Obec Bošáca



VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE OBCE BOŠÁCA

č. 5/2017

O podmienkach prideľovania a správy nájomných bytov v bytových domoch

Schválené uznesením Obecného zastupiteľstva

obce Bošáca č. 159/2017

Obecné zastupiteľstvo obce Bošáca na základe ustanovenia § 6 zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, zákona č. 443/2010 Z.z z 26. októbra o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní a Zákon č. 150/2013 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania, vydáva

VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE OBCE BOŠÁCA
č. 5/2017
O podmienkach prideľovania a správy nájomných bytov v bytových domoch

Článok 1
Úvodné ustanovenia

1) Toto všeobecne záväzné nariadenie upravuje podmienky evidencie žiadosti, prideľovania, nájmu a správy nájomných bytov v bytových domoch, ktoré boli postavené s podporou štátu a v bytoch v bytových domoch, ktoré sú vo vlastníctve Obce Bošáca a neboli postavené s podporou štátu.
2) Obec Bošáca zabezpečuje 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 žiadosti o pridelenie bytov do nájmu, vydáva súhlas a uzatvára zmluvy o nájme bytov.
4) Obec zabezpečuje, aby nájomné byty postavené s podporou Štátneho fondu rozvoja bývania na účel sociálneho bývania boli využité na nájom najviac 40 rokov v od vydania kolaudačného rozhodnutia, ak to legislatíva neumožní inak.

Článok 2
Podmienky a rozsah poskytovania sociálneho bývania v byte

1) Sociálne bývanie je bývanie obstarané s použitím verejných prostriedkov určené na primerané a ľudsky dôstojné bývanie fyzických osôb, ktoré si nemôžu obstarať bývanie vlastným pričinením. Sociálne bývanie v byte je bývanie poskytované oprávnenej fyzickej osobe v byte, ktorého podlahová plocha neprevyšuje 80 m^2 pre byt bežného štandardu alebo 60 m^2 pre byt nižšieho štandardu. Sociálne bývanie poskytuje obec v bytových domoch postavených s podporou štátu.
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.
3) Oprávnenou fyzickou osobou podľa odseku 1 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
      - členom tejto domácnosti je osoba s ťažkým zdravotným postihnutím,
      - ide o domácnosť osamelého rodiča s nezaopatreným dieťaťom,
      - 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,[1] ak táto osoba nepresiahla vek 30 rokov,

d) osoba žijúca v domácnosti, ktorej sa poskytuje bytová náhrada za byt vydaný podľa osobitného predpisu [2].

4) Pri zisťovaní príjmov podľa odseku 3 sa postupuje podľa osobitného predpisu. Mesačný príjem sa vypočíta z príjmu za kalendárny rok predchádzajúci 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 odseku 3 sa posudzujú pri uzavieraní nájomnej zmluvy a na zmeny podmienok počas platnosti nájomnej zmluvy sa neprihliada.

Článok 3
Nájomná zmluva

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:
   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) skončenie 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, ktorému sa prenajíma nájomný byt spĺňajúci podmienky ustanovené osobitným predpisom; pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac desať rokov alebo
   b) ak nájomcom je osoba podľa článku 2 ods. 3 písm. d), ktorej sa prenajíma nájomný byt, pričom doba nájmu v tomto prípade môže byť najviac desať rokov.
3) V nájomnej zmluve bude uvedené právo nájomcu na opakované uzavretie zmluvy o nájme nájomného bytu pri dodržaní podmienok uvedených v § 711 Občianskeho zákonníka a podmienok podľa článku 2 tohto Všeobecne záväzného nariadenia. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude prenajímateľ informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu. O opakované uzavretie nájomnej zmluvy nájomnej zmluvy musí nájomca požiadať písomne obec doručením žiadosti na obecný úrad, minimálne 2 mesiace pred uplynutím nájmu na dobu určitú a doručiť doklady k prehodnoteniu nájmu v zmysle zákona č. 443/2010 Z.z. §12 ods. 3. a ods. 4. Doklady k prehodnoteniu nájmu nemusia predkladať

[1] § 45 až 59 zákona č. 36/2005 Z.z. o rodine a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

[2] Napríklad zákon č. 403/1990 Zb. o zmiernení následkov niektorých majetkových krívd v znení neskorších predpisov.

nájomníci, ktorí majú uzatvorené zmluvy na prenájom bytov, ktoré neboli postavené s podporou štátu.

4) Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy podľa odseku 3 môže žiadateľ 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 triapolnásobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa článku 2 ods. 3 písm. a),
   b) nie je vyšší ako štyriapolnásobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa článku 2 ods. 3 písm. b).
5) Nájomnú zmluvu na užívanie nájomného bytu, ktorý spĺňa podmienky ustanovené osobitným predpisom, uzavrie len s fyzickou osobou žijúcou v domácnosti, ktorej členom je osoba so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 2, 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 článku 2 ods. 3 najviac na jeden rok.
6) Ak o uzavretie nájomnej zmluvy nepožiada fyzická osoba uvedená v článku 2 ods. 3, môže prenajímateľ uzavrieť nájomnú zmluvu aj s inou fyzickou osobou najviac na jeden rok.
7) Opakovaná nájomná zmluva nebude uzavretá s nájomníkmi, ktorí počas 12 mesiacov nezaplatili súhrnné mesačné nájomné v lehote uvedenej v zmluve a toto meškanie platby sa opakovalo minimálne trikrát (napr. nezaplatené tri mesiace, alebo jeden mesiac dlhodobo nezaplatený).
8) Nájomnú zmluvu možno uzavrieť najskôr po nadobudnutí právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na bytovú budovu.
9) Pred uzavretím nájomnej zmluvy je prenajímateľ povinný umožniť nájomcovi prehliadku nájomného bytu.
10) Obec - prenajímateľ uzavrie s nájomcom nájomnú zmluvu na dobu určitú, ktorú podpisuje starosta.
11) Nájomca a osoby tvoriace jeho domácnosť umožnia po predchádzajúcom oznámení, na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do nájomných bytov zamestnancom ministerstva, príslušného úradu (obecného úradu, okresného úradu a pod.) a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu nájomného bytu.
12) Návrh nájomnej zmluvy pre bytový dom súp. č. 255 je prílohou č. 3 tohto VZN. Návrh nájomnej zmluvy pre bytový dom súp. č. 356 je prílohou č. 4 tohto VZN. Návrh nájomnej zmluvy pre bytový dom súp. č. 359 je prílohou č.5 tohto VZN.
13) Každá zmluva je doplnená údajmi, ktoré sú individuálne pre každý byt (č. bytu, osobné údaje nájomcu a osôb žijúcich s nájomcom, výmera, príslušenstvo, výška súhrnného nájomného atď.).
14) V prípade, že nájomný byt bol pridelený nájomníkovi na základe špecifických podmienok, ktoré nie sú uvedené v návrhoch zmlúv podľa čl. 3 ods. 12 tohto VZN, obecné zastupiteľstvo schváli tieto špecifika, ktoré budú následne súčasťou zmluvy. To neplatí pre opakované uzatvorenie nájomných zmlúv a zmluvy schválené pred platnosťou tohto VZN. Špecifické podmienky budú do zmlúv doplnené automaticky.

Článok 4
Súhrnné mesačné nájomné a zábezpeka

1) Nájomca hradí prenajímateľovi súhrnné mesačné nájomné, ktoré pozostáva z nájomného, fondu opráv a zálohových platieb za poskytnuté služby a plnenia súvisiace s užívaním bytu.
2) V prípade, že bytovom dome súp. č. 359, v ktorom sú plynové kotle umiestnené v každom jednom byte, bude potrebné zakúpiť nový plynový kotol, navýši sa suma súhrnného mesačného nájomného o výšku splátky tohto kotla rozrátanú na dobu životnosti kotla, avšak max. na 10 rokov. Všetky opravy a revízie počas životnosti kotla si hradí nájomca. Kotol je súčasťou vybavenia bytu a je majetkom obce Bošáca. V prípade, že po 10 rokoch bude kotol naďalej fungovať, do súhrnného mesačného nájomného nebude splátka za kotol zahrnutá.
3) V bytových domoch súp. č. 356 a 255 je centrálne vykurovanie a všetky opravy a výmeny plynových kotlov sa hradia z fondu opráv.+
4) Výška súhrnného mesačného nájomného je určená na základe:
   a) počtu osôb žijúcich v byte,
   b) výšky zálohových platieb za služby a plnenia súvisiace s užívaním bytu
   c) výšky nájomného a fondu opráv schválených uznesením obecného zastupiteľstva.
5) Súhrnné mesačné nájomné spláca nájomca v mesačných platbách do 20. dňa každého kalendárneho mesiaca.
6) Nájomca je povinný splácať súhrnné mesačných nájomné v mesačných platbách.
7) Pri podpise zmluvy nájomca uhradí prenajímateľovi zábezpeku, ktorej výška pozostáva zo súčtu šiestich platieb súhrnného mesačného nájomného.
8) Ustanovenie čl.4 ods.7 tohto VZN sa neuplatní pri uzavretí opakovaných nájomných zmlúv (čl.3 ods.3 tohto VZN) pred schválením tohto VZN.
9) Ods. 8 čl. 4 neplatí pre nájomníkov, ktorí opakovane meškali s platbou súhrnného mesačného nájomného a sú povinní doplatiť rozdiel zábezpeky uvedenej pri podpise zmluvy alebo opakovanej zmluvy a výškou zábezpeky podľa čl. 4 ods. 7 tohto VZN a bude sa s nimi pri opakovanom uzatvorení nájomnej zmluvy postupovať tak, ako je uvedené v čl. 4 ods. 7 tohto VZN.
10) Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy (čl.3 ods.3 tohto VZN) sa zábezpeka neplatí, uvedie sa len výška sumy uhradená pri podpise prvej zmluvy. To neplatí, ak sa postupuje podľa čl.4 ods. 9 tohto VZN.

Článok 5
Postup pri prideľovaní a nájme bytov

1) O pridelení nájomného bytu rozhoduje Obecné zastupiteľstvo obce Bošáca, ktoré posudzuje splnenie podmienok a vypracuje zoznam uchádzačov. Zoznam uchádzačov eviduje a poskytuje obecnému zastupiteľstvu Obecný úrad v Bošáci.
2) Starosta môže rozhodnúť, že 10% z bytov v bytových domoch postavených s podporou štátu pridelí fyzickým osobám, ktoré nespĺňajú podmienky podľa článku 2 ods. 3a (maximálne príjmy), ak takéto osoby zabezpečujú spoločenské, kultúrne, zdravotnícke, ekonomické a sociálne potreby obce.
3) Pri rozhodovaní o pridelení bytu sa skúmajú a vyhodnocujú najmä nasledovné kritériá:
   a) naliehavosť bytovej potreby žiadateľa, pričom sa skúmajú súčasné bytové aj majetkové pomery, počet maloletých detí, rod. stav a iné sociálne kritériá,
   b) preukázateľné zdravotné dôvody žiadateľa (vyjadrenia lekára),
   c) dodržiavanie zásad dobrých mravov a medziľudských vzťahov,
   d) aktivity občana a jeho rodiny na rozvoji obce, t.j. zabezpečovanie zdravotníckej starostlivosti, vzdelávania, kultúry alebo ochrany pre obyvateľov obce,
   e) finančné možnosti splácania nájomného (preukázanie aktuálneho príjmu).
4) Ak bude na požadovaný byt viac žiadostí, prednosť na pridelenie nájomného bytu majú občania s trvalým pobytom v obci a rodiny s maloletými deťmi.

5) Nájomný byt nie je možné prideliť žiadateľovi, ak voči nemu alebo členovi jeho domácnosti obec, alebo ňou zriadená organizácia, resp. založená organizácia eviduje pohľadávku po lehote splatnosti.
6) Ak žiadateľ odmietne pridelený byt, nemá nárok na pridelenie ďalšieho bytu a jeho žiadosť sa vyradí z evidencie.
7) Obec uzavrie s nájomcom nájomnú zmluvu na dobu určitú, ktorú podpisuje starosta.

Článok 6
Zánik nájmu bytu

1) Všeobecné možnosti zániku nájmu nájomných bytov upravuje ustanovenie § 710 a § 711 Občianskeho zákonníka.
2) Ak nájomca bytu nezaplatí súhrnné mesačné nájomné za viac ako tri mesiace napriek výzve s dohodnutou náhradnou lehotou na úhradu nájomného, je to dôvod na ukončenie nájomného vzťahu bez nároku na zabezpečenie bytovej náhrady.
3) Pri výmene bytu žiadateľ predloží žiadosť o výmenu bytu spolu s požadovanými dokladmi. Pri výmene bytu ide o dohodu dvoch subjektov.
4) Nájom k nájomnému bytu zanikne aj vtedy, ak:
   a) nájomca bytu alebo člen jeho domácnosti hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v bytovom dome sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v bytovom dome,
   b) využíva prenajatý byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie,
   c) bez súhlasu vlastníka, v nájomnom byte ubytuje osoby, ktoré nie sú uvedené v nájomnej zmluve (na evidenčnom liste) k tomuto bytu,
   Pre zánik nájmu k nájomnému bytu z týchto dôvodov je potrebné, aby dôvody boli prerokované na zastupiteľstve a starosta obce dal k zániku nájmu súhlas.
5) Výpovedná lehota je 3 mesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.
6) Nájomca nájomného bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu.

Článok 7
Záverečné ustanovenia

1) Týmto Všeobecným záväzným nariadením sa ruší VZN č. 1/2005 O podmienkach prideľovania a správy nájomných bytov v bytových domoch

2) Toto VZN bolo schválené dňa 13.12.2017 uznesením č.159/2017 a nadobúda účinnosť dňa1.1.2018.

V Bošáci dňa 14.12.2017

Mgr. Daniel Juráček
starosta obce

Návrh VZN vyvesený na úradnej tabuli v obci dňa: 27.11.2017
Návrh VZN schválený Obecným zastupiteľstvom dňa: 13.12.2017
Návrh VZN zvesený z úradnej tabuli obce dňa: 31.12.2017

Príloha č.1 tohto VZN

ZÁSADY TVORBY A ČERPANIA FONDU PREVÁDZKY, ÚDRŽBY A OPRÁV V BYTOVÝCH DOMOV VO VLASTNÍCTVE OBCE BOŠÁCA

Názov a sídlo: Obec Bošáca
Schválil:
Dátum schválenia: **Účinnosť od:**
Prílohy:

Článok 1
Účel a druhy fondu prevádzky, údržby a opráv

1) Fond prevádzky, údržby a opráv (ďalej len fond opráv) sa používa na zabezpečenie údržby bytových domov, nájomných bytov a spoločných nebytových priestorov v bytových domoch.
2) Účelom fondu opráv je vytvárať finančné zdroje pre včasnosť a plánovanie údržby a uplatňovať tak zodpovednosť vyplývajúcu z vlastníctva nehnuteľností. Vlastníctvo k nehnuteľnostiam zaväzuje k tzv. normovanej údržbe, ktorá zabezpečuje spôsobilosť užívania nehnuteľností z pohľadu noriem, ako aj preventívnej údržby.

Článok 2
Tvorba fondu opráv

1) Fond opráv sa tvorí z prostriedkov získaných v rámci úhrad za užívanie bytov od nájomcov bytov.
2) Výšku tvorby fondu opráv určuje obecné zastupiteľstvo. Výška tvorby sa stanovuje tak, aby fond v plnom rozsahu postačoval na zabezpečenie postupnej údržby nehnuteľnosti alebo jej časti, ktorej sa financovanie týka. Výška tvorby sa určuje v €/m^2 úžitkovej plochy bytu/mesiac.
3) Fond opráv každého bytového domu sa samostatne eviduje. Do fondu bytového domu prispievajú len byty príslušného bytového domu.

Článok 3
Použitie fondu opráv

1) Z fondu opráv sa financujú výdavky spojené s nákladmi na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a priľahlého pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu.. Čerpanie fondu opráv je možné použiť aj na vylepšenie technického a estetického stavu objektov a blízkeho okolia ohraničeného hranicou zastavaného pozemku, príp. bližším okrajom najbližšieho verejného chodníka, resp. komunikácie. Používa sa tiež na bankové poplatky za vedenie účtu, na ktorom je fond uložený.
2) Podkladom k čerpaniu prostriedkov fondu opráv je:
   a) výdavkový doklad, faktúra, výplatná listina schválená starostom, ak ide o čerpanie do sumy 7000 €.
   b) uznesenie OZ o schválení čerpania, ak ide o sumu vyššiu sumu ako 7000 €
3) Pri odstraňovaní havárií a závad na vyhradených technických zariadeniach je možné fond opráv čerpať aj do mínusového stavu, so súhlasom obecného zastupiteľstva. O prípadnej potrebe zvýšenia tvorby príslušného fondu rozhodne obecné zastupiteľstvo.
4) Modernizácia bytového fondu môže byť uskutočňovaná, ak je schválená obecným zastupiteľstvom, aj z iných zdrojov obce.

5) 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.
6) Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním ako to špecifikuje Príloha nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z. si hradí nájomca z vlastných zdrojov – Príloha č.1.

Článok 4
Hospodárenie s fondom opráv

1) Pre účelné hospodárenie sa fond opráv analyticky eviduje podľa jednotlivých domov.
2) Opravy a údržba z fondu opráv sa môže robiť len do výšky finančných prostriedkov na príslušnom fonde, okrem prípadu uvedeného v článku 3 ods. 3.
3) Obecné zastupiteľstvo a starosta sú povinní hospodárne používať prostriedky fondu opráv.

Článok 5
Záverečné ustanovenia

1) Súčasťou tejto smernice je Príloha č. 1, v ktorej je uvedený rozsah drobných opráv v byte, ktoré si hradí nájomca sám.

Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním

A. Sanitárne zariadenie:

upevnenie uvoľneného umývadla, záchodovej misy, mušle, drezu, výlevky, vane, vylievky, bidetu, záchodovej nádrže, zrkadla, držadla, schránok, pľuvadla, konzol, vešiakov,
oprava, výmena výtokového ventilu - kohútika,
oprava, výmena sifónu a lapača tuku,
oprava odpadového a prepadového ventilu,
oprava batérie,
oprava pevnej alebo hadicovej sprchy,
výmena tesnenia,
výmena retiazok a zátok k všetkým predmetom,
oprava, výmena vešiakov, vaňových držadiel,
oprava, výmena dvierok pri obmurovanej vani,
oprava, výmena podpier, ružíc, ťahadiel,
čistenie zanesených odpadových rúr z bytu len do kanalizačného stúpadla,
oprava, výmena násosky splachovača, plavákovej gule s pákou, padákového drôtu a páky, sedacej dosky
s poklopom, priechodného ventilu pred záchodovou nádržou, záchodovej manžety,
zabrúsenie padákového sedla,
výmena tesnenia, prípadne kužeľky na ventily,
oprava tlakového splachovača s výmenou jednotlivých drobných súčastí oprava, výmena ochranných rámov na drezoch a výlevkách.

B. Elektrické zariadenie:

1) oprava, výmena vypínačov všetkých druhov, poistiek a ističov všetkých druhov, zásuviek, tlačidiel, objímok, zvončekového a signalizačného zariadenia, včítane tlačidla pri vchode, transformátora, zvončeka i miestnej batérie, ak patrí k bytu,
2) oprava osvetľovacích telies, prípadne výmena ich jednotlivých súčastí.

C. Elektrické sporáky a variče, plynové radiátory a prenosné plynové piecky:

1) oprava, výmena vypínačov elektrického prúdu,
2) výmena prívodného kábla alebo hadice,
3) výmena plechu, pekáča a roštu do pečúcej rúry

D. Ohrievače vody, plynové, prietokové a elektrické zásobníky:

1) oprava, výmena membrány, ventilov a páky, tlakového pera, regulačného zariadenia horáka, rúr a kolien na odvod spálených plynov,
2) čistenie,
3) vykonávanie ochranných náterov,
4) oprava výhrevnej patróny,
5) oprava termostatu.

E. Merače spotreby tepla:

1) Oprava individuálnych meračov spotreby tepla v bytoch.

F. Etážové kúrenie:

1) oprava, výmena napúšťacieho a vypúšťacieho ventilu, pretesnenie jednotlivých prírub,
2) oprava, výmena odvzdušňovacieho ventilčeka,
3) vykonávanie ochranných náterov,
4) oprava dvierok,
5) výmena roštu,

6) výmena dymových rúr,
7) utmelenie kotla okolo dvierok a plášťa,
8) vyčistenie kotla od sadzí a popola,
9) nastavenie ventilu alebo kohútika na výhrevných telesách.

G. Chladiace zariadenie:

1) výmena náplne na chladiace zmesi alebo oleje,
2) mazanie a čistenie motora a kompresora,
3) výmena tesnenia,
4) výmena rozbehového kondenzátora,
5) výmena hnacieho remeňa,
6) nastavenie termostatu,
7) oprava, výmena prívodového kábla.

H. Kovanie a zámky:

1) Oprava, výmena kľuky, olivy, štítka, tlačidla, prizmatického skla, poštovej schránky, nárazníkov, medzidverových spojov, zachytávačov roliet, západiek, závesov koľajničiek, kladiek, ventilácií, retiazok, ťahadiel, zámkov, vložiek do zámkov, kľúčov.

I. Okná a dvere:

1) tmelenie okien,
2) menšia oprava, výmena deliacich priečelí a líšt zasklených dverí,
3) zasklievanie jednotlivých okien,
4) menšia oprava, výmena časti obloženia okenných parapetov.

J. Podlahy:

1) oprava uvoľnených dlaždíc do 1,5 m^2,
2) upevnenie, výmena prahu,
3) upevnenie, náhrada podlahových líšt.

K. Rolety a žalúzie:

1) oprava, výmena navíjacieho mechanizmu,
2) oprava plátna,
3) výmena šnúry,
4) oprava drevenej zvinovacej rolety a žalúzie,
5) oprava vyklápacieho zariadenia žalúzie,
6) spojenie líšt, výmena pliešku,
7) oprava zámku na nôžkových mrežiach alebo železných roletách,
8) výmena pier na železných roletách.

L. Domáce telefóny:

1) oprava, výmena telefónnej šnúry,
2) mikrotelefónne a slúchadlové vložky,
3) nastavenie domáceho telefónu.

Zoznam zdravotných postihnutí

1) Roztrúsená mozgovomiechová skleróza
    a) stredne ťažká forma,
    b) ťažká forma (triparéza a kvadruparéza).
2) Koordinačné poruchy a poruchy rovnováhy – ťažká forma (s nemožnosťou samostatného pohybu).
3) Čiastočné a úplné mozgové obrny (pyramídového a extrapyramídového pôvodu)
    a) hemiplégia,
    b) paraplégia,
    c) kvadraplégia,
    d) hemiparéza ťažkého stupňa,
    e) paraparéza ťažkého stupňa,
    f) kvadraparéza ťažkého stupňa.
4) Poškodenie miechy
    a) hemiplégia,
    b) paraplégia,
    c) kvadraplégia,
    d) hemiparéza ťažkého stupňa,
    e) paraparéza ťažkého stupňa,
    f) kvadraparéza ťažkého stupňa.
5) Spondylartritída ankylozujúca – Bechterevova choroba – ťažký stupeň postihnutia chrbtice s ankylózou bedrových kĺbov.
6) Myopatie, kongenitálne, progresívne svalové dystrofie (Duchenneov, Beckerov typ a pod.), zápalové myozitídy, polyomyozitídy a pod., metabolické a endokrinologické
    a) stredná forma s výrazným obmedzením hýbavosti,
    b) ťažká forma (imobilita).
7) Myasténia gravis, myastenický syndróm – ťažké formy s výrazným obmedzením hýbavosti.
8) Úplná strata jednej hornej končatiny a jednej dolnej končatiny.
9) Strata oboch dolných končatín v stehne.
10) Strata jednej dolnej končatiny v stehne a jednej dolnej končatiny v predkolení s krátkymi amputačnými kýpťami s výrazne zníženou funkciou amputovaného kýpťa.
11) Strata jednej dolnej končatiny v bedrovom kĺbe alebo s veľmi krátkym amputačným kýpťom.
12) Strata jednej dolnej končatiny v stehne po kolenný kĺb.
13) Strata oboch dolných končatín v predkolení.
14) Stuhnutie oboch bedrových kĺbov
    a) v priaznivom postavení,
    b) v nepriaznivom postavení.
15) Stuhnutie jedného bedrového kĺbu v nepriaznivom postavení.
16) Stuhnutie oboch kolenných kĺbov
    a) v priaznivom postavení,
    b) v nepriaznivom postavení.

Príloha č. 3 k VZN č. 5/2017

Nájomná zmluva č.....

ktorú v zmysle § 43 a nasl. a § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka uzavreli medzi sebou

prenajímateľ:

1. Obec: Bošáca
   Zastúpená: starostom obce – Mgr. Danielom Juráčkom
   Sídlo: 91307 Bošáca č.257
   IČO: 00311430
   Bankové spojenie: VÚB Trenčín
   Číslo účtu: 19525202/0200
   IBAN: SK20 0200 0000 0000 1952 5202

a

nájomca:

2. Meno a priezvisko:
   Narodený:
   Rodinný stav:
   Trvalý pobyt:
   Rodné číslo:

za nasledovných podmienok:

Čl. I.
Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľnosti bytu č..... ,, nachádzajúcom sa v bytovom dome č.255, situovaného na parcele č.809 v katastrálnom území obce Bošáca, vedený v katastri nehnuteľností Katastrálneho úradu, správy katastra nehnuteľností v Novom Meste nad Váhom na liste vlastníctva č.1.

2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania ..... – izbový byt – č-....., v bytovom dome Bošáca 255, 913 07 Bošáca. Byt pozostáva z..... Celková výmera bytu je ..... m².

3. Opis bytu a príslušenstva a opis stavu bytu sa nachádzajú v prílohe č. 1, ktorou je Protokol o prevzatí bytu, ktorý bol spísaný dňa .....

4. Nájomca sa so stavom bytu oboznámil o čom bol spísaný Protokol o prevzatí bytu, ktorý je prílohou č.1 tejto zmluvy.

Čl. II.
Rozsah užívania

1. Nájomca je oprávnený predmet nájmu, uvedený v čl. I. tejto zmluvy, užívať len na bývanie.

2. Nájomca bytu a osoby, ktoré s nájomcom žijú v spoločnej domácnosti, majú popri práve užívať byt aj právo na užívanie spoločných priestorov a zariadení domu. Taktiež majú právo riadne používať plnenia, poskytovanie ktorých je spojené s užívaním bytu.

3. Nájomca sa zaväzuje, že bude prenajatý byt využívať v súlade s dohodnutým účelom bývania a Domovým poriadkom Obce Bošáca. Porušenie tohto ustanovenia sa považuje za podstatné porušenie zmluvy a zakladá právo prenajímateľa na odstúpenie od zmluvy.

4. V spoločnej domácnosti s nájomcom žijú:

Meno a priezvisko	Dátum narodenia	Vzťah k nájomcovi

Čl. III.
Doba nájmu

Nájom vzniká uzavretím nájomnej zmluvy na dobu
určitú od .....do .....

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú a to na obdobie ..... mesiacov, počnúc dňom podpisu tejto zmluvy oboma zmluvnými stranami a končí uplynutím dojednanej doby.

2. Nájomca má prednostné právo na opakované uzatvorenie zmluvy o nájme bytu len v prípade, že dodržiava ustanovenia tejto zmluvy, Občianskeho zákonníka a Domového poriadku Obce Bošáca a VZN Obce Bošáca č.5/2017 O podmienkach prideľovania a správy nájomných bytov v bytových domoch. O opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy musí nájomca požiadať písomne obec doručením žiadosti na obecný úrad, minimálne dva mesiace pred uplynutím nájmu na dobu určitú. Podmienky novej nájomnej zmluvy môžu byť dohodnuté inak, ako sú ustanovené v tejto zmluve. Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy sa s nájomcom nespisuje Protokol o prevzatí bytu.

3. Podmienky, ktoré musia byť splnené pre uzatvorenie opakovanej nájomnej zmluvy:

a) žiadateľ o uzatvorenie opakovanej nájomnej zmluvy a všetky osoby, ktoré s ním tvoria domácnosť, musia mať splnené všetky záväzky voči Obci Bošáca.
b) nájomca počas doby trvania nájmu riadne a načas splácal súhrnné mesačné nájomné v dohodnutých mesačných platbách.
c) žiadateľ predloží doklady k prehodnoteniu prenájmu – doklady preukazujúce mesačný príjem domácnosti
d) zo strany žiadateľa a/alebo osôb s ním bývajúcich v byte nedošlo k niektorému z nasledovne uvedených konaní ustanovených v § 711 ods. 1 písm. c), d), g) Občianskeho zákonníka :
    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. nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie.

4. Nájom končí uplynutím dohodnutej doby nájmu, alebo pred uplynutím tejto doby dohodou zmluvných strán, alebo výpoveďou v zákonom stanovených prípadoch.

5. Pri zániku nájmu dohodnutého na určitý čas, nemá nájomca právo na bytovú náhradu.

Čl. IV.
Spôsob platenia úhrady za nájom a za plnenia poskytované s užívaním bytu

1. Zmluvné strany sa dohodli na výške súhrnného mesačného nájomného v čiastke ..... €, ktoré bude platiť v mesačných platbách vo výške ..... €.

Súhrnné mesačné nájomné pozostáva :

a) mesačné nájomné: ..... €
b) mesačné zálohové platby za: ..... €

Rozpis mesačných zálohových platieb

správa bytov	3
plyn	
vodné	
vývoz žumpy	

c) Fond údržby a opráv ..... €

2. Finančné prostriedky z Fondu opráv budú použité v zmysle VZN obce Bošáca č.5/2017.

3. Nájomca uhradil pri podpise zmluvy zábezpeku vo výške .....,-€ (súčet šiestich mesačných platieb súhrnného mesačného nájomného). Predmetná suma bude k dispozícii prenajímateľovi a bude plniť úlohy zábezpeky pre prípad vzniku akýchkoľvek splatných pohľadávok prenajímateľa voči nájomcovi z titulu nájomného vzťahu a príslušenstva týchto pohľadávok.

4. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi súhrnné mesačné nájomné uvedené v evidenčnom liste v pravidelných mesačných platbách tak, aby nájomca mal zaplatené nájomné vždy na obdobie jedného mesiaca do 20. dňa každého mesiaca na číslo účtu 19525202/0200 banka VÚB Trenčín alebo v hotovosti do pokladne Obce Bošáca.

5. V prípade, že nájomca svoju povinnosť nesplní /bod 1 čl. IV/ v lehote, je povinný uhradiť prenajímateľovi aj poplatok z omeškania. Výška poplatku z omeškania je ustanovená v § 4 Nariadenia vlády č. 87/1995 Z.z. v znení neskorších predpisov a predstavuje 0,5 promile dlžnej sumy za každý deň omeškania, najmenej však 0,83 Eura za každý i začatý mesiac omeškania.

6. V prípade, že nájomca pri platbe neuvedie mesiac, za ktorý sa úhrada platí, alebo uvedie mesiac, ktorý už bol uhradený, alebo ak z úhrady nebude zrejmé, za ktoré obdobie nájomca úhradu poukazuje, je obdobie, ktoré bude úhradou pokryté, oprávnený určiť prenajímateľ sám. Prenajímateľ spravidla pokryje najstaršiu splatnú pohľadávku.

7. V prípade, ak vyúčtovaním vznikol nedoplatok, je nájomca povinný ho uhradiť najneskôr do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania alebo v tej istej lehote vzniesť voči nemu námietky. Prenajímateľ sa zaväzuje najneskôr do 30 dní od doručenia námietok preveriť ich oprávnenosť a o výsledku upovedomiť nájomcu. V prípade, ak vyúčtovaním vznikol nájomcovi reálny finančný preplatok, zaväzuje sa ho prenajímateľ bez zbytočného odkladu vyplatiť nájomcovi, ak sa neuplatní postup podľa odseku 5, alebo ak sa nájomca s prenajímateľom nedohodli inak. Vyššie uvedený postup platí aj v prípade, ak na základe oprávnených námietok nájomcu alebo iných opodstatnených dôvodov bude vypracované opravné vyúčtovanie, upravujúce vyúčtovanie pôvodné. Prenajímateľ sa zaväzuje zhotoviť vyúčtovanie zálohových platieb minimálne raz ročne.

8. Ak nájomca neuhradí prenajímateľovi nedoplatky podľa ods. 7 v lehote splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania podľa ods. 5.

9. Prenajímateľ si zároveň vyhradzuje právo aj v priebehu doby nájmu zmeniť výšku nájomného ako aj mesačných záloh za jednotlivé druhy služieb, ak dôjde k zmene právnych predpisov upravujúcich ich ceny alebo ak na to bude iný dôvod /napr. zmena rozsahu poskytovaných služieb, zvýšenie cien služieb a pod./ O tejto skutočnosti bude nájomca bez zbytočného odkladu písomne upovedomený. Zmena platí od 1. dňa nasledujúceho mesiaca, po mesiaci kedy bol list o zmene nájomcovi doručený.

Čl. V.
Práva a povinnosti nájomcu a prenajímateľa

1. Zmluvné strany sa zaväzujú,. že svoje práva a povinnosti vyplývajúce z nájomnej zmluvy budú vykonávať v súlade s Občianskym zákonníkom.

2. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi byt spôsobilý na riadne užívanie.

3. Nájomca sa zaväzuje všetky úpravy ohlásiť prenajímateľovi a pri úpravách, ktoré podliehajú konaniu na stavebnom úrade, predložiť rozhodnutie stavebného úradu.

4. Prenajímateľ bude zabezpečovať nájomcovi úplný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu. Za tým účelom umožní nájomcovi užívať spoločné priestory a spoločné zariadenia domu, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.

5. Nájomca je povinný byt udržiavať v stave spôsobilom na riadne užívanie a po skončení nájmu byt protokolárne odovzdať prenajímateľovi v užívania schopnom stave s hygienickou maľovkou, so všetkým príslušenstvom a technickým zariadením v stave, v akom ich prevzali, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. O odovzdaní bytu sa vyhotoví písomný záznam s uvedením popisu technického stavu bytu, prípadne závad.

6. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi vstup do bytu za účelom vykonávania opráv a za účelom technickej kontroly stavu bytu v nevyhnutnom rozsahu, ako aj za účelom vykonania opráv a za účelom kontroly spôsobu a rozsahu užívania bytu nájomcom.

7. Nájomca je povinný umožniť vstup do bytu osobám poverených prenajímateľom za účelom vykonania technických a revíznych kontrol. O vykonaní kontroly bude nájomca informovaný najneskôr 5 dní vopred. V prípade, že nájomca neumožní vstup, je povinný znášať všetky náklady spojené s opätovným vykonaním kontroly a znáša všetky škody spôsobené neplatnými revíziami zariadení.

8. Drobné opravy v byte a náklady spojené s bežnou údržbou bytu bude hradiť nájomca v zmysle Všeobecne záväzného nariadenia Obce Bošáca č.5/2017.

9. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu tých opráv v byte, ktoré je povinný znášať prenajímateľ a umožniť ich vykonanie a na požiadanie prenajímateľa poskytnúť potrebnú súčinnosť spočívajúcu aj vo vykonaní prác. Ak nájomca nesplní svoju povinnosť podľa tohto článku, zodpovedá prenajímateľovi za vzniknutú škodu.

10. Nájomca sa zaväzuje na vlastné náklady a na vlastnú zodpovednosť odstrániť v byte a v užívaných spoločných priestoroch závady, ktoré vznikli v dôsledku konania alebo nečinnosti zo strany nájomcu alebo tých, ktorí s nájomcom bývajú. V prípade, že sa tak

nestane, prenajímateľ, po predchádzajúcom upozornení nájomcu, má právo závady a inú vzniknutú škodu odstrániť a požadovať od nájomcu ich náhradu v plnej výške.

11. Nájomca nesmie vykonávať bez súhlasu prenajímateľa stavebné úpravy alebo iné zmeny v byte a dome a to ani na vlastné náklady.

12. Prenajímateľ je oprávnený v prípade hroziacej škody vstúpiť do bytu, ktorý je predmetom nájmu za účelom vykonania opatrení potrebných na jej zamedzenie alebo zmenšenia jej následkov.

13. Prenajímateľ sa zaväzuje stavebné úpravy a iné podstatné zmeny v byte počas trvania nájmu vykonávať iba so súhlasom nájomcu. Nájomca môže tento súhlas odoprieť iba z vážnych dôvodov. Pokiaľ prenajímateľ takéto opravy bude vykonávať na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, nájomca sa zaväzuje ich vykonanie bez obmedzenia umožniť.

14. Nájomca sa zaväzuje, že on sám, ako aj osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, budú dodržiavať Domový poriadok obce Bošáca.

15. Nájomca podpisom tejto zmluvy potvrdzuje, že bol oboznámený s povinnosťami vzťahujúcimi sa na nájomcu bytu, v súvislosti so správou a prevádzkou obytného domu, v ktorom sa predmetný byt nachádza.

16. Zároveň vyhlasuje, že tieto povinnosti sa zaväzuje plniť a dodržiavať.

17. Nájomca je povinný pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom bytov výkon ich práv.

Čl. VI
Hrubé porušenie nájomnej zmluvy

1. Za hrubé porušenie povinností vyplývajúcich z nájmu bytu, ktoré má za následok výpoveď z nájmu bytu zo strany prenajímateľa, sa považuje v zmysle ust. §711 ods. 1 písm. c), d) a g) Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov najmä:

   § 711 ods. 1 písm. c)
   - ak nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v dome, alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,

   § 711 ods. 1 písm. d)
   - neplatenie nájomného a preddavkov za plnenia poskytované s užívaním bytu po dobu dlhšiu ako 3 mesiace (3 mesiace po sebe, alebo tri mesiace počas 12 mesiacov)
   - porušovanie povinností vyplývajúcich z čl. V tejto zmluvy

- opakované obmedzovanie výkonu práv ostatných nájomcov
- vykonávanie stavebných úprav alebo iných podstatných zmien v byte bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa
- prenechanie bytu alebo jeho časti inému do podnájmu

§ 711 ods. 1 písm. g)

- ak nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako bývanie.

Čl. VII.
Zánik nájmu bytu

1. Nájom bytu zaniká dňom uplynutia doby dohodnutej v nájomnej zmluve, ak s nájomcom nie je opakovane uzatvorená nájomná zmluva na ďalšie obdobie.

2. Nájom bytu pred uplynutím ukončenia platnosti nájomnej zmluvy môže zaniknúť písomnou dohodou alebo výpoveďou alebo porušovaním čl. V. a VI. tejto zmluvy. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď

3. Ku dňu skončenia nájmu je nájomca povinný vypratať byt a odovzdať ho protokolárne prenajímateľovi. Nájomca nesie zodpovednosť za spôsobené škody a je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady a tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu, v akom ho nájomca prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

Čl. VIII.
Záverečné a prechodné ustanovenia

1. Nájomníkovi bol prednostne pridelení byt za podmienky, že byt zrekonštruuje na vlastné náklady a obec sa bude na rekonštrukcii finančne spolu podieľať vo forme účasti na zakúpení materiálu.

2. Práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa spravujú príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.

3. Zmluvné strany sa zaväzujú, že všetky práva a povinnosti vyplývajúce z tejto nájomnej zmluvy budú riadne dodržiavať. Zmluvné strany budú všetky spory, ktoré sa týkajú nájmu bytu, prednostne riešiť vzájomnou dohodou.

4. Nájomca týmto v zmysle zákona č. 122/2013 Z.z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov udeľuje súhlas prenajímateľovi, aby jeho osobné údaje boli v rozsahu meno, priezvisko, akademický titul, adresa trvalého bydliska, rodné číslo a príbuzenský alebo iný vzťah k osobám, ktoré spoločne s ním užívajú byt, použité na evidenčné úkony prenajímateľa a to po dobu trvania nájmu a 10 rokov po jeho skončení.

5. Nájomná zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých jeden obdrží nájomca a jeden prenajímateľ.

6. Zmluvné strany zhodne vyhlasujú, že sú oprávnené s predmetom zmluvy nakladať, zmluvné prejavy sú dostatočne zrozumiteľné, určité, zmluvná voľnosť nie je obmedzená, právny úkon je urobený v predpísanej forme, bol spísaný podľa ich slobodnej vôle a na základe pravdivých údajov, zmluva bola nimi prečítaná, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.

7. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy o nájme bytu je protokol o prevzatí bytu.

V Bošáci dňa

Prenajímateľ **Nájomca**

....

Mgr. Daniel Juráček
starosta obce Bošáca

Príloha č. 4 k VZN č. 5/2017

Nájomná zmluva č.

ktorú v zmysle § 43 a nasl. a § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka uzavreli medzi sebou

prenajímateľ:

1. Obec: Bošáca
   Zastúpená: starostom obce – Mgr. Danielom Juráčkom
   Sídlo: 91307 Bošáca č.257
   IČO: 00311430
   Bankové spojenie: VÚB Trenčín
   Číslo účtu: 19525202/0200
   IBAN: SK20 0200 0000 0000 1952 5202

a

nájomca:

2. Meno a priezvisko:
   Narodený:
   Rodinný stav:
   Trvalý pobyt:
   Rodné číslo:

za nasledovných podmienok:

Čl. I.
Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľnosti bytu č. . nachádzajúcom sa v bytovom dome č.356, situovaného na parcele č.807/4 v katastrálnom území obce Bošáca, vedený v katastri nehnuteľností Katastrálneho úradu, správy katastra nehnuteľností v Novom Meste nad Váhom na liste vlastníctva č.1.

2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania – izbový byt: č., v bytovom dome Bošáca 356, 913 07 Bošáca. Byt pozostáva z . Celková výmera bytu je m².

3. Opis bytu a príslušenstva a opis stavu bytu sa nachádzajú v prílohe č. 1, ktorou je Protokol o prevzatí bytu, ktorý bol spísaný dňa .....

4. Nájomca sa so stavom bytu oboznámil o čom bol spísaný Protokol o prevzatí bytu, ktorý je prílohou č.1 tejto zmluvy.

Čl. II.
Rozsah užívania

1. Nájomca je oprávnený predmet nájmu, uvedený v čl. I. tejto zmluvy, užívať len na bývanie.

2. Nájomca bytu a osoby, ktoré s nájomcom žijú v spoločnej domácnosti, majú popri práve užívať byt aj právo na užívanie spoločných priestorov a zariadení domu. Taktiež majú právo riadne používať plnenia, poskytovanie ktorých je spojené s užívaním bytu.

3. Nájomca sa zaväzuje, že bude prenajatý byt využívať v súlade s dohodnutým účelom bývania a Domovým poriadkom Obce Bošáca. Porušenie tohto ustanovenia sa považuje za podstatné porušenie zmluvy a zakladá právo prenajímateľa na odstúpenie od zmluvy.

4. V spoločnej domácnosti s nájomcom žijú:

Meno a priezvisko	Dátum narodenia	Vzťah k nájomcovi

Čl. III.
Doba nájmu

Nájom vzniká uzavretím nájomnej zmluvy na dobu
určitú od ..... do .....

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú a to na obdobie ..... mesiacov, počnúc dňom podpisu tejto zmluvy oboma zmluvnými stranami a končí uplynutím dojednanej doby.

2. Nájomca má prednostné právo na opakované uzatvorenie zmluvy o nájme bytu len v prípade, že dodržiava ustanovenia tejto zmluvy, Občianskeho zákonníka, Domového poriadku Obce Bošáca a VZN Obce Bošáca č.5/2017 O podmienkach prideľovania a správy nájomných bytov v bytových domoch. O možnosti opakovaného uzatvorenia nájomnej zmluvy bude prenajímateľ informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu. O opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy musí nájomca požiadať písomne obec doručením žiadosti na obecný úrad, minimálne dva mesiace pred uplynutím nájmu na dobu určitú a doručiť doklady k prehodnoteniu nájmu v zmysle §12 ods.4 zákona č. 443/2010 Z.z. Podmienky novej

nájomnej zmluvy môžu byť dohodnuté inak, ako sú ustanovené v tejto zmluve. Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy sa s nájomcom nespisuje Protokol o prevzatí bytu.

3. Podmienky, ktoré musia byť splnené pre uzatvorenie opakovanej nájomnej zmluvy:
   a) žiadateľ o uzatvorenie opakovanej nájomnej zmluvy a všetky osoby, ktoré s ním tvoria domácnosť, musia mať splnené všetky záväzky voči Obci Bošáca.
   b) nájomca počas doby trvania nájmu riadne a načas splácal súhrnné mesačné nájomné v dohodnutých mesačných platbách.
   c) žiadateľ predloží doklady k prehodnoteniu prenájmu – doklady preukazujúce mesačný príjem domácnosti
   d) zo strany žiadateľa a/alebo osôb s ním bývajúcich v byte nedošlo k niektorému z nasledovne uvedených konaní ustanovených v § 711 ods. 1 písm. c), d), g) Občianskeho zákonníka :
      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. nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie.

4. Nájom končí uplynutím dohodnutej doby nájmu, alebo pred uplynutím tejto doby dohodou zmluvných strán, alebo výpoveďou v zákonom stanovených prípadoch.

5. Pri zániku nájmu dohodnutého na určitý čas, nemá nájomca právo na bytovú náhradu.

Čl. IV.
Spôsob platenia úhrady za nájom a za plnenia poskytované s užívaním bytu

1. Zmluvné strany sa dohodli na výške súhrnného mesačného nájomného v čiastke ..... €, ktoré bude platiť v mesačných platbách vo výške ..... €.

   Súhrnné mesačné nájomné pozostáva :

   a) mesačné nájomné: ..... €
   b) mesačné zálohové platby za: ..... €

   Rozpis mesačných zálohových platieb

správa bytov	3
plyn	
vodné	
vývoz žumpy	

c) Fond údržby a opráv .....€

2. Finančné prostriedky z Fondu opráv budú použité v zmysle VZN obce Bošáca č.5/2017.

3. Nájomca uhradil pri podpise zmluvy zábezpeku vo výške .....,-€ (súčet šiestich mesačných platieb súhrnného mesačného nájomného). Predmetná suma bude k dispozícii prenajímateľovi a bude plniť úlohy zábezpeky pre prípad vzniku akýchkoľvek splatných pohľadávok prenajímateľa voči nájomcovi z titulu nájomného vzťahu a príslušenstva týchto pohľadávok.

4. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi súhrnné mesačné nájomné uvedené v evidenčnom liste v pravidelných mesačných platbách tak, aby nájomca mal zaplatené nájomné vždy na obdobie jedného mesiaca do 20. dňa každého mesiaca na číslo účtu 19525202/0200 banka VÚB Trenčín alebo v hotovosti do pokladne Obce Bošáca.

5. V prípade, že nájomca svoju povinnosť nesplní /bod 1 čl. IV/ v lehote, je povinný uhradiť prenajímateľovi aj poplatok z omeškania. Výška poplatku z omeškania je ustanovená v § 4 Nariadenia vlády č. 87/1995 Z.z. v znení neskorších predpisov a predstavuje 0,5 promile dlžnej sumy za každý deň omeškania, najmenej však 0,83 Eura za každý i začatý mesiac omeškania.

6. V prípade, že nájomca pri platbe neuvedie mesiac, za ktorý sa úhrada platí, alebo uvedie mesiac, ktorý už bol uhradený, alebo ak z úhrady nebude zrejmé, za ktoré obdobie nájomca úhradu poukazuje, je obdobie, ktoré bude úhradou pokryté, oprávnený určiť prenajímateľ sám. Prenajímateľ spravidla pokryje najstaršiu splatnú pohľadávku.

7. V prípade, ak vyúčtovaním vznikol nedoplatok, je nájomca povinný ho uhradiť najneskôr do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania alebo v tej istej lehote vzniesť voči nemu námietky. Prenajímateľ sa zaväzuje najneskôr do 30 dní od doručenia námietok preveriť ich oprávnenosť a o výsledku upovedomiť nájomcu. V prípade, ak vyúčtovaním vznikol nájomcovi reálny finančný preplatok, zaväzuje sa ho prenajímateľ bez zbytočného odkladu vyplatiť nájomcovi, ak sa neuplatní postup podľa odseku 5, alebo ak sa nájomca s prenajímateľom nedohodli inak. Vyššie uvedený postup platí aj v prípade, ak na základe oprávnených námietok nájomcu alebo iných opodstatnených dôvodov bude vypracované opravné vyúčtovanie, upravujúce vyúčtovanie pôvodné. Prenajímateľ sa zaväzuje zhotoviť vyúčtovanie zálohových platieb minimálne raz ročne.

8. Ak nájomca neuhradí prenajímateľovi nedoplatky podľa ods. 7 v lehote splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania podľa ods. 5.

9. Prenajímateľ si zároveň vyhradzuje právo aj v priebehu doby nájmu zmeniť výšku nájomného ako aj mesačných záloh za jednotlivé druhy služieb, ak dôjde k zmene

právnych predpisov upravujúcich ich ceny alebo ak na to bude iný dôvod /napr. zmena rozsahu poskytovaných služieb, zvýšenie cien služieb a pod./ O tejto skutočnosti bude nájomca bez zbytočného odkladu písomne upovedomený. Zmena platí od 1. dňa nasledujúceho mesiaca, po mesiaci kedy bol list o zmene nájomcovi doručený.

Čl. V.
Práva a povinnosti nájomcu a prenajímateľa

1. Zmluvné strany sa zaväzujú,. že svoje práva a povinnosti vyplývajúce z nájomnej zmluvy budú vykonávať v súlade s Občianskym zákonníkom.

2. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi byt spôsobilý na riadne užívanie.

3. Nájomca sa zaväzuje všetky úpravy ohlásiť prenajímateľovi a pri úpravách, ktoré podliehajú konaniu na stavebnom úrade, predložiť rozhodnutie stavebného úradu.

4. Prenajímateľ bude zabezpečovať nájomcovi úplný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu. Za tým účelom umožní nájomcovi užívať spoločné priestory a spoločné zariadenia domu, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.

5. Nájomca je povinný byt udržiavať v stave spôsobilom na riadne užívanie a po skončení nájmu byt protokolárne odovzdať prenajímateľovi v užívania schopnom stave s hygienickou maľovkou, so všetkým príslušenstvom a technickým zariadením v stave, v akom ich prevzali, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. O odovzdaní bytu sa vyhotoví písomný záznam s uvedením popisu technického stavu bytu, prípadne závad.

6. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi vstup do bytu za účelom vykonávania opráv a za účelom technickej kontroly stavu bytu v nevyhnutnom rozsahu ako aj za účelom vykonania opráv a za účelom kontroly spôsobu a rozsahu užívania bytu nájomcom.

7. Nájomca je povinný umožniť vstup do bytu osobám poverených prenajímateľom za účelom vykonania technických a revíznych kontrol. O vykonaní kontroly bude nájomca informovaný najneskôr 5 dní vopred. V prípade, že nájomca neumožní vstup, je povinný znášať všetky náklady spojené s opätovným vykonaním kontroly a znáša všetky škody spôsobené neplatnými revíziami zariadení.

8. Drobné opravy v byte a náklady spojené s bežnou údržbou bytu bude hradiť nájomca v zmysle Všeobecne záväzného nariadenia Obce Bošáca č.5/2017.

9. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu tých opráv v byte, ktoré je povinný znášať prenajímateľ a umožniť ich vykonanie a na

požiadanie prenajímateľa poskytnúť potrebnú súčinnosť spočívajúcu aj vo vykonaní prác. Ak nájomca nesplní svoju povinnosť podľa tohto článku, zodpovedá prenajímateľovi za vzniknutú škodu.

10. Nájomca sa zaväzuje na vlastné náklady a na vlastnú zodpovednosť odstrániť v byte a v užívaných spoločných priestoroch závady, ktoré vznikli v dôsledku konania alebo nečinnosti zo strany nájomcu alebo tých, ktorí s nájomcom bývajú. V prípade, že sa tak nestane, prenajímateľ, po predchádzajúcom upozornení nájomcu, má právo závady a inú vzniknutú škodu odstrániť a požadovať od nájomcu ich náhradu v plnej výške.

11. Nájomca nesmie vykonávať bez súhlasu prenajímateľa stavebné úpravy alebo iné zmeny v byte a dome a to ani na vlastné náklady.

12. Prenajímateľ je oprávnený v prípade hroziacej škody vstúpiť do bytu, ktorý je predmetom nájmu za účelom vykonania opatrení potrebných na jej zamedzenie alebo zmenšenia jej následkov.

13. Prenajímateľ sa zaväzuje stavebné úpravy a iné podstatné zmeny v byte počas trvania nájmu vykonávať iba so súhlasom nájomcu. Nájomca môže tento súhlas odoprieť iba z vážnych dôvodov. Pokiaľ prenajímateľ takéto opravy bude vykonávať na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, nájomca sa zaväzuje ich vykonanie bez obmedzenia umožniť.

14. Nájomca sa zaväzuje, že on sám, ako aj osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, budú dodržiavať Domový poriadok obce Bošáca.

15. Nájomca podpisom tejto zmluvy potvrdzuje, že bol oboznámený s povinnosťami vzťahujúcimi sa na nájomcu bytu, v súvislosti so správou a prevádzkou obytného domu, v ktorom sa predmetný byt nachádza.

16. Zároveň vyhlasuje, že tieto povinnosti sa zaväzuje plniť a dodržiavať.

17. Nájomca je povinný pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom bytov výkon ich práv.

Čl. VI
Hrubé porušenie nájomnej zmluvy

1. Za hrubé porušenie povinností vyplývajúcich z nájmu bytu, ktoré má za následok výpoveď z nájmu bytu zo strany prenajímateľa, sa považuje v zmysle ust. §711 ods. 1 písm. c), d) a g) Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov najmä:

   § 711 ods. 1 písm. c)

- ak nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v dome, alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,

§ 711 ods. 1 písm. d)
- neplatenie nájomného a preddavkov za plnenia poskytované s užívaním bytu po dobu 3 mesiacov (3 mesiace po sebe, alebo tri mesiace počas 12 mesiacov)
- porušovanie povinností vyplývajúcich z čl. V tejto zmluvy
- opakované obmedzovanie výkonu práv ostatných nájomcov
- vykonávanie stavebných úprav alebo iných podstatných zmien v byte bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa
- prenechanie bytu alebo jeho časti inému do podnájmu

§ 711 ods. 1 písm. g)
- ak nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako bývanie.

Čl. VII.
Zánik nájmu bytu

1. Nájom bytu zaniká dňom uplynutia doby dohodnutej v nájomnej zmluve, ak s nájomcom nie je opakovane uzatvorená nájomná zmluva na ďalšie obdobie.

2. Nájom bytu pred uplynutím ukončenia platnosti nájomnej zmluvy môže zaniknúť písomnou dohodou alebo výpoveďou alebo porušovaním čl. V. a VI. tejto zmluvy. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď

3. Ku dňu skončenia nájmu je nájomca povinný vypratať byt a odovzdať ho protokolárne prenajímateľovi. Nájomca nesie zodpovednosť za spôsobené škody a je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady a tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu, v akom ho nájomca prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

Čl. VIII.
Záverečné a prechodné ustanovenia

1. Práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa spravujú príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.

2. Zmluvné strany sa zaväzujú, že všetky práva a povinnosti vyplývajúce z tejto nájomnej zmluvy budú riadne dodržiavať. Zmluvné strany budú všetky spory, ktoré sa týkajú nájmu bytu, prednostne riešiť vzájomnou dohodou.

3. Nájomca týmto v zmysle zákona č. 122/2013 Z.z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov udeľuje súhlas prenajímateľovi, aby jeho osobné údaje boli v rozsahu meno, priezvisko, akademický titul, adresa trvalého bydliska, rodné číslo a príbuzenský alebo iný vzťah k osobám, ktoré spoločne s ním užívajú byt, použité na evidenčné úkony prenajímateľa a to po dobu trvania nájmu a 10 rokov po jeho skončení.

4. Nájomná zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých jeden obdrží nájomca a jeden prenajímateľ.

5. Zmluvné strany zhodne vyhlasujú, že sú oprávnené s predmetom zmluvy nakladať, zmluvné prejavy sú dostatočne zrozumiteľné, určité, zmluvná voľnosť nie je obmedzená, právny úkon je urobený v predpísanej forme, bol spísaný podľa ich slobodnej vôle a na základe pravdivých údajov, zmluva bola nimi prečítaná, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.

6. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy o nájme bytu je protokol o prevzatí bytu.

V Bošáci dňa

Prenajímateľ **Nájomca**

....
Mgr. Daniel Juráček
starosta obce Bošáca

Príloha č. 5 k VZN č. 5/2017

Nájomná zmluva č. .....

ktorú v zmysle § 43 a nasl. a § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka uzavreli medzi sebou

prenajímateľ:

1. Obec: Bošáca
   Zastúpená: starostom obce – Mgr. Danielom Juráčkom
   Sídlo: 91307 Bošáca č.257
   IČO: 00311430
   Bankové spojenie: VÚB Trenčín
   Číslo účtu: 19525202/0200
   IBAN: SK20 0200 0000 0000 1952 5202

a

nájomca:

2. Meno a priezvisko:
   Narodený:
   Rodinný stav:
   Trvalý pobyt:
   Rodné číslo:

za nasledovných podmienok:

Čl. I.
Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľnosti bytu č. ..... nachádzajúcom sa v bytovom dome č.359, situovaného na parcele č.807/6 v katastrálnom území obce Bošáca, vedený v katastri nehnuteľností Katastrálneho úradu, správy katastra nehnuteľností v Novom Meste nad Váhom na liste vlastníctva č.1.

2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do ..... – izbový byt č. ....., v bytovom dome Bošáca 359, 913 07 Bošáca. Byt pozostáva z ..... všetko o rozlohe ..... m².

3. Opis bytu a príslušenstva a opis stavu bytu sa nachádzajú v prílohe č. 1, ktorou je Protokol o prevzatí bytu. ktorý bol spísaný dňa .....

4. Nájomca sa so stavom bytu oboznámil o čom bol spísaný Protokol o prevzatí bytu, ktorý je prílohou č.1 tejto zmluvy.

Čl. II.
Rozsah užívania

1. Nájomca je oprávnený predmet nájmu, uvedený v čl. I. tejto zmluvy, užívať len na bývanie.

2. Nájomca bytu a osoby, ktoré s nájomcom žijú v spoločnej domácnosti, majú popri práve užívať byt aj právo na užívanie spoločných priestorov a zariadení domu. Taktiež majú právo riadne používať plnenia, poskytovanie ktorých je spojené s užívaním bytu.

3. Nájomca sa zaväzuje, že bude prenajatý byt využívať v súlade s dohodnutým účelom bývania a Domovým poriadkom Obce Bošáca. Porušenie tohto ustanovenia sa považuje za podstatné porušenie zmluvy a zakladá právo prenajímateľa na odstúpenie od zmluvy.

4. V spoločnej domácnosti s nájomcom žijú:

Meno a priezvisko	Dátum narodenia	Vzťah k nájomcovi

Čl. III.
Doba nájmu

Nájom vzniká uzavretím nájomnej zmluvy na dobu
určitú od ..... do .....

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú a to na obdobie ..... mesiacov, počnúc dňom podpisu tejto zmluvy oboma zmluvnými stranami a končí uplynutím dojednanej doby.

2. Nájomca má prednostné právo na opakované uzatvorenie zmluvy o nájme bytu len v prípade, že dodržiava ustanovenia tejto zmluvy, Občianskeho zákonníka a Domového poriadku Obce Bošáca a VZN Obce Bošáca č.5/2017 O podmienkach prideľovania a správy nájomných bytov v bytových domoch. O opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy musí nájomca požiadať písomne obec doručením žiadosti na obecný úrad, minimálne dva mesiace pred uplynutím nájmu na dobu určitú. Podmienky novej nájomnej zmluvy môžu byť dohodnuté inak, ako sú ustanovené v tejto zmluve. Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy sa s nájomcom nespisuje Protokol o prevzatí bytu.

3. Podmienky, ktoré musia byť splnené pre uzatvorenie opakovanej nájomnej zmluvy:

a) žiadateľ o uzatvorenie opakovanej nájomnej zmluvy a všetky osoby, ktoré s ním tvoria domácnosť, musia mať splnené všetky záväzky voči Obci Bošáca.
b) nájomca počas doby trvania nájmu riadne a načas splácal súhrnné mesačné nájomné v dohodnutých mesačných platbách.
c) žiadateľ predloží doklady k prehodnoteniu prenájmu - doklady preukazujúce mesačný príjem domácnosti
d) zo strany žiadateľa a/alebo osôb s ním bývajúcich v byte nedošlo k niektorému z nasledovne uvedených konaní ustanovených v § 711 ods. 1 písm. c), d), g) Občianskeho zákonníka :
    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. nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie

4. Nájom končí uplynutím dohodnutej doby nájmu, alebo pred uplynutím tejto doby dohodou zmluvných strán, alebo výpoveďou v zákonom stanovených prípadoch.

5. Pri zániku nájmu dohodnutého na určitý čas, nemá nájomca právo na bytovú náhradu.

Čl. IV.
Spôsob platenia úhrady za nájom a za plnenia poskytované s užívaním bytu

1. Zmluvné strany sa dohodli na výške súhrnného mesačného nájomného v čiastke ..... €, ktoré bude platiť v mesačných platbách vo výške ..... €.

   Súhrnné mesačné nájomné pozostáva :

   a) mesačné nájomné: ..... €
   b) mesačné zálohové platby za: ..... €

   Rozpis mesačných zálohových platieb

revízne správy	3,- €
správa bytov	3,- €
vodné	€
vývoz žumpy	€

   c) Fond údržby a opráv ..... €

2. Finančné prostriedky z Fondu opráv budú použité v zmysle VZN obce Bošáca č.5/2017.

3. Nájomca uhradil pri podpise zmluvy zábezpeku vo výške .....,-€ (súčet šiestich mesačných platieb súhrnného mesačného nájomného). Predmetná suma bude k dispozícii prenajímateľovi a bude plniť úlohy zábezpeky pre prípad vzniku akýchkoľvek splatných pohľadávok prenajímateľa voči nájomcovi z titulu nájomného vzťahu a príslušenstva týchto pohľadávok.

4. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi súhrnné mesačné nájomné uvedené v evidenčnom liste v pravidelných mesačných platbách tak, aby nájomca mal zaplatené nájomné vždy na obdobie jedného mesiaca do 20. dňa každého mesiaca na číslo účtu 19525202/0200 banka VÚB Trenčín alebo v hotovosti do pokladne Obce Bošáca.

5. V prípade, že nájomca svoju povinnosť nesplní /bod 1 čl. IV/ v lehote, je povinný uhradiť prenajímateľovi aj poplatok z omeškania. Výška poplatku z omeškania je ustanovená v § 4 Nariadenia vlády č. 87/1995 Z.z. v znení neskorších predpisov a predstavuje 0,5 promile dlžnej sumy za každý deň omeškania, najmenej však 0,83 Eura za každý i začatý mesiac omeškania.

6. V prípade, že nájomca pri platbe neuvedie mesiac, za ktorý sa úhrada platí, alebo uvedie mesiac, ktorý už bol uhradený, alebo ak z úhrady nebude zrejmé, za ktoré obdobie nájomca úhradu poukazuje, je obdobie, ktoré bude úhradou pokryté, oprávnený určiť prenajímateľ sám. Prenajímateľ spravidla pokryje najstaršiu splatnú pohľadávku.

7. V prípade, ak vyúčtovaním vznikol nedoplatok, je nájomca povinný ho uhradiť najneskôr do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania alebo v tej istej lehote vzniesť voči nemu námietky. Prenajímateľ sa zaväzuje najneskôr do 30 dní od doručenia námietok preveriť ich oprávnenosť a o výsledku upovedomiť nájomcu. V prípade, ak vyúčtovaním vznikol nájomcovi reálny finančný preplatok, zaväzuje sa ho prenajímateľ bez zbytočného odkladu vyplatiť nájomcovi, ak sa neuplatní postup podľa odseku 5, alebo ak sa nájomca s prenajímateľom nedohodli inak. Vyššie uvedený postup platí aj v prípade, ak na základe oprávnených námietok nájomcu alebo iných opodstatnených dôvodov bude vypracované opravné vyúčtovanie, upravujúce vyúčtovanie pôvodné. Prenajímateľ sa zaväzuje zhotoviť vyúčtovanie zálohových platieb minimálne raz ročne.

8. Ak nájomca neuhradí prenajímateľovi nedoplatky podľa ods. 7 v lehote splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania podľa ods. 5.

9. Prenajímateľ si zároveň vyhradzuje právo aj v priebehu doby nájmu zmeniť výšku nájomného ako aj mesačných záloh za jednotlivé druhy služieb, ak dôjde k zmene právnych predpisov upravujúcich ich ceny alebo ak na to bude iný dôvod /napr. zmena rozsahu poskytovaných služieb, zvýšenie cien služieb a pod./ O tejto skutočnosti bude nájomca bez zbytočného odkladu písomne upovedomený. Zmena platí od 1. dňa nasledujúceho mesiaca, po mesiaci kedy bol list o zmene nájomcovi doručený.

Čl. V.
Práva a povinnosti nájomcu a prenajímateľa

1. Zmluvné strany sa zaväzujú,. že svoje práva a povinnosti vyplývajúce z nájomnej zmluvy budú vykonávať v súlade s Občianskym zákonníkom.

2. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi byt spôsobilý na riadne užívanie.

3. Nájomca sa zaväzuje všetky úpravy ohlásiť prenajímateľovi a pri úpravách, ktoré podliehajú konaniu na stavebnom úrade, predložiť rozhodnutie stavebného úradu.

4. Prenajímateľ bude zabezpečovať nájomcovi úplný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu. Za tým účelom umožní nájomcovi užívať spoločné priestory a spoločné zariadenia domu, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.

5. Nájomca je povinný byt udržiavať v stave spôsobilom na riadne užívanie a po skončení nájmu byt protokolárne odovzdať prenajímateľovi v užívania schopnom stave s hygienickou maľovkou, so všetkým príslušenstvom a technickým zariadením v stave, v akom ich prevzali, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. O odovzdaní bytu sa vyhotoví písomný záznam s uvedením popisu technického stavu bytu, prípadne závad.

6. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi vstup do bytu za účelom vykonávania opráv a za účelom technickej kontroly stavu bytu v nevyhnutnom rozsahu ako aj za účelom vykonania opráv a za účelom kontroly spôsobu a rozsahu užívania bytu nájomcom.

7. Nájomca je povinný umožniť vstup do bytu osobám poverených prenajímateľom za účelom vykonania technických a revíznych kontrol. O vykonaní kontroly bude nájomca informovaný najneskôr 5 dní vopred. V prípade, že nájomca neumožní vstup, je povinný znášať všetky náklady spojené s opätovným vykonaním kontroly a znáša všetky škody spôsobené neplatnými revíziami zariadení.

8. Nájomca sa zaväzuje predložiť prenajímateľovi raz štvrťročne stav vodomeru v byte a to stav k dátumom: 31.3 príslušného roka, 30.6. príslušného roka, 30.9 príslušného roka a k 31.12. príslušného roka.

9. Drobné opravy v byte a náklady spojené s bežnou údržbou bytu bude hradiť nájomca v zmysle Všeobecne záväzného nariadenia Obce Bošáca č.5/2017.

10. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu tých opráv v byte, ktoré je povinný znášať prenajímateľ a umožniť ich vykonanie a na požiadanie prenajímateľa poskytnúť potrebnú súčinnosť spočívajúcu aj vo vykonaní prác.

Ak nájomca nesplní svoju povinnosť podľa tohto článku, zodpovedá prenajímateľovi za vzniknutú škodu.

11. Nájomca sa zaväzuje na vlastné náklady a na vlastnú zodpovednosť odstrániť v byte a v užívaných spoločných priestoroch závady, ktoré vznikli v dôsledku konania alebo nečinnosti zo strany nájomcu alebo tých, ktorí s nájomcom bývajú. V prípade, že sa tak nestane, prenajímateľ, po predchádzajúcom upozornení nájomcu, má právo závady a inú vzniknutú škodu odstrániť a požadovať od nájomcu ich náhradu v plnej výške.

12. Nájomca nesmie vykonávať bez súhlasu prenajímateľa stavebné úpravy alebo iné zmeny v byte a dome a to ani na vlastné náklady.

13. Prenajímateľ je oprávnený v prípade hroziacej škody vstúpiť do bytu, ktorý je predmetom nájmu za účelom vykonania opatrení potrebných na jej zamedzenie alebo zmenšenia jej následkov.

14. Prenajímateľ sa zaväzuje stavebné úpravy a iné podstatné zmeny v byte počas trvania nájmu vykonávať iba so súhlasom nájomcu. Nájomca môže tento súhlas odoprieť iba z vážnych dôvodov. Pokiaľ prenajímateľ takéto opravy bude vykonávať na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, nájomca sa zaväzuje ich vykonanie bez obmedzenia umožniť.

15. Nájomca sa zaväzuje, že on sám, ako aj osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, budú dodržiavať Domový poriadok obce Bošáca.

16. Nájomca podpisom tejto zmluvy potvrdzuje, že bol oboznámený s povinnosťami vzťahujúcimi sa na nájomcu bytu, v súvislosti so správou a prevádzkou obytného domu, v ktorom sa predmetný byt nachádza.

17. Zároveň vyhlasuje, že tieto povinnosti sa zaväzuje plniť a dodržiavať.

18. Nájomca je povinný pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom bytov výkon ich práv.

Čl. VI
Hrubé porušenie nájomnej zmluvy

1. Za hrubé porušenie povinností vyplývajúcich z nájmu bytu, ktoré má za následok výpoveď z nájmu bytu zo strany prenajímateľa, sa považuje v zmysle ust. §711 ods. 1 písm. c), d) a g) Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov najmä:

   § 711 ods. 1 písm. c)
   - ak nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v dome, alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,

   § 711 ods. 1 písm. d)
   - neplatenie nájomného a preddavkov za plnenia poskytované s užívaním bytu po dobu dlhšiu ako 3 mesiace (3 mesiace po sebe, alebo tri mesiace počas 12 mesiacov)
   - porušovanie povinností vyplývajúcich z čl. V tejto zmluvy
   - opakované obmedzovanie výkonu práv ostatných nájomcov
   - vykonávanie stavebných úprav alebo iných podstatných zmien v byte bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa
   - prenechanie bytu alebo jeho časti inému do podnájmu

   § 711 ods. 1 písm. g)
   - ak nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako bývanie.

Čl. VII.
Zánik nájmu bytu

1. Nájom bytu zaniká dňom uplynutia doby dohodnutej v nájomnej zmluve, ak s nájomcom nie je opakovane uzatvorená nájomná zmluva na ďalšie obdobie.

2. Nájom bytu pred uplynutím ukončenia platnosti nájomnej zmluvy môže zaniknúť písomnou dohodou alebo výpoveďou alebo porušovaním čl. V. a VI. tejto zmluvy. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď

3. Ku dňu skončenia nájmu je nájomca povinný vypratať byt a odovzdať ho protokolárne prenajímateľovi. Nájomca nesie zodpovednosť za spôsobené škody a je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady a tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu, v akom ho nájomca prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

Čl. VIII.
Záverečné a prechodné ustanovenia

1. Práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa spravujú príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.

2. Zmluvné strany sa zaväzujú, že všetky práva a povinnosti vyplývajúce z tejto nájomnej zmluvy budú riadne dodržiavať. Zmluvné strany budú všetky spory, ktoré sa týkajú nájmu bytu, prednostne riešiť vzájomnou dohodou.

3. Nájomca týmto v zmysle zákona č.122/2013 Z.z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov udeľuje súhlas prenajímateľovi, aby jeho osobné údaje boli v rozsahu meno, priezvisko, akademický titul, adresa trvalého bydliska, rodné číslo a príbuzenský alebo iný vzťah k osobám, ktoré spoločne s ním užívajú byt, použité na evidenčné úkony prenajímateľa a to po dobu trvania nájmu a 10 rokov po jeho skončení.

4. Nájomná zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých jeden obdrží nájomca a jeden prenajímateľ.

5. Zmluvné strany zhodne vyhlasujú, že sú oprávnené s predmetom zmluvy nakladať, zmluvné prejavy sú dostatočne zrozumiteľné, určité, zmluvná voľnosť nie je obmedzená, právny úkon je urobený v predpísanej forme, bol spísaný podľa ich slobodnej vôle a na základe pravdivých údajov, zmluva bola nimi prečítaná, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.

6. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy o nájme bytu je protokol o prevzatí bytu.

V Bošáci dňa

Prenajímateľ **Nájomca**

....

Mgr. Daniel Juráček
starosta obce Bošáca