

Mesto Sliach, Letecká 1, 962 31 Sliach

**VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉHO NARIADENIA  
MESTA SLIACH č. 18/2018c**



**O PRENÁJME NÁJOMNÝCH BYTOV V MESTE SLIACH**

Vyvesené 12.6.2018

Schválené 27.6.2018

Vyhlásené 2.7.2018

Mestské zastupiteľstvo v Sliachi podľa § 6 ods. 1 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a v zmysle zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní vydáva toto

## **Všeobecne záväzné nariadenie O prenájme nájomných bytov v Meste Sliach,**

### **Článok 1 Úvodné ustanovenie**

1. Účelom tohto všeobecne záväzného nariadenia (ďalej len „VZN“) je stanovenie podmienok prijímania žiadostí, postupu pri výbere nájomníkov nájomných bytov a postupu pri schvaľovaní a realizovaní ich prenájmu.
2. Toto VZN upravuje podmienky prenájmu nájomných bytov, evidenciu žiadostí, podmienky pridelenia nájomného bytu, správu nájomných bytov, vznik a zánik nájmu, dĺžku nájmu, opakovanie nájmu, starostlivosť o nájomné byty.
3. Nájomné byty sú byty vo vlastníctve mesta Sliach s osobitným režimom, ktorý vymedzuje toto VZN. Nájomné byty sa budú užívať na nájom a nemôžu sa previesť do osobného vlastníctva najmenej po dobu 30 rokov od vydania kolaudačného rozhodnutia.
4. Pri uzatváraní zmluvy o nájme bytu bude Mesto Sliach postupovať v súlade s týmto VZN a s platnými predpismi v čase uzatvorenia nájomnej zmluvy a podmienkami ustanovenými zákonom č. 443/2010 Z. z.

### **Článok 2 Podmienky a rozsah poskytovania bývania v nájomnom byte**

1. Nájomný byt možno prideliť oprávnenej osobe v zmysle § 22 zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.
2. Oprávnenou fyzickou osobou podľa odseku 1 je:
  - a) osoba žijúca v domácnosti s mesačným príjmom domácnosti vo výške minimálne 1,3 násobku životného minima a najviac vo výške trojnásobku životného minima.
  - b) osoba žijúca v domácnosti s mesačným príjmom domácnosti vo výške minimálne 1,3 násobku životného minima a najviac vo výške štvornásobku životného minima, ak
    1. členom tejto domácnosti je osoba s ťažkým zdravotným postihnutím.
    2. ide o domácnosť osamelého rodiča s nezaopatreným dieťaťom
    3. aspoň jeden z členov tejto domácnosti zabezpečuje zdravotnícku starostlivosť, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu pre obyvateľov obce, pričom podiel takto prenajatých bytov je maximálne 10 % z celkového počtu nájomných bytov.
3. Pri zisťovaní príjmov podľa odseku 2 sa postupuje podľa osobitného predpisu ( §3 zákona č. 601/2003 Z.z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov). Mesačný príjem sa vypočíta z príjmu (§4 zákona č.601/2003 Z.z.) za kalendárny rok predchádzajúceho roku, v ktorom vznikol nájom bytu, ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov.
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. Oprávnená osoba podľa ods. 2 tohto článku, ktorá má evidovanú žiadosť o nájomný byt na Mestskom úrade Sliač (MsÚ), musí v čase posudzovania žiadosti o nájom bytu spĺňať ďalšie nasledovné podmienky :
  - a) v čase podania žiadosti dovŕšila vek 18 rokov, alebo nadobudla spôsobilosť na právne úkony uzatvorením manželstva v zmysle osobitných právnych predpisov;
  - b) minimálny príjem (spodná hranica príjmu) na spoločne posudzované osoby, pričom priemerný mesačný príjem žiadateľa a osôb, ktorých príjmy sa spoločne posudzujú podľa osobitného predpisu (zákon č.601/2003 Z.z. o životnom minime v znení neskorších predpisov), dosahuje výšku súčtu 1,3 násobku životného minima. V prípade opakovaného nájmu bytu u nájomcu, ktorý počas predchádzajúceho nájomného vzťahu pravidelne platil nájomné, môže primátor mesta upustiť od dodržania spodnej hranice príjmu,
  - c) oprávnená osoba alebo manžel/ka, druh/družka nie sú nájomcami mestského, družstevného alebo služobného bytu, alebo výlučnými vlastníkmi bytu, rodinného domu alebo inej stavby určenej na trvalé bývanie,
  - d) oprávnená osoba má v čase posudzovania žiadosti vlastný pravidelný príjem z pracovného pomeru, podnikania, alebo má iný pravidelný príjem,
  - e) oprávnená osoba súhlasí so zaplatením finančnej zábezpeky, ktorá nepresiahne výšku šesťmesačného nájomného, pričom lehota na zloženie finančnej zábezpeky je najneskôr deň pred podpisom nájomnej zmluvy,
  - f) ak oprávnená osoba, alebo osoby spoločne posudzované sú dlžníkmi Mesta Sliač, musia mať ku dňu posudzovania žiadosti oprávnenej osoby o nájom bytu podpísané uznanie dlhu a dohodu o splátkach dlžnej sumy, ktorú zároveň plnia.
6. Podmienky ustanovené v predchádzajúcich odsekoch sa posudzujú pri uzavieraní nájomnej zmluvy a na zmeny podmienok počas platnosti nájomnej zmluvy sa neprihliada.
7. V prípade, že počas doby prenájmu dôjde medzi manželmi, druhom/družkou k rozvodu/rozchodu a rozvedený manžel/manželka, odídený druh/družka sa z bytu odsťahuje, osoba, ktorá zostane v 3-izbovom byte sama, je povinná túto skutočnosť nahlásiť vlastníkovi/správcovi bytu do 30 dní.
8. V prípade, že počas doby prenájmu dôjde medzi manželmi, druhom/družkou k rozvodu/rozchodu, rozvedený manžel/manželka, druh/družka sa z bytu odsťahuje a druhá osoba zostane v 3 – izbovom byte sama, po uplynutí doby nájmu môže byť s ňou uzatvorená zmluva iba na menší byt, prípadne sa zmluva uzatvorí iba na dobu 1 roka.

### Článok 3

#### Postup pri prideľovaní nájomných bytov

1. Záujemca o pridelenie nájomného bytu podá na MsÚ Sliač žiadosť o pridelenie nájomného bytu na tlačive spolu s požadovanými prílohami, *viď. príloha č. 1* tohto VZN. Žiadosť musí byť datovaná, odôvodnená, vlastnoručne podpísaná a adresovaná vlastníkovi nájomných bytov – Mestu Sliač.

2. Každú žiadosť prerokuje komisia bytová (ďalej len komisia) 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.
3. Každému žiadateľovi, ktorý predloží žiadosť bude zaslaná odpoveď s uvedením, či žiadosť bola alebo nebola zaradená do zoznamu žiadateľov o nájomný byt. V prípade nezaradenia žiadosti do zoznamu dostane žiadateľ odpoveď aj s odôvodnením.
4. Zoznam žiadateľov o pridelenie nájomného bytu, ktorých žiadosť bola zaradená do zoznamu žiadateľov vedie MsÚ po dobu troch rokov. Ak žiadateľ do 1 mesiaca po uplynutí tejto doby neoznámí písomne, že žiadosť je aj naďalej aktuálna, bude táto žiadosť vyradená zo zoznamu žiadateľov o nájomný byt. Žiadateľ o pridelenie nájomného bytu je tiež povinný nahlásiť každú zmenu v žiadosti do 30 dní od jej vzniku.
5. V prípade uvoľnenia nájomného bytu (*z dôvodu skončenia nájmu po uplynutí doby nájmu zo strany nájomcu ap.*), vlastník nájomných bytov zašle „Dotazník“ s prílohami minimálne trom žiadateľom (*ktorých údaje o príjme a ďalšie údaje nie sú aktuálne*) na jeden voľný byt zo zoznamu žiadateľov.
6. Žiadateľ, ktorý nedoručí späť vyplnený dotazník spolu s prílohami v určenom čase, uvedie nepravdivé údaje, alebo údaje sfaľšuje, nedostaví sa k podpisu nájomnej zmluvy, alebo ju nepodpíše, bude vyradený zo zoznamu uchádzačov o nájomný byt.
7. Komisia kompletne žiadosti s doručenými dotazníkmi a prílohami posúdi a v prvom rade odporučí prideliť byt žiadateľom, ktorí splnili podmienky na pridelenie bytu podľa čl. 2 tohto VZN a majú aspoň jedno maloleté dieťa (*manželia alebo osamelý rodič aspoň s jedným maloletým dieťaťom*) a sú, alebo boli občanmi mesta Sliač.
8. V prípade neobsadenia bytov žiadateľmi spĺňajúcim podmienky podľa predchádzajúceho bodu (7), komisia posúdi kompletne žiadosti s doručenými dotazníkmi a prílohami, a odporučí prideliť nájomný byt tým žiadateľom, ktorí splnili podmienky na pridelenie bytu podľa čl. 2 tohto VZN a sú manželia bezdetní, občanom rozvedeným, alebo inak osamelým občanom mesta Sliač a tiež žiadateľom, ktorí neboli v čase podania žiadosti občanmi mesta Sliač.
9. Ak sa uvoľní bezbariérový nájomný byt a v evidencii sa nenachádza žiadosť občana s ťažkým zdravotným postihnutím, komisia schváli prenájom bytu žiadateľovi bez zdravotného postihnutia. Nájomná zmluva na tento byt bude uzatvorená podľa zákona č.443/2010 Z.z. na dobu určitú, ktorá neprevýši jeden rok. Po zaradení žiadosti občana s ťažkým zdravotným postihnutím do evidencie, bude táto riešená prednostne a nájomca bez zdravotného postihnutia stráca nárok na predĺženie nájomnej zmluvy.

#### **Článok 4** **Nájomná zmluva**

1. Nájomnú zmluvu uzatvorí Mesto Sliač so žiadateľom, ktorý splnil podmienky na pridelenie bytu a tento mu bol pridelený.
2. Na práva a povinnosti, ktoré vzniknú 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 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) ukončenie nájmu
  - i) zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu
  - j) dohodu o finančnej zábezpeke
3. Mesto Sliač v súvislosti s uzavretím nájomnej zmluvy nebude požadovať od nájomcu iné finančné plnenia, ktoré priamo nesúvisia s užívaním nájomného bytu.
  4. Nájomca a všetky osoby, ktoré s nájomcom tvoria spoločnú domácnosť sú povinné v lehote do 30 dní odo dňa uzavretia nájomnej zmluvy s doplnením zoznamu osôb tvoriacich domácnosť nájomcu, prihlásiť sa na trvalý pobyt v mesta Sliač na adrese príslušného bytového domu.  
Nájomca a všetky osoby, ktoré s nájomcom tvoria spoločnú domácnosť sú povinné v lehote do 30 dní odo dňa skončenia nájomnej zmluvy odhlásiť sa z trvalého pobytu na adrese príslušného bytového domu. Pokiaľ tak neurobia, po uplynutí lehoty zruší trvalý pobyt mesto Sliač.
  5. Nájomná zmluva sa uzatvára vždy k 1. dňu príslušného mesiaca a končí posledným dňom príslušného mesiaca.
  6. Pokiaľ predchádzajúci nájomca neodovzdá byt prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a s vybavením, ktoré mu bolo spolu s bytom odovzdané do nájmu, prenajímateľ odovzdá nájomný byt ďalšiemu nájomcovi najneskôr do 10 dní od dátumu podpísania nájomnej zmluvy. V tejto 10 – dňovej lehote prenajímateľ zabezpečí nevyhnutné úpravy a opravy v byte, aby bol užívania schopný (pokiaľ nedôjde medzi prenajímateľom a nájomcom k inej dohode).
  7. O odovzdaní a prevzatí bytu bude medzi prenajímateľom a nájomcom spísaný protokol.

## Článok 5

### Dĺžka nájmu a opakované uzavretie nájomnej zmluvy

1. Doba nájmu dohodnutá v nájomnej zmluve môže byť najviac tri roky okrem prípadu, ak nájomcom je osoba so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe zákona č.443/2010 Z.z., ktorému sa prenajíma nájomný byt spĺňajúci podmienky ustanovené osobitným predpisom, pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac desať rokov.
2. V nájomnej zmluve bude upravené právo nájomcu na opakované uzavretie zmluvy o nájme nájomného bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a v tomto VZN. Nájomnú zmluvu možno s nájomcom opakovane uzatvoriť ak:
  - a) nájomca naďalej spĺňa podmienky nájomcu určené v tejto zmluve, VZN Mesta Sliač týkajúceho sa nájomných domov v meste Sliač a príslušných zákonov,
  - b) nájomca nemá žiadne záväzky voči prenajímateľovi.
3. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude správca bytov informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu a jeden mesiac pred ukončením nájomného vzťahu vyzve každého nájomcu nájomných bytov, aby doložil potrebné doklady k opakovanému uzatvoreniu

nájomnej zmluvy. Pokiaľ budú zo strany nájomcu splnené podmienky uvedené v čl. 2 tohto VZN, okrem prípadov § 12 odst. 2 písm. a) zákona č.443/2010 Z.z., bude s ním opakovane uzatvorená nájomná zmluva na dobu, ktorá neprevýši tri roky.

4. Nájomná zmluva môže byť opakovane uzatvorená za splnenia podmienky podľa ustanovenia bodu 1. tohto článku, ako aj podmienky splnenia neprekročenia mesačného príjmu tri a pol násobku životného minima domácnosti k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roka, prípadne priemeru súčtu za obdobie ostatných troch rokov trvania nájmu.
5. Nájomná zmluva môže byť opakovane uzatvorená najviac na 1 rok aj v tom prípade, ak na vzniknuté nedoplatky súvisiace s nájmom bytu sa s nájomcom uzatvorí Dohoda o uznaní dlhu podľa § 558 Občianskeho zákonníka a o spôsobe jeho zaplatenia (*splátkový kalendár*). Ak nájomca nedodrží dohodnutý splátkový kalendár, nájomnú zmluvu na ďalšie obdobie mesto nepredĺži.
6. Nájomná zmluva môže byť opakovane uzatvorená aj s osobou, ktorá prestala spĺňať podmienky na pridelenie nájomného bytu podľa zmluvy, VZN Mesta Sliač a príslušných právnych predpisov najviac na obdobie jedného roka. V prípade, že počas trvania plynutia jednoročnej nájomnej zmluvy nájomca opäť splní podmienky na poskytnutie nájomného bývania podľa tejto zmluvy, VZN Mesta Sliač a príslušných právnych predpisov bude výška jeho príjmu posudzovaná podľa kritérií ako u nového žiadateľa.
7. Nájomnú zmluvu na užívanie bezbariérového nájomného bytu uzavrie Mesto Sliač 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 čl. 2 ods. 2 najviac na jeden rok.
8. Pred uzavretím nájomnej zmluvy je prenajímateľ na požiadanie povinný umožniť budúcemu nájomcovi prehliadku nájomného bytu.
9. Nájomný byt nie je možné dať do podnájmu.
10. Nájomca 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.

## Článok 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 mestského bytu najskôr 30 kalendárnych dní a najneskôr deň pred podpisom nájomnej zmluvy na účet Mesta.
3. Finančnú zábezpeku za užívanie nájomného bytu vedie Mesto Sliač 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, Mesto Sliač je povinné už zloženú finančnú zábezpeku bezodkladne vrátiť.
6. Žiadateľ stráca nárok na pridelený byt, ak neuhradí finančnú zábezpeku vo výške 6 mesačných splátok nájomného najneskôr deň pred podpísaním nájomnej zmluvy, alebo sa nedostaví k podpisu Zmluvy o nájme bytu.
7. Použitie finančnej zábezpeky:
  - a) úhrady za nezaplatené nájomné a nezaplatené služby spojené s užívaním bytu v rámci záverečného ročného vyúčtovania k danému účtovnému obdobiu pri skončení nájmu bytu;
  - b) úhrady za opravy a práce, ktorými sa byt a zariadenie bytu pri skončení nájomného vzťahu uvedenie do pôvodného stavu s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
8. Finančnú zábezpeku alebo jej zvyšok zúčtuje a vyplatí Mesto Sliač nájomcovi po skončení nájmu najneskôr do 30 dní od ukončenia nájmu.
9. V prípade, ak počas prenájmu vznikne potreba čerpania finančnej zábezpeky podľa čl.6, ods. 1, je prenajímateľ oprávnený požadovať jej doplnenie do pôvodnej výšky, t.j. šesť mesačného nájomného podľa dohodnutého splátkového kalendára.
10. V prípade, že 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 pri ukončení nájmu, bude znížená finančná zábezpeka nájomcovi vrátená rozdielom najneskôr do 30 dní od úhrady faktúry za vyššie uvedené opravy.
11. Ku dňu skončenia nájmu je nájomca povinný byt vypratať a odovzdať ho prenajímateľovi, 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. Tieto práce budú uhradené z finančnej zábezpeky a prípadný rozdiel bude nájomcovi vrátený do 30 dní od úhrady faktúry za vyššie uvedené práce.

## **Článok 7**

### **Určenie nájmu a úhrada nájmu**

1. Maximálna cena ročného nájmu bytov obstaraných z prostriedkov štátneho rozpočtu, štátnych fondov a rozpočtu Mesta Sliač sa určuje vo výške maximálne 5 % z obstarávacej ceny bytu.
2. Konkrétna výška nájomného je stanovená samostatne pre jednotlivé nájomné byty podľa obstarávacích nákladov.
3. Do cien nájmu nie sú zahrnuté ceny služieb spojených s užívaním bytu, napr. osvetlenia spoločných priestorov v bytovom dome, odvozu odpadu, dodávky tepla, SV a TUV, zrážková voda a ďalších služieb, na ktorých sa dohodne prenajímateľ s nájomcom. Ceny služieb sa dohodnú v súlade s cenovými predpismi a rozhodnutiami cenových orgánov na základe, ktorých bude vystavený zálohový predpis platieb za užívanie bytu.



4. Splatnosť nájomného a úhrad za služby spojené s užívaním bytu je vždy do 10. dňa príslušného mesiaca na daný mesiac.

## Článok 8 Výmena bytov

1. Výmena bytov sa môže navzájom uskutočniť len na základe dobrovoľnej dohody nájomcov o výmene bytov a súhlasu vlastníka bytového fondu Mesta Sliač za podmienky, že účastníci výmeny :
  - a) podali na Mestský úrad Sliač žiadosť o schválenie dohody o výmene bytov;
  - b) sú nájomcami nájomných bytov vo vlastníctve Mesta Sliač
  - c) spĺňajú podmienky stanovené v príslušnom VZN a plnia si povinnosti vyplývajúce z nájomnej zmluvy.
2. Súhlas aj dohoda o výmene musia mať písomnú formu. Dohodu o výmene bytov musia písomne potvrdiť všetci nájomcovia bytov, ktorých sa výmena bytu dotýka, vrátane správcu bytov. Dohoda o výmene bytov je súčasťou žiadosti o schválenie dohody o výmene bytov.
3. Žiadosť o schválenie dohody o výmene bytov spolu s dokladmi, ktoré preukazujú splnenie podmienok stanovených vo VZN, bude predložená primátorovi mesta. V prípade, ak primátor mesta žiadosť o výmenu schváli, bude vydaný písomný súhlas s akceptovaním dohody o vzájomnej výmene bytov. V zmysle vydaného súhlasu budú s nájomcami uzatvorené nové nájomné zmluvy.

## Článok 9 Zánik nájmu bytu

1. Nájom nájomného bytu zaniká :
  - a) uplynutím doby nájmu;
  - b) písomnou dohodou medzi nájomcom a prenajímateľom nájomných bytov;
  - c) písomnou výpoveďou nájomcu.
  - d) po prerokovaní v príslušnej komisii a so súhlasom primátora Mesta Sliač výpoveďou zo strany prenajímateľa nájomných bytov ak :
    - nájomca bez súhlasu prenajímateľa v predmetnom byte ubytuje osoby, ktoré nie sú uvedené na evidenčnom liste k tomuto bytu;
    - nájomca dlhodobo neužíva byt (*viac ako tri mesiace*) bez uvedenia vážnych dôvodov;
    - nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu a to ak nezaplatí včas nájomné, alebo úhradu za služby súvisiace s užívaním bytu za čas dlhší ako tri mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť do podnájmu ďalším osobám;
    - nájomca využíva prenajatý byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie;
    - nájomca, alebo ten, kto s ním býva v byte, sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome a ani po jeho písomnom upozornení nedôjde k náprave;
    - je potrebné z dôvodu verejného záujmu s bytom naložiť tak, že byt nemožno užívať, alebo ak byt alebo dom vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní nemožno byt najmenej počas šiestich mesiacov užívať.



2. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane, okrem prípadu keď sa nájomca a prenajímateľ dohodne na inej dobe na inej výpovednej lehote.
3. K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný byť uvoľniť a odovzdať ho prenajímateľovi v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za prípadné spôsobené škody.
4. Nájomca nájomného bytu nemá nárok na náhradný byt a ani inú bytovú náhradu pri skončení nájmu uplynutím doby nájmu.

## **Článok 10**

### **Starostlivosť o nájomný byt**

1. Mesto zabezpečuje výkon správy bytov vo vlastnej réžii.
2. Mesto Sliač tvorí fond prevádzky, opráv a údržby ročne minimálne vo výške 0,5 % nákladov na obstaranie nájomného bytu.
3. Zásady tvorby a čerpania fondu opráv, prevádzky a údržby bytových domov vo vlastníctve Mesta Sliač tvoria Prílohu č. 1 tohto VZN.
4. Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou uhrádza nájomca.
5. 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.
6. Náklady spojené s bežnou údržbou bytu sú náklady za práce, ktoré sa obvykle vykonávajú pri dlhšom užívaní ako napríklad maľovanie, opravy vstavaného nábytku, nátery.
7. Definíciu 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.
8. 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.

## **Článok 11**

### **Domový poriadok**

1. 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 mesto a tvorí prílohu č. 2 tohto VZN.

## **Článok 12**

### **Záverečné ustanovenie**

1. Podmienky určené týmto VZN sú nutnou súčasťou nájomnej zmluvy.
2. Toto Všeobecne záväzné nariadenie o prenájme nájomných bytov v meste Sliač bolo schválené Mestským zastupiteľstvom v Sliači na jeho zasadnutí dňa ....., číslo uznesenia .....
3. Toto Všeobecne záväzné nariadenie Mesta Sliač o prenájme nájomných bytov v meste Sliač nadobúda účinnosť pätnástym dnom od jeho vyvesenia na úradnej tabuli mesta Sliač.
4. Dňom účinnosti tohto Všeobecne záväzného nariadenia sa ruší Všeobecne záväzné nariadenie č.18 zo dňa 2. mája 2012.

V Sliači dňa ..... 2018

**Ing. Daniel Dunčko**  
primátor

## **Zásady tvorby a čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv nájomných bytov v meste Sliach**

### **Článok 1 Úvodné ustanovenia**

1. Tieto zásady upravujú podmienky tvorby a čerpania fondu opráv, prevádzky a údržby nájomných bytov v bytových domoch obstaraných s použitím verejných prostriedkov na účel podpory bývania.
2. Zásady sú spracované v súlade so zákonom č.443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a v zmysle Nariadenia vlády č.87/1995 Z.z. v znení neskorších predpisov.

### **Článok 2 Účel fondu opráv, prevádzky a údržby**

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

### **Článok 3 Tvorba fondu opráv**

1. Fond opráv sa tvorí z prostriedkov získaných v rámci úhrad za užívanie bytov od nájomcov bytov.
2. Zákon č.443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v § 18 ods. 2 predpisuje tvoriť fond ročne minimálne vo výške 0,5 % nákladov na obstaranie nájomného bytu.
3. Výšku fondu opráv určí mestské zastupiteľstvo uznesením v percentuálnej výške tak, aby finančné prostriedky vo fonde opráv postačovali na zabezpečenie bežnej a nutnej údržby bytových domov.
4. Fond opráv sa vedie samostatne v účtovnej a operatívnej evidencii a finančné prostriedky fondu opráv sú vedené na samostatnom bankovom účte pre každý bytový dom.

### **Článok 4 Použitie fondu 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 primátorom mesta, pričom výdavok musí byť schválený v súlade so schválených 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 mestského zastupiteľstva. O prípadnej potrebe zvýšenia tvorby príslušného fondu rozhodne mestské zastupiteľstvo.
4. Ak je modernizácia, resp. rekonštrukcia bytového domu schválená uznesením MsZ, môže byť uskutočnená aj z iných zdrojov mesta.
5. K údržbe bytových domov, ktorá je hradená z fondu opráv, patria pravidelné odborné prehliadky a odborné kontroly podľa platnej legislatívy a to : revízia prenosných hasiacich prístrojov a požiarneho vodovodu, revízia komínov, bleskozvodov, revízia elektrickej inštalácie a elektrických zariadení a revízie plynových kotlov a domového plynovodu.
6. Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním ako to špecifikuje Príloha Nariadenia vlády č.87/1995 Z.z. si hradí nájomca z vlastných zdrojov :

**A. Sanitárne zariadenie –**

- a) upevnenie uvoľneného umývadla, záchodovej misy, drezu, výlevky, vane, záchodovej nádrže, zrkadla, držadla, schránok, konzol, vešiakov,
- b) oprava , výmena výtokového ventilu – kohútika,
- c) oprava, výmena sifónu a lapača tuku,
- d) oprava odpadového a prepádového ventilu,
- e) oprava batérie,
- f) oprava pevnej alebo hadicovej sprchy,
- g) výmena tesnenia,
- h) výmena retiazok a zátok k všetkým predmetom,
- i) oprava, výmena vešiakov, vaňových držiadiel,
- j) oprava, výmena dvierok pri obmurovanej vani,
- k) oprava, výmena podpier, ružíc, ťahadiel
- l) oprava, schránky na toaletný papier, výmena galeriek,
- m) čistenie zanesených odpadových rúr z bytu len do kanalizačného stúpadla,
- n) oprava, výmena násosky splachovača, plavákového gule s pákou, padákového drôtu a páky, sedacej dosky s poklopom, priechodného ventilu pred záchodovou nádržou, záchodovej manžety,
- o) zabrúsenie padákového sedla,
- p) výmena tesnenia, prípadne kuželky na ventily,
- q) oprava tlakového splachovača s výmenou jednotlivých drobných súčastí,
- r) oprava, výmena ochranných rámov na drezoch a výlevkách.

**B. Elektrické zariadenie**

- a) oprava, výmena vypínačov všetkých druhov, poistiek a ističov všetkých druhov, zásuviek, tlačidiel, objímok, zvončekového a signalizačného zariadenia, včítane tlačidla pri vchode, transformátora, zvončeka i miestnej batérie ak patrí k bytu,
- b) oprava osvetľovacích telies, prípadne výmena ich jednotlivých súčastí.

**C. Kuchynské, izbové a kúpeľňové pece**

**D. Plynové a elektrické sporáky a variče, plynové radiátory a prenosné plynové piecky**

- a) oprava horákov,
- b) oprava, výmena uzavieracích kohútikov plynu,
- c) výmena a dopĺňanie skrutiek, nitov a ostatných drobných súčiastok,
- d) oprava, výmena vypínačov elektrického prúdu,
- e) oprava platničiek a pečúcej rúry,
- f) výmena prírodného kábla alebo hadice,
- g) výmena plechu, pekáča a roštu do pečúcej rúry,
- h) prečistenie plynovodných prívodov od plynomeru s spotrebičom.

**E. Ohrievače vody, plynové, prietokové a elektrické zásobníky**

- a) oprava, výmena membrány, ventilov a páky, tlakového pera, regulačného zariadenia horáka, rúr a kolien na odvod spálených plynov,
- b) čistenie,
- c) vykonávanie ochranných náterov,
- d) oprava výhrevnej patróny,
- e) oprava termostatu

**F. Merače spotreby tepla**

- a) Oprava individuálnych meračov spotreby tepla v bytoch

**G. Etážové kúrenie**

**H. Chladiace zariadenie**

**I. Kovanie a zámky**

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

**J. Okná a dvere**

- a) tmelenie okien,
- b) menšia oprava, výmena deliacich priečelí a líšt zasklených dverí,
- c) zasklievanie jednotlivých okien,
- d) menšia oprava, výmena časti obloženia okenných parapetov.

**K. Podlahy**

- a) oprava uvoľnených dlaždíc,
- b) upevnenie, výmena prahu,
- c) upevnenie, náhrada podlahových líšt,

**L. Rolety a žalúzie**

- a) oprava, výmena navijacieho mechanizmu,
- b) oprava plátna,
- c) výmena šnúry,
- d) oprava drevenej zvinovacej rolety a žalúzie,
- e) oprava vyklápacieho zariadenia žalúzie,
- f) spojenie líšt, výmena pliešku,
- g) oprava zámkov na nôžkových mrežiach alebo železných roletách,
- h) výmena pier na železných roletách.

**M. Domáce telefóny**

- a) oprava, výmena telefónnej šnúry,
- b) mikrotelefónne a slúchadlové vložky,
- c) nastavenie domáceho telefónu.

**Článok 5****Hospodárenie s fondom opráv**

1. Pre účelné hospodárenie sa fond opráv analyticky eviduje podľa jednotlivých bytových domov.
2. Opravy a údržba hradená z fondu opráv môže byť realizovaná len do výšky finančných prostriedkov na fonde jednotlivých bytových domov, okrem prípadu uvedeného v čl. 4 ods. 3
3. Mestské zastupiteľstvo a primátor mesta rozhodujú o hospodárnom používaní prostriedkov fondu opráv.

**Článok 6****Záverčné ustanovenia**

1. Mesto Sliač pri tvorbe a čerpaní fondu opráv postupuje podľa týchto „Zásad“ od termínu účinnosti VZN o prenájme nájomných bytov v meste Sliač, nakoľko sú schválené ako jeho Príloha.

**Ing. Daniel Dunčko**  
primátor mesta Sliač

## **Domový poriadok**

### **Článok 1 Úvodné ustanovenia**

1. Tento domový poriadok upravuje :
  - a) vzájomné vzťahy medzi nájomníkmi nájomných bytov a osôb, ktoré s nimi žijú v spoločnej domácnosti (ďalej len užívatelia) pri užívaní nájomných bytov a nebytových priestorov v bytovom dome (ďalej len byty)
  - b) spôsob zabezpečenia poriadku, pokoja a čistoty v bytovom dome a jeho okolí
  - c) 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 zdržiava.
3. Práva a povinnosti užívateľov bytov, ktoré vyplývajú zo všeobecne záväzných právnych predpisov, nie sú obsahom domového poriadku.

### **Článok 2 Vlastníctvo a správa bytov**

1. Vlastníkom bytov je Mesto Sliach.
2. Pridelovanie bytov, podmienky prenájmu, užívanie bytov a zánik nájmu upravuje VZN Mesta Sliach č.18 o prenájme nájomných bytov v meste Sliach.
3. Správcom bytov je Mesto Sliach.

### **Článok 3 Domový dôverník**

1. Komunikáciu a informovanosť medzi prenajímateľom a užívateľmi bytového domu zabezpečuje domový dôverník bytového domu, ktorého určí prenajímateľ.
2. Domový dôverník
  - a) spolupracuje s prenajímateľom 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 mesta;
  - b) je oprávnený podávať návrhy, požiadavky, podnety.

### **Článok 4 Práva a povinnosti užívateľov bytov**

1. Základné práva a povinnosti nájomcov upravuje Občiansky zákonník.
2. Užívatelia bytov majú právo užívať byt a jeho príslušenstvo, právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu a právo užívať služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
3. Užívatelia bytov majú právo zúčastňovať sa na správe domu účasťou na domových schôdzach, ktoré vedie domový dôverník.
4. Užívatelia bytov sú povinní :
  - a) užívať byt, spoločné priestory a zariadenia domu riadne a používať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu;
  - b) dodržiavať zásady dobrého susedského spolužitia a ustanovenia tohto domového poriadku a starať sa o ochranu majetku pred akýmkoľvek poškodením;
  - c) konať tak, aby svojou činnosťou nezadali príčinu vzniku požiaru, prípadne iného ohrozenia pri opravách a manipulácii najmä s plynovým a elektrickým zariadením;



- d) včas vykonať opravy v byte, inak zodpovedajú za škody, ktoré nesplnením povinnosti vznikli a za škody na spoločných priestoroch bytového domu;
- e) oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu väčších opráv v byte, ktoré má znášať prenajímateľ a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedajú za škodu, ktorá neplnením tejto povinnosti vznikla;
- f) umožniť na požiadanie na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu, alebo nebytového priestoru prenajímateľovi, 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;
- g) vykonávať a uhrádzať drobné opravy súvisiace s užívaním bytu, ktoré si uhrádza nájomca a ktoré sú špecifikované v prílohe Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z. a VZN č.18 o prenájme nájomných bytov v meste Sliač.
- h) odstrániť závady a poškodenia, ktoré na iných bytoch alebo nebytových priestoroch v dome, alebo na spoločných častiach alebo spoločných zariadeniach domu alebo príslušenstve spôsobil sám, alebo osoby, ktoré byt s ním, alebo nebytové priestory a spoločné časti, alebo spoločné zariadenia domu užívajú. Ak sa tak nestane, prenajímateľ má právo po predchádzajúcom upozornení vzniknuté poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu vynaložených nákladov.
- i) nájomca bytu nesmie vykonať stavebné úpravy, dostavbu, prestavbu a iné podstatné zmeny bez písomného súhlasu prenajímateľa, 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.
- j) nájomca nemôže realizovať ani stavebné úpravy, ktoré by rušili vonkajší vzhľad bytového domu.
- k) povolené stavebné úpravy bytu je nájomca povinný vykonávať tak, aby počas týchto úprav nebolo obmedzené právo ostatných nájomcov na pokoj, čistotu a bezpečnosť.
- l) prenajímateľ zabezpečuje povinnosti vyplývajúce zo správy bytov na základe oznámenia dôverníka bytov a to najmä osvetlenie spoločných priestorov (schodište, chodby a iné verejne prístupné priestory v dome), dozor nad spoločným zariadením domu (revízie elektroinštalácie, bleskozvodov, protipožiarneho zariadenia), dozor nad vykonávaním údržbárskych a iných prác, vykonávanie úkonov uložených verejnými orgánmi.

## **Článok 5**

### **Užívanie spoločných častí a zariadení bytového domu**

1. Spoločnými časťami a spoločnými zariadeniami sú strecha, povala, chodby, vchody, schodišťa, hromozvody, vodovodné, kanalizačné, elektrické, protipožiarne zariadenia, schránky a zvonce pri vchode.
2. Chodby a schodišťa sa nesmú zatarasovať trvalým umiestňovaním predmetov zabraňujúcich ich spoločné užívanie, ako aj brániace úniku obyvateľov bytového domu v prípade mimoriadnych situácií.
3. V spoločných priestoroch platí zákaz používať otvorený oheň, fajčiť, požívať alkoholické nápoje a iné návykové látky, vykonávať práce, ktoré môžu viesť k vzniku požiaru osobami bez odbornej kvalifikácie, umiestňovať v nich motocykle a iné prístroje a zariadenia, 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. 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.
6. Za protipožiarne vybavenie v bytovom dome zodpovedá prenajímateľ, ktorý zabezpečuje aj jeho riadne kontroly a akcieschopnosť podľa vypracovanej a schválenej požiarnej smernice.

7. Bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa nesmie byť žiadna časť spoločných zariadení domu alebo spoločných častí domu a príslušenstva použitá na reklamné účely alebo montáž akéhokoľvek technického zariadenia (napr. klimatizačné zariadenie, anténový systém, ap.)
8. Bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa nie je dovolené inštalovať v bytoch televízne, satelitné a rozhlasové antény.
9. Nájomca a užívatelia bytov nesmú odhadzovať odpad do kanalizačných zariadení (záchody, výlevky..), vyhadzovať odpad z okien.

## **Článok 6**

### **Poriadok a čistota v bytovom dome a jeho okolí**

1. Udržiavanie poriadku a čistoty v spoločných priestoroch je povinnosťou nájomcov a všetkých užívateľov bytov.
2. Udržiavanie čistoty a poriadku v spoločných častiach zariadeniach bytového domu a v spoločných častiach a príslušenstve bytového domu, ktoré sú určené na spoločné užívanie a v jeho bezprostredných okolíach, zabezpečujú nájomcovia podľa rozpisu služieb, ktoré je trvale vyvesené v spoločných priestoroch bytového domu.
3. Spoločné časti a spoločné zariadenia bytového domu (chodby, schodištia) upratujú nájomníci podľa rozpisu služieb, najmenej jedenkrát za týždeň, okná a dvere umývajú najmenej dvakrát ročne.
4. Užívatelia bytov sú povinní :
  - a) smeti a odpady vysypať výlučne do nádob na to určených tak, aby bola zachovaná maximálna čistota okolitého prostredia;
  - b) bezodkladne a na vlastné náklady odstrániť poškodenie alebo znečistenie spoločných častí alebo spoločných zariadení bytového domu, ktoré sú určené na spoločné užívanie, ktoré spôsobil sám, alebo osoba, ktorá s ním žije v spoločnej domácnosti, alebo ich návšteva, alebo spoločenské zvieratá v ich starostlivosti (napr. pes, mačka.....)
  - c) prašiť koberce, rohožky, matrace, periny a pod. mimo bytového domu v čase od 8.00 do 18.00 hod.
  - d) nevytriasať, neprášiť a nevyhadzovať z okien a balkónov akéhokoľvek predmety;
  - e) zabezpečiť kvetináče v oknách a na balkónoch proti pádu. Pri ich zalievaní neznečistiť pretekajúcou vodou budovu, ani iný osobný majetok nájomcov;
  - f) triediť a zhromažďovať komunálny odpad a jeho jednotlivé zložky ukladaním do vyhradených kontajnerov, zberných nádob, príp. miest na to určených;
  - g) neznečisťovať stanovište kontajnerov, nepoškodzovať zberné nádoby, ich označenie a nepremiestňovať ich zo stanovišťa;
  - h) neukladať uhynuté zvieratá, horľavý a výbušný odpad do zberných nádob;
  - i) nevetrať byt do chodby schodiska a výparmi z varenia a dymom z cigariet nezamorovať ovzdušie schodiska.
5. Nájomca bytu nesmie znemožniť (napr. parkovaním auta) vykonanie pravidelného odvozu odpadu.

## **Článok 7**

### **Pokoj v dome**

1. Nájomca bytu a osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti a každá osoba, ktorá sa nachádza v dome, sú povinní správať sa tak, aby nikoho v dome nerušili nadmerným hlukom, neprimeraným správaním, ani inak nezhoršovali podmienky riadneho a pokojného užívania bytov a nebytových priestorov a dodržiavať najmä režim, ustanovený týmto domovým poriadkom.
2. V čase nočného pokoja t.j. od 22.00 - 06.00 hod. nesmie nájomca v bytoch a spoločných priestoroch vykonávať činnosť, ktorá by rušila pokoj v dome (trvalý, alebo prerušovaný hluk...). Osoby nachádzajúce sa v dome, sú povinné v tom čase stíšiť televízne, rozhlasové a iné zvukové prejavu a ostatné audiovizuálne zariadenia.

3. Povolené úpravy a opravy v bytoch s použitím hlučných technických zariadení (napr. brúsenie, vŕtanie, pílenie, hobľovanie a pod.), okrem havárie, je možné vykonávať len v pracovný deň v čase od 8.00 hod. do 18.00 hod. a v sobotu od 9.00 hod. do 16.00 hod. V nedeľu alebo iný deň pracovného pokoja sú hlučné stavebné a udržiavacie práce zakázané.
4. Ak nájomca bytu v dome alebo ten, kto je členom jeho domácnosti hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome, môže prenajímateľ vypovedať nájom bytu.\*

\* §711 ods.1 písm. c) zákona č.40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov

## **Článok 8**

### **Chov domácich zvierat**

1. Chovať, alebo mať v držbe domáce zvieratá (mačky, psy, iné zvieratá) je možné len so súhlasom prenajímateľa bytových domov.
2. Vlastníci domácich zvierat sú povinní dbať na to, aby ich domáce zvieratá nespôsobili hygienické nedostatky alebo nečistotu v bytovom dome, sú povinní zabezpečiť, aby nedošlo k obťažovaniu a ohrozovaniu obyvateľov bytového domu.
3. Vlastníci domácich zvierat sú povinní zabezpečiť, aby nedošlo k obťažovaniu ďalších nájomcov a užívateľov bytov v bytovom dome zavíjaním, brechaním, alebo iným spôsobom.
4. Chovatelia psov sú povinní dodržiavať aj ustanovenia uvedené vo VZN č.21/2015 o podmienkach držania psov na území mesta Sliach.
5. Za psa vždy zodpovedá držiteľ psa, alebo osoba, ktorá psa vedie alebo nad psom vykonáva dohľad. Držiteľ psa a iného zvieratá chovaného v bytovom dome zodpovedá za všetky škody spôsobené týmito zvieratami.
6. Je zakázané chovať, alebo držať zvieratá na balkónoch, v pivniciach a v iných spoločných priestoroch.
7. Je zakázané zriaďovať v byte chovné stanice zvierat.

## **Článok 9**

### **Vytápanie, zatekanie do bytov**

1. Každý nájomca bytu, alebo nebytové priestoru je povinný správať sa tak, aby svojou činnosťou nespôsobil vytopenie, resp. zatekanie do susedných bytov alebo nebytových priestorov. Závalu na zariadení je povinný bez odkladu nahlásiť prenajímateľovi.
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 práčke, pri poškodení sifónov, neuzatvorenie batérie atď.), odstránenie škôd vzniknutých vytopením hradí užívateľ, ktorý vytopenie 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.

## **Článok 10**

### **Otváranie a zatváranie domu**

1. Nájomca bytu a osoby, ktoré s ním žijú v jednej domácnosti, sú povinní šetrne zaobchádzať s vchodovými dverami vybavenými automatickým otváraním z bytu (automatický vrátnik) a dvere bytového domu zatvárať aj počas dňa.
2. V záujme ochrany majetku a bezpečnosti a zamedzenia prístupu cudzích ľudí do bytového domu, sú nájomcovia povinní uzamykať vchody do bytového domu v čase od 22.00 – 06.00 hod.
3. Nájomcovia a užívatelia bytov sú povinní pri príchode a odchode z domu presvedčiť sa, či sú dvere po nich riadne a bezpečne zatvorené (uzamknuté). Na túto okolnosť sú povinní upozorňovať aj všetky svoje návštevy.

4. Kľúče od príslušného vchodu bytového domu a spoločných priestorov môžu vlastníť iba užívatelia a prenajímateľ..
5. Kľúče od spoločných častí v bytovom dome a od miestností, kde sú umiestnené domové uzávery vodovodu, plynu, prípadne iné spoločné zariadenia, budú u domového dôverníka.
6. Každý užívateľ bytu v bytovom dome je povinný vpustiť do domu a bytu havarijnú službu, príslušníkov hasičského a záchranného zboru a osoby poskytujúce lekársku pomoc.

### **Článok 11** **Vonkajšie priestory**

1. Nájomcom a užívateľom bytov v bytovom dome je zakázané :
  - a) parkovať automobily na okolitých verejných trávnatých plochách v okolí bytových domov;
  - b) parkovať automobily pred vstupmi na chodníkoch ku vchodom do bytového domu;
  - c) znečisťovať okolie odpadkami, zvyškami z cigariet, zvieracími exkrementami ap.

### **Článok 12** **Záverečné ustanovenia**

1. Tento domový poriadok tvorí súčasť VZN o prenájme nájomných bytov, schváleného Mestským zastupiteľstvom Sliač dňa 27.6.2018
2. Hrubé, alebo opakované porušovanie domového poriadku môže mať za následok vypovedanie nájomnej zmluvy, alebo jej nepredĺženie zo strany prenajímateľa..
3. Domový poriadok bude vyvesený v každom vchode bytového domu a prístupný všetkým užívateľom bytov.
4. Dňom účinnosti tohto domového poriadku, končí platnosť predchádzajúceho domového poriadku zo dňa 7.5.2013.

Sliač dňa 2.7.2018

**Ing. Daniel Dunčko**  
primátor mesta Sliač