

Obec Láb

Všeobecne záväzné nariadenie obce Láb č. 3/2018 upravujúce podmienky a spôsob prenájmu bytov osobitného určenia

Návrh VZN vyvesený na úradnej tabuli obce Láb dňa 28.08.2018

Návrh VZN zverejnený na internetovej stránke obce Láb dňa 28.08.2018

VZN vyvesené na úradnej tabuli obce Láb dňa 13.12.2018

VZN zverejnené na internetovej stránke obce Láb dňa 13.12.2018

VZN nadobúda účinnosť dňa 27.12.2018

Obecné zastupiteľstvo obce Láb na základe samostatnej pôsobnosti podľa článku 67 a článku 68 Ústavy Slovenskej republiky a podľa § 4 a §6 ods.1 zákona č.369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a v zmysle Nariadenia Vlády SR č.137/2000 Z.z., zákona NR SR č. 607/2003 Z.z. o Štátnom Fonde rozvoja bývania a zákona NR SR č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní

vydáva toto

Všeobecné záväzné nariadenie
č. 3/2018
upravujúce podmienky a spôsob prenájmu bytov osobitného určenia

§ 1
Úvodné ustanovenie

1. Účelom tohto všeobecne záväzného nariadenia (ďalej len „VZN“) je stanovenie podmienok prijímania žiadostí, postupu pri výbere nájomníkov nájomných bytov osobitného určenia (ďalej len „NB“) a postupu pri schvaľovaní a realizovaní ich prenájmu.
2. Toto VZN upravuje podmienky pridelovania bytov vo vlastníctve obce, ktoré budú financované z dotácie Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky, z úveru Štátneho fondu rozvoja bývania Slovenskej republiky a vlastných zdrojov obce.
3. Nájomné byty sú byty vo vlastníctve obce Láb s osobitným režimom, ktorý vymedzuje toto VZN. Nájomné byty sa budú užívať na nájom a nemôžu sa previesť do osobného vlastníctva najmenej po dobu 30 rokov od vydania kolaudačného rozhodnutia.
4. Na zachovanie nájomného charakteru bytov obstaraných podľa zákona č. 443/2010 Z.z. Zákon o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní (ďalej len zákon č. 443/2010 Z.z.) obec zriadi záložné právo v prospech Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR a Štátneho fondu rozvoja bývania.
5. Pri posudzovaní žiadostí a uzatváraní zmluvy o nájme bytu dodrží obec podmienky ustanovené zákonom č. 443/2010 Z.z. a tohto VZN, pričom byty budú prednostne pridelené oprávneným osobám podľa § 2 ods. 2 VZN, z toho jeden byt prednostne oprávnenej osobe podľa § 2 ods. 2 písm. b) tohto VZN.
6. Správu bytového domu bude vykonávať správca na základe špeciálne uzatvorenej zmluvy.

§ 2
Podmienky a rozsah poskytovania bývania oprávneným osobám

1. Bývanie je poskytované oprávnenej fyzickej osobe podľa § 22 zákona č. 443/2010 Z.z. v byte, ktorého podlahová plocha neprevyšuje 80 m² pre byt bežného štandardu alebo 60 m² pre byt nižšieho štandardu.

2. Podlahovú plochu podľa odseku 1 možno zvýšiť najviac o 10 %, ak ide o byt stavebne určený na bývanie osoby s ťažkým zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 2 zákona č. 443/2010 Z.z. alebo ak ide o byt, ktorý je národnou kultúrnou pamiatkou alebo sa nachádza v lokalitách zapísaných v Zozname svetového dedičstva.
3. Oprávnenou fyzickou osobou podľa odseku 1 tohto článku je:
 - a) osoba žijúca v domácnosti s mesačným príjmom domácnosti najviac vo výške trojnásobku životného minima,
 - b) osoba žijúca v domácnosti s mesačným príjmom domácnosti najviac vo výške štvornásobku životného minima, ak
 - b1) členom tejto domácnosti je osoba s ťažkým zdravotným postihnutím
 - b2) ide o domácnosť osamelého rodiča s nezaopatreným dieťaťom
 - b3) aspoň jeden z členov tejto domácnosti zabezpečuje zdravotnícku starostlivosť, sociálne a všeobecne prospešné spoločenské služby, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu obyvateľov obce,
 - c) osoba, ktorej zanikla ústavná starostlivosť, náhradná osobná starostlivosť, pestúnska starostlivosť alebo osobitná starostlivosť poručníka podľa osobitného predpisu (§ 45 až 59 zákona č. 36/2005 Z.z. o rodine a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov), ak táto osoba nepresiahne vek 30 rokov.
 - d) osoba žijúca v domácnosti, ktorej sa poskytuje bytová náhrada za byt vydaný podľa osobitného predpisu (zákon č. 403/1990 Zb. o zmiernení následkov niektorých majetkových krívd v znení neskorších predpisov).
4. Pri zisťovaní príjmov podľa predchádzajúceho odseku sa postupuje podľa osobitného predpisu (§ 3 zákona č. 601/2003 o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov). Mesačný príjem sa vypočíta z príjmu za kalendárny rok predchádzajúceho roku, v ktorom vznikol nájom bytu, ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal.
5. Životné minimum domácnosti sa vypočíta zo súm životného minima členov domácnosti platných k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku, v ktorom vznikol nájom bytu.
6. Podmienky ustanovené v ods. 2 tohto VZN sa posudzujú pri uzavieraní nájomnej zmluvy a na zmeny podmienok počas platnosti nájomnej zmluvy sa neprihliada.
7. Ďalšie kritéria, ktoré musí spĺňať žiadateľ o pridelenie bytu osobitného určenia:
 - a) nevlastní inú nehnuteľnosť vhodnú na bývanie,
 - b) nemá záväzky po lehote splatnosti voči obci,
 - c) súhlasí, že v prípade výzvy obce uzatvorí notársku zápisnicu k nájomnej zmluve a zaväzuje sa uhradiť poplatky súvisiace s jej spísaním,
 - d) uhradí v prospech účtu obce ako vlastníka bytového priestoru finančnú zábezpeku vo výške 3-mesačného nájomného najneskôr pred podpisom zmluvy o nájme bytu.

§ 3

Posudzovanie žiadostí

1. Podané žiadosti spolu s tlačivom obce a prílohami prerokuje obecné zastupiteľstvo.
2. Každý žiadateľ dostane tlačivo, ktoré obsahuje:

- a) meno a priezvisko (prípadne rodné priezvisko) žiadateľa
 - b) dátum a miesto narodenia, trvalé bydlisko, rodinný stav
 - c) čestné prehlásenie o majetkových pomeroch, z ktorého bude zrejmý vlastnícky alebo nájomný vzťah k bytu, bytovému alebo rodinnému domu
3. Prílohou k tlačivu je:
- a) potvrdenie zamestnávateľa o dobe zamestnania, dĺžke uzavretej pracovnej zmluvy a výške priemerného mesačného príjmu za predchádzajúci kalendárny rok pred podaním žiadosti, v prípade dôchodcov sa preukáže výška dôchodku dokladom zo Sociálnej poisťovne, v prípade čerpania materskej alebo rodičovskej dovolenky príslušným rozhodnutím Sociálnej poisťovne
 - b) doklad o zdroji a výške finančných prostriedkov, preukazujúci splnenie podmienok podľa § 2 tohto VZN
4. Žiadatelia sú evidovaní v poradovníku, zoradení vzostupne podľa dátumu podania žiadosti.
5. Obecné zastupiteľstvo prerokuje a schváli žiadosti žiadateľov, ktorí splnili kritériá v § 2 tohto VZN.
6. Žiadateľ, ktorý nepredloží vyplnené tlačivo s prílohami podľa ods. 2 tohto článku, uvedie nepravdivé údaje alebo nedostaví sa k podpisu nájomnej zmluvy alebo ju nepodpíše, sa vyradí z poradovníka.
7. Ak je voľný bezbariérový nájomný byt a obcou nie je evidovaná v poradovníku žiadosť občana s ťažkým zdravotným postihnutím, obecné zastupiteľstvo schváli jeho prenájom žiadateľovi bez zdravotného postihnutia. Nájomná zmluva na tento byt bude uzatvorená na dobu určitú, ktorá neprevýši jeden rok.
8. Po zaradení žiadosti občana s ťažkým zdravotným postihnutím do poradovníka bude táto riešená prednostne a súčasný nájomca stráca nárok na predĺženie nájomnej zmluvy.
9. V prípade, že počet žiadateľov, ktorí splnili kritériá podľa § 2 tohto VZN, prevyšuje kapacity voľných bytov, obecné zastupiteľstvo uskutoční výber na základe individuálneho posúdenia.

§ 4

Nájomná zmluva a doba nájmu

1. Na práva a povinnosti, ktoré vzniknú na základe nájomnej zmluvy a nie sú upravené zákonom č. 443/2010 Z. z., sa vzťahujú ustanovenia Občianskeho zákonníka. Nájomná zmluva musí mať písomnú formu a musí obsahovať najmä (viď príloha č.2):
 - a) začiatok nájmu
 - b) dobu nájmu
 - c) výšku mesačného nájomného
 - d) podmienky opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy
 - e) výšku úhrady za plnenia spojené s užívaním nájomného bytu alebo spôsob ich výpočtu
 - f) opis stavu nájomného bytu a opis príslušenstva nájomného bytu
 - g) podmienky na zachovanie pôvodného stavu a vybavenia nájomného bytu.
 - h) ukončenie nájmu
 - i) zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu.
2. Doba nájmu dohodnutá v nájomnej zmluve môže byť najviac tri roky okrem prípadov:

- a) ak nájomcom je osoba so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 2 zákona, ktorému sa prenájma nájomný byt a ktorý je splňajúci podmienky ustanovené osobitným predpisom, doba nájmu sa môže v tomto prípade uzatvoriť najviac a dobu desať rokov
- b) ak nájomcom je osoba podľa § 2 ods. 3 písm. d) toho VZN, ktorej sa prenájma nájomný byt, doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac desať rokov.
3. V nájomnej zmluve sa upraví právo nájomcu na opakované uzavretie zmluvy o nájme nájomného bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a v tomto VZN. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude obec informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu. V prípade opakovaného uzatvorenia nájomného vzťahu obec posúdi naplnenie podmienok v zmysle tohto VZN a s nájomcom uzatvorí novú nájomnú zmluvu.
4. Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy podľa odseku 3 tohto článku môže obec 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 tri a pol násobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa § 3 ods. 2 písm. a) tohto VZN
- b) nie je vyšší ako štyri a pol násobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa § 3 ods. 2 písm. b) tohto VZN.
5. Nájomnú zmluvu na užívanie nájomného bytu, ktorý spĺňa podmienky stanovené osobitným predpisom (§ 143 písm. d zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov), uzavrie obec 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 uvedenou v § 22 ods. 3 tohto VZN najviac na jeden rok.
6. Ak o uzavretie nájomnej zmluvy nepožiada fyzická osoba uvedená v § 2 ods. 3 tohto VZN, môže obec uzavrieť nájomnú zmluvu aj s inou fyzickou osobou najviac na jeden rok.
7. Nájomná zmluva bude ďalej obsahovať aj dohodu o finančnej zábezpeke vo výške trojmesačného nájomného. Lehota na zloženie finančnej zábezpeky nájomcom nesmie byť dlhšia ako 30 kalendárnych dní pred podpísaním nájomnej zmluvy. Ak nedôjde k uzavretiu nájomnej zmluvy, je obec povinná už zloženú finančnú zábezpeku bezodkladne vrátiť, a to v prípade, ak boli splnené podmienky na vrátenie zábezpeky. Obec v súvislosti s uzavretím nájomnej zmluvy nesmie požadovať od nájomcu iné finančné plnenia, ktoré priamo nesúvisia s užívaním nájomného bytu.
8. Finančná zábezpeka podľa odseku 7 slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a nepoškodzovania užívaného nájomného bytu.
9. V prípade vzniku udalostí a skutočností podľa ods. 8 tohto článku, je obec oprávnená na úhradu týchto nákladov a škôd použiť zloženú finančnú zábezpeku. O použití finančnej zábezpeky je obec povinná informovať nájomcu (oprávnenú osobu) bezodkladne po jej použití.

10. Finančnú zábezpeku za užívanie nájomného bytu vedie obec na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke.
11. Nájomnú zmluvu možno uzavrieť najskôr po nadobudnutí právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na bytovú budovu.
12. Pred uzavretím nájomnej zmluvy je obec povinná umožniť nájomcovi prehliadku nájomného bytu.

§ 5

Záverečné ustanovenie

1. Obec ako vlastník bytového domu je povinná tvoriť fond prevádzky, údržby a opráv ročne minimálne vo výške 0,5 % nákladov na obstaranie nájomného bytu.
2. Obec Láb zverejní zoznam nájomcov schválených obecným zastupiteľstvom na úradnej tabuli, avšak v súlade so zákonom č. 18/2018 Z.z. o ochrane osobných údajov.
3. VZN č. 3/2018 bolo schválené obecným zastupiteľstvom Láb na zasadnutí dňa 11.12.2018.
4. Týmto VZN sa ruší VZN č. 2/2013 v znení dodatku č. 1.
5. Toto VZN nadobúda účinnosť 15-tym dňom po zverejnení na úradnej tabuli obce.
7. Prílohou tohto VZN je predpis nájomného podľa výmery bytu.

Marián Moravčík, v.r.
starosta obce

Predpis nájmu podľa obstarávacích nákladov bez dotácií					
Byt č.	Podlahová plocha bytu v m ² vrátane balkóna	Obstarávacia cena bytu v €	Predpis mesačného nájmu v €		
			minimálny	maximálny	navýšenie o 15% z minima (zaokrúhlene)
1	25,90	20 585,77	57,26	85,77	76,00
2	36,24	28 804,18	80,12	120,02	106,00
3	67,65	53 769,40	149,56	224,04	198,00
4	55,77	44 326,97	123,30	184,70	163,00
5	67,65	53 769,40	149,56	224,04	198,00
6	55,77	44 326,97	123,30	184,70	163,00
7	67,65	53 769,40	149,57	224,04	198,00
8	51,32	40 790,03	113,47	169,96	150,00
Σ	427,95	340 142,12	946,13	1 417,26	1 252,00

Pozn.

Určenie predpisu mesačného nájmu:

Minimálny predpis nájmu je stanovený podielom obstarávacích nákladov a 30 ročnou lehotou charakteru bytu.

Maximálny predpis nájmu je vo výške 5% z obstarávacích nákladov na byt prepočítaný na mesiac.

(Opatrenie MFSR č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov - §2 ods.1)

Návrh predpisu nájmu je určený vo výške minimálneho predpisu zvýšeného o 15%.

Nájomná zmluva

uzatvorená podľa § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka medzi zmluvnými stranami:

PRENAJÍMATEL: **OBEC LÁB**
sídlo: Hlavná ulica č. 503/9, 900 67 Láb
zastúpený:, starosta obce
IČO: 00 304 883
bankové spojenie: Prima banka Slovensko a. s.
č. účtu: SK85 5600 0000 0032 0544 3001
(ďalej len prenajímateľ)

a

NÁJOMCA: **XX**
narodený/á:
trvale bytom:
štátna príslušnosť: SR
(ďalej len nájomca)

(prenajímateľ a nájomca v ďalšom spolu aj ako „zmluvné strany“)

ktoré sa po vyhlásení, že sú spôsobilé a oprávnené uzatvoriť túto Nájomnú zmluvu (ďalej len „zmluva“), dohodli na jej uzatvorení v nasledovnom znení a za nasledovných podmienok:

Článok I Úvodné ustanovenia

1. Prenajímateľ postupuje pri poskytovaní bytov podľa ustanovení zákona č. 443/2010 Z. z. - Zákon o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní v platnom znení a Všeobecne záväzného nariadenia obce Láb upravujúce podmienky a spôsob prenájmu bytov osobitného určenia (ďalej len „VZN“).
2. Prenajímateľ je vlastníkom nájomného bytového domu, súpisné číslo 666, ktorý sa nachádza v obci Láb na parcele číslo 1335/4, 5 v k.ú. Láb.

Článok II Predmet nájmu

1. Prenajímateľ na základe uznesenia č. Obecného zastupiteľstva obce Láb zo dňa (uznesenie je neoddeliteľnou súčasťou nájomnej zmluvy) a za podmienok dohodnutých touto zmluvou prenecháva nájomcovi **nájomný byt č. .. – ..-izbový na prízemí/1. poschodí/2.poschodí/v podkroví** nájomného bytového domu do užívania na bývanie.
2. Byt pozostáva z obytných miestností– obývacia izba, spálňa a príslušenstvo. Príslušenstvo: chodba, sociálne zariadenie, WC a kuchyňa.
3. Výmera bytu je m².
4. K bytu patrí pivnica č. ... o výmere m² nachádzajúca sa na prízemí bytového domu v pivničných priestoroch. K bytu prislúcha jedno parkovacie miesto.

5. Byt je zariadený, zariadenie je opísané v Protokole o odovzdaní a prevzatí bytu, ktorý tvorí prílohu tejto zmluvy. Zariadenie je používané a v prevádzke schodnom stave.
(ďalej len ako „byt“)

Článok III Účel nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva do nájmu a užívania nájomcovi vyššie opísaný byt.
2. Prenajímateľ prenecháva byt nájomcovi výlučne za účelom bývania.
3. Nájomca ako aj osoby, ktoré s ním byt užívajú sa zaväzujú, že budú byt spolu s príslušenstvom využívať v súlade s dohodnutým účelom. Porušenie tohto ustanovenia sa považuje za podstatné porušenie zmluvy a zakladá právo prenajímateľa odstúpiť od zmluvy.

Článok IV Doba nájmu

1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, **od** **do** vrátane.
2. Ak nájomca ako aj osoby, ktoré s ním byt užívajú, si riadne plnia povinnosti vyplývajúce z nájomnej zmluvy, nenarušujú pokojné bývanie ostatných nájomcov, neohrozujú bezpečnosť, neporušujú dobré mravy v dome, nepoškodzujú byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory a zariadenia v dome, má nájomca právo v zmysle zákona č. 443/2010 Z.z. - Zákon o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní na predĺženie platnosti nájomnej zmluvy na ďalšie 3 roky a obecné zastupiteľstvo je povinné platnosť zmluvy na ďalšie obdobie predĺžiť.
3. O možnosti uzatvorenia opakovaného nájmu bude nájomca písomne informovaný minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom ukončenia nájmu. Písomnú žiadosť o opakované uzatvorenie zmluvy o nájme bytu je nájomca povinný doručiť Obci Láb, Obecný úrad Láb, Láb č. 503, 900 67 Láb do 30 dní po doručení informácie o možnosti opakovaného nájmu a zároveň predložiť doklady, preukazujúce splnenie podmienok nariadenia obce upravujúce podmienky pridelenia bytu. Nesplnenie tejto podmienky sa považuje za neuplatnenie si práva opakovaného nájmu a nájom uplynutím doby nájmu zaniká.
4. Nájomca sa zaväzuje, že v prípade ak nedôjde k vzájomnej dohode na predĺžení nájomného, predmet nájmu uvoľní aj spolu s osobami, ktoré s ním predmetný byt užívajú najneskôr **do**, t.j. k uvedenému dátumu sa bezodkladne vysťahuje a vyprace z bytu a od takto vyprataneho odovzdá prenajímateľovi kľúče, a to bez akéhokoľvek nároku na bytovú náhradu.

Článok V Výška nájomného a výška úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu

1. Nájomca je povinný hradieť mesačne **nájomné** za užívanie bytu vo výške € (slovom: eur) **vopred** počas celej doby nájmu.
2. Nájomca je povinný platiť úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu mesačne preddavkovo podľa výpočtu (aktuálneho predpisu mesačných zálohových platieb).
3. Platby za **nájomné** je nájomca povinný platiť na **účet prenajímateľa** vedený v **Prima banke** Slovensko č. účtu: **3205443001/5600**, pobočka Malacky, a to mesačne vopred **do 28. dňa** predchádzajúceho mesiaca. Nájomca uvedie pri platbe nájomného **variabilný symbol** v tvare **súpisné číslo, číslo bytu (666x)**.
4. Pre včasnosť úhrad je rozhodujúci deň pripísania finančnej čiastky na účet prenajímateľa.
5. Správu bytového domu za prenajímateľa bude vykonávať Stavebné bytové družstvo občanov so sídlom v Pezinku, sídlo Na Bielenisku č. 4, 902 01 Pezinok, IČO: 00 170 364 (ďalej len „správca“) na základe Zmluvy o výkone správy a platného nariadenia.

6. Správca je v priebehu kalendárneho roka oprávnený jednostranne zmeniť výšku mesačných zálohových platieb za plnenia spojené s užívaním bytu, ak sa zmenia cenové podmienky (napr. zmena cenových predpisov) alebo ak sa zmení rozsah alebo kvalita poskytovaných plnení alebo ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre určenie ich výšky (napr. zmena počtu osôb bývajúcich v byte), a to písomným oznámením nájomcovi. Nájomca sa zaväzuje takéto oznámenie akceptovať.
7. Vyúčtovanie zálohových platieb za vodné a stočné, za dodávku tepla a elektrickej energie v spoločných priestoroch a iné je správca povinný vykonať na základe faktúr predložených dodávateľmi týchto médií najneskôr do 31.05. nasledujúceho roku. Nedoplatok z vyúčtovania sa nájomca zaväzuje uhradiť do 30 dní po písomnom doručení ročného vyúčtovania zálohových platieb za užívanie bytov. Preplatok bude nájomcovi vrátený do 30 dní po vykonanom vyúčtovaní. V prípade, ak bude mať nájomca nedoplatok z bežného roka nasledujúceho po zúčtovanom roku, je správca oprávnený urobiť jednostranné započítanie s preplatkom z predchádzajúceho roka.
8. Nájomca je povinný platiť samostatné úhrady za dodávku elektrickej energie v byte, poplatky za príjem televízneho a rozhlasového signálu, poplatky za užívanie telefónnej siete ich poskytovateľom – dodávateľom. Správca nezodpovedá za ich riadne poskytovanie – dodávku.
9. Nájomca súhlasí s rozpočítavaním tepla podľa meračov tepla umiestnených v bytoch.
10. Nájomca sa zaväzuje:
 - znášať náklady spojené so znovu zapojením a sprevádzkovaním merača na elektrickú energiu dodávanú do bytu, ak ich spôsobil ako neplatič
 - počas nájomného vzťahu a po jeho ukončení média neodhlásiť. Nájomca sa zaväzuje urobiť prevod médií v súčinnosti s prenajímateľom buď priamo na prenajímateľa alebo nového nájomcu, bez písomného súhlasu prenajímateľa neuzavrie zmluvu na dodávku el. energie s iným dodávateľom, ako s tým, s ktorým je uzatvorená zmluva o dodávke elektrickej energie pri podpise nájomnej zmluvy.
11. Nájomca sa zaväzuje znášať náklady spojené s porušením povinností opísaných v ods. 11 tohto článku a náhradu škody, ktorá vznikne prenajímateľovi.
12. Zmluvné strany sa zároveň dohodli, že nájomné bude nájomca platiť tak, ako je to uvedené v odseku 3 tohto článku.
13. Nájomca je povinný uhradiť **finančnú zábezpeku vo výške 3-mesačného nájomného**, na účet vedený v **Prima banke Slovensko** č. účtu **3205446018/5600**, čo činí sumu vo výške € (slovom: eur) pred podpisom nájomnej zmluvy v súlade s platným nariadením, o čom pri podpise nájomnej zmluvy predloží doklad o zaplatení.

Článok VI

Súhlas na spracovanie údajov

Zmluvné strany si dávajú navzájom, ako i osobe, ktorá zmluvu spísala, súhlas so spracovaním ich osobných údajov uvedených v tejto zmluve v zmysle § 7 zákona č. 428/2002 Z. z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov, a to na účely spísania tejto zmluvy, jej evidovania, jej predloženia príslušným orgánom a organizáciám, ktoré budú o nej a na jej základe rozhodovať alebo overovať jej údaje. Doba platnosti použitia osobných údajov účastníkov tejto zmluvy je obmedzená na dobu trvania tejto zmluvy plus ďalších 10 rokov, resp. doba povinnej archivácie údajov podľa príslušných predpisov. Súhlas je vyjadrený podpismi zmluvných strán na tejto zmluve.

Článok VII

Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ sa zaväzuje, že umožní nájomcovi nerušene užívať predmet nájmu po celú dobu účinnosti tejto zmluvy.

2. Prenajímateľ a zamestnanci ministerstva, príslušného úradu a iných kontrolných orgánov sú oprávnení kedykoľvek vstúpiť do predmetu nájmu za účelom výkonu kontroly technického stavu nájomného bytu, či ho nájomca užíva dohodnutým spôsobom, výlučne však za prítomnosti nájomcu; to platí aj pre nájomcu a osoby tvoriace jeho domácnosť, ktoré nájomný byt užívajú na základe nájomnej zmluvy. V prípade, že nájomca nespriístupní predmet nájmu, bude sa to považovať za hrubé porušenie podmienok tejto zmluvy s následkom odstúpenia od tejto zmluvy. Prenajímateľ je oprávnený v prípade hroziacej škody vstúpiť do predmetu nájmu za účelom vykonania opatrení potrebných na jej zamedzenie alebo zmenšenia je následkov aj bez ohlásenia a súhlasu nájomcu.

Článok VIII

Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca je povinný počínať si počas celej doby nájmu tak, aby nedochádzalo ku škodám na predmete nájmu. V prípade zavineného porušenia tejto povinnosti zodpovedá nájomca za vzniknutú škodu.
2. Nájomca ako aj osoby predmet nájmu užívajúce nemôžu v predmete nájmu bez povolenia prenajímateľa:
 - prihlásiť na trvalý pobyt inú osobu ako nájomcu (nájomcov) a ich deti žijúce s nimi v spoločnej domácnosti,
 - dať predmet nájmu do nájmu prípadne do podnájmu tretej osobe bez predošlého písomného súhlasu prenajímateľa.
3. Zmeny v predmete nájmu, ktoré nájomca vykonal s písomným súhlasom prenajímateľa, nie je povinný po skončení doby nájmu uviesť do pôvodného stavu. Úhradu nákladov s tým spojených môže nájomca požadovať len v prípade, že sa na to prenajímateľ zaviazal. Ak v dôsledku vykonaných zmien hrozí na predmete nájmu prenajímateľovi značná škoda je prenajímateľ oprávnený odstúpiť od zmluvy.
4. Akékoľvek stavebné úpravy predmetu nájmu môže nájomca vykonať len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa a na základe platného stavebného povolenia, alebo akéhokoľvek iného oprávnenia potrebného na ich vykonanie. V prípade, že nepovolenou stavebnou činnosťou alebo inou nepovolenou činnosťou vykonávanou na predmete nájmu zo strany nájomcu vzniknú prenajímateľovi akékoľvek záväzky (napr. sankcie a pod), nájomca sa zaväzuje tieto záväzky vyrovnáť v plnom rozsahu a bude sa to považovať za hrubé porušenie podmienok tejto zmluvy s následkom odstúpenia od tejto zmluvy.
5. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať náklady spojené s obvyklou údržbou predmetu nájmu a drobné opravy najmä drobné opravy súvisiace sužívaním predmetu nájmu, s jeho zariadením a vybavením ako aj výmeny zariadení predmetov, jednotlivých predmetov zariadenia alebo vybavenia. Nájomca nemá voči prenajímateľovi nárok na náhradu takto vynaložených nákladov. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie opráv a bežnú údržbu bytu, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady sám a požadovať od neho náhradu. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá nájomca za škodu tým spôsobenú. Nájomca je povinný znášať obmedzenia v užívaní predmetu nájmu v rozsahu nutnom pre vykonanie opráv a údržby bez nároku na finančnú náhradu.
6. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi nutnosť vykonania väčších opráv, ktoré má uskutočniť prenajímateľ, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinností vznikla. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá nájomca za škodu tým spôsobenú. Nájomca je povinný znášať obmedzenia v užívaní predmetu nájmu v rozsahu nutnom pre vykonanie opráv a údržby bez nároku na finančnú náhradu.

7. Nájomca nemá voči prenajímateľovi nárok na náhradu škody vzniknutej na jeho zariadení požiarom, krádežou alebo živelnou udalosťou. Ak z činnosti nájomcu dôjde k ekologickému zaťaženiu, zodpovednosť príp. sankcie uložené príslušnými orgánmi znáša sám.
8. Nájomca je povinný:
 - a) umožniť poverenému zástupcovi správcu a prenajímateľa bytu a ďalším oprávneným osobám v zmysle zákona č. 443/2010 Z.z. vstup do bytu za účelom kontroly bytu, vykonania opráv a údržby bytu, ako aj za účelom kontroly stavu vodomeru, stavu merača tepla na nevyhnutný čas a po predchádzajúcom oznámení,
 - b) dodržiavať „Domový poriadok“ a povinnosť nájomcu upratovať spoločné priestory podľa rozpisu služieb a odhadzovať sneh z prístupovej komunikácie vedúcej do bytového domu. Zároveň sa zaväzuje rešpektovať všetky povinnosti dané nariadeniami Obce Láb a pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom nerušený výkon ich práv,
 - c) odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v dome sám alebo tí, ktorí s ním bývajú na vlastné náklady. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.
 - d) do 30 dní od ukončenia nájomného vzťahu zabezpečiť, aby bol z trvalého pobytu on a osoby uvedené v evidenčnom liste odhlásené.
9. Nájomca je povinný dodržiavať všetky povinnosti vyplývajúce z príslušných platných právnych predpisov upravujúcich ochranu pred požiarom, predovšetkým povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarom v znení neskorších predpisov, ako aj ostatné povinnosti, ktoré mu v súvislosti s užívaním predmetu nájmu resp. jeho časti vyplývajú z platných právnych predpisov, najmä zákona č. 223/2001 Z.z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a zákona č. 17/1992 Zb. o životnom prostredí v znení neskorších predpisov. V prípade porušenia uvedených povinností zodpovedá nájomca prenajímateľovi za všetky škody, ktoré prenajímateľovi dôsledkom porušenia povinností nájomcom vznikli, resp. sankcie, ktoré boli prenajímateľovi uložené.
10. V bytovom dome je zakázané:
 - a) montovať na fasádu domu alebo vonkajšie rámy okien rolety, sušiče na bielizeň, TV antény, satelitné paraboly, klimatizačné zariadenia, alebo iné zariadenia
 - b) vykonávať v byte akúkoľvek podnikateľskú činnosť
 - c) bez súhlasu prenajímateľa v prenajatom byte ubytovávať osoby, ktoré nie sú uvedené v evidenčnom liste. Prípadné zmeny v počte osôb, je túto skutočnosť nájomca povinný oznámiť prenajímateľovi do 30 dní odo dňa, kedy takáto skutočnosť nastala, pričom so zmenou musí zásadne súhlasiť prenajímateľ.
11. Vnútorne žalúzie, interiérové sú vecou nájomcu a nie prenajímateľa. Kúpu a montáž si zabezpečí nájomca bytu na svoje náklady, farebné prevedenie BIELE, montáž si zabezpečí kvalifikovaným pracovníkom a po namontovaní sa stávajú neoddeliteľnou súčasťou nájomného bytu a stanú sa majetkom prenajímateľa nehnuteľnosti, tým sa nájomca vzdáva náhrady. K montáži potrebuje nájomca písomný súhlas vlastníka.
12. Vonkajšie sieťky na okná sú vecou nájomníka a nie prenajímateľa. Kúpu a montáž si zabezpečí nájomník bytu na svoje náklady, farebné prevedenie BIELE, montáž si zabezpečí kvalifikovaným pracovníkom (v prípade vŕtania do okenného rámu) a po namontovaní sa stávajú neoddeliteľnou súčasťou nájomného bytu a stanú sa majetkom prenajímateľa, tým sa nájomca vzdá náhrady. K montáži potrebuje nájomca písomný súhlas vlastníka.
13. Vnútorne osvetlenie bytu je vecou nájomcu a nie prenajímateľa.
14. Poistenie bytu a jeho vybavenia je na náklady nájomcu.
15. So súhlasom starostky obce si nájomcovia môžu vzájomne vymeniť byty. Žiadosti a dohodu o výmene bytu predkladajú nájomcovia prenajímateľovi. Žiadosť a dohoda musia mať písomnú formu. Pri zmene nájomcu z titulu výmeny bytu musia byť splnené podmienky stanovené platným nariadením. V prípade, že by došlo k výmene bytu bez súhlasu prenajímateľa, prenajímateľ má právo odstúpiť od zmluvy s obidvoma účastníkmi výmeny.

Článok IX **Ukončenie nájmu**

1. Nájomný pomer zanikne:
 - a) uplynutím doby, na ktorú bol dohodnutý,
 - b) vzájomnou písomnou dohodou zmluvných strán,
 - c) výpoveďou jednej zo zmluvných strán, pričom výpovedná lehota je 3 - mesačná a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená,
 - d) smrťou nájomníka, pričom obecné zastupiteľstvo následne prerokuje ďalší nájomný vzťah, v ktorom bude uprednostnený spolubývajúci.
2. Prenajímateľ môže vypovedať túto zmluvu pred uplynutím dojednanej doby nájmu ak nájomca:
 - a) nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov alebo vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
 - b) nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa,
 - c) je potrebné z dôvodu verejného záujmu s bytom alebo s domom naložiť tak, že byt nemožno užívať, alebo ak byt alebo dom vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní nemožno byt alebo dom najmenej počas šiestich mesiacov užívať,
 - d) nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie.
3. Nájomca bytu môže vypovedať nájom bytu z akéhokoľvek dôvodu, alebo bez udania dôvodu písomnou výpoveďou.
4. Výpoveď v zmysle tohto článku musí byť vyhotovená v písomnej forme.
5. K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný byt uvoľniť a odovzdať prenajímateľovi podľa Protokolu o odovzdaní a prevzatí bytu, ak sa s prenajímateľom písomne nedohodne inak, s prihliadnutím na dobu jeho užívania a mieru opotrebenia. V opačnom prípade je prenajímateľ oprávnený byt vypratať, a to aj bez rozhodnutia súdu na podklade notárskej zápisnice, pričom nájomca nesie zodpovednosť za spôsobené škody.
6. Po ukončení nájmu budú do 30 dní finančne vysporiadané vzájomné peňažné nároky vyplývajúce z tejto zmluvy.
7. Účinky doručenia výpovede, resp. okamžitého skončenia nájmu, nastanú aj vtedy, ak nájomca bezdôvodne odoprie prevziať písomnú výpoveď (resp. okamžité skončenie nájmu) priamo v predmete nájmu alebo zaslanú prostredníctvom pošty na poslednú prenajímateľovi známu adresu na doručovanie písomností, a to dňom vrátenia písomnej zásielky poštou ako nedoručenej.

Článok X **Osobitné ustanovenie**

1. Nájomca výslovne súhlasí s tým, aby táto zmluva slúžila ako podklad k spísaniu notárskej zápisnice ako exekučného titulu, t.j. uznanie jeho nepeňažného záväzku, a to vypratanie predmetu nájmu, v prípade, že nájomca ako aj osoby, ktoré s ním predmetný byt užívajú, sa z predmetu nájmu vysťahujú a odovzdá kľúče prenajímateľovi v dohodnutej lehote uvedenej v čl. IV ods. 4 tejto zmluvy ako aj v prípade predčasného ukončenia tejto zmluvy v zmysle čl. XI tejto zmluvy. Nájomca zároveň v notárskej zápisnici určí miesto, na ktoré bude v prípade ukončenia nájmu aj spolu s osobami, ktoré s ním predmetný byt užívajú vypratany.
2. Nájomca sa zaväzuje odovzdať prenajímateľovi spísanú notársku zápisnicu k tejto zmluve na Notárskom úrade do 10 dní od podpísania tejto zmluvy.
3. Spísanie notárskej zápisnice je v zmysle § 36 Občianskeho zákonníka v platnom znení odkladacou podmienkou platnosti tejto zmluvy.

Článok XI

Odstúpenie od zmluvy

1. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade ak nájomca nebude dodržiavať práva a povinnosti, ktoré mu z tejto zmluvy vyplývajú prenajímateľ má právo odstúpiť od tejto zmluvy.
2. Ak bude nájomca v omeškaní s úhradami spojenými s užívaním bytu priamo dodávateľovi viac ako tri mesiace, je prenajímateľ oprávnený od tejto zmluvy okamžite odstúpiť.
3. V prípade splnenia podmienok na odstúpenie od zmluvy zo strany prenajímateľa sa nájomná zmluva nezrušuje od začiatku, ale odo dňa doručenia prejavu vôle oprávnenej strany odstúpiť od zmluvy druhej strane.
4. V prípade odstúpenia od tejto zmluvy zo strany prenajímateľa je nájomca, ako aj osoby s ním predmetný byt užívajúce, povinný vypratať ho a odovzdať prenajímateľovi podľa Protokolu o odovzdaní a prevzatí bytu s prihliadnutím na dobu jeho užívania a mieru opotrebenia do jedného mesiaca odo dňa doručenia prejavu vôle o odstúpení. V opačnom prípade je prenajímateľ oprávnený byt vypratať, a to aj bez rozhodnutia súdu na podklade notárskej zápisnice, pričom nájomca nesie zodpovednosť za spôsobené škody.

Článok XII

Sankcie

1. V prípade, ak bude nájomca v omeškaní so zaplatením platby nájomného alebo jeho časti je prenajímateľ oprávnený účtovať nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške 15 % z mesačného nájomného.
2. Ak bude nájomca v omeškaní so zaplatením nájomného a prenajímateľ písomne vyzve nájomcu na úhradu týchto nedoplatkov, je prenajímateľ oprávnený účtovať si poplatok 5 € (slovom: päť EUR) za každú upomienku.
3. V prípade, ak nájomca nedodrží podmienky dohodnuté v článku IV ods. 4 tejto zmluvy nájomca sa zaväzuje uhradiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 3 mesačného nájomného. Túto zmluvnú pokutu je nájomca povinný uhradiť do 10 dní od doručenia výzvy prenajímateľa na uhradenie zmluvnej pokuty.
4. Príslušenstvo nájomnej zmluvy ako aj zmluvné pokuty alebo úroky z omeškania sú splatné do 10 dní od ich písomného vyúčtovania prenajímateľom.
5. Prenajímateľ je oprávnený zmluvnú pokutu alebo úrok z omeškania nájomcovi úplne alebo sčasti odpustiť.

Čl. XIII

Omeškanie so splatením nájomného

V prípade, že nájomca nezaplatí nájomne uvedené v čl. V ods. 3 tejto zmluvy v termíne jeho splatnosti, prenajímateľ má nárok na úroky z omeškania vo výške stanovenej nariadením vlády č. 87/1995 Z.z. v znení neskorších predpisov.

Článok XIV

Odobzdanie predmetu nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ odovzdá nájomcovi byt do užívania bezodkladne po odovzdaní jedného rovnopisu notárskej zápisnice spísanej v zmysle čl. X tejto zmluvy.
2. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi predmetný byt spolu s jeho príslušenstvom v stave spôsobilom na riadne užívanie. O odovzdaní a prevzatí bytu bude zmluvnými stranami spísaný protokol o odovzdaní a prevzatí bytu.

3. Nájomca prehlasuje, že sa oboznámil so stavom bytu pred podpísaním tejto zmluvy, byt sa mu odovzdá v stave spôsobilom na riadne užívanie. Nájomca potvrdzuje, že stav bytu súhlasí so stavom opísaným v protokole o odovzdaní a prevzatí bytu a v tomto stave ho preberá.

Článok XV Záverečné ustanovenie

1. Zmeny alebo doplnky k zmluve musia mať písomnú formu a musia byť podpísané oboma zmluvnými stranami.
2. Práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa spravujú príslušnými ustanoveniami zák. č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka.
3. Na doručovanie písomností sa použije adresa uvedená zmluvnými stranami v záhlaví tejto zmluvy, resp. posledná adresa oznámená druhej zmluvnej strane ako sídlo, trvalé bydlisko, resp. adresa na doručovanie písomností. Zmenu adresy na doručovanie písomností je nájomca povinný prenajímateľovi oznámiť do 10 dní od vykonania zmeny trvalého bydliska, resp. adresy na doručovanie písomností.
4. Ak sa preukáže, že niektoré z ustanovení tejto zmluvy je neplatné alebo neúčinné, nemá takáto neplatnosť alebo neúčinnosť za následok neplatnosť alebo neúčinnosť ďalších ustanovení zmluvy, alebo samotnej zmluvy. V takomto prípade sa obe zmluvné strany zaväzujú bezodkladne nahradiť takéto ustanovenie novým tak, aby bol zachovaný účel, sledovaný príslušným neplatným či neúčinným ustanovením v čase jeho prijatia, resp. uzavretia tejto zmluvy.
5. Zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch s platnosťou originálu, pričom jedno vyhotovenie obdrží prenajímateľ, jedno nájomca a jedno vyhotovenie je určené pre potreby notára.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli, že zmluva bola uzavretá po vzájomnom prejednaní podľa ich slobodnej vôle, určite, vážne a zrozumiteľne, nie v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok a na znak toho ju vlastnoručne podpísali.
7. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu zmluvnými stranami a účinnosť nasledujúci deň po jej zverejnení na webovej stránke obce Láb.
8. Súčasťou tejto zmluvy je:
 - technický pasport – v ktorom sú uvedené výmery izieb bytu,
 - evidenčný list osôb, ktoré majú v byte bývať,
 - notárska zápisnica, ak bola spísaná,
 - protokol o odovzdaní a prevzatí bytu s opisom príslušenstva,
 - výpis z uznesenia.

V Lábe, dňa

V Lábe, dňa

.....
xx
Prenajímateľ

.....
xx
Nájomca