



**Všeobecne záväzné nariadenie
Obce Dolný Štál č. 3/2017
o podmienkach nájmu obecných bytov
na území obce Dolný Štál**

Sp. zn.: OU 559/2017 - 1

Zverejnené:	23.8.2017	Schválené dňa:	03.10.2017
-------------	-----------	----------------	------------

Číslo uznesenia:	72/11/2017	Vyhlásené dňa:	09.10.2017
------------------	------------	----------------	------------

Právoplatné od:	17.10.2017	Účinné od:	17.10.2017
-----------------	------------	------------	------------

Koniec platnosti:

Obecné zastupiteľstvo v Dolnom Štále § 6 ods. 1 a ustanovenia § 11 ods. 4 písm. g) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších prepisov vydáva toto

**Všeobecne záväzné nariadenia Obecného zastupiteľstva č. 3/2017
o podmienkach nájmu obecných bytov
postavených s podporou Ministerstva dopravy a výstavby SR a Štátneho fondu rozvoja
bývaní na území obce Dolný Štál**

§ 1 Charakter bytov

1. Nájomné byty, ktoré boli postavené pomocou ŠFRaB
9 bytový radový dom s.č. 795 na ulici Hornoštálskej postavený v roku 2003
9 bytový obytný blok C s.č. 940 na ulici Gárdonyskej postavený v roku 2009
9 bytový obytný blok B s.č. 971 na ulici Gárdonyskej postavený v roku 2010
tvoria vlastníctvo obce a slúžia na nájomné účely a prenechávajú sa výlučne do nájmu na základe tohto VZN.
2. Jednotlivé nájomné byty sa nemôžu odpredávať, a to ani jednotlivo, ani celý nájomný bytový dom, 30 rokov (slovami 30 rokov) od vydania právoplatného kolaudačného rozhodnutia na nájomný bytový dom.

§ 2 Spôsob užívania bytov

1. Byt je možné užívať len v rámci nájomného vzťahu.
2. Byt je možné prenechávať do nájmu len fyzickým osobám (ďalej len nájomca) za podmienky určených týmto VZN.
3. Obec – ako prenajímateľ bytu uzatvorí s nájomcom nájomnú zmluvu podľa § 685 Občianskeho zákonníka.
4. Nájomná zmluva sa uzatvára vždy na dobu určitú: tri roky počítajúc dňom uzatvorenia nájomnej zmluvy, s výnimkou uvedenou v § 2 bod 5, § 2 bod 7. a § 3 ods. 6 tohto VZN.
5. Ak sa byt prenecháva do nájmu nájomcovi, ktorým je občan s ťažkým zdravotným postihnutím, dohodnutá doba nájmu nesmie prevýšiť 10 rokov počítajúc dňom uzatvorenia nájomnej zmluvy.
6. V nájomnej zmluve sa upraví právo nájomcu na opakované uzatvorenie nájmu bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve

7. Ak nepožiadala o uzavretie nájomnej zmluvy fyzická osoba, ktorá spĺňa podmienku podľa § 3 ods. 1-2 tohto VZN, uzatvorí sa nájomná zmluva s iným nájomcom, a to max. na jeden rok.
8. Nájomnú zmluvu možno s nájomcom opätovne dohodnúť ak:
 - a. Nájomca požiadala prenajímateľa o opätovné uzatvorenie nájomnej zmluvy najneskôr 4 mesiace pred uplynutím dohodnutej doby nájmu.
 - b. Nájomca a osoby, ktoré s ním žijú v jednej domácnosti nemajú vlastný byt
 - c. Nájomca má trvalý pobyt na území obce
 - d. Nadalej spĺňa podmienky nájomcu určené v § 3, ods. 1. a 3.tohto VZN (t.j. okrem stanoveného veku 35 rokov)
 - e. Nie je dôvod na vypovedanie nájmu bytu zo strany prenajímateľa podľa § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka
 - f. Nájomca nemá žiadne záväzky voči prenajímateľovi súvisiace s nájmom bytu
9. Splnenie podmienok pre opätovné uzatvorenie nájomnej zmluvy podľa §2 bod 7. Tohto VZN skúma prenajímateľ bytu ku dňu opakovaného uzatvorenia nájomnej zmluvy. V prípade, že nájomca neaktualizuje údaje v termíne do 30 dní odo dňa doručenia výzvy a nepreukáže splnenie podmienok podľa §2 bod 7. VZN, prenajímateľ s ním opätovne nájomnú zmluvu neuzatvorí. O možnosti opakovaného uzavretia nájmu bytu bude nájomca informovaný minimálne 3 mesiace pred dohodnutým termínom ukončenia nájmu bytu. (V 1/2008)
10. Ustanovenie § 2 ods. 1-8 sa nepoužije ak
 - a) žiadateľ prenajme byt fyzickej osobe, ktorá je občanom s ťažkým zdravotným postihnutím a ktorej mesačný príjem neprevyšuje štvornásobok životného minima,
 - b) žiadateľ prenajme byt fyzickej osobe, ktorá zabezpečuje spoločenské, ekonomické a sociálne potreby obce, najmä školské, kultúrne, zdravotnícke a bezpečnostné alebo fyzickej osobe užívajúcej nájomný byt vrátený oprávnenej osobe podľa osobitných predpisov¹⁾, pričom však podiel takto prenajatých bytov nemôže presiahnuť 10% bytov, najmenej však 1 byt alebo
 - c) žiadateľ prenajme byt fyzickej osobe, ktorej ubytovanie súvisí s vytváraním nových pracovných miest v území a obstaranie bytov súvisí s realizáciou významnej investície²⁾, pričom však podiel takto prenajatých bytov nemôže presiahnuť 40% bytov.

§3 Nájomca bytu, kritéria hodnotenia výberu

1. Nájomná zmluva na užívanie bytu môže byť uzatvorená len s tou fyzickou osobou, ktorej mesačný príjem a mesačný príjem osôb s ňou bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu³⁾, neprevyšuje
 - a) trojnásobok životného minima⁴⁾ platného k 31. decembru predchádzajúceho kalendárneho roka, vypočítaného pre nájomcu a osoby, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne, pritom mesačný príjem sa vypočíta z príjmu⁵⁾ za kalendárny rok predchádzajúci roku, kedy vznikol nájomný vzťah, ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal(d'alej len „životné minimum“) a nie sú nižšie ako 1,2 násobok životného minima.
 - b) štvornásobok životného minima pre domácnosti vymenované v § 22 ods. 3 písm b) Zákona 443/2010 Z.z.
2. Nájomnú zmluvu možno uzatvoriť s nájomcom, ktorého mesačný príjem a mesačný príjem osôb s ním bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu³⁾ prevyšuje sumu určenú v bode 1, ak zo žiadateľov nikto nespĺňa vyššie uvedené podmienky a to na dobu 1 rok.
3. Ďalšie kritériá pri pridelení bytov do nájmu v tomto poradí sú:
 - a) Žiadateľ je členom mladej rodiny, pričom za mladú rodinu sa považuje rodina (manžel, manželka, druh, družka, dieťa – min. 2 osoby), v ktorej aspoň jeden z manželov ku dňu podpísania nájomnej zmluvy je mladší ako 35 rokov veku a spĺňa podmienku príjmu podľa bodu1.

- b) Žiadateľ nevlastní byt alebo dom, teda býva v podnájme alebo spoločne s ďalšími rodinnými príslušníkmi.
- c) Žiadateľ má trvalý pobyt v obci Dolný Štál. Inej osobe ako obyvateľovi obce možno prideliť nájomný byt v prípade, ak nie je možné uzatvoriť nájomnú zmluvu s občanom s trvalým pobytom v obci podľa predchádzajúcich kritérií.
- d) Žiadateľ žije spoločne aspoň s jedným nezaopatreným dieťaťom.
 - a. (pozn. za nezaopatrené dieťa možno považovať dieťa do 25 rokov veku, ak študuje vo forme denného štúdia)
- 4. Ak nie je možné vybrať uchádzačov podľa hore uvedených kritérií 1 až 3, možno uzatvoriť zmluvu s iným nájomcom na základe odporúčania sociálnej komisie.
- 5. Obec neprideľuje nájomný byt občanovi, ktorý má nevyrovnané finančné záväzky voči obce.
- 6. Starosta obce môže rozhodnúť, že so žiadateľom uzatvorí nájomnú zmluvu na kratšie obdobie ako 3 roky, najmenej však na obdobie 6 mesiacov, ak žiadateľ za posledné tri roky meškal s daňovými poplatkami alebo inými platbami za služby obci Dolný Štál, prípadne za posledné tri roky pôsobil škodu na majetku obce.

§ 4 Nájomné

- 1. Za užívanie bytu je nájomca povinný platiť nájomné a cenu služieb poskytovaných s užívaním bytu v lehotách a spôsobom dojednaných v nájomnej zmluve.
- 2. V súlade s § 12 ods. 7 Zákona 443/2010 Z.z. prenajímateľ určí finančnú zábezpeku, ktorú je povinný hradiť nájomca pred uzavretím nájomnej zmluvy maximálne vo výške 6 mesačného nájomného.
- 3. Výška ročného nájomného a mesačných splátok je určená v súlade s osobitným predpisom v prílohe č. 1 až 3 tohto všeobecne záväzného nariadenia pre jednotlivé bytové domy.
- 2. Pri výpočte ceny služieb poskytovaných s užívaním bytu sa postupuje podľa platných cenových predpisov.
- 3. Nájomné je splatné spolu s poplatkom do fondu opráv.
- 4. Obecné zastupiteľstvo každoročne vyhodnocuje financovanie bytového hospodárstva. Výšku nájomného môže obec zmeniť na základe výsledkov hodnotenia len v súlade s platnými predpismi vzťahujúcimi sa na predmet nájmu.

§ 5 Fond opráv

- 1. Fond údržby a opráv sa tvorí z prostriedkov získaných v rámci úhrad za užívanie bytov od nájomcov.
- 2. Fond opráv sa tvorí vo výške 1,5%, ak obecné zastupiteľstvo neprijme uznesenie o inej výške.
- 3. Výška fondu údržby a opráv sa stanovuje tak, aby fond v plnom rozsahu postačoval na zabezpečenie postupnej údržby nehnuteľnosti alebo jej časti, ktorej sa financovanie týka.
- 4. V prípade dosiahnutia prebytku hospodárenia obce môže Obecné zastupiteľstvo v Dolnom Štále rozhodnúť o pridelení dodatočných finančných prostriedkov do tohto fondu.
- 5. Obec Dolný Štál vedie prostriedky vo fonde údržby a opráv oddelene od prostriedkov získaných z nájmu bytov na samostatnom bankovom účte.

6. Odvod z bežného účtu obce na účet fondu údržby a opráv sa realizuje štvrt'ročne.

7. Z fondu údržby a opráv sa financujú výdavky:

- na údržbu a opravy nájomných bytov, spoločných častí, spoločných zariadení bytového domu, ako aj na prípadné vylepšenie technického a estetického stavu objektov a blízkeho okolia ohraničeného hranicou zastavaného pozemku,
- na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu budov, v ktorých sa nachádza nájomný byt,
- na odstránenie havarijného stavu bytu.

8. K údržbe bytových domov, ktorá je hradená z fondu opráv, patria pravidelné odborné prehliadky a odborné kontroly podľa platnej legislatívy, a to: revízia prenosných hasiacich prístrojov a požiarneho vodovodu, revízia komínov, bleskozvodov, revízia elektrickej inštalácie a elektrických zariadení a revízia plynových kotlov a domového plynovodu, oprava a výmena meračov.

9. Fond opráv možno použiť na údržbu nájomných bytov, nebytových priestorov, ako aj na ich reprodukciu a veci alebo činnosti napomáhajúce, resp. úzko spojené s touto údržbou. Pri odstraňovaní havárií a závad na vyhradených technických zariadeniach je možné fond opráv čerpať aj do mínusového stavu, so súhlasom obecného zastupiteľstva.

10. Drobné opravy v prenajatých bytoch súvisiace s ich užívaním v zmysle platných nájomných zmlúv si hradia nájomcovia sami. Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním špecifikuje **Príloha Nariadenia vlády č. 87/1995 Zb. v znení neskorších predpisov.**

§ 6 Záverečné ustanovenia

1. Pred uzatvorením nájomnej zmluvy na užívanie bytu je nájomca povinný prenajímateľovi zdokumentovať splnenie podmienok, za ktorých je podľa tohto VZN možno s občanom uzatvoriť nájomnú zmluvu.
2. Pri prideľovaní bytov do nájmu postupuje obec v súlade s kritériami hodnotenia a výberu uchádzačov o nájomný byt obsiahnutých v § 3 tohto VZN.

§ 7 Vyhlásenie a účinnosť

- 1) Toto VZN zruší VZN č. 2/2014. Toto VZN sa vzťahuje na vybavenie všetkých evidovaných žiadostí na Obecnom úrade v Dolnom Štále o prideľenie bytu a primerane aj na opätovne uzavreté nájomné zmluvy.

V Dolnom Štále, dňa 09.10.2017



Tomáš Horváth, starosta obce

Bytový dom radový

ul. Hornoštálska cesta č.795

príl. č. 1. k VZN č. 3/2017

or.č./ č. bytu	Počet izieb	Podlahová plocha v m ²	Oprávenené náklady na m ² podl. plochy	Oprávenené náklady na byt	ceny v eurách			Nájomné bez f.ú.
					Ročný nájom opr. nákl. na byt	Mesačný nájom	V tom fond údržby	
		m ²	€	€	€			
80-1	3	80	547,69966	43 815,97	1 971,72	164,31	54,77	109,54
78-2	3	80	547,69966	43 815,97	1 971,72	164,31	54,77	109,54
76-3	3	80	547,69966	43 815,97	1 971,72	164,31	54,77	109,54
74-4	3	80	547,69966	43 815,97	1 971,72	164,31	54,77	109,54
72-5	3	80	547,69966	43 815,97	1 971,72	164,31	54,77	109,54
70-6	3	80	547,69966	43 815,97	1 971,72	164,31	54,77	109,54
68-7	3	80	547,69966	43 815,97	1 971,72	164,31	54,77	109,54
66-8	3	80	547,69966	43 815,97	1 971,72	164,31	54,77	109,54
64-9	3	80	547,69966	43 815,97	1 971,72	164,31	54,77	109,54

kolaudačné rozhodnutie po 1. februári 2001 je v Opatrení Ministerstva financií SR – I/2001 určené vo výške 4,5%

z obstarávacej ceny bytu ročne. Pri konštrukcii tohto nákladového nájomného sa do jeho celkovej ročnej výšky z oprávnených nákladov stanovena max.

- odpisy, resp. splátku vo výške 2,5%

- náklady na fond opráv a údržby 1,5%

- náklady na správu, vrátane daní a poisťného 0,50%

Spolu 4,50%

(Oprávenný náklad podľa zmluvy 799-520-2002 11 880 000 Sk 394 343,76 eur)

Bytový dom - Blok C

ul. Gárdonyiská č. 971/50

príl. č. 2 k VZN č. 3/2017

Číslo bytu	Počet izieb	Podlahová plocha v m ²	Oprávenené náklady na m ² podl. plochy	Oprávené náklady na byt	ceny v eurách			V tom fond údržby	Nájomné bez f.ú.
					Ročný nájom vo výške 4,5% z opr. nákl. na byt	Mesačný nájom	€		
		m2	€	€	€				
1	1	40,9	796,654	32 583,15	1466,24	122,19	40,73	81,46	
2	2	44,9	796,654	35 769,76	1609,64	134,14	44,71	89,43	
3	2	53,7	796,654	42 780,32	1925,11	160,43	53,48	106,95	
4	3	79,8	796,654	63 572,99	2860,78	238,4	79,47	158,93	
5	2	44,9	796,654	35 769,76	1609,64	134,14	44,71	89,43	
6	2	53,7	796,654	42 780,32	1925,11	160,43	53,48	106,95	
7	3	80	796,654	63 732,32	2867,95	239	79,67	159,33	
8	2	45,8	796,654	36 486,75	1641,90	136,83	45,61	91,22	
9	2	54	796,654	43 019,32	1935,87	161,32	53,77	107,55	

rozhodnutie po 1. februári 2001 je v Opatrení Ministerstva financií SR – 1/2001 určené vo výške 4,5% z obstarávacej

ceny bytu ročne. Pri konštrukcii tohto nákladového nájomného sa do jeho celkovej ročnej výšky premietali: z oprávnených nákladov

stanovená max.

- odpisy, resp. splátku vo výške 2,5% 2,5%
- náklady na fond opráv a údržby 1,5% 1,5%
- náklady na správu, vrátane daní a poisťného 0,50% 0,50%

Spolu 4,50% 4,50%

(Oprávený náklad podľa zmluvy 0376-PRB-2008, 11 944 800 SK 396 494,70 eur)

Bytový dom - Blok B

ul. Gárdonyiská č. 971/50

príl. č. 3. k VZN č. 3/2017

Číslo bytu	Počet izieb	Podlahová plocha v m ²	Oprávené náklady na m ² podl. plochy	Oprávené náklady na byt	ceny v eurách				V tom fond údržby	Nájomné bez f.ú.
					Ročný nájom vo výške 4,2882%	Mesačný nájom	Ročný nájom vo výške 4,2882%	Mesačný nájom		
		m ²	€	€	€	€	€	€		
1	1	40,9	836	34 192,40	1 466,24	122,19	1 466,24	42,7405	79,4495	
2	2	44,9	836	37 536,40	1 609,64	134,14	1 609,64	46,9205	87,2195	
3	2	53,7	836	44 893,20	1 925,11	160,43	1 925,11	56,1165	104,3135	
4	3	79,8	836	66 712,80	2 860,80	238,4	2 860,80	83,391	155,009	
5	2	44,9	836	37 536,40	1 609,64	134,14	1 609,64	46,9205	87,2195	
6	2	53,7	836	44 893,20	1 925,11	160,43	1 925,11	56,1165	104,3135	
7	3	80	836	66 880,00	2 860,80	239	2 860,80	83,6	155,4	
8	2	45,8	836	38 288,80	1 641,90	136,83	1 641,90	47,861	88,969	
9	2	54	836	45 144,00	1 935,87	161,32	1 935,87	56,43	104,89	

kolaudačné rozhodnutie po 1. februári 2001 je v Opatrení Ministerstva financií SR – 1/2001 určené vo výške 4,5% z obstarávacej ceny bytu ročne. Pri konštrukcii tohto nákladového nájomného sa do jeho celkovej ročnej výšky

max. stanovená

- odpisy, resp. splátku vo výške 2,5%

- náklady na fond opráv a údržby 1,5%

- náklady na správu, vrátane daní a poisťného 0,29%

Spolu

4,50% 4,2882%

(Oprávený náklad podľa zmluvy 03335-PRB-2009 416 077,20 eur)

Zmluva o nájme bytu – vzor k VZN č. 3/2017

OU

§ 663 a nasl. a § 685 a nasl. OZ za používanie ustanovení Nariadenia vlády SR č. 137/2000
o programoch rozvoja bývania a VZN OZ v Dolnom Štále č. 2/2009

Prenajímateľ: Obec Dolný Štál, zast. starostom obce IČO: 305 430
Sídlo: Obecný úrad Dolný Štál, 930 10 Dolný Štál 676
č.ú.: 19023122/0200

Nájomca :

1.

2.

Spolubývajúce osoby:

uzavreli dňa

zmluvu o nájme bytu

I.

Na základe žiadosti nájomcu zo dňa 25.5.2017 prenajímateľ a nájomca uzatvárajú **novú/opakovanú** nájomnú zmluvu za nasledovných podmienok:

- 1.) Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania byt č. v bytovom domeblok nachádzajúci sa v Dolnom Štále na ul. pod č. ktorý pozostáva z miestností podľa pasportu bytu. Celková plocha podlahovej plochy je m².
- 2.) Popis miestností vybavenia bytu obsahuje technický pasport – protokol o odovzdaní a prevzatí bytu, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tejto nájomnej zmluvy ako príl. č. 1.
- 3.) Budova v ktorom sa nachádza prenajatý byt je z tepelno-technického hľadiska závadný, následkom čoho sa môže opakovane vyskytnúť tvorba plesne na veľkých plochách vnútorných stien prenajatého bytu.
- 4.) Nájomca sa so stavom prenajímaného bytu oboznámil, sú mu známe technické vlastnosti bytu (vrátane tepelnotechnických) a dňom uvedeným na protokole o odovzdaní a prebratí ho preberá v stave v akom sa nachádza do svojho užívania spolu s osobami, ktoré s nimi žijú v spoločnej domácnosti.
- 5.) Nájomca a tieto osoby majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné zariadenia domu, ako aj používať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.

II.

- 1.) Nájomný pomer vzniká dňom a uzatvára sa na dobu / rokov-a to do
- Nájom bytu zanikne uplynutím tohto dohodnutého času. Nájom bytu môže zaniknúť aj písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom alebo písomnou výpoveďou v zmysle § 711 Občianskeho zákonníka.
- 2.) V zmysle § 2 VZN č. 3/2017 Obce Dolný Štál o podmienkach nájmu obecných bytov má nájomca po uplynutí dohodnutého času právo na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy na nájom bytu, za rovnakých podmienok, za akých bola uzatvorená predchádzajúca nájomná zmluva, pri dodržiavaní podmienok obsiahnutých v § 2 a §3 VZN. Nájomný pomer sa predlžuje na základe písomnej žiadosti nájomcu, ktorá má byť doručená prenajímateľovi

najneskoršie 4 mesiace pred uplynutím doby nájmu. O možnosti opakovaného uzavretia nájmu bytu bude nájomca informovaný minimálne 3 mesiace pred dohodnutým termínom ukončenia nájmu bytu. (V 1/2008)

III.

- 1.) Prenajímateľ odovzdá nájomcovi byt uvedený v bode I. tejto zmluvy spolu s jeho príslušenstvom v stave spôsobilom na riadne užívanie (čo vyplýva aj z opisu stavu bytu) a zaväzuje sa zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu (§ 687 ods. 1 OZ)
- 2) Nájomca prehlasuje, že sa dôkladne oboznámil so stavom prenajatého bytu dôrazom na závalu bytu uvedeného v bode I. ods. 3) tejto zmluvy a byt preberá v tomto stave. Nájomca ďalej prehlasuje, že byt v uvedenom stave považuje za spôsobilý na dohodnuté užívanie.
- 3) Nájomca sa zaväzuje, že plesneň, ktorý sa môže vyskytnúť v prenajatom byte pre závalu bytu, odstráni na vlastné náklady a nebude žiadať odstránenie tohto nedostatku od prenajímateľa a nebude nárokovat' náhradu svojich nákladov vynaložených v súvislosti s odstránením plesne resp. eliminovaním výskytu plesne.
- 4) Nájomca potvrdzuje, že výskyt plesne v prenajatom byte neznamena závalu brániacej riadnemu užívaniu bytu. Nájomca preto berie na vedomie, že nemá nárok na odpustenie resp. na poskytnutie zľavy z nájomného z titulu výskytu plesne v bytu.

IV.

- 1.) Nájomca sa zaväzuje vykonávať v prenajatom byte drobné opravy súvisiace s jeho užívaním a uhrádzať náklady spojené s jeho bežnou údržbou (8§ 687 ods. 2 OZ) v súlade s príl. č. 1. nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z.z.
- 2.) Za revíziu technických zariadení v spoločných častiach (hlavné rozvody) zodpovedá prenajímateľ, vo vnútri bytu zodpovedá nájomca.
- 3.) Nutnosť výkonu opráv, ktoré má znášať prenajímateľ, je povinný oznámiť mu bez zbytočného odkladu a súčasne mu umožniť ich vykonanie. V opačnom prípade zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nespĺnením tejto povinnosti (§ 692, ods. 1 OZ). Zaväzuje sa tiež predmetný byt a zariadenia domu užívať riadne a riadne používať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu. Pri výkone svojich práv bude dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv (§ 690 OZ).
- 4.) Nájomca berie na vedomie právo prenajímateľa na odstúpenie od nájomnej zmluvy, ak napriek jeho písomnej výstrahe bude prenajatý byt užívať, resp. trpieť jeho užívanie takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo že mu hrozí značná škoda (§ 679 ods. 3 veta prvá OZ)
- 5.) Nájomca je povinný umožniť po predchádzajúcom oznámení, na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do nájomného bytu zamestnancom ministerstva, príslušného úradu, ktoré poskytnú finančnú podporu na obstaranie nájomných bytov a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu nájomného bytu

V.

- 1.) Nájomca sa zaväzuje nevykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny v byte bez súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady (§694 OZ)

VI.

- 1.) Zmluvné strany berú na vedomie, že oprávnenie prenajímateľa na výkon stavebných prác, resp. iných podstatných zmien v byte je viazané na súhlas nájomcu, ktorý ho môže odmietnuť len z vážnych dôvodov. Ak však prenajímateľ bude vykonávať také úpravy na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, je nájomca povinný ich vykonanie umožniť, inak zodpovedá za škodu, ktorá nespĺnením tejto povinnosti vznikla (§695 OZ).

VII.

- 1.) Nájomca sa zaväzuje platiť ročné nájomné v sume EUR, a to v splátkach splatných poEUR mesačne.
- 2.) Mesačné zálohy a poplatky za služby spojené s užívaním bytu prípadne pozemku podľa prílohy č. 1 k tejto zmluve činia eur/mes., a sú splatné spolu s nájomným (§696 ods. 2 OZ), t.z. že nájomca hradí prenajímateľovi **celkom** EUR/mes. **vopred vždy do 25. kalendárneho mesiaca**. Platby možno uskutočniť:
 - v hotovosti do pokladne prenajímateľa
 - bankovou zloženkouna účet SK42 0200 0000 0000 19023122 SUBASKBX, - VUB
SK 94 5600 0000 00 3802049002 KOMASK2X - PRIMA
SK 76 5200 0000 0000 07544027 OTPVSKBX - OTP
- VS: xy (x – súisné číslo domu, y – číslo bytu), KS 308, ŠS: (prísl. rok a mes.)
- 3.) Skutočná výška cien za služby spojené s nájomom a celkových preddavkov sa zúčtuje vždy za kalendárny rok.
- 4.) Zmluvné strany berú na vedomie, že spôsob výpočtu nájomného, úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu, spôsob ich platenia a prípady, v ktorých je prenajímateľ oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné, úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu a zmeniť ďalšie podmienky nájomnej zmluvy, ustanoví osobitný právny predpis (§696 ods. 1 OZ).
- 5.) Nájomca je povinný uhradiť prenajímateľovi finančnú zábezpeku vo výške 6 – mesačného nájomného, t.j. eur najneskoršie v deň podpísania tejto nájomnej zmluvy.
- 6.) Pri opakovane uzavretej nájomnej **za rovnakých podmienok**, prenajímateľ preúčtuje uhradenú finančnú zábezpeku z predošlého nájomného vzťahu.
- 7.) Pri skončení nájmu bude kaucia vrátená nájomcovi najneskoršie do 7 pracovných dní dní po vyrovnaní všetkých záväzkov vyplývajúcich z nájmu v hotovosti, poštovou poukážkou, alebo na jeho účet.*
- 8.) Prenajímateľ má právo čerpať z finančnej zábezpeky na úhradu nesplateného nájomného aj počas trvania nájmu. O čerpaní bude nájomca ihneď upozornený a vyzvaný k doplneniu zábezpeky najneskoršie do 14 dní od obdržania výzvy prenajímateľa.

VIII.

- 1.) Po skončení nájmu sa nájomca zaväzuje odovzdať predmetný byt prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

IX.

- 1.) Účastníci si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.

V Dolnom Štále, dňa:

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....

1.

2.