

NÁVRH
Dodatok č. 1
k Zásadám tvorby a čerpania
FINANČNEJ ZÁBEZPEKY
za užívanie bytu

Názov a sídlo organizácie: **OBEC Horné Vestenice**
Schválil : **Obecné zastupiteľstvo v Horných Vestenicich**
dňa uznesením č.

Obecné zastupiteľstvo v Horných Vestenicich uznesením č. zo dňa mení Prílohu č. 1 Nájomná zmluva č. k Zásadám tvorby a čerpania finančnej zábezpeky za užívanie bytu nasledovne:

V prílohe č. 1 k Nájomnej zmluve – Evidenčný list bytu (Odovzdávajúci – preberajúci protokol) sa mení: Zálohová úhrada za studenú vodu, teplú vodu a elektrickú energiu: 20,00 €/ osoba / mesiac

V prílohe č. 2 k Nájomnej zmluve – Evidenčný list bytu (Odovzdávajúci – preberajúci protokol) sa mení: Zálohová úhrada za studenú vodu, teplú vodu a elektrickú energiu: 20,00 €/ osoba / mesiac

Ing. Pavol Foltán
starosta obce

Návrh Dodatku č. 1 k Zásadám tvorby a čerpania finančnej zábezpeky:

- a) vyvesené na úradnej tabuli obce a zverejnené na internetovej stránke obce Horné Vestenice dňa: 26.02.2018
- b) zvesené dňa:

Vyhodnotenie pripomienok k návrhu Dodatku č. 1 k Zásadám tvorby a čerpania finančnej zábezpeky za užívanie bytu:

Dodatok č. 1 k Zásadám tvorby a čerpania finančnej zábezpeky za užívanie bytu schválené Obecným zastupiteľstvom v Horných Vestenicich dňa uznesením č.

Dodatok č. 1 k Zásadám tvorby a čerpania finančnej zábezpeky za užívanie bytu vyvesené na úradnej tabuli obce a zverejnené na internetovej stránke Horné Vestenice dňa:

Zásady tvorby a čerpania finančnej zábezpeky za užívanie bytu nadobúdajú účinnosť
dňom

NÁJOMNÁ ZMLUVA č.
uzavretá medzi

I.

Zmluvnými stranami

Prenajíateľ: **Obec Horné Vestenice**
Horné Vestenice 257, 972 22
zastúpená: Ing. Pavol Foltán, starosta obce
IČO: 00 318 116
DIČ: 2021211698
Bankové spojenie: VÚB, a.s.
číslo účtu: 15025382/0200
IBAN: SK41 0200 0000 0000 1502 5382

ako prenajíateľ (ďalej len prenajíateľ) na jednej strane

a

Nájomca:
dátum nar.:
rod. číslo:
bytom:

ako nájomca (ďalej len nájomca) na druhej strane

za týchto podmienok:

II.

Predmet a rozsah zmluvy

1. Prenajíateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti zapísanej na Katastrálnom úrade v Prievidzi, v katastri nehnuteľností, na LV 1 a to bytového domu číslo 321, postaveného na pozemkoch CKN parc. č. 498/1 a č. 498/2 v k.ú. Horné Vestenice, ktorý pozostáva z 12 bytových jednotiek.
2. Na základe tejto zmluvy prenajíateľ prenecháva nájomcovi do nájmu byt č., na poschodí, ktorý pozostáva z izby s kuchyňou, 2 izieb a príslušenstva. Príslušenstvo pozostáva z predsieni, kúpeľne, WC, balkóna a pivnice. Nájomca je taktiež oprávnený užívať spoločné časti bytového domu a spoločné zariadenia.
3. Opis stavu bytu a príslušenstva:
 - byt I. kategórie, nový po kolaudácii, štandardný
 - celková výmera podlahovej plochy bytu s balkónom:
 - vykurovanie bytu:
4. Celkový stav a vybavenie bytu je uvedené v Odovzdávacom a preberacom protokole, spolu s fotodokumentáciou, ktorá tvorí súčasť nájomnej zmluvy.

III.

Doba nájmu, jeho predĺženie a zánik zmluvy

1. Byt uvedený v čl. II. ods. 2 tejto zmluvy sa prenajíma na dobu určitú:
2. Najmenej 3 mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu prenajímateľ zašle nájomcovi oznámenie o možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy. Nájomca má právo na opakované uzavretie zmluvy o nájme nájomného bytu pri dodržaní podmienok uvedených v zmluve a v zákone č. 443/2010 Z.z. Pri opakovanom nájme začína doba nájmu plynúť od nasledujúceho dňa po skončení predchádzajúcej dohodnutej doby nájmu.
3. Nájomný vzťah môže počas dojednanej doby trvania nájmu zaniknúť:
 - písomnou dohodou zmluvných strán k dohodnutému dňu,
 - písomnou výpoveďou zo strany nájomcu, pričom nájom bytu sa skončí uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola prenajímateľovi doručená výpoveď,
 - písomnou výpoveďou zo strany prenajímateľa, ak nájomca:
 - a) hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplátil včas úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 1 mesiac,
 - b) alebo ten, kto s ním býva, napriek písomnej výstrahe hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v dome,
 - c) využíva prenajatý byt bez súhlasu prenajímateľa 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,
 - d) bez súhlasu prenajímateľa dá do podnájmu byt alebo v predmetnom byte ubytuje osoby, ktoré nie sú uvedené v tejto zmluve (do toho sa nezarátavajú návštevy kratšie ako 15 dní),
 - e) hrubo poruší svoje povinnosti vyplývajúce z nájomnej zmluvy tým, že vykoná v byte alebo v spoločných nebytových priestoroch vonkajšie alebo vnútorné stavebné úpravy, zmení dispozičné riešenie bytu, zasiahne do rozvodov vody a elektrickej energie, namontuje na balkón, fasádu alebo okná satelitné paraboly, antény, iné prvky, alebo vedie nimi káblové vedenia.
4. V písomnej výpovedi, bez ohľadu na to, či ju podal prenajímateľ alebo nájomca, musí byť uvedená lehota, kedy sa má nájom skončiť.
5. V ostatných otázkach sa skončenie nájmu riadi ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
6. V prípade ukončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť byt v stave:
 - zodpovedajúcom miere opotrebovania.
 - podľa Odovzdávajúceho a preberacieho protokolu v zmysle bodu II./odst.4.

IV.

Výška a splatnosť nájomného a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu

1. Výška nájomného za byt sa stanovuje v zmysle platných právnych predpisov.
2. Nájomca a prenajímateľ sa dohodli, že najneskôr v deň podpisu zmluvy bude mať nájomca uhradenú finančnú čiastku na účte prenajímateľa vo výške 3-násobku mesačného nájomného, t.j. EUR ako vklad do depozitu. Táto suma bude ponechaná na účte prenajímateľa: ako zábezpeka pre prípad neplatenia úhrad spojených s užívaním bytu a na krytie škôd vzniknutých pri užívaní bytu. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že v prípade použitia finančných prostriedkov vložených na účet prenajímateľa na úhradu vzniknutého dlhu, je nájomca povinný použitú čiastku finančných prostriedkov doplatiť na účet prenajímateľa v termíne nasledujúcej

úhrady nájomného a zálohovej úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu, t.j. najneskôr do posledného dňa nasledujúceho mesiaca.

Prenajímateľ a nájomca sa ďalej dohodli, že v prípade ukončenia nájomného vzťahu je prenájomca povinný v lehote do 15 dní po vysporiadaní všetkých záväzkov nájomcu, zostatok vopred vložených finančných prostriedkov do depozitu vrátiť nájomcovi za súčasného splnenia podmienky vypratania a odovzdania bytu prenájomcovi.

Nájomca je povinný platiť nájomné vo výške EUR mesačne, vždy najneskôr do posledného dňa predchádzajúceho mesiaca. Nájomné za prvý mesiac nájmu bytu uhradí nájomca v alikvotnej čiastke ku dňu podpísania nájomnej zmluvy.

3. Nájomca sa zaväzuje platiť odo dňa podpísania nájomnej zmluvy a odovzdávajúceho preberacieho protokolu zálohovú úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu určenú v evidenčnom liste. Zálohová úhrada za plnenia poskytované v súvislosti s užívaním bytu sa platí mesačne vopred vždy najneskôr do posledného dňa predchádzajúceho mesiaca. Zálohovú úhradu za prvý mesiac nájmu bytu uhradí nájomca v alikvotnej čiastke ku dňu podpísania nájomnej zmluvy.

Po uplynutí zúčtovacieho obdobia bude zálohová úhrada podľa príslušných platných predpisov vyúčtovaná.

Zálohová úhrada za plnenia poskytované s užívaním bytu sa platí mesačne zálohovo spolu s nájomným na účet obce Horné Vestenice

4. Súčasťou tejto nájomnej zmluvy je evidenčný list, ktorý obsahuje výšku nájomného a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu. Evidenčný list vyhotovuje prenájomca bytu v súlade s platnou právnou úpravou.
5. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu do 5 dní po jej splatnosti, je povinný platiť za každý deň omeškania poplatok z omeškania vo výške stanovenej príslušnými právnymi predpismi – Nariadenie vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.

V.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi byt v stave spôsobilom na užívanie a zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu a spoločných priestorov obytného domu.
2. Nájomca sa zaväzuje počas nájomnej doby hradiť si drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním. (Príloha č. 2 Smernica o fonde opráv).
3. Práva a povinnosti zmluvných strán sa riadia Občianskym zákonníkom.
4. Do týchto bytov sa môžu na trvalý pobyt prihlásiť iba nájomcovia a ich deti, ktoré s nimi žijú v spoločnej domácnosti + druh, družka a rodič. Ku dňu uzatvorenia tejto nájomnej zmluvy domácnosť nájomcu tvoria nasledovné osoby:

Meno a priezvisko	dátum narodenia	príbuzenský pomer
.....
.....

5. Nájomca nájomného bytu je povinný do 30 dní nahlásiť prenájomcovi každú zmenu v súvislosti s počtom osôb bývajúcich v byte.
6. Nájomca nájomného bytu súhlasí s tým, že nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu.
7. K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný byt uvoľniť a odovzdať ho prenájomcovi v stave primeranom dobe užívania, respektíve uviesť do pôvodného stavu,

pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody na byte a je povinný ich prenajímateľovi nahraďiť.

8. V prípade, že sa nájomca k termínu ukončenia nájomnej zmluvy z uvedeného bytu neodst'ahuje, prenajímateľ zabezpečí vypratanie nájomného bytu na náklady nájomcu.
9. Nájomca sa zaväzuje, že v prípade používania satelitnej televízie a bezdrôtového internetu v byte povinne využije existujúce satelitné a internetové rozvody v bytovom dome.
10. Je zakázané montovať na balkóny, fasádu a okná akékoľvek satelitné paraboly, antény, iné prvky, alebo viesť nimi káblové vedenia.

VI.

Osobitné dojednania

Zmluvné strany sa ďalej dohodli na dodržiavaní nasledovných podmienok:

1. Nájomca nemôže vykonávať v nájomnom byte a spoločných nebytových priestoroch žiadne vnútorné a vonkajšie stavebné úpravy, meniť dispozičné riešenie bytu, ani zasahovať do rozvodov vody a elektrickej energie. Ich vykonanie sa považuje za závažné porušenie nájomnej zmluvy. S písomným súhlasom vlastníka bytu však môže nájomca na vymedzených miestach v byte a spoločných nebytových priestoroch vŕtať do stien a podlahy.
2. Počas nájmu umožní nájomca vstup do bytu prenajímateľovi s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu.
3. Nájomca nesmie umiestniť na oknách bytu z vonkajšej strany žalúzie alebo rolety.
4. Nájomca nesmie v nájomnom byte chovať žiadne hospodárske ani spoločenské zvieratá.
5. Nájomca je povinný byt dostatočne vykurovať a vetrať, nakoľko v novostavbe pri nevhodnom prevádzkovaní hrozí riziko vzniku plesní. V prípade, ak sa preukáže, že nesprávnym prevádzkovaním bytu nájomcom vznikla škoda na majetku prenajímateľa, náklady spojené s odstránením škody bude hradíť nájomca.
6. Nájomca je povinný dodržiavať Domový poriadok.
7. Nájomca sa zaväzuje, že on vrátane osôb žijúcich v spoločnej domácnosti sa prihlásia na trvalý pobyt v obci Horné Vestenice najneskôr do Neprihlásenie na trvalý pobyt v dohodnutom termíne môže byť dôvodom nepredĺženia nájomnej zmluvy na ďalšie obdobie.

VII.

Záverečné ustanovenia

1. Zmeny a doplnky tejto nájomnej zmluvy sa môžu uskutočňovať len písomnou formou a so súhlasom zmluvných strán.
2. Pokiaľ táto nájomná zmluva neobsahuje bližšie ustanovenia, vzťahujú sa na nájomný vzťah príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka, len v prípade, že osobitné predpisy neobsahujú inú úpravu.
3. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je odovzdávajúci preberací protokol vrátane príslušnej fotodokumentácie.
4. Táto zmluva je platná dňom podpisu obidvomi účastníkmi a účinnosť nadobúda dňom odovzdania bytu.
5. Nájomná zmluva sa vyhotovuje v 2 rovnopisoch, pričom každá strana obdrží jeden rovnopis.

Horné Vestenice, dňa

.....

Prenajímateľ

.....

Nájomca

Evidenčný list bytu

(Odozdávajúci - preberajúci protokol)

Nájomník:			
Adresa:		Horné Vestenice, 972 22 Nitra	
Súpisné číslo:		321	
Číslo bytu:			Podlažie: II. Podlažie
Typ bytu:		garsónka	m2:
Vystrojenie a zariadenie		Počet	Popis a stav
Kuchyňa s izbou a balkón	sporák	1	elektrický + návod na obsluhu
	digestor	1	návod na obsluhu
	osvetľovacie telesá	1	1x linka
	kuchynská linka+drez	1	batéria + sifón
	elektroinštalácia	7+2	7x zásuvky, 2 x vypínač
	obklady		keramický obklad medzi kuchynskou linkou
	vykurovanie	1+1	infražiarč, termostat
	podlaha		keramická
Kúpeľňa a WC	okná	2+1	plastové + plastové dvere
	vykurovanie	1+1	infražiarč, termostat
	osvetľovacie telesá	1	stropné
	vaňa	1	sprchová batéria s hadicou
	umývadlá	1	batéria + sifón
	dvere	1	plné + obložková zárubeň+1 kľúč
	elektroinštalácia	2	2x vypínač, 2x zásuvka,
	práčkový ventil	1	
	ventilátor	1	
	podlaha		keramická + keramický obklad
Predsieň	záchodové zariadenie	1	kombi
	vykurovanie	1+1	infražiarč, termostat
	podlaha		keramická
	bytový telefón	1	
	svietidlo stropné	1	
	protipožiarne dvere	1	3x kľúče
		2	vypínač
Schránka	1	2x kľúče	
Hlavný vchod	1	2x kľúče	

Zálohová úhrada za studenú vodu, teplú vodu a elektrickú energiu: 20,00 € / osoba / mesiac

Výpočet výšky mesačného nájomného:

Mesačné nájomné	<i>Úver / 1mesiac</i>	<i>Poistné / 1 mesiac</i>	<i>Správa / 1 mesiac</i>	<i>Fond údržby/ 1 mesiac</i>

Stav meradiel:

Stav merača teplej vody	
Stav merača studenej vody	
Stav elektromera	

Zistené nedostatky:

.....

.....

.....

Prenajímateľ:

Nájomník:

Evidenčný list bytu

(Odovzdávajúci - preberajúci protokol)

Nájomník:				
Adresa:	Horné Vestenice, 972 22 Nitrica			
Súpisné číslo:		321		
Číslo bytu:			Podlažie:	II. Podlažie
Typ bytu:		trojizbový	m2:	

Vystrojenie a zariadenie		Počet	Popis a stav
Kuchyňa s izbou a balkón	sporák	1	elektrický + návod na obsluhu
	digestor	1	návod na obsluhu
	osvetľovacie telesá	1	1x linka
	kuchynská linka+drez	1	batéria + sifón
	elektroinštalácia	7+2	zásuvky, vypínač
	obklady		keramický obklad medzi kuchynskou linkou
	vykurovanie	1+1	infražiaríč + termostat
	podlaha		keramická
	okná	2+1	plastové + dvere
Izba	podlaha		keramická
	okná	2	plastové
	dvere	1	2/3 sklo + obložková zárubeň + 1 kľúč
	elektroinštalácia	3+1	zásuvky, vypínač
	vykurovanie	1+1	infražiaríč + termostat
izba	podlaha		keramická
	okná	1	plastové
	dvere	1	2/3 sklo + obložková zárubeň + 1 kľúč
	elektroinštalácia	3+1	zásuvky, vypínač
	vykurovanie	1+1	infražiaríč + termostat
Kúpeľňa	vykurovanie	1+1	infražiaríč + termostat
	osvetľovacie telesá	1	stropné
	vaňa	1	sprchová batéria s hadicou
	umývadlá	1	batéria + sifón
	dvere	1	plné + obložková zárubeň + 1x kľúč
	elektroinštalácia	2+2	vypínač, zásuvka,
	práčkový ventil	1	
	okná	1	plastové
podlaha		keramická + keramický obklad	
WC	svietidlo	1	stropné
	záchodové zariadenie	1	kombi
	elektroinštalácia	1	vypínač
	dvere	1	plné + obložková zárubeň + 1x kľúč
	ventilátor	1	
podlaha		keramická + keramický obklad	

Vystrojenie a zariadenie		Počet	Popis a stav
Predsieň + chodba	vykurovanie	1+1	infražiarič + termostat
	podlaha		keramická
	bytový telefón	1	
	svietidlo stropné	2	
	protipožiarne dvere	1	3x kľúče
	elektroinštalácia	3	vypínač
	Schránka	1	2x kľúče
	Hlavné vchodové dvere	1	2x kľúče

Výpočet výšky mesačného nájomného:

Mesačné nájomné	Úver / 1 mesiac	Poistné / 1 mesiac	Správa / 1 mesiac	Fond údržby/ 1 mesiac

Zálohová úhrada za studenú vodu, teplú vodu a elektrickú energiu: 20,00 € / osoba / mesiac

Stav meradiel:

Stav merača teplej vody	
Stav merača studenej vody	
Stav elektromera	

Zistené nedostatky:

.....

.....

.....

Prenajímateľ:

Nájomník:

V Horných Vesteniciach dňa

