



**VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE
OBCE Č I R Č
č. 2/2022, ktorým sa mení a dopĺňa**

VZN č. 3/2020

o podmienkach prenájmu obecných nájomných bytov

Obec Čirč na základe samostatnej pôsobnosti podľa čl.68 Ústavy Slovenskej republiky a podľa § 4 ods. 1 a ods. 3 písm. f) a g), § 6 ods. 1 a § 11 ods. 4 písm. g) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, zákona č. 401964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a v zmysle zákona NR SR č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní vydáva toto Všeobecne záväzné nariadenie:

Článok 1 **Úvodné ustanovenie**

1. Toto Všeobecne záväzné nariadenie (ďalej len VZN) mení Prílohu č. 1 v zmysle Článok IV. Nájomné, správa bytov a bytové fondy bod 1 :

Za užívanie nájomného bytu je nájomca povinný platiť nájomné a úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu vo výške stanovenej v prílohe č. 1 tohto VZN a v lehotách a spôsobom dojednaných v nájomnej zmluve.

Ostatné články a prílohy ostávajú nezmenené.

Článok VIII. **Záverečné ustanovenia**

- 1. Nájomné vzťahy neupravené týmto VZN sa riadia podľa ustanovení Občianskeho zákonníka.*
- 2. Účinnosť VZN je od 1.7.2022.*

.....
Michal Didik
starosta obce

Návrh vyvesený dňa:	30.05.2022	Návrh zvesený dňa:	15.06.2022
Návrh schválený dňa:	15.06.2022	Uznesením OZ č.:	
Účinnosť odo dňa:	1.07.2022		

Zásady výkonu správy bytových domov obci Čirč

Zásady výkonu správy bytových domov v obci Čirč vydáva Obec Čirč a majú pôsobnosť pre bytové domy vo vlastníctve obce Čirč. Zásady určujú bližšie podmienky a povinnosti súvisiace s užívaním bytu a so správou bytových domov a tvoria neoddeliteľnú súčasť VZN č. 3/2020 zo dňa 3.6.2020.

A. Základné pojmy

- 1) Prenajímateľom bytov v bytových domov je Obec Čirč, ktorá je zároveň ich vlastníkom a je zapísaná v katastri nehnuteľností.
- 2) Nájomcom je osoba, ktorá užíva byt, spoločné časti a spoločné zariadenia bytového domu.
- 3) Správu bytových domov, bytov, spoločných častí a spoločných zariadení bytových domov vykonáva obec prostredníctvom Obecného úradu Čirč.
- 4) Pod pojmom **bytový dom** sa rozumie budova, v ktorej sú nájomné byty vo vlastníctve obce Čirč, spoločné časti domu a spoločné zariadenia tohto domu.
- 5) Bytom je súbor miestností alebo miestnosť, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu určené na bývanie a môžu na tento účel slúžiť ako samostatné bytové jednotky.
- 6) **Spoločnými časťami domu** sa rozumejú časti nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť, najmä základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodištia, spoločné terasy, podkrovia, povaly, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie.
- 7) **Spoločnými zariadeniami domu** sa rozumejú zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu, a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu. Takýmito zariadeniami sú kočikárne, spoločné televízne antény, bleskozvody, komíny, vodovodné, teplotnosné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové prípojky.

B. Užívanie bytu

- 1) Základné práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu, ktorí uzatvorili nájomnú zmluvu, upravuje Občiansky zákonník. Nájomnou zmluvou, ktorou prenajímateľ prenecháva nájomcovi za nájomné byt do užívania, vzniká nájom bytu.
- 2) Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi bytu plný a nerušený výkon jeho práv spojený s užívaním bytu. Prenajímateľ je povinný poistiť bytový dom proti živelným pohromám. Nájomca si môže poistiť domácnosť a zodpovednosť za spôsobené škody na byte a voči tretím osobám.
- 3) Nájomca sa zaväzuje, že všetky drobné opravy v byte, súvisiace s jeho užívaním a bežné udržiavacie práce v byte si zabezpečí sám a na vlastné náklady.
- 4) Nájomca sa zaväzuje, že pri výkone svojich práv bude dbať, aby bolo v dome vytvorené prostredie, zaisťujúce ostatným užívateľom bytov v dome nerušený výkon ich práv, je povinný zachovávať zásady občianskeho spolunažívania.

- 5) Nájomca sa zaväzuje, že závady a poškodenia, ktoré v predmetnom byte alebo bytovom dome nehnuteľnosti spôsobí sám alebo tí, ktorí s ním bývajú, uhradí v plnej výške. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu vynaložených nákladov.
- 6) Nájomca sa zaväzuje, že nebude v predmetnej nehnuteľnosti vykonávať žiadne stavebné úpravy a zmeny bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, 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 týkajúce sa 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 podobne. Nájomník bytu nesmie vykonávať úpravy, ktorými by v neprimeranom rozsahu ohrozoval alebo rušil ostatných nájomníkov. Rovnako nemôže vykonávať také zmeny vo vlastnom priestore, ktoré sú v rozpore s pôvodným projektom domu a stavebným zákonom. Užívateľ bytu zodpovedá za prípadnú škodu, ktorá vznikne neodborným vykonávaním zmien alebo úprav.
- 7) Nájomník bytu nesmie robiť stavebné úpravy, ktoré by rušili vonkajší vzhľad bytového domu.

C. Nájomné, fond spoločný, fond bytový a správna réžia

- 1) Nájomca sa zaväzuje mesačne platiť prenajímateľovi nájomné vo výške :
 - bytový dom s.č. 340 – 6 bytová jednotka – 2,68 eur/m²
 - byty 2x3 bj – 200€/mesiac na byt – 3,573€/m²
 - byty – súp. č. 4 – 213,16 €/mesiac – 3,573/m² x59,66
- 2) Nájomca zaväzuje platiť prenajímateľovi úhrady na zálohové platby na energie v spoločných priestoroch vo výške 3€ na mesiac a byt. Zálohu na dodávku studenej vody 5€ na byt a mesiac. Zálohu na dodávku vykurovanie a ohrev studenej vody vo výške 25€/1 izbový byt, 30€/2 izbový byt , 40€/3 izbový byt, pre byty, kde je spoločné vykurovanie a spoločný ohrev vody. Dodávku elektrickej energie bytu si zabezpečuje nájomca sám na vlastne meno.
- 3) Zdroje fondov sa použijú na financovanie opráv, údržby, modernizácie, rekonštrukcie, nie je možné ich použiť na financovanie drobných opráv a udržiavacích nákladov bytov a nebytových priestorov.

Tvorba a použitie fondu prevádzky, údržby a opráv

- 1) Fond prevádzky, údržby a opráv je základným zdrojom finančných prostriedkov bytového domu na zabezpečenie opráv, údržby, rekonštrukcie, modernizácie alebo investície bytového domu a na iné účely určené zákonom. Obec Čirč ako vlastníč tvorí fondy opráv z nájomného vo výške 0,5% z bytu, alebo v inej výške určenej v článku C, bode 1 tohto VZN. Správca vedie prostriedky oddelene na analytických účtoch pre každý bytový dom a nesmie ich použiť na iné účely.
Pre všetky byty je tvorba fondu opráv – 0,40€/m²/mesiac
- 2) Z fondu prevádzky, údržby a opráv sa financujú výdavky spojené s nákladmi na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príľahlého pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu.
- 3) Prostriedky fondu nepoužité v príslušnom kalendárnom roku prechádzajú do nasledujúceho roku.

Vysvetlenie pojmov:

Údržba zahŕňa: vykonávanie udržiavacích prác na bytovom dome bez vynaloženia väčších finančných prostriedkov, ktorých výkonom sa zabezpečí prevádzkyschopnosť budovy a jej životnosť.

Opravy: prinavrátenie funkcie konštrukčného prvku výmenou jeho častí, opravou alebo pridaním nových materiálov.

Rekonštrukcia: realizácia takých stavebných prác, ktorými sa docieli obnovenie funkčnosti bytového domu aspoň v rozsahu, na aký bol pôvodne určený.

Modernizácia: zásahy, ktoré vylepšujú pôvodný stav podľa súčasných požiadaviek na kvalitu bývania s použitím nových technologických, technických a materiálových riešení.

Investícia: rozširuje pôvodný stav o nové účelové prvky.

D. Dodávka studenej vody a osvetlenie spoločných častí, dodávka vykurovania a ohrev vody

- 1) Obec Čirč ako správca nájomných domov, zabezpečuje služby spojené s užívaním bytu a to dodávku vykurovania, dodávku studenej vody a ohrev studenej vody a osvetlenie spoločných častí a zariadení domu.
- 2) Obec Čirč ako prenajímateľ bytu je povinná vykonať vyúčtovanie skutočných nákladov za dodávky energií a služieb za predchádzajúci kalendárny rok, najneskôr však do 30. mája nasledujúceho roka a písomné vyúčtovanie doručiť nájomcovi. Preplatky bude nájomcom zaslaný na účet do 14 dní od doručenia vyúčtovania a nedoplatky budú uhradené taktiež do 14 dní od odsúhlasenia vyúčtovania nájomníkmi na číslo účtu IBAN: SK39 0200 0000 0033 84364359 vo VÚB Stará Ľubovňa.
- 3) Osobitne bude vystavená faktúra za dodávku studenej vody a stočného. Dodávka ohrevu a teplej vody bude podľa reálnych nákladov na ohrev a na základe skutočnej spotreby teplej vody. Nájomcom bude zaslaná v priebehu roka a bude vystavená na základe odpísaného množstva spotrebovanej vody za predchádzajúci kalendárny rok.
- 4) Zálohová platba na osvetlenie spoločných častí a spoločných zariadení domu predstavuje 3 € mesačne na jeden byt. Obec Čirč ako prenajímateľ bytu je povinná vykonať vyúčtovanie skutočných nákladov na osvetlenie spoločných častí a spoločných zariadení domu za predchádzajúci kalendárny rok, najneskôr však do 30. mája nasledujúceho roka a písomné vyúčtovanie doručiť nájomcovi. Nedoplatok sa uhradí z fondu opráv bytového domu, preplatok bude k fondu BD pripočítaný.
- 5) Dodávka tepla a spotreby plynu na vykurovanie bude rozúčtovaná takto :
 - 40% zo spotreby rovnako pre všetkých nájomníkov podľa výmery bytu, pretože aj nevykurované byty sa musia podieľať na tzv. pasívnom vykurovaní.
 - 60% zo spotreby podľa výsledku merania dodávky tepla (odpočet meračov)

E. Hlásenie a opravy porúch

- 1) Nájomca je zodpovedný za to, že počas doby nájmu nedôjde k poškodeniu uvedeného bytu, jeho príslušenstva, spoločných priestorov a zariadení domu. Rovnako je nájomca zodpovedný za to, že nebude ním ani osobami s ním užívajúcimi tento byt ani inými osobami, ktorým umožní vstup do tohto domu, narušované pokojné bývanie ostatných nájomcov v dome alebo ohrozovaná bezpečnosť alebo porušované dobré mravy v dome.
- 2) Nájomcovia si všetky drobné opravy v byte, súvisiace s jeho užívaním a bežné udržiavacie práce v byte zabezpečuje sám a na vlastné náklady.
- 3) Nájomca sa zaväzuje, že bez zbytočného odkladu oznámi prenajímateľovi tie opravy v byte, ktoré je povinný zabezpečiť prenajímateľ. V opačnom prípade nájomca zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti.
- 4) Všetky nahlásené opravy a poruchy budú vedené písomne pod samostatným číslom, na základe ktorého sa vypíše Príkaz k oprave a tá bude realizovaná obecným údržbárom, prípadne privolaným odborníkom.
Vážne poruchy budú odstránené do 3 dní, ostatné do 30 dní od nahlásenia nájomníkom.
- 5) Nájomca je povinný umožniť prístup prenajímateľovi do predmetného bytu za účelom kontroly jeho technického stavu, spôsobu jeho užívania a dodržiavania zmluvných a zákonných podmienok tohto nájmu.

F. Revízie

1. Elektrické zariadenia, bleskozvody a STA

Odborné skúšky vyhradených technických zariadení elektrických a bleskozvodných sa vykonávajú v zmysle platných predpisov :

- a) vyhradené technické zariadenia elektrické STN 33 1500, STN 33 2000-6-61, STN 33 2000-4-43. Podľa prílohy č. 8 1 krát za 5 rokov
- b) vyhradené technické zariadenia bleskozvodné, STN 34 1390 sa vykonávajú 1 krát za 5 rokov
- c) vyhradené technické zariadenia STA, STN 36 7210, STN 36 7211 sa vykonávajú 1 krát za 2 roky

Vo vykonaných prácach je zahrnuté vykonanie odbornej prehliadky a odstránenie zistených závad uvedených v revíznych správach, okrem rekonštrukcie elektrického rozvodu, resp. rekonštrukcie bleskozvodu.

2. Plynové zariadenia

Odborné prehliadky technických zariadení plynových sa uskutočňujú v zmysle platných predpisov : – rozvody zemného plynu a to nasledovne:

- a) odborná prehliadka sa vykonáva 1 krát za 3 roky
- b) odborná skúška sa vykonáva 1 krát za 6 rokov (nahrádza odbornú prehliadku) a vykonáva ju revízny technik

3. Požiarne a zábranné opatrenia

Na základe zákona o požiarnej ochrane je správca bytového domu povinný vo svojich objektoch zabezpečiť:

- revíziu a prehliadku požiarnych vodovodov (hydrantov) minimálne raz ročne
- tlakovanie hadíc požiarnych vodovodov minimálne raz ročne

- revíziu hasiacich prístrojov minimálne raz ročne
- kontrolu a doplnenie výzbroje a výstroje požiarnej techniky (hasiace prístroje, požiarne vodovody a pod.)

4. Kotly a ohrievače vody

Odborné skúšky a prehliadky kotlov nasledovne:

Nad 100 kW

- a) odborná skúška kotla a ohrievača vody 1 krát za 3 roky
- b) odborná skúška regulačnej stanice plynu 1 krát za 3 roky
- c) odborná prehliadka horákov kotla a ohrievača vody 1 krát ročne

Do 100 kW

- a) odborná prehliadka 1 krát za 3 roky
- b) odborná skúška podľa technických podmienok výrobcu

Tlakové nádoby

- a) opakované vonkajšie prehliadky tlakových nádob 1 krát ročne
- b) tlakové skúšky tlakových nádob 1 krát za 10 rokov

5. Komíny

Kontrolu a čistenie komínov :

Ak sú na komínové telesá pripojené palivové spotrebiče do 50 kW:

- a) raz za 4 mesiace, ak sú do komína pripojené spotrebiče na tuhé a kvapalné palivo
- b) raz za 6 mesiacov, ak sú na plyn a bez vložky
- c) raz za 12 mesiacov, ak sú na plyn a komíny s vložkou

Ak sú na komínové telesá pripojené palivové spotrebiče nad 50 kW:

- a) raz za 2 mesiace – tuhé a kvapalné palivá
- b) raz za 6 mesiacov – plynné palivá

6. Úradné overenie meračov vody

V zmysle zákona je správca bytového fondu povinný zabezpečiť úradné overenie meračov prietochného množstva vody nasledovne:

- a) každých 6 rokov u meračov na studenú vodu
- b) každé 4 roky u meračov na teplú úžitkovú vodu

7. Deratizácia

Zabezpečenie deratizácie na základe všeobecného nariadenia obce v spoločných priestoroch bytového domu. Vykonáva sa minimálne jedenkrát ročne v stanovenom čase alebo viackrát na základe žiadosti nájomníkov.

G. Havárie

Za havarijný stav sa pokladá situácia, keď je náhle narušené riadne užívanie bytu a ohrozená bezpečnosť bývania v bytovom dome. Za havarijný stav sa pokladá:

- a) živelné udalosti (víchrica, povodeň, požiar, zemetrasenie)
- b) poškodenie strešnej krytiny a dažďových zvodov
- c) zatekanie do bytov a spoločných priestorov

- d) únik plynu
- e) skrat v elektrickom vedení bytového domu
- f) iné nepredvídané udalosti

Za havarijný stav sa pokladajú aj prerušenia dodávky elektrickej energie, plynu a studenej vody.

Činnosť na zabezpečenie havárií mimo času pracovnej doby zabezpečuje pohotovostná služba, ktorá je v prípade havárie povinná vykonať prvý nutný zásah na ochranu majetku vlastníkov.

Prvý zásah (v prípade havárie) je zásah, pri ktorom sa nemusí úplne odstrániť porucha, ale zamedzí sa narastaniu prípadnej vznikajúcej škody na majetku, resp. zabráni ohrozovaniu bezpečnosti bývania.

Prvý zásah sa vzťahuje najmä na:

- a) živelnú udalosť (výchrica, povodeň, požiar, zemetrasenie)
- b) výpadok elektrickej energie alebo poškodenie elektrických rozvodov v bytovom dome
- c) výpadok elektrickej energie v byte, v čase pred začatím dňa pracovného voľna alebo pracovného pokoja
- d) porucha hlavných rozvodov teplej a studenej vody a rozvodov vykurovacích telies a ich súčastí
- e) porucha alebo upchatie kanalizačnej prípojky a kanalizačných zvodov
- f) porucha regulátora tlaku plynu a únik plynu v byte alebo v spoločných priestoroch bytového domu
- g) pretečenie strešnej krytiny a dažďových zvodov

Druhý a zásadný zásah je zásah, ktorý nasleduje po prvom zásahu a je nevyhnutný pre odstránenie porúch, ktoré sú vyšpecifikované v bodoch a) až g), zásah zabezpečí správca bytových domov.

H. Užívanie spoločných priestorov a zariadení

- 1) Spoločné priestory a zariadenia (schodište, chodba a pod.) sa užívajú na účely, na ktoré boli zriadené. Inak sa schody, chodby a iné spoločné priestory udržiavajú tak, aby boli prístupné pre požiarnikov, policajtov a iných príslušníkov v prípade potreby a zároveň neobmedzovali práva a bezpečnosť, prípadne záujmy ostatných nájomníkov a aby to nenarušovalo medziľudské vzťahy a estetický vzhľad.

I. Zabezpečenie poriadku a čistoty v dome

- 1) Poriadok a čistotu v dome si nájomníci zabezpečujú sami, taktiež si sami zabezpečujú čistenie príľahlých chodníkov a ich bezpečný stav, najmä v zimnom období.
- 2) Smeti a odpadky sa vysypávajú len do nádob na to určených a to takým spôsobom, aby bola zachovaná čistota v okolí nádob. Nájomníci majú k dispozícii aj nádoby na separovaný odpad.
- 3) V spoločných priestoroch je zakázané fajčiť a manipulovať s otvoreným ohňom, vykonávať práce, ktoré môžu viesť k vzniku požiaru, skladovať v nich výbušniny a iné horľavé látky.

J. Parkovanie motorových vozidiel

- 1) Nájomník, ktorý vlastní motorové vozidlo, môže parkovať pred bytovým domom na parkovisku a musí dodržiavať zásady pre udržiavanie čistoty, nočného pokoja a pod.
- 2) Na parkovisku a verejných priestranstvách je zakázaná výmena oleja, prevádzanie opráv, umývanie áut a pod.
- 3) Nájomca nesmie znemožniť parkovaním vykonanie pravidelného odvozu odpadu.

K. Informačné zariadenia v bytovom dome

- 1) Nájomca bytu je povinný označiť poštovú schránku svojím menom a udržiavať ju v technicky spôsobilom stave.
- 2) Každý vchod bytových domov má v chodbe k dispozícii nástenku, kde je možné vyvesiť potrebné informácie.

Všetci nájomníci sú povinní oboznámiť sa s týmito zásadami a dodržiavať ich.

V Čirči dňa 3.6.2020

Michal Didik
starosta obce Čirč