

# Zmluva o nájme bytu č.21/2015

uzavretá podľa ust. § 685 Občianskeho zákonníka a násl. s použitím zák.č.443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov medzi zmluvnými stranami :

**Prenajíateľ:** **Obec Martinček**  
Martinček č.83, 034 95 Likavka  
Zastúpený : **Juraj Bobek**, starostom obce  
IČO : 00315630  
DIČ : 20200589703  
Bankové spojenie: VÚB, Liptovský Mikuláš  
Číslo účtu : SK05 0200 0000 0033 2216 9056

**Nájomca :** **Jozef Žiara**  
Dátum narodenia :  
Rodné číslo :  
Číslo OP :  
Trvale bytom :

## Článok I. Prehlásenie prenajíateľ'a

1. Prenajíateľ prehlasuje, že Nájomnou Zmluvou medzi Stavoindustriou Liptovský Mikuláš, a.s. a Obcou Martinček uzavretou dňa 15.7.2014 prevzal do nájmu nehnuteľnosť zapísanú na Okresnom úrade Ružomberok, katastrálny odbor , na liste vlastníctva č.641, k.ú. Martinček a to Nájomný bytový dom 22 b.j. súpisné číslo 139 postavený na pozemku parc.č. KNC 105/41 ktorej je výlučným vlastníkom Stavoindustria Liptovský Mikuláš, a.s.

## Článok II. Predmet a účel nájmu

1. Prenajíateľ ponecháva nájomcovi do užívania ako predmet nájmu :  
**byt č. 21** nachádzajúci sa v bytovom dome súpisné číslo 139 v obci Martinček.

**Podlahová plocha bytu : 58,305 m<sup>2</sup>**

|                          |                   |                      |
|--------------------------|-------------------|----------------------|
| <b>Výkaz miestností:</b> | Chodba            | 4,995 m <sup>2</sup> |
|                          | Kúpeľňa, WC       | 5,95 m <sup>2</sup>  |
|                          | Izba              | 15,75 m <sup>2</sup> |
|                          | Obývačka+kuch.kút | 27,65 m <sup>2</sup> |
|                          | Balkón            | 3,960 m <sup>2</sup> |

K bytu č.21 patrí pivnica č. 21 nachádzajúca sa na prízemí bytového domu.

Byt tvoriaci predmet nájmu podľa tejto zmluvy je vybavený inventárom, ktorý je spísaný v prílohe tejto zmluvy ako „Protokol o skutočnom vyhotovení, vybavení a prevzatí bytu“ z ktorého prenajíateľ aj nájomca obdržia po jednom rovnopise.

2. Nájomcovi s právom užívať prenajatý byt vzniká aj právo užívať spoločné priestory v bytovom dome, v ktorom sa prenajatý byt nachádza.

3. Prenajímateľ vyhlasuje, že byt prenajatý nájomcovi na základe tejto zmluvy je v stave spôsobilom na riadne užívanie na účel bývania.

4. Nájomca prehlasuje, že je oboznámený s technickým stavom bytu a tento preberal do nájmu podľa podmienok nájomnej zmluvy.

### **Článok III. Doba nájmu a zánik nájmu**

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi byt tvoriaci predmet nájmu podľa tejto zmluvy od **25.6.2015 na dobu určitú do 25.6. 2018.**

2. S nájomcom je možné opakovane uzatvoriť zmluvu o nájme len v prípade, že si bude riadne a včas plniť svoje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy o nájme, najmä riadne a včas platiť nájomné a úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu a bude zároveň spĺňať podmienky na užívanie tohto bytu stanovené zákonom č.443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní. V prípade, že nájomca bude mať nedoplatky na nájomnom, resp. na úhradách za plnenia spojené s užívaním bytu, s nájomcom nebude opakovane uzatvorená zmluva o nájme bytu.

3. O uzatvorenie nájomnej zmluvy, resp. predĺženie nájomnej zmluvy musí nájomca požiadať písomne obec doručením žiadosti na Obecný úrad Martinček min. tri mesiace pred uplynutím doby nájmu a doručiť doklady k prehodnoteniu nájmu v zmysle zákona č.443/2010 Z.z., inak jeho právo na opakované uzatvorenie nájmu zanikne a nájom končí dňom uplynutia dohodnutej doby nájmu. Pri opakovanom uzatvorení zmluvy o nájme bytu musí nájomca spĺňať podmienky ustanovené v §22 ods.3 zákona č.443/2010 Z.z. Prenajímateľ sa zaväzuje, že sa k žiadosti nájomcu písomne vyjadrí do 14 dní od doručenia písomnej žiadosti.

4. Uplynutím dohodnutej doby nájmu, nájomný vzťah končí a nájomca je povinný byt vypratať a komisionálne s príslušnou zápisnicou odovzdať ho v posledný deň trvania nájomného vzťahu bez nároku na zabezpečenie bytovej náhrady. Prípadné ďalšie užívanie bytu po skončení doby nájmu bez písomnej úpravy nájomného vzťahu sa bude kvalifikovať ako užívanie bez právneho titulu, pričom takýto stav zakladá prenájomateľovi právo podať žalobu o vypratanie bytu ako aj právo bezdôvodného obohatenia.

### **Článok IV. Nájomné a úhrada za plnenia spojené s užívaním bytu**

1. Nájomné je určené podľa opatrenia Ministerstva financií Slovenskej republiky č.01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov z 23.4 2008 v znení opatrenia č.02/R/2008 z 25.9.2008 a opatrenia č.01/R/2011 z 1.12.2011.

2. Prenajímateľ môže výšku mesačného nájomného upraviť pri zmene inflácie, alebo zmene úrokovej sadzby úveru poskytnutého ŠFRB na kúpu bytového domu. Prenajímateľ je povinný oznámiť nájomcovi zmenu výšky nájomného najneskôr 30 dní pred jej účinnosťou.

3. Nájomca prehlasuje, že pri uzavretí zmluvy o nájme bytu zo dňa 15.7.2014 uhradil finančnú zábezpeku v zmysle prílohy č.5 zmluvy :“Zásady zloženia a použitia finančnej zábezpeky za užívanie nájomného bytu“ schválené Obecným zastupiteľstvom v uznesení č.134/2014, vo výške 644,-Eur v prospech účtu : SK94 0200 0000 0028 8282 7294 v plnej výške základného štvormesačného nájomného.

4. Nájomca je povinný prenájomateľovi platiť aj úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu, a to úhrady za vodné, stočné, elektrickú energiu použitú v spoločných priestoroch, poistenie domu, výkon správy bytového domu a príspevok do fondu obnovy a údržby bytového domu.

5. Nájomné a úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu sú uvedené v evidenčnom liste bytu, ktorý tvorí prílohu č.1 k tejto nájomnej zmluve.

Nájomné a úhrady z plnenia spojené s užívaním bytu sú splatné mesačne dopredu a nájomca je povinný ich **zaplatiť najneskôr do 20. dňa v mesiaci** prevodom na bankový účet Obce Martinček **č.úctu: SK05 0200 0000 0033 2216 9056, konštantný symbol :0558, variabilný symbol :139021 vo výške 177,30 Eur**

6. V prípade, že nájomca nezaplatí dohodnuté nájomné a úhradu za plnenia spojené s užívaním bytu v dohodnutej lehote splatnosti, je povinný prenajímateľovi zaplatiť poplatok z omeškania vo výške 2,5% dlžnej sumy za každý mesiac omeškania, najmenej 1Eur za každý začatý mesiac omeškania.

7. Ak nájomca nezaplatí dohodnuté nájomné, alebo cenu plnení spojených s užívaním bytu za dva kalendárne mesiace, a to ani v náhradnej lehote danej prenajímateľom, v písomnej výzve prenajímateľovi vzniká právo dať výpoveď z nájmu, pričom nájomcovi nevznikne právo na zabezpečenie náhradného bývania.

8. Vyúčtovanie úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu vyúčtuje správca bytového domu do 30 dní od doručenia dodávateľských faktúr. Pohľadávka z titulu vyúčtovania je splatná do 14 dní od doručenia vyúčtovania nájomcovi.

## Článok V.

### Práva a povinnosti spojené s nájmom bytu

1. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať ďalej tieto zmluvné podmienky :

- užívaním prenajatých priestorov bytu žiadnym spôsobom neobmedzovať vlastnícke a užívateľské práva ostatných obyvateľov bytového domu ani práva prenajímateľa
- riadne sa starať o predmet nájmu, chrániť ho pred poškodením a zničením
- zodpovednosť za škody spôsobené na predmete nájmu samotným nájomcom, jeho rodinnými príslušníkmi, ako aj osobami, ktoré sa v prenajatých priestoroch s vedomím nájomcu budú zdržiavať
- uzatvoriť poistenie domácnosti s poistením zodpovednosti
- zabezpečovať na vlastné náklady drobné opravy, bežnú údržbu a revízie predmetu nájmu v zmysle prílohy k nariadeniu vlády SR č.87/1995 Z.z. a § 687Občianskeho zákonníka
- potrebu vykonať na predmete nájmu opravu väčšieho rozsahu(nad rámec drobných opráv a bežnej údržby v zmysle prílohy k nariadeniu vlády SR č.87/1995 Z.z.) bezodkladne prenajímateľovi, resp. správcovi bytového domu nahlásiť a umožniť mu jej vykonanie
- nedovoliť užívať predmet nájmu ani jeho časť inej osobe a nevykonávať žiadne stavebné úpravy alebo zmeny na predmete nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa
- umožniť prenajímateľovi vykonať právo kontroly svojho majetku vždy, keď o to požiada a zabezpečiť pritom vždy svoju účasť
- dodržiavať domový poriadok (príloha č.2)schválený pre bytový dom, v ktorom sa prenajatý byt nachádza
- prenajímateľovi, prípadne správcovi bytového domu ohlásiť všetky skutočnosti rozhodujúce pre stanovenie výšky nájomného a úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu, najmä zmenu počtu osôb v domácnosti nájomcu, a to do jedného mesiaca od vzniku rozhodujúcej skutočnosti
- nie je oprávnený prenajatý byt alebo jeho časť ponechať do podnájmu. Nerešpektovanie tejto povinnosti sa pokladá za porušenie povinnosti podľa § 711 Občianskeho zákonníka a je dôvodom na výpoveď

2. Prenajímateľ je po dobu trvania nájmu povinný najmä :

- umožniť nájomcovi nerušene užívať predmet nájmu na dohodnutý účel za podmienok dohodnutých nájomnou zmluvou
- bezodkladne zabezpečiť na predmete nájmu opravu väčšieho rozsahu, ktorej nutnosť nájomca prenajímateľovi nahlási (ide o opravy nad rozsah drobných opráv a bežnej údržby v zmysle prílohy k nariadeniu vlády SR č.87/1995 Z.z.)

**3. Prenajímateľ má právo :**

- vykonávať za účasti nájomcu kontrolu prenajatého majetku, je povinný umožniť vstup do nájomného bytu zamestnancom MV a RR SR, Obvodného stavebného úradu Žilina

## **Článok VI. Zánik nájmu**

1. Pre zánik nájmu platia všeobecné ustanovenia Občianskeho zákonníka pre nájomcu a prenajímateľa, podmienky stanovené vo Všeobecne záväznom nariadení obce 1/2014 o prenájme bytov v uvedenom bytovom dome na dobu určitú a podmienka uvedená v článku IV. tejto nájomnej zmluvy pri neplatení nájomného a preddavkov na služby spojené s užívaním bytu.

2. Pred uplynutím dohodnutej doby nájmu môže nájomný vzťah skončiť len dohodou zmluvných strán, výpoveďou danou prenajímateľom podľa ustanovenia § 711 Občianskeho zákonníka, alebo výpoveďou danou nájomcom. Výpoveď musí byť vždy písomná, doručená druhej zmluvnej strane. Výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená.

3. Nájomca je povinný v deň skončenia nájmu byt vypratať a odovzdať prenajímateľovi v stave, akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie. Prípadné vzniknuté škody neúmerným užívaním bytu a jeho zariadenia musí nájomca odstrániť na vlastné náklady. V prípade neodstránenia vzniknutých škôd budú tieto odstránené prenajímateľom bytu (obcou Martinček) na náklady nájomcu a to z ich vyčíslením a vyplatením z fondu finančnej zábezpeky, ktorý bude o škodovú čiastku ponížený.

4. Prenajímateľ po skončení nájmu nehradí nájomcovi náklady na stavebné úpravy a iné zmeny, ktoré nájomca v byte vykonal, ani protihodnotu toho o čo sa prípadne kvalita a vybavenie bytu zlepšili, a to ani vtedy, ak prenajímateľ od nájomcu vyžaduje, aby byt uviedol do pôvodného stavu.

5. Uplynutím dohodnutej doby nájmu, ak sa účastníci tejto zmluvy nedohodnú inak, nájomný vzťah skončí a nájomca je povinný byt vypratať a odovzdať v posledný deň trvania nájmu.

## **Článok VII. Rôzne**

1. V prípade odpredaja nájomného bytu obcou do osobného vlastníctva bude mať predkupné právo na jeho kúpu nájomca resp. jeho priamy potomok.

## **Článok VIII. Záverečné ustanovenia**

1. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je 5 príloh :

Príloha č.1 : Evidenčný list

Príloha č.2 : Domový poriadok

Príloha č.3 : Požiarne poplachové smernice a zásady požiarnej bezpečnosti

Príloha č.4 : Protokol o skutočnom vyhotovení, vybavení a prevzatí bytu

Príloha č.5 : Zásady zloženia a použitia finančnej zábezpeky za užívanie nájomného bytu

2. V ostatnom, čo nie je v tejto zmluve dohodnuté, sa nájomný vzťah spravuje ustanoveniami Občianskeho zákonníka upravujúcimi nájom, príslušnými vykonávacími predpismi k Občianskemu zákonníku, platnými všeobecne záväzným nariadením Obce Martinček upravujúcim nájom obecných bytov a ostatnými všeobecne platnými právnymi predpismi.

3. Zmeny a doplnky tejto zmluvy môžu byť vykonané len po vzájomnej dohode účastníkov tejto zmluvy vo forme písomného dodatku k nej.

4. Zmluva sa vyhotovuje v dvoch rovnopisoch. Každá zo zmluvných strán si ponechá jedno vyhotovenie.

5. Zmluvné strany prehlasujú, že obsahu tejto zmluvy porozumeli a nájomnú zmluvu uzatvárajú slobodne, vážne, určite a zrozumiteľne, bez tiesne a nevýhodnosti podmienok a na znak súhlasu s jej obsahom ju podpisujú.

6. Nájomca svojim podpisom potvrdzuje, že v zmysle zák. č. 428/2002 Z.z. o ochrane osobných údajov v platnom znení dáva prenajímateľovi súhlas na spracovanie jeho osobných údajov po dobu uzavretia Zmluvy o nájme bytu.

7. Zmluva nadobúda platnosť jej podpísaním a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovej stránke obce.

V Martinčeku, dňa 25.6.2015

Prenajímateľ :

Nájomca :

.....  
**Juraj Bobek, starosta obce**

.....  
**Jozef Žiara**

# EVIDENČNÝ LIST

**byt číslo : 21**

bytový dom s.č 139 postavený na parcele č. KN- C 105/41  
obec a katastrálne územie: **Martinček**

Nájomca: **Jozef Žiara**

Dispozičné riešenie bytu: /podľa projektovej dokumentácie/  
=====

S P O L U byt: **58,305 m2**

**Byt číslo: 21**

S o c i á l n e bývanie /Zákon č.443/2010 Z.z. a Opatrenie MF č.01/R/2008 /  
Fond prevádzky, údržby a opráv bytového domu a nájomných bytov  
Výška mesačného nájmu :

=====

|  |                   |
|--|-------------------|
| <b>Základné nájomné :</b>                  | <b>161,00 Eur</b> |
| <b>Fond obnovy a údržby :</b>              | <b>5,80 Eur</b>   |
| <b>Správa BD :</b>                         | <b>4,50 Eur</b>   |
| <b>Elektrina v spoločných priestoroch:</b> | <b>1,00 Eur</b>   |
| <b>Vodné, stočné :</b>                     | <b>5,00 Eur</b>   |

**NÁJOMNÉ SPOLU mesačne** **177,30 Eur**  
=====

Nájomné a úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu sú splatné mesačne dopredu a nájomca je povinný ich **zaplatiť najneskôr do 20. dňa v mesiaci** prevodom na bankový účet Obce Martinček :

**Číslo účtu : SK05 0200 0000 0033 2216 9056, konštantný symbol:0558, variabilný symbol: 139021**

Vyúčtovanie za vodné a stočné bude podľa došlých faktúr za príslušné obdobie na každý samostatný byt so zosúladením spotreby vody podľa samostatných vodomeroch pre každý byt. Za elektrickú energiu použitú v spoločných priestoroch(chodba, pivnice) bude realizované rozúčtovanie rovnakým dielom na každý byt podľa došlých faktúr odpočtu elektromerov.

Martinčeku, dňa 25.6.2015

Prenajímateľ :

Nájomca:

.....  
**Juraj Bobek, starosta obce**

.....  
**Jozef Žiara**

# PROTOKOL

o skutočnom vyhotovení, vybavení a prevzatí bytu

Nájomný bytový dom 22.b.j. Martinček

Byt č. 21 – 2 izbový – Jozef Žiara

Poschodie – IV.NP

|                   |                       |
|-------------------|-----------------------|
| Plocha bytu –     | 58,305 m <sup>2</sup> |
| Chodba            | 4,995 m <sup>2</sup>  |
| WC                | 1,350 m <sup>2</sup>  |
| Kúpeľňa           | 4,600 m <sup>2</sup>  |
| Izba              | 15,750 m <sup>2</sup> |
| Obývačka+kuch.kút | 27,650 m <sup>2</sup> |
| Balkón            | 3,960 m <sup>2</sup>  |

Vybavenie bytu je štandardné, v súlade s projektovou dokumentáciou.

1, Povrchová úprava všetkých vnútorných stien a stropu (mimo obkladov) v konečnom prevedení je vápenná omietka.

2, Povrchová úprava podláh bytu v spálni a obývačke s kuchynským kútom a chodbe je laminátová podlaha. V priestoroch kúpeľne a balkónu je keramická dlažba. Kúpeľňa v priestore vane je vybavená keramickým obkladom do výšky 2,1 m.

3, Vybavenie bytu :

- vaňa KOLO Opal 1700x1700 mm
- umývadlo KOLO Rekord 60 cm
- WC KOLO Rekord Kombi s nádržou vrátane sedátka
- vodovodné batérie pákové –drezová, umývadlová, vaňová – TITANIA
- elektrický bojler CALYPSO 120 l
- ventilátor E-STYLE
- domový vrátnik LYNEA YC/200

Vybavenie kuchynskej linky pozostáva z elektrického šporáka AMICA 5010 EE1 a digestora MORA OP 512.

Všetky zariadenie predmety vrátane kuchynskej linky, el.spotrebičov, obkladov, dlažieb, dverí a podlahových krytín sú v štandardnej kvalite, v cenách dostupných na domácom trhu.

4, Byt má vyriešený systém vykurovania elektrickými vykurovacími telesami STIEBEL ELTRON CNS

5, Byt je vybavený plastovými oknami s vetracou štrbinou – zasklenie k(max)=1,1W(m<sup>2</sup>.K)

6, Všetky interiérové dvere sú osadené do oceľových zárubní, vstupné dvere do bytu sú bezpečnostné s požiarnou odolnosťou 30minút.

V Martinčeku, dňa : .....

.....  
Juraj BOBEK, starosta obce

.....  
Jozef Žiara

# DOMOVÝ PORIADOK

## Čl. 1

### Základné ustanovenia

Základnú úpravu práv a povinností vyplývajúcich z užívania bytu a nebytových priestorov upravuje Občiansky zákonník a súvisiace predpisy. Domový poriadok je záväzný pre všetkých užívateľov domu. Užívateľom bytu sa rozumie nájomca bytu alebo nebytového priestoru a osoby, ktoré žijú s nájomcom bytu v spoločnej domácnosti.

## Čl. 2

### Práva a povinnosti z užívania bytu

a/ Správca bytového domu je povinný zabezpečiť užívateľovi nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu, spoločných priestorov a zariadení domu, podľa ust.par.689 OZ.

b/ Užívateľ je povinný užívať byt, spoločné priestory a zariadenia domu, tak, aby svojím konaním neobmedzoval ostatných užívateľov pri výkone ich práv spojených s užívaním bytu, podľa ust.par.688 OZ.

## Čl. 3

### Hlásenie závad a požiadaviek

a/ Užívatelia sú povinní bez zbytočných odkladov oznámiť správcovi potrebu opráv v spoločných priestoroch a umožniť ich vykonanie, pokiaľ vykonanie týchto opráv je povinnosťou správcu.

b/ Závady a požiadavky opráv týkajúce sa spoločných priestorov v dome ohlasujú užívatelia bytov telefonicky, alebo písomnou formou na Obecný úrad Martinček

c/ Ak nevykoná užívateľ údržbu bytu alebo ak neodstráni závady, ktoré spôsobujú / môžu spôsobiť / škody na obytnom dome, prípadne obmedzujú výkon užívateľských práv ostatných užívateľov obytného domu, je správca po dohode s prenajímateľom domu oprávnený tieto závady odstrániť, pričom všetky náklady súvisiace s odstránením škôd a závad hradí v plnej výške užívateľ.

## Čl. 4

### Byty, spoločné priestory a zariadenia domu

a/ Byty a spoločné priestory sa využívajú na účely, na ktoré boli určené a v takom stave, v akom boli odovzdané do užívania.

b/ Ak užívateľ sám alebo tí, ktorí s ním bývajú, poškodia byt alebo spoločné priestory, je užívateľ povinný odstrániť poškodenia, prípadné závady. Ak sa tak nestane, odstráni závady a poškodenia správca po dohode s prenajímateľom domu na náklady užívateľa.



- c/ Spoločnými priestormi sa rozumejú zariadenia a miestnosti určené na spoločné užívanie napr.: schodištia, vestibuly, chodby v pivniciach atď. V spoločných priestoroch nie je povolené uskutočňovať svojvoľne stavebné úpravy a zasahovať do inštalovaných rozvodov.
- d/ V spoločných priestoroch nesmú byť uskladňované dopravné prostriedky s hmotnosťou vyššou ako 100 kg, ani ich súčasti, horľaviny, jedy, výbušné látky, rozmerné časti nábytku.
- e/ Spoločné priestory , v ktorých sa nachádzajú uzávery vody, musia byť dostupné pre prípadné opravy.
- f/ Užívateľ môže vykonávať stavebné úpravy v byte len v súlade s platnými zákonmi a s písomným súhlasom prenajímateľa domu.
- g/ Užívateľ nesmie bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa domu vykonávať žiadne úpravy / zmeny/ v spoločných priestoroch a na fasáde domu , inštalovať samostatné televízne antény a prípojky ako aj reklamné zariadenia, inštalovať elektrické spotrebiče, robiť zmeny vedenia a zásahy do elektroinštalácie.
- h/ Protipožiarne zariadenia a únikové cesty v spoločných priestoroch musia byť sprístupnené v súlade s požiarными smernicami a nesmú byť uzamykané alebo inak zabrané. V spoločných priestoroch je zakázané fajčiť a používať otvorený oheň.

## Čl.5

### Uzamykanie domu

- a/ Užívateľ bytu a osoby, ktoré s ním žijú v jednej domácnosti, sú povinní šetrne zaobchádzať s vchodovými dverami domu.
- b/ V záujme ochrany majetku užívateľov a bezpečnosti v dome sú obyvatelia domu povinní pri príchode a odchode z domu presvedčiť sa, či sú dvere po nich riadne a bezpečne zatvorené. Na túto okolnosť sú povinní upozorňovať aj všetky svoje návštevy.
- c/ Kľúč od vchodových dverí vo vlastnom záujme všetkých užívateľov bytov, môžu mať len trvalí obyvatelia domu, alebo podľa potreby i blízke osoby užívateľa bytu.
- d/ Do vchodového priestoru púšťanie cudzích osôb bez overenia sa nepovoľuje. Užívatelia bytov majú právo urobiť príslušné opatrenia na vykávanie cudzích osôb z domu.
- e/ Užívatelia bytov sú povinní uzamykať vstupné dvere od 22.00 hod. do 6.00 hod.
- f/ Pracovníci firiem dodávateľa káblovej televízie, telekomunikačných spoločností, údržbári, opravári, dodávatelia internetu atď. vstupujú do domu vopred ohlásení, so súhlasom správcu a vykonávajú zásahy na dome v prítomnosti správcu.

## Čl. 6 Pivnice

a/ Nedeliteľnou súčasťou bytu sú pivnice. V pivniciach nesmú byť uložené predmety výbušné, horľavé, jedovaté, pohonné hmoty, chemikálie prchavej povahy, látky ohrozujúce zdravie.

b/ V prípade, že sú v pivnici uložené potraviny, je nájomca povinný zabezpečiť ich uloženie tak, aby sa zamedzilo šíreniu hmyzu alebo hlodavcov.

c/ V pivniciach je zakázané fajčiť a manipulovať s otvoreným ohňom.

## Čl. 7 Umiestňovanie kvetín a ozdôb.

Kvetiny a ozdoby na oknách, balkónoch a pod. sa umiestňujú tak, aby boli zaistené proti pádu. Pri zalievaní nesmie voda stekať a premáčať steny, alebo inak poškodzovať steny a okolie.

## Čl. 8 Čistota a poriadok v dome.

a/ Každý užívateľ je povinný dbať na dodržiavanie čistoty a poriadku v dome. V prípade znečistenia alebo poškodenia spoločných priestorov je povinný užívateľ, alebo iná zistená osoba znečistenie alebo poškodenie bez odkladu odstrániť, inak odstránenie zabezpečí správca na jeho náklady.

b/ Je zakázaný výkon prác, ktorými sa značne znečisťujú spoločné priestory, najmä spoločné schodišťa a chodby napr.: natieranie, rezanie, pílenie alebo iné spracovanie materiálov.

c/ Náklady na prečistenie upchanej kanalizácie hradí užívateľ, ktorý túto závalu spôsobil. Ak nie je možné vinníka zistiť, náklady sa hradia z fondu opráv.

d/ O spôsobe, akým bude vo vchode zabezpečované upratovanie, rozhodujú užívatelia a je záväzná pre všetkých, ktorí v dome bývajú. V prípade, že užívatelia nadpolovičnou väčšinou požiadajú správcu o zabezpečenie upratovania, upratovanie bude zabezpečené inou vhodnou formou, ktorú na návrh správcu odsúhlasí domová schôdza. V tom prípade za výkon prác a ich prevzatie zodpovedá v celom rozsahu správca a hradia sa z fondu opráv.

e/ V záujme zabezpečenia čistoty je zakázané kresliť, maľovať, sprejovať, rýpať a písať na steny spoločných priestorov a na fasádu domu.

f/ Vetranie bytu do vnútorných priestorov domu je zakázané.

g/ Zakazuje sa odkladať bicykle v spoločne prístupných priestoroch

## Čl. 9 Udržiavanie čistoty v okolí domu.

- a/ Práva a povinnosti všetkým obyvateľom, návštevníkom, fyzickým a právnickým osobám pri zabezpečení ochrany životného prostredia, udržiavaní čistoty a estetizácie na území obce Martinček určujú VZN obce.
- b/ Je zakázané sypanie smetí, vylievanie tekutých látok a vyhadzovanie rozličných predmetov z okien a balkónov.

#### Čl. 10

##### Odvoz domového a nadrozmerného odpadu.

- a/ Odvoz a likvidácia domového a nadrozmerného odpadu, povinnosti majiteľa a správcu a iné zásady odvozu sú upravené VZN obce.
- b/ Domový odpad sa sype do kontajnerov na to určených. Sypať odpadky na zem mimo kontajnerov alebo uskladňovať ich pod schodištia, balkóny a v okolí domu je zakázané. Po vysypaní odpadkov sú užívatelia povinní uzatvárať kontajnery. V prípade poškodenia uzatváracieho mechanizmu je nutné závalu nahlásiť správcovi. Nie je dovolené kontajnery preplňovať a presúvať mimo pôvodných stanovišť.
- c/ Užívatelia sú povinní dbať na to, aby sa neobmedzoval voľný prístup ku kontajnerom.
- d/ Do kontajnerov na domový odpad je zakázané vhadzovať nadrozmerný odpad. Tento sa smie likvidovať len odvozom na zberný dvor, ktorý je prevádzkovaný a riadený obcou Martinček.
- e/ Odvoz domového odpadu zabezpečuje obec podľa svojho harmonogramu.
- f/ Veľkorozmerné veci uložené dlhodobo v spoločne prístupných priestoroch budú po výzve a po uplynutí lehoty stanovenej schôdzou odstránené, ak sa o odstránenie nepostará majiteľ.

#### Čl. 11

##### Domáce zvieratá

- a/ Chovať psov, mačky, vtáky a iné zvieratá v bytoch je povolené, pokiaľ tieto nespôsobujú zdravotné závady a neporušujú ustanovenia VZN obce. V spoločných priestoroch je zakázané nechávať voľne sa pohybovať zvieratá.
- b/ V prípade znečistenia spoločných priestorov zvieratám, je povinný jeho majiteľ alebo chovateľ ich urýchlene očistiť.

#### Čl. 12

##### Zabezpečenie klúdu v dome.

- a/ Užívatelia sú povinní dodržiavať nočný klúd v čase od 22,00 hod. do 6,00 hod.
- b/ Užívatelia sa v bytoch správajú tak, aby nerušili pokojné bývanie ostatných užívateľov, neohrozovali bezpečnosť a neporušovali dobré mravy v dome.

c/ V záujme zabezpečenia nerušeného odpočinku v čase nočného klúdu nemožno hrať na hudobné nástroje, spievať, hlučne sa zabávať a vykonávať akúkoľvek činnosť, pri ktorej vzniká hluk. Taktiež v tomto čase je potrebné stlmiť rozhlasové a televízne prijímače a pod., aby sa hluk nešíril do okolia.

d/ Rekonštrukcie, opravy a údržby, ktoré si vyžadujú vrávanie, pílenie, búchanie a ďalšie hlučné zvuky sa môžu vykonávať od 8.00 do 19.00 v pracovných dňoch a od 9.00 do 18.00 v sobotu. V nedeľu a štátne sviatky sa zakazuje vykonávať hlučné činnosti. V prípade rozsiahlejších rekonštrukcií a prác určí prenajímateľ domu osobitný režim.

### Či.13

#### Parkovanie motorových vozidiel

a/ Užívateľ, ktorý vlastní motorové vozidlo, môže parkovať pred bytovým domom na parkovisku, ktoré patrí do občianskej vybavenosti, musí dodržiavať všetky zásady pre udržiavanie čistoty, nočného pokoja a pod.

b/ Užívateľ parkoviska je povinný dbať o to, aby pri spúšťaní a prevádzke motorového vozidla nezaťažoval ostatných užívateľov domu nadmerným hlukom, výfukovými plynmi a nečistotou.

c/ Na parkovisku je zakázaná výmena oleja a vykonávanie väčších opráv, ktoré by mohli poškodiť životné prostredie, okolie bytového domu, obmedziť ostatných užívateľov bytov a pod.

d/ Užívatelia sú povinní parkovať správne a len na vyznačených stániach

### Či.14

#### Požiarna ochrana v dome

a/ Požiarna ochrana v dome je zabezpečovaná podľa vypracovanej a schválenej požiarnej dokumentácie

b/ Ak vznikne v dome požiar, osoby nachádzajúce sa v dome sú, pokiaľ je to možné, povinné požiar uhasiť dostupnými hasiacimi prostriedkami a požiar urýchlene nahlásiť hasičskému zboru. Na prístupnom a vhodnom mieste vyvesí správca zoznam telefónnych čísel pre tiesňové volania a havarijné situácie najmenej v rozsahu: požiar, prvá pomoc, polícia, havarijná služba, voda.

c/ K hlavným uzáverom vody a elektriny, kanalizačným čistiacim otvorom a iným podobným zariadeniam, musí byť vždy voľný prístup. Priestory, v ktorých sú umiestnené hlavné uzávery vody, nesmú byť využívané užívateľmi bytov na skladovanie vecí, resp. na iné účely.

d/ Hlavné uzávery elektrických rozvodov a vody musia byť označené podľa platných predpisov.

e/ Kľúče od priestorov, v ktorých sa nachádzajú hlavné uzávery, má k dispozícii správca.

f/ Osoba, ktorá uzatvára hlavné uzávery , obvyklým spôsobom musí zabezpečiť, aby sa užívatelia bytov včas dozvedeli o rozsahu ich uzavretia a tiež čas znovu otvorenia, okrem prípadov mimoriadnych a havarijných.

#### Čl.15

Sankcie za nedodržanie domového poriadku.

a/ Nedodržanie domového poriadku sa rieši uplatnením sankcie, t.j. ústnym alebo písomným upozornením správcom alebo pokutou v blokovom alebo správnom konaní uloženou príslušným správnym orgánom. Krajným riešením je podanie sťažnosti na súd.

b/ Forma uloženej sankcie je závislá od závažnosti nedodržania domového poriadku a na návrh dotknutého užívateľa bytu ju po predchádzajúcom prerokovaní a schválení schôdzou ukladá prenajímateľ domu.

V Martinčeku, dňa 1.júna 2015

Juraj BOBEK  
Starosta Obce Martinček

# POŽIARNE POPLACHOVÉ SMERNICE

## 1. Povinnosti užívateľov bytového domu v prípade vzniku požiaru



Požiar, ktorý vznikne v priestoroch bytového domu hasiť vodou z nástenného hydrantu prípadne použiť prenosný hasiaci prístroj. V prípade hasenia požiaru vodou - Vypúť prívod elektrickej energie !! Zabrániť šíreniu požiaru uzavretím požiarneho uzáveru - dverí. V prípade neúspešnej likvidácii požiaru okamžite opustiť priestor ohrozený požiarom a vyhlásiť požiarne poplach.

## 2. Spôsob a miesto ohlásenia požiaru



Vznik požiaru okamžite nahlási telefonicky hasičom na tiesňovú linku **150**

## 3. Spôsob vyhlásenia požiarneho poplachu v bytovom dome



Požiarne poplach sa vyhlasuje viacnásobným volaním volaním "HORÍ"

## 4. Ohlasovňa požiarov volá hasičskú jednotku



Pri nahlasovaní požiaru hovoríme stručne a zreteľne, uvedieme ulicu a číslo bytového domu v ktorom požiar vznikol, kde a čo horí, svoje meno a priezvisko. Vyčkať na spätné overenie hlásenia o požiar.

## 5. Povinnosti užívateľov bytov v bytovom dome po vyhlásení požiarneho poplachu



Po vyhlásení požiarneho poplachu užívatelia musia v najkratšom čase opustiť priestory bytového domu. Zhromaždiť sa na voľnom priestranstve pred bytovým domom. Pomôcť pri evakuácii invalidným a zraneným osobám, poskytnúť osobnú a vecnú pomoc pri likvidácii požiaru.

**Linka tiesňového volania**

**112**



**Rýchla lekárska pomoc**

**155**



**Hasičský a záchranný zbor**

**150**



**Polícia**

**158**

Obec MARTINČEK správca bytového domu

044 435 12 03

0904 692 859

Pohotovostná služba elektrárne

0800 159 000

Pohotovostná služba vodárne a kanalizácie

0905 607 138

044 433 16 22

V Martinčeku, dňa 25.06.2015

# Obec: MARTINČEK

## ZÁSADY ZLOŽENIA a POUŽITIA FINANČNEJ ZÁBEZPEKY ZA UŽÍVANIE NÁJOMNÉHO BYTU

podľa Zákona NR SR č.443 z 26.októbra 2010 o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní

---

Nájomca nájomného bytu pri podpise nájomnej zmluvy uhradza na účet obce finančnú zábezpeku: **vo výške štvormesačného nájomného.**

Zmluva o nájme bytu na dobu určitú nadobúda účinnosť po preukázaní úhrady finančnej zábezpeky nájomcom bytu v stanovenej výške.

Nájomnú zmluvu je možné uzatvárať s nájomcom len po kolaudácii stavby a nadobudnutí právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia.

Výška ročného nájmu sa určí **dohodou na základe podmienok stanovených v zákone č.443/2010 Z.z., zmluve s MDVRR SR resp. MVaRR SR o poskytnutí dotácie na obstaranie nájomných bytov** a podľa platných cenových predpisov a to najmä **Opatrenia Ministerstva financií Slovenskej republiky z 23.apríla 2008 č.01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov, po prejednaní na zasadnutí obecného zastupiteľstva.**

Maximálna cena ročného nájmu bytov sa podľa uvedeného Opatrenia MF určuje vo výške 5% z obstarávacej ceny bytu.

Obec v zmysle § 18 Zákona č.443/2010 Z.z. tvorí Fond prevádzky, údržby a opráv ročne minimálne vo výške 0,5 % nákladov na obstaranie nájomného bytu, vrátane povinnosti obce **zabezpečiť užívania schopnosť bytu a jeho vybavenia** – obnovy bytového zariadenia, podľa podmienok zmluvy o poskytnutí dotácie z MDVRR SR resp. právneho predchodcu MVRR SR, po dobu min. 30 rokov.

Obstarávacia cena bytu sa vypočíta podľa záverečnej rekapitulácie v rámci Ekonomického a nákladového listu výstavby bytového domu, vrátane ceny projektovej dokumentácie a ceny inžinierskych činností súvisiacich s prípravou a zhotovením stavby bytového domu.

Finančné prostriedky v rámci finančnej zábezpeky od nájomcov nájomných bytov obec vedie podľa platných právnych predpisov najmä Zákona SNR č.369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, osobitného zákona o vedení účtovníctva, a zákona o rozpočtových pravidlách, na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke a samostatnej analytickej dokumentácii na nájomný bytový dom.

**Použitie resp. úhrady a odpočty z finančnej zábezpeky súvisiace s užívaním nájomného bytu sú nasledovné:**

- 1/ Úhrady za poškodenie spoločných priestorov a spoločných zariadení bytového domu počas nájomného vzťahu s individuálnou aj spoločnou kolektívnou zodpovednosťou.
- 2/ Úhrady za opravy a práce, ktorými sa byt pri skončení nájomného vzťahu uvedie do pôvodného stavu s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
- 3/ Úhrady za nezaplatené nájomné a nezaplatené služby spojené s užívaním bytu v rámci záverečného vyúčtovania pri skončení nájmu bytu.
- 4/ Iné úhrady, ktoré priamo súvisia s užívaním a bytu a správou bytového domu, po prejednaní a súhlase obecného zastupiteľstva.

V mimoriadnych odôvodnených prípadoch na základe písomnej žiadosti nájomcu počas nájomného vzťahu, možnosť odpočtu za neuhradený nájom bytu najviac za 1-2 mesiace, po súhlase starostu obce.

Finančnú zábezpeku zúčtuje obecný úrad nájomcovi po skončení nájmu bytu a zvyšnú sumu s prípadnými výnosmi z úrokov do výšky jednej polovice z úrokovej sadzby, vyplatí predchádzajúcemu nájomcovi do 30 dní, po vypratání bytu a komisionálnom odovzdaní bytu resp. doručení dodávateľských faktúr za plnenia spojené s užívaním bytu.

Každý nový nájomca uhradza finančnú zábezpeku vo výške šesťmesačného nájmu bytu podľa aktuálnych zásad stanovených a schválených na zasadnutí obecného zastupiteľstva.

**Uvedené povinnosti nájomcu a obce pri uzatváraní a trvaní nájmovej zmluvy budú uvedené v jej texte a pri stanovovaní výšky nájomného v príslušnom bytovom dome a nájmomnom byte.**

Finančnú zábezpeku resp. uložené finančné prostriedky evidované na osobitnom účte, môže obec v priebehu roka prechodne a účelovo použiť v rámci čerpania rozpočtu obce len na základe súhlasu obecného zastupiteľstva, najmä na riešenie a preklopenie krátkodobej neschopnosti splácať úvery na obstaranie nájomných bytov a služby spojené s ich užívaním a z iných dôvodov hodných osobitného zreteľa, najmä mimoriadne havarijné situácie. /Ide najmä o vykonateľnosť „Notárskych zápisníc na priamy výkon povinností a exekučný titul“ v zmysle príslušných právnych predpisov, spísaných na zabezpečenie práv Štátneho fondu rozvoja bývania a plnenie schváleného Programu rozvoja bývania obce podľa Metodického pokynu MVaRR S č.4/2006 z 19.05.2006/.

Zásady zloženia a použitia finančnej zábezpeky za užívanie nájomného boli schválené Uznesením Obecného zastupiteľstva č.134/2014 zo dňa 17.6.2014

V Martinčeku, 1.6.2015

.....  
**JURAJ BOBEK**  
starosta obce Martinček