

VAUET



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

Sp. zn.:	
Zverejnené:	Schválené dňa:
Číslo uznesenia:	Vyhlásené dňa:
Právoplatné od:	Účinné od:
Koniec platnosti:	

Obecné zastupiteľstvo v Dolnom Štál § 6 ods. 1 a ustanovenia § 11 ods. 4 písm. g) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších prepisov, v súlade so zákonom NR SR č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní a s Vyhláškou Ministerstva dopravy Slovenskej republiky č. 281/2024 Z.z. o regulácii cien nájmu bytov vo verejnom sektore

**Všeobecne záväzné nariadenia Obecného zastupiteľstva č. 1/2026
o podmienkach nájmu obecných bytov
postavených s podporou Ministerstva dopravy a výstavby SR a Štátneho fondu rozvoja
bývania na území obce Dolný Štál**

§ 1 Charakter bytov

1. Nájomné byty, ktoré boli postavené s podporou Ministerstva dopravy a výstavby SR a Štátneho fondu rozvoja bývania :
9 bytový radový dom s.č. 795 na ulici Hornoštálskej postavený v roku 2003
9 bytový obytný blok C s.č. 940 na ulici Gárdonyskej postavený v roku 2009
9 bytový obytný blok B s.č. 971 na ulici Gárdonyskej postavený v roku 2010
tvoria vlastníctvo obce a slúžia na nájomné účely a prenechávajú sa výlučne do nájmu na základe tohto VZN.
2. Obec vykonáva správu všetkých bytov uvedených v bode 1.
3. Jednotlivé nájomné byty sa nemôžu odpredávať, a to ani jednotlivo, ani celý nájomný bytový dom, 30 rokov (slovami 30 rokov) od vydania právoplatného kolaudačného rozhodnutia na nájomný bytový dom.

§ 2 Spôsob užívania bytov

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

§3 Nájomca bytu, kritéria hodnotenia výberu

1. Nájomná zmluva na užívanie bytu môže byť uzatvorená s fyzickou osobou, ktorý je občanom Slovenskej republiky s trvalým pobytom v obci Dolný Štál a je

oprávnenou fyzickou osobou definovaným v § 22 ods. 3. Zákona 443/2010 ¹.

2. Inej osobe ako obyvateľovi obce možno prideliť nájomný byt v prípade, ak nie je možné uzatvoriť nájomnú zmluvu s občanom s trvalým pobytom v obci podľa stanovených kritérií a za podmienku, že nájomca bytu sa stane obyvateľom obce najneskôr v deň podpísania nájomnej zmluvy
3. Dôvod hodný osobitného zreteľa pre pridelenie nájomného bytu stanovuje obecné zastupiteľstvo na návrh sociálnej komisie individuálne pre mimoriadne sociálne alebo zdravotné okolnosti: napríklad bezdomovectvo, vážna choroba, poškodenie zdravia (napr. po úraze), zhoršená sociálna situácia (napr. týranie v rodine) alebo náhle životné zmeny, ktoré si vyžadujú naliehavé riešenie bývania
4. Podľa § 22 ods. 3 písm b) /3 Zákona 443/2010 za osobu, ktorá zabezpečuje zdravotnú starostlivosť, sociálne a ďalšie služby vo verejnom záujme, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu obyvateľov obce sa posudzujú individuálne obecným zastupiteľstvom uvedením presného dôvodu
5. Ak nie je možné vybrať uchádzačov podľa hore uvedených kritérií 1 až 4, možno uzatvoriť zmluvu s iným nájomcom na základe rozhodnutia obecného zastupiteľstva podľa poradníka uchádzačov o byt najviac na 1 rok.

¹ V zmysle § 22 ods 3 Zákona 443/2010 Z.z.

Oprávnenu fyzickou osobou je

- a) osoba, ktorej mesačný príjem spolu s mesačným príjmom ostatných osôb žijúcich v byte je najviac vo výške trojnásobku životného minima,
- b) osoba, ktorej mesačný príjem spolu s mesačným príjmom ostatných osôb žijúcich v byte je najviac vo výške pätnásobku životného minima, ak
 1. osoba žijúca v byte je osoba s ťažkým zdravotným postihnutím,
 2. ide o osamelého rodiča s nezaopatreným dieťaťom,
 3. aspoň jedna z osôb žijúcich v byte zabezpečuje zdravotnú starostlivosť, sociálne a ďalšie služby vo verejnom záujme, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu obyvateľov obce,
- c) osoba, ktorá žije v byte sama a ktorej mesačný príjem je najviac vo výške štvornásobku životného minima,
- d) osoba, ktorá nepresiahla vek 30 rokov a
 1. ktorej sa skončilo poskytovanie starostlivosti v zariadení na základe rozhodnutia súdu o neodkladnom opatrení, výchovnom opatrení alebo ústavnej starostlivosti,
 2. ktorej zanikla náhradná osobná starostlivosť, pestúnska starostlivosť alebo osobná starostlivosť poručníka podľa osobitného predpisu, 39) alebo
 3. ktorá bola zverená do starostlivosti inej fyzickej osoby ako rodiča na základe neodkladného opatrenia a pred dovŕšením jej plnoletosti bol podaný návrh na zverenie tejto osoby do náhradnej osobnej starostlivosti, pestúnskej starostlivosti alebo na ustanovenie poručníka tejto osobe podľa osobitného predpisu, 39)
- e) osoba, ktorej sa poskytuje bytová náhrada za byt vydaný podľa osobitného predpisu, 40)
- f) osoba, ktorej sa poskytuje bývanie z dôvodov hodných osobitného zreteľa

6. Obec neprideluje nájomný byt občanovi, ktorý má vo vlastníctve byt alebo rodinný dom vhodný na jeho vlastné bývanie alebo má nevyrovnané finančné záväzky voči obce.
7. Starosta obce môže rozhodnúť, že so žiadateľom uzatvorí nájomnú zmluvu na kratšie obdobie ako 3 roky, najmenej však na obdobie 6 mesiacov, ak žiadateľ za posledné tri roky meškal s daňovými poplatkami alebo inými platbami za služby obci Dolný Štál, prípadne za posledné tri roky pôsobil škodu na majetku obce.

§ 4 Opakovaný nájom bytu

1. V nájomnej zmluve sa upraví právo nájomcu na opakované uzatvorenie nájmu bytu, ktorý naďalej spĺňa podmienky nájomcu určené v § 3 tohto VZN
2. Nájomnú zmluvu možno s nájomcom opätovne dohodnúť ak:
 - a) nájomca požiadal prenajímateľa o opätovné uzatvorenie nájomnej zmluvy najneskôr 4 mesiace pred uplynutím dohodnutej doby nájmu.
 - b) naďalej spĺňa podmienky nájomcu určené v § 3 tohto VZN
 - c) nájomca a všetky spolubývajúce osoby sú obyvateľmi obce
 - d) nie je dôvod na vypovedanie nájmu bytu zo strany prenajímateľa podľa § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka
 - e) nájomca nemá žiadne záväzky voči prenajímateľovi súvisiace s nájomom bytu
3. Ak nepožiadala o opakované uzavretie nájomnej zmluvy fyzická osoba, ktorá spĺňa podmienku podľa § 4 ods. 1 tohto VZN, uzatvorí sa nájomná zmluva s iným nájomcom podľa kritérií stanovených v § 3 tohto VZN.
4. Nájomca, s ktorým bola uzatvorená zmluva podľa §4 ods. 3. tohto VZN nemá právo na ďalšie opakované uzavretie nájomnej zmluvy.

§ 5 Nájomné

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

§ 5 Fond údržby a opráv, drobné opravy

1. Fond údržby a opráv je tvorený z prostriedkov získaných v rámci úhrad za užívanie bytov od nájomcov.

2. Fond údržby a opráv sa tvorí vo **výške 5 %** z oprávnených nákladov na obstaranie nájomného bytu prepočítaného podľa Vyhlášky Ministerstva dopravy Slovenskej republiky č. 281/2024 Z.z.
3. Výška fondu údržby a opráv sa stanovuje tak, aby fond v plnom rozsahu postačoval na zabezpečenie postupnej údržby nehnuteľnosti alebo jej časti, ktorej sa financovanie týka.
4. V prípade dosiahnutia prebytku hospodárenia obce môže Obecné zastupiteľstvo v Dolnom Štále rozhodnúť o pridelení dodatočných finančných prostriedkov do tohto fondu.
5. Obec Dolný Štál vedie prostriedky vo fonde údržby a opráv oddelene od prostriedkov získaných z nájmu bytov na samostatnom bankovom účte.
6. Odvod z bežného účtu obce na účet fondu údržby a opráv sa realizuje štvrťročne.
7. Z fondu údržby a opráv sa financujú výdavky:
 - na údržbu a opravy nájomných bytov, spoločných častí, spoločných zariadení bytového domu, ako aj na prípadné vylepšenie technického a estetického stavu objektov a blízkeho okolia ohraničeného hranicou zastavaného pozemku,
 - na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu budov, v ktorých sa nachádza nájomný byt,
 - na odstránenie havarijného stavu bytu.
8. K údržbe bytových domov, ktorá je hradená z fondu opráv, patria pravidelné odborné prehliadky a odborné kontroly podľa platnej legislatívy na spoločných zariadeniach bytových domov, a to: revízia prenosných hasiacich prístrojov a požiarneho vodovodu, revízia bleskozvodov, revízia elektrickej inštalácie a elektrických zariadení, revízia domového plynovodu.
9. Fond opráv možno použiť na údržbu nájomných bytov, nebytových priestorov, ako aj na ich reprodukciu a veci alebo činnosti napomáhajúce, resp. úzko spojené s touto údržbou. Pri odstraňovaní havárií a závad na vyhradených technických zariadeniach je možné fond opráv čerpať aj do mínusového stavu, so súhlasom obecného zastupiteľstva.
10. Drobné opravy v prenajatých bytoch súvisiace s ich užívaním v zmysle platných nájomných zmlúv si hradia nájomcovia sami. Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním špecifikuje **Príloha Nariadenia vlády č. 87/1995 Zb. v znení neskorších predpisov.**

§ 6 Opravy a údržby v bytoch

1. Opravy a údržby v bytoch sa delia na „drobné opravy“ a „opravy prevyšujúce hodnotu drobných opráv“.
2. Opravy prevyšujúce hodnotu drobných opráv patria opravy, ktoré sa netýkajú spoločných častí bytového domu a sú nad rámec drobných opráv vymenovaných v Prílohe č. 1 nariadenia vlády č. 87/1995
3. Náklady na opravy a údržby v bytoch definované v bode 2. § 6 tohto VZN **sú hradené z nájomného plateného vo výške stanovenej v prílohe č. 1 tohto VZN** predovšetkým na výmenu zariadení bytu opotrebovaných s obvyklým užívaním: napr. šporákov, digestorov, batérií a sanitárnych zariadení, kuchynskej linky alebo jej časti, kotlov, podlahovej krytiny, vnútorných dverí
4. Časť nájomného určená na opravu a údržbu sa môže používať aj na výdavky za neobsadené byty
 - opravy a údržby vrátane základnej malby

- úhrada splátky istiny ŠFRB v čiastke vyhradenej v nájomnom pre jednotlivý byt, ktorý je dočasne neobsadený,
 - úhrada energií v neobsadenom byte
5. Nutné opravy a údržby definované v bode 2. § 6 tohto VZN nahlási nájomca na obecnom úrade vopred písomne (okrem havarijných prípadov, ktoré stačí nahlásiť osobne alebo telefonicky)
 6. Náklady za údržbu a opráv definovaných v §6 ods. 2 tohto VZN hradí obec priamo dodávateľovi alebo nájomcovi formou refundácie na základe jeho žiadosti a daňových dokladov. Úhradu schvaľuje
 - a) **starosta obce**, ak ide o sumu do výšky 2000 eur
 - b) **obecné zastupiteľstvo** ak ide o sumu na 2000 eur a) výdavky schvaľuje
 7. **Drobné opravy v byte** súvisiace s jeho užívaním špecifikované v Prílohe č. 1 Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z. si hradí nájomca z vlastných zdrojov bez nároku na refundáciu.

§ 6 Záverečné ustanovenia

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

§ 7 Vyhlásenie a účinnosť

- 1) Toto VZN zruší VZN č. 3/2017. Toto VZN sa vzťahuje na vybavenie všetkých evidovaných žiadostí na Obecnom úrade v Dolnom Štále o pridelenie bytu a primerane aj na existujúce a opätovne uzavreté nájomné zmluvy.

V Dolnom Štále, dňa

.....
Tomáš Horváth, starosta obce

PREPOČET HODNOTY BYTOV k 30.11.2025 a návrh na zvýšenie nájomného od 1.3.2026

Príloha č. 1 k VZN č. 1/2026

ceny v eurách

Bytový dom - Blok C ul. Gárdonyiská č. 940/52

Zápis z zasadnutia výboru č. 940/22															
Číslo bytu	Počet izieb	podl. P1	náklady na m2	Opravené náklady na byt - pôvodná hodnota	HB po prepočítaní / kpci/2	Výpočet nájomného za rok od roku 1.3.2026					Nájomné				zvýšenie nájomného v %
a	b	c	d	e	f	g	h	i	j	k	l	m	n	o	
		m2		€											
					1,246	odpisy (splátky pôž) 2,5% zo stĺpca f)	0,5% zo stĺpca f) - do fondu údržby a opráv bytového domu (spoločné časti)	1,3% z HB - časť nájomného na opravy v samotných bytoch okrem malých opráv podľa vyhlášky)	Nájomné spolu za rok stĺpec g+h+i	Nájomné na mes.	v tom Fond údržby a opráv spoločných častí domu	na opravy v byte	staré nájomné		
1	1	40,9	796,654	32 583,15	40 598,60	1014,97	202,99	527,782	1745,74	145,48	16,92	43,98	122,19	19,06	
2	2	44,9	796,654	35 769,76	44 569,13	1114,23	222,85	579,399	1916,47	159,71	18,57	48,28	134,14	19,06	
3	2	53,7	796,654	42 780,32	53 304,28	1332,61	266,52	692,956	2292,08	191,01	22,21	57,75	160,43	19,06	
4	3	79,8	796,654	63 572,99	79 211,94	1980,30	396,06	1029,755	3406,11	283,84	33,00	85,81	238,4	19,06	
5	2	44,9	796,654	35 769,76	44 569,13	1114,23	222,85	579,399	1916,47	159,71	18,57	48,28	134,14	19,06	
6	2	53,7	796,654	42 780,32	53 304,28	1332,61	266,52	692,956	2292,08	191,01	22,21	57,75	160,43	19,06	
7	3	80	796,654	63 732,32	79 410,47	1985,26	397,05	1032,336	3414,65	284,55	33,09	86,03	239	19,06	
8	2	45,8	796,654	36 486,75	45 462,49	1136,56	227,31	591,012	1954,89	162,91	18,94	49,25	136,83	19,06	
9	2	54	796,654	43 019,32	53 602,07	1340,05	268,01	696,827	2304,89	192,07	22,33	58,07	161,32	19,06	
Spolu					494 032,39	12 350,81	2 470,16	6 422,42	21 243,39	1 770,28	205,85	535,20	1 486,88		
Splátky pôžičky a úrokov						11 123,28									
Rozdiel - na správu budov+ revízie a poistenie						1 227,53									

Bytový dom - Blok B (ul. Gárdonyiská č. 971/1 kcp/2

[illegible]

$$HB = \left(OC \times \frac{K_{cpi}}{2} \right) \times PP,$$

	HB je hodnota bytu,
OC je obstarávacia cena v eurách za m ² , ktorá zahŕňa cenu zhotovenia stavby, cenu projektovej dokumentácie a cenu inžinierskych činností súvisiacich s prípravou a zhotovením stavby; do obstarávacej ceny bytu sa započítavajú aj náklady na vodovodné, teplotné, kanalizačné, elektrické a plynové pripojky,	
PP je podlahová plocha bytu v m ² , pričom podlahová plocha bytu je súčet plochy jeho obytných miestností, plochy príslušenstva bytu a plochy lodžie, balkóna a terasy,	
Kcpi je koeficient vyjadrujúci medziročnú mieru rastu spotrebiteľských cien, ktorý vyjadruje vývoj spotrebiteľských cien medzi termínom kolaudácie bytu alebo stavby a rokom 2024; koeficient sa určí pomocou verejne publikovaných údajov Štatistického úradu Slovenskej republiky zverejnených na jeho webovom sídle, pričom pri zápornej hodnote v konkrétnom roku sa nahrádza 0.	

Zmluva o nájme bytu
(opakovaná nájomná zmluva)
OU

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

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

Nájomca :

Spolubývajúci:

zmluvu o nájme bytu

I.

Na základe žiadosti nájomcu prenájomateľ a nájomca uzatvárajú **novú/ opakovanú** nájomnú zmluvu za nasledovných podmienok:

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

II.

- 1.) Nájomný pomer vzniká dňom **01.12.2022** a uzatvára sa na dobu **určitú** od **podľa žiadosti a príjmových pomerov nájomcu v súlade s VZN č. 1/2026 obce.**

Nájom bytu zanikne uplynutím tohto dohodnutého času. Nájom bytu môže zaniknúť aj písomnou dohodou medzi prenájomateľom a nájomcom alebo písomnou výpoveďou v zmysle § 711 Občianskeho zákonníka.

- 2.) **V zmysle § 4 VZN č. 1/2026** Obce Dolný Štál o podmienkach nájmu obecných bytov nájomca po uplynutí dohodnutého času **má/nemá**¹ právo na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy na nájom bytu, za rovnakých podmienok, za akých bola uzatvorená predchádzajúca nájomná zmluva, pri dodržaní podmienok obsiahnutých v § 3 VZN. Nájomný pomer sa predlžuje na základe písomnej

¹ Označiť vhodné podľa oprávnenosti v súlade s § 22 ods. 3 Zákona 443/2010 Z.z.

žiadosti nájomcu, ktorá má byť doručená prenajímateľovi najneskôr 4 mesiace pred uplynutím doby nájmu. O možnosti opakovaného uzavretia nájmu bytu bude nájomca informovaný minimálne 3 mesiace pred dohodnutým termínom ukončenia nájmu bytu. (V 1/2008).

III.

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

IV.

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

V.

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

VI.

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

VII.

- 1.) Nájomca sa zaväzuje platiť ročné nájomné v sume EUR, a to v splátkach splatných po mesačne. (V zaplatenom nájomnom je zahrnutý príspevok na tvorbu fondu opravy a údržby vo výške EUR/mes.)
- 2.) Mesačné záloh a poplatky za služby spojené s užívaním bytu - za dodávku vody a odvádzanie odpadových vôd (vodné a stočné) - činia eur/mes., a sú splatné spolu s nájomným (§696 ods. 2 OZ), t.j. že nájomca hradí prenajímateľovi
celkom EUR/mes.

vopred vždy do 25. dňa kalendárneho mesiaca predchádzajúceho mesiac, ktorého sa platba týka. Platby možno uskutočniť:

- v hotovosti do pokladne prenajímateľa (počas stránkových hodín)
- bankovou zloženkou na jeden z účtov :

SK42 0200 0000 0000 19023122 SUBASKBX, - VUB

SK 94 5600 0000 00 3802049002 KOMASK2X – PRIMA

ČSOB: SK 06 7500 0000 0040 3035 2072 - CEKOSKBX

- 3.) Variabilný symbol S: xy (x – súpisné číslo domu, y – číslo bytu), KS 308, ŠS: . . . (prísl. rok a mes.)
V prípade omeškania alebo platby trvalým príkazom bez ŠS sa platba účtuje ako úhrada nezaplateného nájomného alebo faktúry s najstarším dátumom.
- 4.) Skutočnú výšku nákladov za služby spojené s nájomom – vodné a stočné - a celkových preddavkov vyfakturuje prenajímateľ nájomcovi najneskôr do 30 dní po obdržaní faktúry od dodávateľa.
- 5.) Zmluvné strany berú na vedomie, že spôsob výpočtu nájomného, úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu, spôsob ich platenia a prípady, v ktorých je prenajímateľ oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné, úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu a zmeniť ďalšie podmienky nájomnej zmluvy, ustanoví osobitný právny predpis (§696 ods. 1 OZ).
- 6.) Nájomca je povinný uhradiť prenajímateľovi **finančnú zábezpeku** vo výške 6 – mesačného nájomného, t.j. eur ihneď pri podpísaní tejto nájomnej zmluvy.
- 7.) Pri opakovane uzavretej nájomnej **za rovnakých podmienok, prenajímateľ preúčtuje uhradenú finančnú zábezpeku z predošlého nájomného vzťahu.**
- 8.) Pri skončení nájmu bude finančná zábezpeka vrátená nájomcovi najneskôr do 7 pracovných dní po vyrovnaní všetkých záväzkov vyplývajúcich z nájmu v hotovosti, poštovou poukážkou, alebo na jeho účet.*
- 9.) Prenajímateľ má právo čerpať z finančnej zábezpeky na úhradu nesplateného nájomného aj počas trvania nájmu. O čerpaní bude nájomca ihneď upozornený a vyzvaný k doplneniu zábezpeky najneskôr do 14 dní od obdržania výzvy prenajímateľa.

VIII.

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

IX.

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

V Dolnom Štále, dňa:

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....

.....