

# Všeobecne záväzné nariadenie Mesta Turzovka

číslo 4 /2016

## o pravidlách nakladania s nájomnými bytmi Mesta Turzovka

**NÁVRH** tohto všeobecne záväzného nariadenia (VZN)

Návrh tohto VZN vypracoval: Ing. Marián Masnica a to dňa	09/21016
Vyvesený na úradnej tabuli mesta	22.09.2016
Zverejnený na webovej stránke mesta	22.09.2016
Začiatok lehoty na pripomienkové konanie	22.09.2016
Ukončenie pripomienkového konania	
Doručenie pripomienok:	- písomne na adresu: Mesto Turzovka, Stred 178, 023 54 Turzovka - elektronicky na adresu: <a href="mailto:prednosta@turzovka.sk">prednosta@turzovka.sk</a>
Počet pripomienok uplatnených k návrhu	6 subjektov v počte 38
Vyhodnotenie pripomienok k návrhu uskutočnené	28.11.2016
Zvesený z úradnej tabule	

### **SCHVÁLENÉ VZN č. 4/2016**

Na rokovaní Mestského zastupiteľstva v Turzovke	dňa 14.12.2016 uznesením č. 139/D-14/12- 2016
Celkový počet poslancov MsZ v Turzovke	13
Počet prítomných poslancov na rokovaní	12
Zverejnené na úradnej tabuli mesta a webovej stránke mesta	29.12.2016
Zvesené z úradnej tabule	
VZN nadobúda účinnosť	<b>13.01.2017</b>

Mesto Turzovka na základe § 6 ods. 1 a § 11 ods. 4 , písm. g zákona NRSR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení, zákona NR SR č. 150/2013 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov, zákona NRSR č.189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovým náhradami a v súlade so zákonom NR SR č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov vydáva

## **Všeobecne záväzné nariadenie Mesta Turzovka č. 4/2016 o pravidlách nakladania s nájomnými bytmi Mesta Turzovka**

### **Článok 1 Úvodné ustanovenia**

1. Účelom tohto všeobecne záväzného nariadenia je stanovenie podmienok a postupu pri nakladaní s bytovým fondom mesta Turzovka postaveným z dotačných prostriedkov štátneho rozpočtu prostredníctvom príslušného ministerstva, zo zdrojov ŠFRB a zdrojov Mesta Turzovka.
2. Toto všeobecne záväzné nariadenie upravuje:
  - a) postup pri podávaní žiadostí o prenájom mestského nájomného bytu (ďalej len „nájomný byt“),
  - b) kritéria pre zaradenie žiadateľ'a do evidencie žiadateľ'ov o prenájom nájomného bytu,
  - c) kritéria, ktoré musí žiadateľ' o prenájom nájomného bytu spĺňať,
  - d) posudzovanie žiadostí o prenájom nájomného bytu,
  - e) postup pri prenájme nájomných bytov,
  - f) možnosti výmeny nájomných bytov,
  - g) zánik nájmu bytu.
3. Bytový fond mesta tvoria nájomné byty v bytových domoch vo vlastníctve mesta, ktoré boli postavené z finančných prostriedkov ŠFRB, z fin. prostriedkov štátneho rozpočtu prostredníctvom príslušného ministerstva a fin. prostriedkov mesta Turzovka, vrátane bytov prednostne určených pre osoby zo zdravotným postihnutím (ďalej len „bezbariérový byt“).
4. O nájomných vzťahoch a o pridelení nájomných bytov v bytových domoch rozhoduje primátor mesta Turzovka súlade s platnými zásadami hospodárenia s majetkom mesta Turzovka.
5. Mesto zabezpečuje, aby nájomné byty obstarané s použitím verejných prostriedkov na účely bývania boli využívané na nájom minimálne počas 30 rokov od vydania kolaudačného rozhodnutia v súlade s platnou legislatívou.

### **Článok 2 Bytový fond mesta a jeho správa**

1. Bytový fond mesta Turzovka tvoria:
  - a) Nájomné byty postavené z prostriedkov Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR a mesta Turzovka nachádzajúce sa v bytovom dome Turzovka – Predmier 22, stojacom na pozemku CKN 2428/3.
  - b) Nájomné byty postavené z prostriedkov ŠFRB, z prostriedkov Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja bývania SR a z vlastných zdrojov mesta Turzovka nachádzajúce sa v bytovom dome Turzovka – Stred 43, stojacom na pozemku CKN 382/10.
  - c) Nájomné byty postavené z prostriedkov ŠFRB a mesta Turzovka nachádzajúce sa v bytovom dome Turzovka – Stred 540, stojacom na pozemku CKN 562/7.
2. U týchto bytov v žiadnom prípade nemožno realizovať prevod vlastníckych práv.
3. 3.1 Mesto Turzovka ako vlastníč bytov zveruje nájomné byty do správy správcovským spoločnostiam uznesením Mestského zastupiteľstva a následným uzatvorením správcovských zmlúv.
- 3.2 Správu nájomných bytov v meste Turzovka vykonávajú na základe správcovských zmlúv Mestský podnik služieb, príspevková organizácia a Energetika Turzovka, s.r.o. .
4. Mesto Turzovka ako vlastníč bytov zabezpečuje:
  - a) Evidenciu žiadostí o prenájom nájomného bytu,
  - b) Poradovníč žiadostí o prenájom bytu spĺňajúcich náležitosti podľa tohto VZN,
  - c) Rozhodnutie o pridelení nájomného bytu,
  - d) Súhlas k dohode o výmene bytov,
  - e) 1x ročne prehliadku bytov,
  - f) Rozhodovanie o pláne opráv a údržby do 15.02. príslušného kalendárneho roka.
5. Správcovské spoločnosti zabezpečujú:
  - a) Prenájom bytov,
  - b) Výpoveď z nájmu,
  - c) Odovzdanie a prevzatie bytov,
  - d) Uvoľňovanie bytov,
  - e) Opravy a údržby bytov,
  - f) Plánovanie opráv a údržby nájomných bytov do 30.11. predchádzajúceho kalendárneho roku,
  - g) Tvoria a vedú fond opráv a údržby bytových domov,
  - h) Bezodkladne hlásia písomne Mestu Turzovka uvoľnenie bytu, alebo protiprávny nájom bytu a neplatenie nájmu zo strany nájomcu za obdobie dlhšie ako tri mesiace.

### **Článok 3**

#### **Žiadosť o nájom bytu a evidencia žiadostí**

1. Fyzická osoba (ďalej len „žiadateľ“), ktorá dovŕši 18 rokov má možnosť podať žiadosť o prenájom nájomného bytu podľa tohto článku.
2. Žiadosť o nájomný byt sa podáva na mestský úrad a musí obsahovať:
  - a) titul, meno, priezvisko, dátum narodenia a podpis žiadateľa,
  - b) miesto trvalého pobytu,
  - c) potvrdenia o príjme žiadateľa a osôb, ktoré s ním budú bývať, za predchádzajúci kalendárny rok,
  - d) počet členov domácnosti, ktorí sú do žiadosti zahrnutí a ich vzťah k žiadateľovi,
  - e) bytové podmienky žiadateľa overené príslušným obecným úradom, mestským úradom,
  - f) dôvod podania žiadosti,

- g) čestné prehlásenie s overeným podpisom na matrike, že žiadateľ alebo osoby, ktoré s ním budú bývať, spĺňajú podmienky tohto nariadenia,
  - h) čestné prehlásenie s overeným podpisom na matrike, že žiadateľ alebo osoby, ktoré s ním budú bývať, nemajú záväzky voči mestu Turzovka.
  - i) čestné prehlásenie, že žiadateľ predložil všetky doklady o oprávnených príjmoch za predchádzajúci kalendárny rok
3. Mesto Turzovka po obdržaní žiadosti podľa odseku 1. tohto článku túto zaeviduje, preverí jej úplnosť a splnenie podmienok pre nájom nájomného bytu. Ak je žiadosť neúplná, mestský úrad vyzve žiadateľa na doplnenie žiadosti, pričom mu určí lehotu na jej doplnenie. Ak v určenej lehote žiadateľ nedoplní žiadosť o požadované doklady, Mesto Turzovka oznámi žiadateľovi, že nespĺňa podmienky na pridelenie nájomného bytu a nezaradí žiadosť do poradovníka žiadateľov, ktorí spĺňajú náležitosti žiadosti pre pridelenie nájomného bytu.
4. Formulár žiadosti o prenájom bytu je verejne prístupný na mestskej webovej stránke [www.turzovka.sk](http://www.turzovka.sk).
5. Evidenciu žiadostí o prenájom bytu vedie zamestnanec úseku výstavby a rozvoja mesta, pracovného miesta č. 6 podľa platného organizačného poriadku mesta Turzovka.
- 6.1 Dňom splnenia všetkých náležitostí stanovených týmto VZN, vyššie uvedený zamestnanec Mestského úradu Turzovka, úseku výstavby a rozvoja mesta, pracovného miesta č. 6 podľa platného organizačného poriadku mesta Turzovka zaradí žiadosť do poradovníka žiadateľov, ktorí spĺňajú náležitosti žiadosti pre pridelenie nájomného bytu. Tento poradovník vedie určený zamestnanec nezávisle od evidencie žiadostí. Aktualizovaný poradovník platných žiadostí k poslednému dňu kalendárneho mesiaca bude zverejnený na webovej stránke mesta [www.turzovka.sk](http://www.turzovka.sk) do piatich pracovných dní nasledujúceho kalendárneho mesiaca.
- 6.2 Kompletnú žiadosť v zmysle čl. 4, bod 5 tohto VZN predkladá zodpovedný zamestnanec MsÚ, úseku výstavby a rozvoja mesta, prac. miesta č. 6, na prejednanie komisii sociálnej a zdravotnej MsZ.
7. O evidencii žiadostí v poradovníku vedúci úseku výstavby a rozvoja mesta je povinný 1x ročne informovať každú komisiu vytvorenú pri Mestskom zastupiteľstve Turzovka.
8. Oznámenie o zaradení žiadosti do poradovníka zašle žiadateľovi Mestský úrad v Turzovke do 30 dní od splnenia podmienok pre zaradenie do poradovníka, kde uvedie žiadateľovi o nájomný byt, na ktorom mieste v poradovníku je žiadosť zapísaná. V tej istej lehote oznámi mestský úrad žiadateľovi, že nespĺnil podmienky pre zaradenie do poradovníka s uvedením dôvodov, prečo nebola žiadosť zaradená do poradovníka.

## Článok 4

### Kritériá výberu žiadostí o nájom bytu na pridelenie bytu

1. Mestský úrad predkladá žiadosť budúceho nájomcu o nájom bytu na jeho pridelenie primátorovi mesta, ak:
- a) dovŕšil 18 rokov veku, alebo nadobudol spôsobilosť na právne úkony uzatvorením manželstva v zmysle osobitných právnych predpisov,
  - b) voči nemu mesto neeviduje pohľadávky po termíne ich splatnosti,
  - c) ktorý má v meste Turzovka trvalý pobyt nepretržite viac ako jeden rok v čase od podania žiadosti. V prípade, že o byt žiadajú manželia, resp. rodičia so spoločným dieťaťom, túto podmienku musí plniť aspoň jeden z manželov, resp. rodičov. Podmienka nepretržitého trvalého pobytu minimálne 1 rok nemusí byť splnená

v prípade, že v poradovníku nie sú k dátumu pridelenia bytu evidované žiadne žiadosti,

- d) žiadateľ nie je na území Mesta Turzovka vlastníkom bytu alebo rodinného domu spôsobilých na samostatné užívanie,
- e) jeho mesačný príjem a príjem osôb, ktoré s ním budú nájomný byt užívať a ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu, neprevyšujú:
  - trojnásobok životného minima, vypočítaného pre žiadateľa a osoby, ktoré s ním budú prenajatý byt užívať. Mesačný príjem sa vypočíta z príjmu za predchádzajúci kalendárny rok ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal.
  - osobe žijúcej v domácnosti s mesačným príjmom domácnosti najviac vo výške štvornásobku životného minima:
    - ak členom tejto domácnosti je osoba s ťažkým zdravotným postihnutím,
    - ak ide o domácnosť osamelého rodiča s nezaopatreným dieťaťom,
    - ak aspoň jeden z členov tejto domácnosti zabezpečuje zdravotnícku starostlivosť, sociálne a všeobecne prospešné spoločenské služby, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu obyvateľov obce,
  - osobe, ktorej zanikla ústavná starostlivosť, náhradná osobná starostlivosť, pestúnska starostlivosť alebo osobitná starostlivosť poručníka podľa osobitného predpisu, a ak táto osoba nepresiahla vek 30 rokov,
  - osobe žijúcej v domácnosti, ktorej sa poskytuje bytová náhrada za byt vydaný podľa osobitného predpisu.

2. Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy môže Mesto Turzovka 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 triapolnásobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby a osoby žijúcej v domácnosti s mesačným príjmom domácnosti najviac vo výške trojnásobku životného minima,
- b) nie je vyšší ako štyriapolnásobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby a osoby žijúcej v domácnosti s mesačným príjmom domácnosti najviac vo výške štvornásobku životného minima, ak členom tejto domácnosti je osoba s ťažkým zdravotným postihnutím, ak ide o domácnosť osamelého rodiča s nezaopatreným dieťaťom, ak aspoň jeden z členov tejto domácnosti zabezpečuje zdravotnícku starostlivosť, sociálne a všeobecne prospešné spoločenské služby, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu obyvateľov obce.

3. Nájomnú zmluvu na užívanie nájomného bytu, ktorý spĺňa podmienky ustanovené osobitným predpisom (§ 143, písm. d, zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov), uzavrie len s fyzickou osobou žijúcou v domácnosti, ktorej členom je osoba so zdravotným postihnutím a ak nemá žiadosť o uzavretie nájomnej zmluvy od takejto fyzickej osoby, môže uzavrieť nájomnú zmluvu na takýto nájomný byt aj s inou fyzickou osobou najviac na jeden rok.

4. Primátor mesta pri pridelení nájomných bytov postupuje podľa platného poradovníka žiadateľov o nájomné byty, po opätovnom posúdení splnenia podmienok stanovených týmito nariadením

5. Primátor mesta Turzovka môže na základe odporúčania komisie sociálnej a zdravotnej MsZ uprednostniť žiadosť v poradovníku v prípade, že sa jedná o:

- a) žiadateľa s nezaopatreným dieťaťom,
- b) žiadateľa so zdravotne ťažkým postihnutím,
- c) žiadateľa, ktorý zabezpečuje zdravotnícku starostlivosť, sociálne a všeobecne

- prospešné spoločenské služby, kultúru alebo vzdelávanie obce,
- d) osobu, ktorej zanikla ústavná starostlivosť, náhradná osobná starostlivosť, pestúnska starostlivosť, alebo starostlivosť poručníka podľa osobitného predpisu, ak táto osoba nepresiahla vek 30 rokov,
  - e) osobu žijúcu v domácnosti, ktorej sa poskytuje náhrada za byt podľa osobitného predpisu.

Uvedené rozhodnutie o uprednostnení žiadateľa v poradovníku musí byť písomne odôvodnené.

- 6. V prípade, že oslovený žiadateľ odmietne ponúknutý nájomný byt, alebo do 10 dní sa nevyjadrí k ponuke, osloví sa nasledujúci žiadateľ v poradí z poradovníka, ktorého žiadosť spĺňa podmienky a kritéria na uzatvorenie nájomnej zmluvy.
- 7. Žiadosť o nájomný byt vo vlastníctve mesta bude vyradená z poradovníka v prípade:
  - a) ak žiadateľ uvedie v žiadosti nepravdivé údaje, nenahlási zmeny údajov týkajúcich sa jeho soby a spoločne posudzovaných osôb, ktoré sú rozhodujúce pre posúdenie žiadosti, do 30 dní odo dňa, kedy zmena nastala, alebo nepredloží aktuálne príjmy k žiadosti v termíne určenom v písomnej výzve príslušného útvaru MsÚ;
  - b) ak ku dňu podania žiadosti nemá žiadateľ uhradené záväzky voči Mestu, príp. organizáciám, ktorých zriaďovateľom je mesto;
  - c) ak žiadateľ zo subjektívnych dôvodov odmietol ponuku na prenájom nájomného bytu, o ktorý v žiadosti prejavil záujem.

## **Článok 5**

### **Nájom bytu**

- 1. O nájme bytu rozhoduje primátor mesta v súlade s platnými zásadami hospodárenia s majetkom mesta Turzovka.
- 2. Primátor mesta vydá na uvoľnený byt nájomcovi podľa poradovníka, resp. s odôvodnením o uprednostnení v poradovníku rozhodnutie o pridelení nájomného bytu. Na jeho základe príslušná správcovská spoločnosť uzavrie so žiadateľom o nájomný byt príslušnú nájomnú zmluvu a fyzicky odovzdá nájomcovi nájomný byt.
- 3. Zmluva o nájme má písomnú formu a uzatvára sa na dobu určitú, s právom na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy pri plnení podmienok v prechádzajúcom nájomnom období. Doba nájmu dohodnutá v nájomnej zmluve môže byť najviac 3 roky okrem prípadov uvedených v § 12 ods. 2) zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.
- 4. Pre zabezpečenie splácania nájomného a úhrad za prípadné poškodenie bytu je povinný budúci nájomca zložiť finančnú záruku vo výške trojmesačnej splátky nájomného na účet správcu nájomných bytov. Táto zábezpeka sa použije na splatenie nedoplatkov nájomného a poplatkov za služby spojené s užívaním bytu a škôd spôsobených na nájomnom byte. Po skončení nájmu sa nevyčerpaná zábezpeka vráti nájomcovi, pričom lehota na zloženie finančnej zábezpeky nájomcom nesmie byť dlhšia ako 30 kalendárnych dní pred podpísaním nájomnej zmluvy.
- 5. Mesto ani správca nájomných bytov nebude od nájomcu v súvislosti uzatvorením nájomnej zmluvy požadovať finančné plnenia, ktoré priamo nesúvisia s užívaním bytu.
- 6. Mesto zachová nájomný charakter bytov po dobu najmenej 30 rokov.
- 7. Mesto, správca nájomných bytov a nájomca počas lehoty uvedenej v bode 5, článku 1 umožní vstup do bytov zamestnancom správcu bytového domu, ministerstva a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu a tento záväzok premietne aj do nájomnej zmluvy.

8. Ak určený žiadateľ bezdôvodne odmietne ponúkaný byt, prípadne do 30 dní od obdržania súhlasného stanoviska mesta neuzavrie nájomnú zmluvu s mestom, žiadateľ stráca právo na uzavretie nájomnej zmluvy na ponúkaný byt a zároveň bude vyradený z evidencie žiadateľov na obdobie dvoch rokov.
9. Ak má nájomca nájomného bytu záujem o predĺženie platnosti nájomnej zmluvy, je povinný 3 mesiace pred ukončením jej platnosti doručiť na Mestský úrad v Turzovke žiadosť o opakované uzavretie zmluvy o nájme bytu.
10. V nájomnej zmluve bude uvedené právo nájomcu na opakované uzavretie zmluvy o nájme bytu pri dodržiavaní podmienok podľa § 710 a 711 Občianskeho zákonníka, podmienok Zákona č. 443/2010 Z. z. a podľa podmienok tohto nariadenia.

## **Článok 6**

### **Výmena bytov**

1. Výmenu bytov, ktoré boli prenajaté nájomcom do nájmu, môžu nájomcovia uskutočňovať len po predchádzajúcom súhlase mesta ako vlastníka bytu v zastúpení primátorom mesta na základe odporúčania komisie sociálnej a zdravotnej MsZ, ktorá odporúča, resp. neodporúča primátorovi mesta výmenu nájomcov. Súhlas mesta ako aj samotná dohoda o výmene bytov musia mať písomnú formu a budú súčasťou spisu o prenajatí, resp. výmene bytu. Nová nájomná zmluva sa uzatvorí v súlade s Článkom 5.
2. Mesto udelí súhlas s výmenou bytu len v prípade, ak nájomcovia mestských bytov o výmenu ktorých ide, nemajú žiadne nedoplatky na nájomnom a na úhradách za plnenie spojené s užívaním bytu.
3. Mesto Turzovka neudelí súhlas s výmenou bytu v prípade, ak nájomca, alebo ak ten, kto s ním býva, napriek písomnej výstrahe hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory, spoločné zariadenia v dome a nedodržiava domový poriadok.

## **Článok 7**

### **Výška nájmu**

1. Za užívanie bytu v nájomnom byte je nájomca povinný platiť nájomné a cenu služieb poskytovaných s užívaným bytu v lehotách a spôsobom dojednaných v nájomnej zmluve.
2. Výška nájmu a fondu opráv v mestských nájomných bytoch vo vlastníctve Mesta Turzovka a podmienky tvorby a čerpania fondu opráv, prevádzky a údržby v týchto nájomných bytoch sa stanovujú individuálne uznesením u každého bytového domu.
3. Cena nájmu sa určuje maximálne do výšky 5 % z obstarávacej ceny bytu (opatrenie MF SR č. R-1/2001).
4. Tvorba fondu opráv sa tvorí ročne minimálne vo výške 0,5 % nákladov na obstaranie bytu (§ 18 ods. 2, zákona 443/2010).
5. Fond opráv, prevádzky a údržby (ďalej len „FO“) sa používa na zabezpečenie údržby bytových domov, nájomných bytov a nebytových priestoroch.
6. Účelom fondu opráv je vytvárať finančné podmienky pre včasnosť plánovania údržby a uplatňovať tak zodpovednosť vyplývajúcu z vlastníctva nehnuteľností.
7. Fond opráv sa tvorí z prostriedkov získaných v rámci úhrad za užívanie bytov od nájomcov bytov.
8. Výška fondu opráv sa stanovuje tak, aby v plnom rozsahu postačoval na zabezpečenie údržby nehnuteľnosti, alebo jej časti.
9. Fond opráv možno použiť na údržbu nájomných bytov, nebytových priestorov, ako aj na

veci alebo ich činnosti spojené s touto údržbou.

10. K údržbe bytových domov, ktorá je hradená s FO patria okrem iného pravidelné odborné kontroly a odborné prehliadky podľa platnej legislatívy a to: revízia prenosných hasiacich prístrojov, revízia komínov, bleskozvodov, elektrickej inštalácie a elektrických zariadení, revízia plynových kotlov, domového plynovodu a pod.
11. Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním ako to špecifikuje Príloha nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z. si hradí nájomca z vlastných zdrojov, ktorá je súčasťou tohto nariadenia ako Príloha č. 1.

## **Článok 8**

### **Zánik nájmu bytu**

1. Nájom zaniká:
  - uplynutím doby nájmu.
  - písomnou dohodou medzi mestom a nájomcom.
  - písomnou výpoveďou danou nájomcom, resp. mestom.
2. Výpovedná lehota je 2 mesiace s tým, že výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená.
3. Mesto môže dať nájomcovi písomnú výpoveď z nájmu, ak nájomca:
  - a) nespĺňa podmienky tohto nariadenia.
  - b) hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil včas nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 2 mesiace.
  - c) alebo, ak ten, kto s ním býva, napriek písomnej výstrahe hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v dome a nedodržiava domový poriadok.
  - d) využíva prenajatý byt bez súhlasu vlastníka na iné účely ako na bývanie alebo ak nájomca alebo ten, kto s ním býva, sústavne porušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome.
  - e) bez súhlasu vlastníka, resp. správcu v predmetnom byte prechodne ubytuje osoby, ktoré nie sú uvedené na evidenčnom liste k tomuto bytu.

## **Článok 9**

### **Právoplatnosť a účinnosť**

1. Toto Všeobecne záväzné nariadenie Mesta Turzovka č. 04 /2016 o pravidlách nakladania s nájomnými bytmi Mesta Turzovka bolo schválené uznesením č. 139/D-14/12-2016 Mestského zastupiteľstva v Turzovke dňa 14.12.2016
2. Podľa tohto všeobecne záväzného nariadenia sa postupuje pri uzatváraní zmluvných vzťahov odo dňa účinnosti tohto nariadenia.
3. Účinnosť tohto nariadenia je od 13.01.2017

V Turzovke dňa 13.01.2017



JUDr. Ľubomír Golis  
primátor mesta



Prílohy:

Príloha č. 1 - Príloha nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z.

DROBNÉ OPRAVY V BYTE SÚVISIACE S JEHO UŽÍVANÍM

A. Sanitárne zariadenie:

1. upevnenie uvoľneného umývadla, záchodovej misy, mušle, drezu, výlevky, vane, vylievaka, bidetu, záchodovej nádrže, zrkadla, držadla, schránok, pľuvadla, konzol, vešiakov,
2. oprava, výmena výtokového ventilu - kohútika,
3. oprava, výmena sifónu a lapača tuku,
4. oprava odpadového a prepádového ventilu,
5. oprava batérie,
6. oprava pevnej alebo hadicovej sprchy,
7. výmena tesnenia,
8. výmena retiazok a zátok k všetkým predmetom,
9. oprava, výmena vešiakov, vaňových držadiel,
10. oprava, výmena dvierok na obmurovanej vani,
11. oprava, výmena podpier, ružíc, ťahadiel,
12. oprava, výmena popolníka, schránky na toaletný papier, výmena galeriek,
13. čistenie zanesených odpadových rúr z bytu len do kanalizačného stúpadla,
14. oprava, výmena násosky splachovača, plavákovj gule s pákou, padákového drôtu a páky, sedacej dosky s poklopom, priechodného ventilu pred záchodovou nádržou, záchodovej manžety,
15. zabrúsenie padákového sedla,
16. výmena tesnenia, prípadne kuželky na ventily,
17. oprava tlakového splachovača s výmenou jednotlivých drobných súčastí,
18. oprava, výmena ochranných rámov na drezoch a výlevkách.

B. Elektrické zariadenie:

1. 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,
2. oprava osvetľovacích telies, prípadne výmena ich jednotlivých súčastí.

C. Kuchynské, izbové a kúpeľňové pece (na tuhé palivá):

1. vykonávanie ochranných náterov,
2. výmena roštu,
3. oprava, výmena ťahadla roštu, prípadne roštového lôžka,
4. vymazanie kúreniska peciarskou hlinou alebo šamotom,
5. oprava šamotového povrchu,
6. úprava, vymazanie a vyhladenie kúreniska,
7. výmena a dopĺňanie skrutiek, nitov a ostatných drobných súčiastok na kostre pece a príslušenstva,
8. výmena plátov,
9. upevňovanie a oprava ochranných rámov,
10. oprava, výmena dvierok,
11. oprava, výmena popolníka,
12. výmena dymových rúr a kolien,
13. oprava, výmena regulátora ťahu,
14. vymazanie škár,
15. náhrada kruhových platničiek na izbových peciach,

16. výmena sl'udy,
17. oprava rúr na pečenie a plechov v kuchynskej peci,
18. oprava ohrievačov vody.

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

1. oprava horákov,
2. oprava, výmena uzavieracích kohútikov plynu,
3. výmena a dopĺňanie skrutiiek, nitov a ostatných drobných súčiastok,
4. oprava, výmena vypínačov elektrického prúdu,
5. oprava platničiek a rúry na pečenie,
6. výmena prívodného kábla alebo hadice,
7. výmena plechu, pekáča a roštu do rúry na pečenie,
8. prečistenie plynovodných prívodiek od plynomeru k spotrebičom.

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

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

F. Merače spotreby tepla:

oprava individuálnych meračov spotreby tepla v bytoch.

G. Etážové kúrenie:

1. oprava, výmena napúšťacieho a vypúšťacieho ventilu, tesnenia jednotlivých prírub,
2. oprava, výmena odvzdušňovacieho ventilčeka,
3. vykonávanie ochranných náterov,
4. oprava dvierok,
5. výmena roštu,
6. výmena dymových rúr,
7. tmelenie kotla okolo dvierok a plášťa,
8. vyčistenie kotla od sadzí a popola,
9. nastavenie ventilu alebo kohútika na výhrevných telesách.

H. Chladiace zariadenie:

1. výmena náplne na chladiace zmesi alebo oleje,
2. mazanie a čistenie motora a kompresora,
3. výmena tesnenia,
4. výmena rozbehového kondenzátora,
5. výmena hnacieho remeňa,
6. nastavenie termostatu,
7. oprava, výmena prívodového kábla.

I. Kovanie a zámky:

oprava, výmena kľuky, olivy, štítka, 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:

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

K. Podlahy:

1. oprava uvoľnených dlaždíc do 1,5 m<sup>2</sup>,
2. upevnenie, výmena prahu,
3. upevnenie, náhrada podlahových líšt.

L. Rolety a žalúzie:

1. oprava, výmena navíjacieho mechanizmu,
2. oprava plátna,
3. výmena šnúry,
4. oprava drevenej zvinovacej rolety (žalúzie),
5. oprava vyklápacieho zariadenia žalúzie,
6. spojenie líšt, výmena pliešku,
7. oprava zámku na nôžkových mrežiach alebo železných roletách,
8. výmena pier na železných roletách.

M. Domáce telefóny:

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