OBEC HORNÉ VESTENICE

Všeobecne záväzné nariadenie obce Horné Vestenice
č. 4 / 2023
o podmienkach nájmu nájomných bytov na území obce Horné Vestenice

Návrh VZN:

- *vyvesený na úradnej tabuli obce dňa :* 27.06.2023
- *zverejnený na internetovej adrese obce dňa :* 27.06.2023
- *zvesený z úradnej tabule obce dňa :* 12.07.2023

Lehota na predloženie pripomienok k návrhu VZN do(včítane): 07.07.2023

Doručené pripomienky (počet) : 0

Vyhodnotenie pripomienok k návrhu VZN uskutočnené dňa: -----

Vyhodnotenie pripomienok k návrhu VZN doručené poslancom dňa: -----

VZN schválené Obecným zastupiteľstvom v Horných Vesteniciach
dňa 12.07.2023 *uzn.č.* 48/2023

VZN vyvesené na úradnej tabuli obce dňa: 13.07.2023

VZN zverejnené na internetovej stránke obce dňa : 13.07.2023

VZN zvesené z úradnej tabule obce dňa :

VZN zverejnené na internetovej adrese obce: www.hornevestenice.sk

Ing. Pavol Foltán
starosta obce

***VZN nadobúda účinnosť dňom* 01.08.2023**

Obecné zastupiteľstvo v Horných Vesteniciach na základe § 6 zák. SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov v spojení so zákonom č. 443/2010 Z.z. z 26. októbra 2010 o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní

vydáva pre územie Obce Horné Vestenice

Všeobecne záväzné nariadenie Obce Horné Vestenice č. 4/2023 o podmienkach nájmu nájomných bytov na území obce Horné Vestenice

Článok 1
Úvodné ustanovenia

1. Toto všeobecne záväzné nariadenie upravuje podmienky evidencie žiadostí, prideľovania, nájmu a správy nájomných bytov v bytových domoch obstaraných s použitím verejných prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania. Sociálne bývanie je bývanie obstarané s použitím verejných prostriedkov určené na primerané a ľudsky dôstojné bývanie fyzických osôb, ktoré si nemôžu dovoliť obstarať bývanie vlastným pričinením a spĺňajú podmienky zákona č. 443/2010 Z.z. z 26. 10. 2010 o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.
2. Obec Horné Vestenice bude po odkúpení bytových domov od investora na území obce Horné Vestenice zabezpečovať správu bytových domov, prenajímanie bytov, určovanie výšky nájomného a rieši všetky právne vzťahy vyplývajúce z nájmu bytov podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka.
3. Obec vedie evidenciu žiadostí o pridelenie bytov do nájmu, vydáva súhlas a uzatvára zmluvy o nájme bytov (vzor žiadosti o pridelenie nájomného bytu je Príloha č. 1)
4. Obec zabezpečuje, aby nájomné byty obstarané s použitím verejných prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania boli využívané na nájom počas 30 rokov od vydania kolaudačného rozhodnutia, ak to legislatíva neumožní inak.

Článok 2
Podmienky nájmu bytov

1. Nájomné byty sú určené pre občanov s trvalým bydliskom v obci Horné Vestenice, pochádzajúcich z obce Horné Vestenice a ostatných občanov, ktorí si podali žiadosť a spĺňajú stanovené podmienky na pridelenie nájomného bytu.
2. Nájomné byty možno prideliť občanovi – žiadateľovi (ďalej len žiadateľ), ak je evidovaný v zozname o pridelenie nájomného bytu, ktorý je vedený na obecnom úrade.
3. Nájomca musí spĺňať podmienky uvedené v § 11, § 12 a § 22 zákona č. 443/2010 Z.z.
4. Nájomca preukáže schopnosť splácať nájomné svojimi celkovými príjmami.

5. Na základe uvedených ustanovení:
   I. **Maximálny príjem** žiadateľa o nájomný byt alebo spoločný príjem osôb žijúcich v spoločnej domácnosti za predchádzajúci kalendárny rok **nemôže byť vyšší ako trojnásobok životného minima**
   Pri **opakovanom uzavretí** nájomnej zmluvy, opakovanom prenájme nájomného bytu, príjem **nemôže byť vyšší ako triapolnásobok životného minima**
   II. Maximálny príjem domácnosti za predchádzajúci kalendárny rok najviac vo výške štvornásobku životného minima môže byť v týchto prípadoch:
   a) ak členom tejto domácnosti je osoba s ťažkým zdravotným postihnutím
   b) ak ide o domácnosť osamelého rodiča s nezaopatreným dieťaťom
   c) ak aspoň jeden člen tejto domácnosti zabezpečuje zdravotnícku starostlivosť, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu pre obyvateľov obce, len v 10 % obstarávaných nájomných bytov
   Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy, opakovanom prenájme bytu podľa tohto bodu 2., príjem nemôže byť vyšší ako štyriapolnásobok životného minima
6. Životné minimum sa vypočíta zo súm životného minima platných k 31.decembru predchádzajúceho roku, v ktorom vznikol nájom bytu.
7. Doba nájmu dohodnutá v nájomnej zmluve môže byť najviac tri roky okrem prípadov uvedených v § 12 odst.2/ zákona č. 443/2010 Z.z.
8. V zmysle § 12 odst. 7 a 8 zákona je nájomca v obci Horné Vestenice povinný v lehote nie dlhšej ako 30 dní pred uzatvorením nájomnej zmluvy a najneskoršie pri uzatváraní nájomnej zmluvy, uhradiť obci finančnú zábezpeku vo výške trojmesačného nájomného na účet zriadený obcou v banke a to na účely a za podmienok stanovených v Zásadách tvorby a čerpania finančnej zábezpeky za užívanie bytu.
9. V zmysle § 18 odst. 2/ zákona vlastník tvorí z dohodnutého nájomného fond prevádzky, údržby a opráv ročne minimálne vo výške 0,5 % nákladov na obstaranie bytu. Ostatné podmienky tvorby a použitia sú stanovené VZN č. 5/2023 Smernica o fonde opráv.

Článok 3
Postup pri prideľovaní nájomných bytov

1. O pridelení bytu rozhoduje:
   a) u novopostavených bytových domov Obecné zastupiteľstvo na návrh starostu obce. Každú žiadosť prerokuje Obecné zastupiteľstvo, v súlade s podmienkami určenými v tomto VZN a rozhodne, či zaradí žiadateľa do zoznamu uchádzačov o nájomný byt
   b) pri uvoľnení používaného bytu starosta po prerokovaní na zasadnutí Obecného zastupiteľstva.

2. Pri rozhodovaní o pridelení bytu sa skúmajú a vyhodnocujú najmä nasledovné kritéria :
   - naliehavosť bytovej potreby žiadateľa, pričom sa skúmajú súčasné bytové aj majetkové pomery, počet maloletých detí, rod. stav a iné sociálne kritériá,
   - dodržiavanie zásad dobrých mravov a medziľudských vzťahov
   - aktivity občana a jeho rodiny v obci
   - miesto trvalého bydliska
   - finančné možnosti splácania nájomného (preukázať schopnosť splácať nájomné svojimi celkovými príjmami)
   - aspoň jeden z manželov (spolubývajúcich) je samostatne zárobkovo činnou osobou alebo je v trvalom pracovnom pomere a toto platí v čase podania žiadosti, schválenia a bývania
   - dátum podania žiadosti.

Obec Horné Vestenice zverejní zápisnicu o určení nájomcov a vyzve uchádzačov na podpis nájomnej zmluvy.

3. Nájomný byt nie je možné prideliť záujemcovi, ak voči nemu alebo členovi jeho domácnosti obec eviduje pohľadávku po lehote splatnosti .
4. Ak žiadateľ odmietne pridelený byt, nemá nárok na pridelenie ďalšieho bytu a jeho žiadosť sa vyradí z evidencie.
5. Obec uzavrie s nájomcom nájomnú zmluvu na dobu určitú, ktorú podpisuje starosta (vzor nájomnej zmluvy je Príloha č. 2)
6. V nájomnej zmluve bude uvedené právo nájomcu na opakované uzavretie zmluvy o nájme bytu pri dodržiavaní podmienok podľa § 711 Občianskeho zákonníka a podmienok podľa čl. 2 tohto Všeobecne záväzného nariadenia.
7. O uzavretie novej zmluvy resp. predĺženie nájomnej zmluvy musí nájomca požiadať písomne obec doručením žiadosti na Obecný úrad, najmenej tri mesiace pred uplynutím nájmu na dobu určitú, s doloženými príjmovými potvrdeniami za predchádzajúci kalendárny rok v zmysle zákona č. 443/2010 Z. z. § 12, odst. 3/.

Článok 4
Zánik prenájmu nájomného bytu

1. Uplynutím dohodnutej doby nájmu, ak sa účastníci nedohodnú inak, nájomný vzťah skončí a nájomca je povinný nájomný byt vypratať a komisionálne odovzdať v posledný deň trvania nájomného vzťahu (do 12.00 hodiny) bez nároku na zabezpečenie bytovej náhrady.
2. Prenájom nájomného bytu zanikne písomnou dohodou medzi správcom a nájomcom.
3. Prenájom nájomného bytu zanikne písomnou výpoveďou nájomcu, pričom sa prihliada na ustanovenia § 710 OZ.

4. Po prerokovaní OcZ obce Horné Vestenice a so súhlasom starostu obce, v súlade s § 711 OZ môže obec vypovedať nájom pred skončením doby určitej, ako i z dôvodu ak nájomca:
   a) nespĺňa podmienky uvedené v čl. 2, tohto VZN,
   b) hrubo porušuje svoje povinnosti, vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil včas nájomné za plnenie poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 2 mesiace,
   c) alebo ten, kto s ním býva, napriek písomnej výstrahe, hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenie v dome,
   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) neužíva byt bez vážnych dôvodov,
   f) bez súhlasu vlastníka, v predmetnom byte ubytuje osoby, ktoré nie sú uvedené na evidenčnom liste k tomuto bytu (do tohto sa nepočítajú návštevy kratšie ako 15 dní).
5. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.

Článok 5
Spoločné a záverečné ustanovenia

1. Toto všeobecne záväzné nariadenie obce Horné Vestenice č. 4/2023 bolo schválené Obecným zastupiteľstvom v Horných Vesteniciach dňa 12.07.2023 uznesením číslo 48/2023.
2. Toto všeobecne záväzné nariadenie nadobúda účinnosť dňa 01.08.2023.
3. Dňom účinnosti tohto Všeobecne záväzného nariadenia sa ruší Všeobecne záväzné nariadenie č. 1/2016 o podmienkach nájmu nájomných bytov na území obce Horné Vestenice schválené Obecným zastupiteľstvom v Horných Vesteniciach dňa 09.03.2016 uznesením č. 29/2016 vrátane Dodatku č. 1 k Všeobecne záväznému nariadeniu obce Horné Vestenice č. 1/2016 o podmienkach nájmu nájomných bytov na území obce Horné Vestenice – Smernica o fonde opráv.

V Horných Vesteniciach, dňa 12.07.2023

Ing. Pavol Foltán
starosta obce

Príloha č. 1

Žiadosť o pridelenie nájomného bytu

Žiadateľ/žiadateľka: Meno a priezvisko	Rodné priezvisko
Dátum narodenia:	
Zamestnávateľ:	Povolanie:
Rodinný stav žiadateľa: (vydatá, ženatý, slobodná (ý), rozvedená (ý)	
Adresa trvalého pobytu:	a) vo vlastnom byte b) u rodičov c) v podnájme
Telefonický kontakt:	
Počet nezaopatrených detí žiadateľa:	
Manžel (ka), ďalší prihlasovaní/matka, stará matka, priateľ(ka)/žiadateľa: Meno a priezvisko:	Rodné priezvisko:
Dátum narodenia:	
Zamestnávateľ:	Povolanie:
Adresa trvalého pobytu:	a) vo vlastnom byte b) u rodičov c) v podnájme

Počet osôb žijúcich v spoločnej domácnosti:	**Počet rodín žijúcich v spoločnej domácnosti:**

Výška čistého mesačného príjmu domácnosti – príjmu spoločne posudzovaných osôb

za rok ..... :

Treba predložiť potvrdenie od zamestnávateľa.

Žiadam o pridelenie:

a) garzónky
b) 2-izbového bytu
c) 3-izbového bytu

Odôvodnenie žiadosti:

Dole podpísaný/podpísaná ..... udeľujem týmto súhlas podľa § 11 zákona č. 122/2013 Z.z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov obci Horné Vestenice so spracovaním osobných údajov uvedených v žiadosti o pridelenie nájomného bytu, v materiáloch potrebných pri prideľovaní nájomného bytu a osobných údajov získaných pri osobnom pohovore na účely pridelenia nájomného bytu. Súhlas so spracúvaním osobných údajov platí do jeho odvolania. Tento súhlas je možné kedykoľvek písomne odvolať.

Zároveň beriem na vedomie, že práva dotknutej osoby sú upravené v § 28 a násl. zákona č. 122/2013 Z.z.

V ....., dňa..... Podpis žiadateľa .....

Príloha č. 2

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 ....., postaveného na pozemkoch CKN parc. č. ..... a č. ..... v k.ú. Horné Vestenice, ktorý pozostáva z 12 bytových jednotiek.
2. Na základe tejto zmluvy prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu byt č. ... na prízemí, ktorý pozostáva z izby s kuchyňou a príslušenstva. Príslušenstvo pozostáva z ..... Nájomca je taktiež oprávnený užívať spoločné časti bytového domu a spoločné zariadenia.
3. Opis stavu bytu a príslušenstva:
   - byt I. kategórie, štandardný
   - celková výmera podlahovej plochy bytu s balkónom:
   - vykurovanie bytu: stropné infrapanely
4. Celkový stav a vybavenie bytu je uvedené v Odovzdávajúcom 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: ..... – ..... Nájom začína dňom .....
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 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 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: IBAN SK..... 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 prenajímateľ 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 prenajímateľovi. Vložené finančné prostriedky do depozitu sa vrátia na účet nájomcu: IBAN .....

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 IBAN SK.....
4. Súčasťou tejto nájomnej zmluvy je evidenčný list, ktorý obsahuje výšku nájomného a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu. Evidenčný list vyhotovuje prenajímateľ 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. (VZN č. 5/2023 o tvorbe a použití fondu prevádzky, údržby a opráv bytových domov).
3. Práva a povinnosti zmluvných strán sa riadia Občianskym zákonníkom.
4. Nájomca vyhlasuje, že nie je oprávnený nájomný byt alebo jeho časť prenechať tretej osobe.
5. V nájomnom byte okrem nájomcu budú bývať tieto ďalšie osoby:

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

6. Nájomca nájomného bytu je povinný do 30 dní nahlásiť prenajímateľovi každú zmenu v súvislosti s počtom osôb bývajúcich v byte.
7. Nájomca nájomného bytu súhlasí s tým, že nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu.
8. Súčasťou nájomnej zmluvy je Dohoda, v ktorej nájomca určí miesto, na ktoré bude nájomca a osoby bývajúce s nájomcom vypratаní v prípade ukončenia nájmu a neodsťahovania sa z bytu.
9. K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný byt uvoľniť a odovzdať ho prenajímateľovi v stave primeranom dobe užívania, respektíve uviesť do pôvodného stavu, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody na byte a je povinný ich prenajímateľovi nahradiť.
10. V prípade, že sa nájomca k termínu ukončenia nájomnej zmluvy z uvedeného bytu neodsťahuje, prenajímateľ zabezpečí vypratanie nájomného bytu na náklady nájomcu na miesto určené v Dohode.
11. Nájomca sa zaväzuje, že v prípade používania satelitnej televízie a bezdrôtového internetu v byte povinne využije existujúce satelitné a internetové rozvody v bytovom dome.
12. 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 a osoby s ním bývajúce v nájomnej byte vstup do bytu prenajímateľovi s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu.
3. Počas nájmu sú nájomca a osoby s ním bývajúce v nájomnom byte povinní na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere umožniť vstup do nájomného bytu zamestnancom príslušného ministerstva, príslušného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu nájomného bytu.
4. Nájomca nesmie umiestniť na oknách bytu z vonkajšej strany žalúzie alebo rolety.
5. Nájomca nesmie v nájomnom byte chovať žiadne hospodárske ani spoločenské zvieratá.
6. 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 hradiť nájomca.
7. Nájomca je povinný dodržiavať Domový poriadok.
8. Nájomca sa zaväzuje, že on vrátane osôb žijúcich v spoločnej domácnosti sa prihlásia na trvalý pobyt v obci Horné Vestenice najneskôr do 3 mesiacov od podpisu nájomnej zmluvy. 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 Evidenčný list bytu vrátane príslušnej Dohody.
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

Príloha č. ... k Nájomnej zmluve

Evidenčný list bytu

(Odovzdávajúci - preberajúci protokol)

Nájomník:				
Adresa:		**Horné Vestenice, 972 22 Nitrica**		
Súpisné číslo:		**321**		
Číslo bytu:			**Podlažie:**	**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
	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	infražiarič + termostat
izba	podlaha		keramická
	okná	1	plastové
	dvere	1	2/3 sklo + obložková zárubeň + 1 kľúč
	elektroinštalácia	3+1	zásuvky, vypínač
	vykurovanie	1+1	infražiarič + termostat
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
	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

Príloha č. .... k Nájomnej zmluve

Evidenčný list bytu

(Odovzdávajúci - preberajúci protokol)

Nájomník:				
Adresa:		**Horné Vestenice, 972 22 Nitrica**		
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
	okná	2+1	plastové + plastové dvere
Kúpeľňa a WC	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	
	protipožiarne dvere	1	3x kľúče
		2	vypínač
	Schránka	1	2x kľúče
	Hlavný vchod	1	2x kľúče

Výpočet výšky mesačného nájomného:

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

Zálohová platba 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 .....

Príloha č. ..... k Nájomnej zmluve

Evidenčný list bytu

(Odovzdávací - preberací protokol)

Nájomník:					
Adresa:					
Súpisné číslo:		**322**			
Číslo bytu:				**Podlažie:**	**NP**
Typ bytu:		**dvojizbový**		**m2:**	

Vystrojenie a zariadenie		Počet	Popis a stav
obývacia izba s kuchyňou a jedálňou a chodbou-vstupom	sporák	1	elektrický + návod na obsluhu
	digestor+ bytový telefón	1+1	návod na obsluhu
	osvetľovacie telesá+B.R.	1+1+1	1x linka, 1x strop,bytový rozvádzač
	kuchynská linka+drez	1	batéria + sifón+vodomery na S.V. A TUV
	elektroinštalácia	7+3+1+1	7x zásuvky, 3 x vypínač,1xTV zásuvka,1x internet. Zásuvka
	obklady		keramický obklad medzi kuchynskou linkou
	vykurovanie	1+1	infražiarič, termostat
	podlaha		keramická
	okná+ protipožiarne dvere	1+1	plastové, 3x klúče
Izba s balkónom	podlaha		keramická
	okná	1+1	plastové +dvere
	dvere	1	plné + obložková zárubeň+1 kľúč
	elektroinštalácia	3+1	zásuvky, vypínač
	vykurovanie	1+1	Infražiarič + termostat
Kúpeľňa a WC	vykurovanie	1+1	infražiarič, termostat
	osvetľovacie telesá	1	stropné
	sprchový kút+skl.zástena	1+1	sprchová batéria s hadicou a držiakom hadice
	umývadlá	1	batéria + sifón
	dvere	1	plné + obložková zárubeň+1 kľúč
	elektroinštalácia	2+2	2x vypínač, 2x zásuvka,
	práčkový ventil + sifón	1+1	vodomery na S.V. A TUV
	okno	1	plastové
	podlaha		keramická + keramický obklad
	záchodové zariadenie	1	kombi
komora			
	podlaha		keramická
	okno	1	plastové
	svietidlo stropné	1	
	dvere	1	plné+ obložková zárubeň+ 1x kľúč
	elektroinštalácia	1	vypínač
	Schránka	1	2x kľúče
	Hlavný vchod	1	1x 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

Príloha č.. ..... k Nájomnej zmluve

Evidenčný list bytu

(Odovzdávací - preberací protokol)

Nájomník:			
Adresa:			
Súpisné číslo:	**322**		
Číslo bytu:		**Podlažie:**	**NP**
Typ bytu:	**trojizbový**	**m2:**	

Vystrojenie a zariadenie		Počet	Popis a stav	
	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+1+1	zásuvky, vypínač	TV zásuvka, internet.zásuvka
	obklady		keramický obklad medzi kuchynskou linkou	
	vykurovanie	1+1+1+1	infražiarič + termostat+rekuperácia+návod na obsluhu	
	podlaha		keramická	
	okná	2+1	plastové + dvere	
Izba	podlaha		keramická	
	okná	1	plastové	
	dvere	1	plné + obložková zárubeň + 1x kľúč	
	elektroinštalácia	3+1	zásuvky, vypínač	
	vykurovanie	1+1+1+1	infražiarič + termostat+rekuperácia+návod na obsluhu	
izba	podlaha		keramická	
	okná	1	plastové	
	dvere	1	plné + obložková zárubeň + 1x kľúč	
	elektroinštalácia	3+1	zásuvky, vypínač	
	vykurovanie	1+1	infražiarič + termostat	
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,	
	pračkový ventil+sifon	1+1	vodomery na SV a TUV	
	okná	1	plastové	
	podlaha		keramická + keramický obklad	
WC	svietidlo	1	stropné	
	záchodové zariadenie	1+1+1+1	kombi WC,rohové umývadlo,batéria,sifón	
	elektroinštalácia	1	vypínač	
	dvere	1	plné + obložková zárubeň + 1x kľúč	
	ventilátor	1		
	podlaha		keramická + keramický obklad	

Vystrojenie a zariadenie		Počet	Popis a stav
Chodba	vykurovanie	1+1	infražiarič + termostat
	podlaha		keramická
	bytový telefón	1	
	svietidlo stropné	2	
	protipožiarne dvere	1	3x kľúče
	Elektroinšt.+byt.rozv.	3+1	Vypínač
	Schránka	1	2x kľúče
	Hlavné vchodové dvere	1	1x kľúč
Pivnica	svietidlo stropné	1	
	elektroinštalácia	1	Vypínač
	dvere	1	plné do oceĺ. Zárubne + 3 klúče
	okno	1	plastové

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: