3.** Užívatelia majú právo zúčastňovať sa na správe domu účasťou na domových schôdzach alebo byť domovým dôverníkom.
- 4.** Užívatelia bytov sú povinní:
 - dodržiavať ustanovenia domového poriadku a zásad susedského spolunažívania,
 - konať tak, aby svojou činnosťou nezažili 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 obci 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 nájomných bytov zamestnancom obce a kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu nájomného bytu; to platí aj pre osoby tvoriace jeho domácnosť, ktoré nájomný byt užívajú na základe nájomnej zmluvy,
 - vykonávať a uhrádzať drobné opravy súvisiace s užívaním bytu, ktoré sú špecifikované v prílohe Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z. a VZN č. 2/2019 o nakladaní s nájomnými bytmi vo vlastníctve obce Prenčov.
5. Nájomca bytu nesmie vykonať stavebné úpravy, dostavby, prestavby a iné podstatné zmeny v byte bez písomného súhlasu obce, 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.
 6. Nájomca bytu nesmie robiť stavebné úpravy, ktoré by rušili vonkajší vzhľad bytového domu.
 7. 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.

Článok 3

Užívanie spoločných častí a zariadení bytového domu

1. Spoločnými časťami a spoločnými zariadeniami sú najmä strecha, chodby, vchody, schodišťa, hromozvody, vodovodné, kanalizačné, elektrické, protipožiarne zariadenia a zvončeky pri vchode.
2. Chodby a schodište sa nesmú zatarasovať trvalým umiestňovaním predmetov zabraňujúcich ich spoločné užívanie, prípadne brániacich úniku obyvateľov bytového domu v prípade mimoriadnych situácií.
3. V spoločných zariadeniach platí zákaz používať otvorený oheň, 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. Za protipožiarne vybavenie v bytovom dome zodpovedá správca bytov. Správca domu zabezpečuje aj jeho riadne kontroly a akcieschopnosť.
5. Nájomcovia bytov sú povinní počínať si tak, aby nedochádzalo k vzniku požiarov a poškodzovaniu vybavenia prostriedkov protipožiarnej ochrany.
6. Televízne, satelitné a iné antény nie je dovolené inštalovať bez písomného súhlasu obce.
7. Je zakázané parkovanie automobilov pred vstupmi na chodníky ku vchodom do bytového domu.

Článok 4

Poriadok, čistota a pokoj v dome

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. V byte a v prislúchajúcich nebytových priestoroch nesmie nájomca chovať žiadne hospodárske zvieratá. Pokiaľ nájomca chová v byte spoločenské zvieratá ako psy je potrebné aby si splnil nahlasovaciu povinnosť na obecnom úrade Prenčöv.
5. Užívatelia bytov sú povinní:
 - smeti, odpadky, triedený odpad 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
 - 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
6. Užívatelia bytov sú povinní správať sa tak, aby nadmerným hlukom alebo iným nevhodným spôsobom nerušili a neobťažovali ostatných užívateľov.
7. V čase nočného pokoja t.j. od 22.00 do 06.00 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.

Článok 5

Informačné zariadenia v dome

1. Obec zabezpečuje správne označenie bytových domov súpisným číslom.
2. Každý byt označí poradovým číslom a udržiava čitateľnú menovku na zvončekoch.
3. Užívateľ bytu je povinný zabezpečiť a udržiavať čitateľnú menovku na poštovej schránke.
4. Po dohode umiestnia nájomcovia bytov na viditeľnom mieste orientačnú tabuľu s rozpisom služieb na upratovanie spoločných priestorov.

Článok 6

Uzatváranie domu

1. Z dôvodu zamedzenia prístupu cudzích ľudí do bytového domu, ako aj ochrany majetku nájomcov bytov, sú nájomcovia povinní uzamykať vchod do domu od 22.00 hod. do 06.00 hod., ak nie je trvale uzamknutý a v zmysle dohody nájomcov.
2. Kľúče od vchodu príslušného domu a ďalších spoločných priestorov môžu vlastníť iba užívatelia bytov.
3. Každý užívateľov je povinný vpustiť do domu havarijnú službu, príslušníkov hasičského zboru a osoby poskytujúce lekársku pomoc.
4. Po zotmení sa hospodárne osvetľujú spoločné priestory bytového domu a prístupu k domu.

Článok 7

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.

Prenčov, 1. 2. 2019

Mgr. Alena Ciglanová
starostka obce

Príloha č. 5 k VZN č. 2/2019 :

Zoznam zdravotných postihnutí

Príloha č. 2 k zákonu č. 443/2010 Z. z.

- 1.** Roztrúsená mozgovomiechová skleróza
 - a)** stredne ťažká forma,
 - b)** ťažká forma (triparéza a kvadruparéza).
- 2.** Koordinačné poruchy a poruchy rovnováhy – ťažká forma (s nemožnosťou samostatného pohybu).
- 3.** Čiastočné a úplné mozgové obrny (pyramídového a extrapyramídového pôvodu)
 - a)** hemiplégia,
 - b)** paraplégia,
 - c)** kvadraplégia,
 - d)** hemiparéza ťažkého stupňa,
 - e)** paraparéza ťažkého stupňa,
 - f)** kvadraparéza ťažkého stupňa.
- 4.** Poškodenie miechy
 - a)** hemiplégia,
 - b)** paraplégia,
 - c)** kvadraplégia,
 - d)** hemiparéza ťažkého stupňa,
 - e)** paraparéza ťažkého stupňa,
 - f)** kvadraparéza ťažkého stupňa.
- 5.** Spondylartritída ankylozujúca – Bechterevova choroba – ťažký stupeň postihnutia chrbtice s ankylozou bedrových kĺbov.
- 6.** Myopatie, kongenitálne, progresívne svalové dystrofie (Duchenneov, Beckerov typ a pod.), zápalové myozitídy, polyomyozitídy a pod., metabolické a endokrinologické
 - a)** stredná forma s výrazným obmedzením hýbavosti,
 - b)** ťažká forma (imobilita).
- 7.** Myasténia gravis, myastenický syndróm – ťažké formy s výrazným obmedzením hýbavosti.
- 8.** Úplná strata jednej hornej končatiny a jednej dolnej končatiny.
- 9.** Strata oboch dolných končatín v stehne.
- 10.** Strata jednej dolnej končatiny v stehne a jednej dolnej končatiny v predkolení s krátkymi amputačnými kýpťami s výrazne zníženou funkciou amputovaného kýpťa.
- 11.** Strata jednej dolnej končatiny v bedrovom kĺbe alebo s veľmi krátkym amputačným kýpťom.
- 12.** Strata jednej dolnej končatiny v stehne po kolenný kĺb.
- 13.** Strata oboch dolných končatín v predkolení.
- 14.** Stuhnutie oboch bedrových kĺbov
 - a)** v priaznivom postavení,
 - b)** v nepriaznivom postavení.
- 15.** Stuhnutie jedného bedrového kĺbu v nepriaznivom postavení.
- 16.** Stuhnutie oboch kolenných kĺbov
 - a)** v priaznivom postavení,
 - b)** v nepriaznivom postavení.

Príloha č. 6 k VZN č. 2/2019 : Doba životnosti zariadenia bytu

Minimálna životnosť predmetov zariadenia je stanovená nasledovne:

a) životnosť 10 rokov:

- sprchový kút
- plávajúce podlahy
- plávajúce podlahy

b) životnosť 20 rokov:

- elektrický ohrievač vody
- pracovná doska vrátane drezu;
- elektrický, plynový alebo kombinovaný sporák;
- dvojplatnička;
- odsávač pár;
- radiátory, konvektory alebo infražiariče;
- plynový kotol;
- vodovodné batérie (všetky typy);
- vaňa plechová alebo akrylátová;
- splachovač.
- umývadlo;
- vaňa liatinová;
- stropnice
- svietidlo pod kuchynskou linkou
- koberec

c) životnosť 30 rokov:

- kuchynská linka
- podlahová krytina z PVC.

d) životnosť 50 rokov:

- dlažba;
- parkety, drevené palubné podlahy;
- domový zvonček.

V prípade, že sa jedná o predmet alebo vybavenie bytu, ktoré nie je uvedené vyššie, stanoví dobu jeho životnosti v jednotlivých prípadoch prenajímateľ.