

Pravidlá užívania nájomných bytov

PRVÁ ČASŤ Všeobecné ustanovenia

Čl.1 Úvodné ustanovenia

1. Pravidlá na užívanie bytu / ďalej len "Pravidlá"/ upravujú najmä práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcov nájomných bytov postavených s podporou štátu vyplývajúce z nájmu, vzájomné vzťahy nájomcov nájomných bytov v dome, spôsob zabezpečenia poriadku a čistoty v dome a spôsob užívania spoločných častí zariadení domu.
2. Prenajímateľom nájomných bytov na účely týchto Pravidiel sa rozumie vlastník bytov, Obec Nová Ves nad Žitavou, pričom úkony súvisiace so spravovaním a prevádzkou majetku vo vlastníctve obce vykonáva Obecný úrad Nová Ves nad Žitavou, Nová Ves nad Žitavou 76, PSČ 951 51 / ďalej len "obecný úrad"/.
3. Režim nájomných bytov / ďalej len "byt"/ upravuje VZN č. 3/2007 o pridelovaní bytov a podmienkach nájmu bytov vo vlastníctve Obce Nová Ves nad Žitavou.

Čl.2 Nájom bytu

1. Nájom bytu, jeho vznik, zánik, práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu upravuje Občiansky zákonník, súvisiace právne predpisy a VZN.
2. Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi byt v stave spôsobilom na riadne užívanie. Pri odovzdaní bytu sa spisuje zápisnica o prevzatí bytu, v ktorom sa opíše stav bytu, jeho vybavenie, zariadenie a príslušenstva bytu. Zápisnicu podpisuje prenajímateľ alebo ním poverená osoba a nájomca bytu. Jedno vyhotovenie zápisnice prenajímateľ odovzdá nájomcovi.
3. Nájomca bytu a osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, majú právo užívať byt a jeho príslušenstvo, právo užívať spoločné časti a zariadenia domu a právo požívať služby, ktorých poskytnutie je spojené s nájmom bytu.
4. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom bytu.
5. Nájomca je povinný užívať byt, spoločné časti a zariadenia bytu riadne a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom bytu / pod riadnym užívaním bytu sa rozumie aj užívanie bytu nepretržite po celú dobu trvania nájmu, iba ak nájomca neužíva byt z vážnych dôvodov/.
6. Nájomca je povinný užívať byt a jeho príslušenstvo len na bývanie.
7. Nájomca je povinný pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom nerušený výkon ich práv.
8. Drobné opravy v byte súvisiace s jeho nájmom a náklady spojené s bežnou údržbou uhrádza nájomca, ak nájomnou zmluvou nie je dohodnuté inak. Pojem drobných opráv a nákladov spojených s bežnou údržbou upravuje osobitný predpis- 1/.
9. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu bytu alebo o včasné vykonanie opráv a údržby v rozsahu dojednanom nájomnou zmluvou, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady a požadovať od neho náhradu.
10. Nájomca je povinný uhradzovať náklady na opravy a bežnú údržbu bytu.
11. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu tých opráv

v byte, ktoré má znášať prenajímateľ a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.

12. Nájomca je povinný umožniť na požiadanie na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu prenajímateľovi za účelom vykonania kontroly stavu bytu a dodržania plnenia zmluvných podmienok, ako aj za účelom vykonania príp. opravy a údržby bytu a údržby spoločných častí a zariadení domu, ktoré sú prístupné z bytu, ktorý užíva.
13. Prenajímateľ je povinný starať sa v rozsahu stanovenom nájomnou zmluvou o opravy a údržbu bytu, o opravy a údržbu domu, jeho spoločných častí zariadení a poskytovať nájomcom riadne a včas služby spojené s nájmom bytu.
14. Ak prenajímateľ nesplní svoju povinnosť odstrániť závady brániace riadnemu užívaniu bytu, alebo ktorými je výkon nájomcovho práva ohrozený, má nájomca právo, po predchádzajúcom písomnom upozornení prenajímateľa závady odstrániť v nevyhnutnej miere a požadovať od neho náhradu účelne vynaložených nákladov. Právo na náhradu musí nájomca uplatniť u prenajímateľa bez zbytočného odkladu. Právo zanikne, ak sa neuplatnilo do šiestich mesiacov od odstránenia závad.
15. Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v byte alebo dome sám alebo tí, ktorí s ním bývajú. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo, po predchádzajúcom upozornení nájomcu, závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.
16. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy a ani inú podstatnú zmenu v byte bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.

Čl.3

Nájomné a úhrada za služby spojené s užívaním bytu

1. Nájomca je povinný riadne a včas platiť nájomné, úhradu za služby súvisiace s nájmom bytu, príspevok do fondu údržby a opráv.
2. Spôsob výpočtu výšky nájomného a výšky úhrad za služby súvisiace s nájmom bytu obsahuje nájomná zmluva. Konkrétna výmera nájomného, výška úhrad za služby poskytované s nájmom bytu a výška príspevku do fondu prevádzky, údržby a opráv je uvedená vo výmere k bytu.
3. Nájomca je povinný do 30 dní prenajímateľovi oznámiť skutočnosti rozhodné na určenie nájomného a úhrady za služby poskytované s nájmom bytu, najmä zmenu v počte členov jeho domácnosti.
4. Ak sa zmenia skutočnosti rozhodné na určenie nájomného, a to z dôvodu vyplývajúceho zo zmeny osobitných predpisov alebo rozhodnutia cenových orgánov, prípadne z iných odôvodnených skutočností, ktoré bezprostredne súvisia s určovaním nájomného, alebo ak sa zmenia skutočnosti rozhodné na určenie úhrad za služby poskytované s nájmom bytu, a to v závislosti od pohybu cien týchto plnení a do výšky samotnej spotreby týchto plnení nájomcom, alebo ak sa zmení výška príspevku do fondu prevádzky, údržby a opráv, zmení sa výška nájomného, úhrad a príspevku od 1. dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom k zmene došlo.

Čl.4

Výmena bytu

1. Nájomcovia sa môžu dohodnúť na výmene nájomných bytov len na základe súhlasu prenajímateľa. Súhlas aj dohoda musia mať písomnú formu.

Čl.5

Odobzkanie bytu prenájímatel'ovi

1. Nájomca je povinný vyst'ahovať sa z bytu a byt vypratať k termínu ukončenia nájmu z akéhokoľvek dôvodu a akýmkoľvek spôsobom upraveným v nájomnej zmluve.
2. Po skončení nájmu je nájomca povinný odovzdať prenájímatel'ovi byt v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na opotrebenie, aké je obvyklé pri riadnom užívaní a údržbe bytu.
3. Ak došlo k poškodeniu alebo nadmernému opotrebeniu bytu v dôsledku jej zneužitia, zodpovedá nájomca aj za škody spôsobené osobami, ktorým umožnil k prenajatému bytu prístup.
4. Pri odovzdaní bytu sa spisuje zápisnica o odovzdaní bytu, v ktorom sa opíše stav bytu, jeho vybavenia a zariadenia a stav príslušenstva bytu. Zápisnicu podpisuje prenájímatel' alebo ním poverená osoba a nájomca bytu. Jedno vyhotovenie zápisnice prenájímatel' odovzdá nájomcovi.

DRUHÁ ČASŤ Osobitné ustanovenia

Čl.6

Užívanie spoločných častí a zariadení domu

1. Spoločnými časťami a zariadeniami domu sa rozumejú časti a zariadenia určené na spoločné užívanie nájomcov bytov.
2. Spoločnými časťami sú najmä vchod, chodba, schodište a povala.
3. Spoločnými zariadeniami sú najmä spoločné televízne antény, hromozvody, komíny, vodovodné, teplovodné, kanalizačné, elektrické a plynové prípojky, a to i v prípade, ak sú umiestnené mimo domu.
4. Spoločné časti a zariadenia domu možno užívať len na účely, na ktoré sú stavebne určené. V týchto častiach nie je dovolené uskladňovať materiály, ktoré môžu vyvolať nebezpečenstvo vzniku požiaru.
5. Na chodby, schodištia a iné spoločné časti domu nie je dovolené dlhodobo umiestňovať predmety, ktoré by bránili ich spoločnému užívaniu, alebo ktoré by mohli v prípade vzniku požiaru alebo inej živelnéj udalosti sťažiť únik osôb z domu, alebo sťažiť záchranné práce.
6. V prípade, ak je v blízkosti domu zriadené zariadenie na čistenie a prášenie kobercov, môžu nájomcovia koberce čistiť a prášiť len na tomto zariadení.
7. Opravu, údržbu a príp. revízie spoločných častí a zariadení domu zabezpečuje prenájímatel'.

Čl.7

Domový odpad

1. Domový odpad, najmä smeti a odpadky z domácností, možno ukladať do označených zberných nádob tak, aby ich bolo možno uzavrieť a ich obsah nevypadával.
2. Zberné nádoby sa umiestňujú na mieste prístupnom obyvateľom domu, ktoré musí vyhovovať hygienickým, estetickým a protipožiarnym podmienkam.
3. Potrebný počet zberných nádob zabezpečuje prenájímatel', nájomcovia bez zbytočného odkladu oznamujú prenájímatel'ovi potrebu zvýšenia počtu zberných nádob.
4. Za odvoz a zneškodnenie domového odpadu zodpovedá prenájímatel'.
5. Nájomca nesmie odhadzovať odpad do kanalizačných zariadení / WC, výlevky/ a vyhadzovať odpad z okien, kŕmiť vtáctvo a túlavé zvieratá.

Čl.8

Poriadok a čistota v dome

1. Poriadok v spoločných častiach a zariadeniach domu si zabezpečujú nájomcovia sami, a to na základe rozpisu služieb upratovania dohodnutého medzi nájomcami.
2. Na zabezpečenie a udržanie poriadku a čistoty v dome sa vykonávajú najmä tieto práce:
 - zametanie a umývanie spoločných častí a zariadení domu,
 - čistenie okien v spoločných častiach a zariadeniach domu, osvetľovacích zariadení, zábradlí, vchodových dverí do domu a zariadení domu,
 - čistenie a údržba chodníkov.
3. Nájomca bytu je povinný na vlastné náklady odstrániť znečistenie, ktoré spôsobil v dome sám alebo členovia jeho domácnosti, či osoby, ktorým umožnil prístup do domu. Toto platí obdobne i v prípade znečistenia spôsobeného jeho domácim zvierat'om.
4. Kvety umiestnené na parapetoch okien a na balkónoch musia byť zabezpečené proti pádu. Pri ich polievaní nesmie voda pretekať a spôsobovať znečistenie a poškodenie spoločných častí domu, vecí susedných nájomcov a chodcov.

Čl.9

Uzamykanie domu

1. Pokiaľ sa nájomcovia nedohodnú inak, dom sa uzamyká v čase od 22,00 hod. do 6,00 hod. Nájomcovia sú povinní sami uzamykať dom, pokiaľ si neurčia osobu, ktorá bude toto zabezpečovať.

Čl.10

Kľúče a ich používanie

1. Pri prevzatí bytu prenajímateľ odovzdá nájomcovi najmenej dva kľúče od vstupných dverí do bytu a jeden kľúč od vchodových dverí do domu, dva kľúče od poštovej schránky. Ďalšie kľúče si v prípade potreby obstará nájomca na vlastné náklady.
2. V prípade straty alebo odcudzenia kľúčov od bytu, poštovej schránky je nájomca povinný na vlastné náklady dať vyhotoviť nový zámok. V prípade odcudzenia a straty kľúčov od vstupných dverí je nájomca povinný na vlastné náklady dať vyhotoviť nový zámok, tomu zodpovedajúci počet kľúčov a tieto kľúče po jednom vyhotovení odovzdať ostatným nájomcom a prenajímateľom.
3. Kľúče od ostatných uzamykateľných spoločných častí a zariadení domu a miestností, kde sú domové uzávery vody, plynu a podobne sa ukladajú na vyhradenom mieste, a to buď u prenajímateľa, alebo na základe dohody s nájomcami u niektorého z nájomcov, prípadne u oboch. Nájomcovia sa o uložení kľúčov vhodným spôsobom upovedomia.
4. Po skončení nájmu bytu nájomca odovzdá prevzaté kľúče podľa ods.1 alebo nové kľúče podľa ods.2 prenajímateľovi.

Čl.11

Osvetlenie spoločných častí a zariadení domu

1. Osvetlenie spoločných častí a zariadení domu zabezpečuje prenajímateľ.
2. Pokiaľ v dome nie je nainštalovaný časový spínač, sú nájomcovia povinní pri používaní spínačov správať sa hospodárne tak, aby nedochádzalo k nadmernému zbytočnému odberu elektrickej energie, to znamená sú najmä povinní pred opustením spoločných častí a zariadení vypnúť svetlo.

3. Prenajímateľ zabezpečuje pravidelné preverovanie funkčnosti osvetlenia.

Čl.12 Spoločné zariadenia domu

1. Prenajímateľ zabezpečuje viditeľné označenie komínových dverí, hlavného uzáveru plynu, vody, kúrenia, elektrickej energie, vybavenie domu hasiacimi zariadeniami a ich označenie a vybavenie domu inými vecnými prostriedkami požiarnej ochrany podľa osobitného predpisu / požiaro-poplachové smernice, evakuačný plán, náčrt únikových východov a pod./
2. K zariadeniam uvedeným v ods.1 a k iným zariadeniam musí byť vždy zabezpečený voľný prístup.
3. Poškodenie, odstránenie, zneužitie týchto zariadení a ich označenia sa posudzuje ako priestupok podľa osobitných predpisov.
4. Osoba, ktorá zo závažných dôvodov dočasne uzavrie hlavný uzáver vody, plynu a podobne zabezpečí, aby o dobe uzavretia boli obyvatelia domu vopred a včas informovaní.
5. Prenajímateľ po dohode s nájomcami umiestni na viditeľnom mieste v spoločných častiach domu informačnú tabuľu, na ktorej uvedie najmä:
 - označenie prenajímateľa s uvedením jeho názvu, sídla, čísla telefónu a úradných hodín určených pre styk s nájomcami,
 - zoznam nájomcov bytov s uvedením mena, priezviska nájomcu, poschodia a čísla bytu,
 - telefónne čísla polície, požiarnikov, rýchlej zdravotníckej pomoci, havarijnej služby a pod.,
 - oznam o uložení kľúčov podľa čl.10,
 - iné dôležité oznamy /napr. o deratizácii a pod./.
6. Nájomcovia sú povinní označiť poštové schránky a zvončeky do bytu svojím menom a priezviskom.

Čl.13 Domáce zvieratá

1. Domáce zvieratá, najmä psy a mačky, možno chovať nájomcami v byte len za podmienok, že ich chov nebude spôsobovať hygienické závady, zvieratá nebudú spôsobovať nečistotu v dome a na prilahlých pozemkoch, chodníkoch a komunikáciách, nebudú obťažovať alebo ohrozovať ostatných nájomcov domu a so súhlasom ostatných nájomcov.
2. Je zakázané chovať alebo držať zvieratá na balkónoch, spoločných priestoroch a zariadeniach domu.

Čl.14 Pokoje v dome

1. Nájomcovia a osoby, ktoré s nimi bývajú, sú počas užívania bytu, spoločných častí a zariadení domu povinní správať sa tak, aby nerušili a neobťažovali ostatných nájomcov a osoby bývajúce v dome nadmerným hlukom, prachom, dymom, plynmi, parami, pachmi, pevnými a tekutými odpadmi, svetlom, tienением, vibráciami alebo iným nevhodným správaním.
2. Pokiaľ sa nájomcovia nedohodnú inak, čas od 22,00 hod. do 6,00 hod. sa považuje za čas nočného pokoja. V tejto dobe je potrebné správať sa tak, aby nájomníci neboli rušení hlukom, hudobnou produkciou, spevom, hlučnou zábavou, vysávačom, práčkou a inými obdobnými spotrebičmi a vykonávaním akejkoľvek inej činnosti spôsobujúcej hluk.

Čl.15
Televízne a rozhlasové antény

1. Televízne, rozhlasové a satelitné antény na vonkajšej fasáde domu je možné zriaďovať len na základe písomného súhlasu prenajímateľa.

TRETIA ČASŤ
Spoločné a záverečné ustanovenia

Čl.16

Ustanovenia druhej časti Pravidiel sa okrem nájomcov primerane vzťahujú aj na fyzické osoby bývajúce v dome, napr. členov domácnosti nájomcu.

Čl.17

Nájomcovia si po dohode s prenajímateľom môžu určiť spomedzi seba osobu, ktorá bude nájomcov zastupovať v riešení otázok spojených s prevádzkou, údržbou a opravami domu a spôsobom užívania spoločných častí a zariadení domu.

Čl.18

Prenajímateľ zabezpečí trvalé umiestnenie týchto Pravidiel na viditeľnom mieste v spoločných častiach domu.

Tieto Pravidlá boli schválené dňa 27.03.2008 uznesením Obecného zastupiteľstva obce Nová Ves nad Žitavou č.32/2008 a nadobudli účinnosť dňom 14.04.2008

1/. Nariadenie vlády č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ust. Občianskeho zákonníka

Ing. Marta DANKOVÁ
starostka obce