

Zásady tvorby a čerpania FINANČNEJ ZÁBEZPEKY za užívanie bytu

Názov a sídlo organizácie: **OBEC Horné Vestenice**
Schválil : **Obecné zastupiteľstvo v Horných Vestenicich**
dňa 16.08.2017 uznesením č. 111/2017

Predpis je vypracovaný v zmysle zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.

Nájomca nájomného bytu pri podpise zmluvy o budúcej zmluve, prípadne pri podpise nájomnej zmluvy (Príloha č. 1) uhradí na účet obce finančnú zábezpeku vo výške trojmesačného nájomného. Zmluva o nájme bytu nadobúda platnosť po preukázaní úhrady finančnej zábezpeky nájomcom bytu v stanovenej výške. Výšku finančnej zábezpeky na jednotlivé byty schvaľuje Obecné zastupiteľstvo.

Nájomnú zmluvu je možné uzatvárať s nájomcom len po kolaudácii stavby a nadobudnutí právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia.

Výška trojmesačného nájmu sa určí dohodou podľa platných cenových predpisov a to najmä Opatrenia Ministerstva financií Slovenskej republiky z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov, po prerokovaní na zasadnutí Obecného zastupiteľstva.

Cena ročného nájmu bytov sa podľa uvedeného Opatrenia MF určuje vo výške 3,377% z obstarávacej ceny bytu. (Príloha č. 2)

Obstarávacia cena bytov je zhodná s cenou stavby uvedenej v kúpnej zmluve uzavretej so zhotoviteľom stavby.

Finančné prostriedky v rámci finančnej zábezpeky od nájomcov nájomných bytov obec vedie podľa platných právnych predpisov na samostatnom analytickom účte.

TVORBA:

1. Vklad nájomcu - FINANČNÁ ZÁBEZPEKA
2. Úroky z vkladov

ČERPANIE:

1. Úhrady za poškodenie spoločných priestorov a spoločných zariadení bytového domu počas nájomného vzťahu.
2. Úhrady za opravy a práce, ktorými sa byt a zariadenie bytu pri skončení nájomného vzťahu uvedie do pôvodného stavu s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
3. Úhrady za nezaplatené nájomné a nezaplatené služby spojené s užívaním bytu v rámci záverečného vyúčtovania pri skončení nájmu bytu.
4. Iné úhrady, ktoré priamo súvisia s užívaním bytu a správou bytového domu, po prerokovaní a súhlase Obecného zastupiteľstva.

Finančnú zábezpeku zúčtuje a vyplatí obec nájomcovi po skončení nájmu najneskoršie do 30 dní od ukončenia nájmu. V prípade, že z finančnej zábezpeky bude nutné odrátať úhradu za poškodenie spoločných priestorov, spoločných zariadení bytového domu alebo úhradu za opravy a práce poškodeného bytu a zariadenia, bude finančná zábezpeka nájomcovi vrátená najneskoršie do 30 dní od obdržania faktúry za vyššie uvedené opravy.

Nový nájomca uhradza finančnú zábezpeku maximálne vo výške trojmesačného nájmu bytu podľa aktuálnych zásad stanovených a schválených na zasadnutí Obecného zastupiteľstva.

Ing. Pavol Foltán
starosta obce

Návrh Zásady tvorby a čerpania finančnej zábezpeky:

- a) vyvesené na úradnej tabuli obce a zverejnené na internetovej stránke obce Horné Vestenice dňa: 31.07.2017
- b) zvesené dňa: 15.08.2017

Vyhodnotenie pripomienok k návrhu Zásad tvorby a čerpania finančnej zábezpeky za užívanie bytu: Zápisnica z 36. zasadnutia Obecného zastupiteľstva v Horných Vestenicích konaného dňa 16.08.2017

Zásady tvorby a čerpania finančnej zábezpeky za užívanie bytu schválené Obecným zastupiteľstvom v Horných Vestenicích dňa 16.08.2017 uznesením č. 111/2017

Zásady tvorby a čerpania finančnej zábezpeky za užívanie bytu vyvesené na úradnej tabuli obce a zverejnené na internetovej stránke Horné Vestenice dňa: 17.08.2017

Zásady tvorby a čerpania finančnej zábezpeky za užívanie bytu nadobúdajú účinnosť dňom 04.09.2017

NÁJOMNÁ ZMLUVA č.
uzavretá medzi

I.
Zmluvnými stranami

Prenajímateľ: **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 prenajímateľ (ďalej len prenajímateľ) 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. Prenajímateľ 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 prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu byt č., na poschodí, ktorý pozostáva z izby s kuchyňou, 2 izieb a príslušenstva. Príslušenstvo pozostáva z predsiene, 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 nájmovej zmluvy. Nájomca má právo na opakované uzavretie zmluvy o nájme nájmoveho 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 nezaplatil 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 nájmovej 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 nájmovej úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu

1. Výška nájmovej úhrady 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 nájmovej úhrady, 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 použiť 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 prenájomcaovi.

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 prenájomcaovi 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 prenájomcaovi v stave primeranom dobe užívania, respektíve uviesť do pôvodného stavu, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody na byte a je povinný ich prenájomcaovi nahradiť.

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 vrátať 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 byť 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 hradieť 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

(Odovzdávajúci - 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	infražiarič, termostat	
	podlaha		keramická	
Kúpeľňa a WC	okná	2+1	plastové + plastové dvere	
	vykurovanie	1+1	infražiarič, 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		
záchodové zariadenie	1	kombi		
Predsieň	vykurovanie	1+1	infražiarič, termostat	
	podlaha		keramická	
	bytový telefón	1		
	svietidlo stropné	1		
	protipožiarna dvere	1	3x kľúče	
		2	vypínač	
	Schránka	1	2x kľúče	
Hlavný vchod	1	2x kľúče		

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:

V Horných Vesteniciach dňa

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	infražiarič + termostat
	podlaha		keramická
Izba	okná	2+1	plastové + dvere
	podlaha		keramická
	okná	2	plastové
	dvere	1	2/3 sklo + obložková zárubeň + 1 kľúč
	elektroinštalácia	3+1	zásuvky, vypínač
izba	vykurovanie	1+1	infražiarič + termostat
	podlaha		keramická
	okná	1	plastové
	dvere	1	2/3 sklo + obložková zárubeň + 1 kľúč
	elektroinštalácia	3+1	zásuvky, vypínač
Kúpeľňa	vykurovanie	1+1	infražiarič + 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
WC	podlaha		keramická + keramický obklad
	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	infražiaric + 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: 10,00 € / osoba / mesiac

Stav meradiel:

Stav merača teplej vody	
Stav merača studenej vody	
Stav elektromera	

Zistené nedostatky:

.....

.....

.....

Prenajímateľ:

Nájomník:

V Horných Vesteniciach dňa

Príloha č. 2

Výpočet mesačného nájomného

oprávnené náklady 530 875,62 €

celková výmera podlahových plôch 595,82 m²

cena za m² 891,00 €

ročné nájomné = 3,377 % z oprávnených nákladov

Číslo bytu	Cena za m ²	Výmera v m ²	Cena bytu	Nájomné/ 1 mesiac	Úver/ 1 mesiac	Poistné/ 1 mesiac	Správa/ 1 mesiac	Fond údržby/ 1 mesiac
1	891,00 €	26,16	23 308,56 €	72,00 €	44,98 €	2,50 €	14,81 €	9,71 €
2	891,00 €	29,39	26 186,49 €	79,00 €	50,54 €	2,50 €	15,05 €	10,91 €
3	891,00 €	29,39	26 186,49 €	79,00 €	50,54 €	2,50 €	15,05 €	10,91 €
4	891,00 €	26,16	23 308,56 €	72,00 €	44,98 €	2,50 €	14,81 €	9,71 €
5	891,00 €	57,87	51 562,17 €	143,00 €	99,51 €	2,50 €	19,51 €	21,48 €
6	891,00 €	63,31	56 409,21 €	155,00 €	108,86 €	2,50 €	20,14 €	23,50 €
7	891,00 €	63,31	56 409,21 €	155,00 €	108,86 €	2,50 €	20,14 €	23,50 €
8	891,00 €	57,87	51 562,17 €	143,00 €	99,51 €	2,50 €	19,51 €	21,48 €
9	891,00 €	57,87	51 562,17 €	143,00 €	99,51 €	2,50 €	19,51 €	21,48 €
10	891,00 €	63,31	56 409,21 €	155,00 €	108,86 €	2,50 €	20,14 €	23,50 €
11	891,00 €	63,31	56 409,21 €	155,00 €	108,86 €	2,50 €	20,14 €	23,50 €
12	891,00 €	57,87	51 562,17 €	143,00 €	99,51 €	2,50 €	19,51 €	21,48 €
SPOLU:		595,82	530 875,62	1 494,00	1 024,52	30,00 €	218,32	221,16
			€	€	€	€	€	€

