Nájomná zmluva č. 4/2020/17-byt

Túto nájomnú zmluvu uzatvárajú v súlade s § 685 a nasl. zák. č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov a v súlade § 12 zák. č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov a v súlade s vykonávacími právnymi predpismi k vyššie uvedeným právnym normám a v súlade so Všeobecne záväzným nariadením č. 2016/1 o podmienkach a kritériách prideľovania a správy nájomných bytov v bytových domoch obstaraných z verejných prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania na území mesta Medzev (ďalej iba „nájomná zmluva" v príslušnom tvare) tieto zmluvné strany:

1. Mesto Medzev
zastúpené: Mgr. Matejom Smoradom – primátorom mesta
Sídlo: Štóska 6, 044 25 Medzev
IČO: 00324442
Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a.s.
Číslo účtu: IBAN SK08 0900 0000 0004 4507 4950
BIC: GIBASKBX

(ďalej ako „prenajímateľ" v príslušnom tvare)

a

2. Jozef Šuster
narodený (, rodné číslo:
a manželka:
Jolana Šusterová
narodená , rodné číslo:
Trvalé bydlisko obaja:
Adresa na doručovanie písomností vo veciach týkajúcich sa nájomnej zmluvy:

(ďalej ako „nájomca" v príslušnom tvare)

(ďalej spolu ako „zmluvné strany" alebo samostatne ako „zmluvná strana" v príslušnom tvare)

Článok 1
Úvodné ustanovenia

1.1 Nájomca splnil všetky predpoklady na uzatvorenie nájomnej zmluvy, ktoré vyplývajú z vyššie uvedených právnych predpisov a z nájomnej zmluvy. Komisia pre kontrolu žiadostí o pridelenie bytov Mestského zastupiteľstva mesta Medzev skonštatovala, že nájomca spĺňa všetky predpoklady na uzatvorenie nájomnej zmluvy. Nakoľko ide len o preskúmanie príjmu nájomcu a opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy nepodlieha nájomca poradovníku žiadostí o prideleniu bytov.

Článok 2
Predmet nájmu

2.1 Prenajímateľ ako vlastník prenajíma nájomnou zmluvou nájomcovi 2-izbový byt označený ako byt č. na Mariánskom námestí 044 25 Medzev a to výlučne za účelom bývania. Byt má celkovú úžitkovú plochu 66,98 m^2 a nachádza sa na prízemí v obytnom dome súp. č. 253 na Mariánskom námestí č.16 v Medzeve. Obytný dom súp.č.253 je zapísaný v katastri nehnuteľností Okresného úradu Košice – okolie, katastrálneho odboru, pracovisko Moldava nad Bodvou v katastrálnom území Medzev, obec Medzev, okres Košice – okolie, na liste vlastníctva č.1294.

2.2 Opis stavu bytu. Na byte sú evidentné znaky užívania. V byte sa nachádza kuchyňa s kuchynskou linkou a plynový sporák. V kúpeľni sa nachádza nový plynový nekondenzačný kotol Protherm Gepard vymenený v roku 2018 spolu s neprogramovateľným digitálnym termostatom, ktorý obsahuje prietokový ohrievač teplej úžitkovej vody. Všetky vodovodné vyústenia sú zakončené funkčnou batériou. V kúpeľni sa nachádza vaňa. V byte je tiež WC. Maľovky pôsobia užívane. Do bytu však nezateká a nie je prítomná zvýšená vlhkosť spôsobená vzlínajúcou vodou. Byt je vybavený teplou vodou z vyššie uvedeného plynového kotla. Medzi jednotlivými izbami sú umiestnené dvere. Byt je hygienicky nezávadný a drobné opravy bytu vykonáva podľa osobitných právnych predpisov nájomca. Byt je napojený na elektrickú prípojku a plynovú prípojku, pričom odberné miesta sú nahlásené na nájomcu. Byt je vybavený pomerným vodomerom.

2.3 Počet členov domácnosti, ktorí budú byt užívať: 2 (dvaja).

Článok 3
Odovzdanie predmetu nájmu

3.1 Prenajímateľ odovzdal 2 kľúče od bytu a kľúče od spoločných priestorov nájomcovi v deň podpisu predchádzajúcej nájomnej zmluvy nájomcom. Od tohto momentu môže nájomca byt užívať a to výlučne za účelom bývania do konca platnosti tejto nájomnej zmluvy.
3.2 Riadne platenie nájomného podľa článku 6 tejto nájomnej zmluvy sa začne dňa 01.09.2020. Nájomca sa zaväzuje, že vykoná všetky potrebné úkony a poskytne prenajímateľovi maximálnu súčinnosť pri prehlasovaní plynu a elektrickej energie.

Článok 4
Práva a povinnosti nájomcu

4.1 Nájomca sa zaväzuje vykonávať v byte drobné opravy podľa osobitného právneho predpisu na vlastné náklady. Na žiadosť nájomcu môže drobné opravy vykonať aj prenajímateľ, avšak tieto v plnom rozsahu uhradí nájomca prenajímateľovi.
4.2 Nájomca sa zaväzuje dodržiavať domový poriadok, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tejto nájomnej zmluvy a zabezpečí jeho dodržiavanie aj osobami, ktoré žijú s nájomcom v byte.
4.3 Nájomca sa zaväzuje zdržať sa konania, ktorým by mohol rušiť výkon užívacích, nájomných alebo vlastníckych práv iných osôb v nehnuteľnosti, v ktorej sa nachádza predmet nájmu.
4.4 Nájomca nie je oprávnený vykonávať akékoľvek stavebné úpravy bytu bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa.

4.5 Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi alebo ním poverenej osobe ako aj správcovi bytového domu vstúpiť do bytu za účelom kontroly dodržiavania zmluvných podmienok a technického stavu, ako aj vykonania montáže alebo kontroly meračov médií.
4.6 Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv bytu, ktoré má znášať prenajímateľ a umožniť mu ich vykonanie, v opačnom prípade zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
4.7 Nájomca je povinný odstrániť poruchy a poškodenia, ktoré spôsobil v byte. Ak sa tak nestane má prenajímateľ právo tieto poruchy a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu vzniknutej škody.
4.8 Ak došlo k poškodeniu alebo nadmernému opotrebeniu predmetu nájmu v dôsledku jeho zneužitia ako napríklad: užívanie bytu v rozpore s nájomnou zmluvou, tak zodpovedá nájomca aj za škody spôsobené osobami, ktorým umožnil k predmetu nájmu prístup.
4.9 Nájomca nie je oprávnený byt odhlasovať od elektrickej energie a plynu a nie je oprávnený udeliť súhlas s demontážou meracích zariadení odberných miest bez písomného súhlasu prenajímateľa.
4.10 Nájomca je povinný poskytnúť prenajímateľovi maximálnu súčinnosť pri prehlasovaní energií na prenajímateľa, ak byt odovzdáva prenajímateľovi alebo vypratáva.
4.11 Nájomca nie je oprávnený byt a ani jeho časť prenajímať tretej osobe bez predošlého písomného súhlasu prenajímateľa.

Článok 5
Práva a povinnosti prenajímateľa

5.1 Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.
5.2 Prenajímateľ alebo ním poverená osoba je oprávnená vstúpiť do bytu bez predchádzajúceho súhlasu nájomcu len vo výnimočných prípadoch ak si to vyžaduje napríklad havarijný stav, prasknuté potrubie, požiar a podobne. Prenajímateľ o tom bezodkladne informuje nájomcu.

Článok 6
Nájomné

6.1 Nájomné za byt je 93,77 EUR mesačne, ktoré je splatné vopred.
V nájomnom nie sú zahrnuté platby za telekomunikačné služby, dodávku a spotrebu elektrickej energie, plynu, vody a predpis platieb určený správcom bytového domu – tieto poplatky si bude nájomca uhrádzať sám. Elektrickú energiu a plyn bude nájomca platiť príslušnej distribučnej spoločnosti, pretože byt má vlastné odberné miesta a za vodu bude platiť správcovi bytového domu vo forme zálohových platieb spolu s poplatkami za správu bytu.
6.2.Nájomca sa zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi dlžné nájomné za obdobie od 05.02.2018 do 31.08.2020 v celkovej výške 804,45 EUR a to v pravidelných mesačných splátkach po 33,52 EUR, po dobu 24 mesiacov. Spolu s bežným nájomným podľa bodu 6.1 Nájomnej zmluvy, čo činí sumu 127,29 EUR mesačne od 01.09.2020 do 01.09.2022. V prípade, ak podľa uvedeného splátkového kalendára bude nájomca dlžné nájomné riadne splácať, prenajímateľ nebude nájomcovi účtovať poplatky z omeškania.
6.3 Nájomné je splatné do 13. dňa v kalendárnom mesiaci mesačne vopred na číslo účtu prenajímateľa:

IBAN **SK08 0900 0000 0004 4507 4950**
BIC **GIBASKBX**
vedeného v banke: Slovenská sporiteľňa, a.s. alebo v pokladni Mestského úradu mesta Medzev, Štóska 6 , 044 25 Medzev v úradných hodinách.
6.4 Výška platieb za správu bytu a zálohových platieb za vodu budú určené predpisom platieb, ktorý určuje správca bytového domu. Nájomca je povinný uhrádzať tieto platby správcovi bytového domu, ktorým je Okresné stavebné a bytové družstvo – Správa bytov, so sídlom: Rožňavská 10, 045 01 Moldava nad Bodvou, IČO: 47 248 611 . V prípade ak dôjde k zmene správcu bytu, prenajímateľ uvedenú skutočnosť nájomcovi oznámi.
6.5 Vyúčtovanie platieb uvedených v bode 6.4 nájomnej zmluvy vykonáva raz ročne správca bytového domu. Nedoplatky uhradí nájomca správcovi bytového domu do 30 dní od doručenia vyúčtovania a preplatky vráti správca bytového domu nájomcovi. To sa vzťahuje aj na vyúčtovanie platieb po ukončení nájomného vzťahu, ak sa prenajímateľ a nájomca nedohodnú inak.
6.6 Ak po dobu platnosti nájomnej zmluvy dôjde k nárastu cenových úrovní vody je správca bytového domu oprávnený upraviť výšku zálohových platieb a to jednostranným oznámením zo strany správcu bytového domu a to spätne odo dňa nasledujúceho po dni, kedy nastala skutočnosť rozhodujúca pre stanovenie výšky týchto zálohových platieb.
6.7 V prípade, ak nájomca nezaplatí nájomné do 5 dní po jeho splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania 0,5 promile z dlžnej sumy za každý deň omeškania, najmenej však 0,83 EUR za každý i začatý mesiac omeškania.
6.8 Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na zložení finančnej zábezpeky. Nájomca sa zaväzuje najneskôr v deň podpísania tejto nájomnej zmluvy vložiť do pokladne prenajímateľa, alebo previesť na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy finančnú zábezpeku vo výške 281,31 EUR, ktorá zodpovedá 3-mesačnému nájomnému. Nájomca súhlasí, aby finančná zábezpeka bola použitá na krytie nájomného v prípade, že nájomca prestane uhrádzať nájomné, alebo aby ju prenajímateľ použil na odstránenie škôd, ktoré nájomca spôsobí v byte a to vrátane nevymaľovania bytu pred vyprataním v súlade s bodom 7.6 tejto nájomnej zmluvy. Ak dôjde ku skončeniu nájmu vyplývajúceho z tejto nájomnej zmluvy a nájomca nebude mať voči prenajímateľovi pozdĺžnosti na nájomnom a byt nepoškodí, prenajímateľ sa zaväzuje zloženú finančnú zábezpeku vrátiť nájomcovi v lehote najneskôr do 15 kalendárnych dní odo dňa skončenia nájmu.

Článok 7
Doba nájmu a ukončenie nájmu

7.1 Táto nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú , od 01.09.2020 do 31.08.2022.
7.2 Táto nájomná zmluva sa môže ukončiť aj skôr a to písomnou dohodou oboch zmluvných strán alebo písomnou výpoveďou v súlade s platnou právnou úpravou Občianskeho zákonníka.
7.3 Nájomca je povinný ku dňu zániku nájmu vyplývajúceho z tejto nájomnej zmluvy odovzdať byt prenajímateľovi v stave v akom mu bol odovzdaný s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Nájomca je ku dňu skončenia nájmu povinný odstrániť na vlastné náklady všetky zmeny a úpravy i tie, ktoré vykonal so súhlasom prenajímateľa. V opačnom prípade je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady spojené s ich odstránením.
7.4 O odovzdaní a prevzatí bytu po skončení nájmu spíšu zmluvné strany protokol. V protokole sa uvedie stav bytu a jeho vybavenia ako aj stav meradiel vody, plynu a elektrickej energie. Nájomca je povinný ku dňu skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi tiež všetky kľúče od predmetu nájmu a spoločných priestorov a byť nápomocný pri prehlasovaní plynu a elektrickej energie na prenajímateľa.

7.5 Na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy doručí nájomca prenajímateľovi žiadosť spolu s dokumentmi preukazujúcimi, že spĺňa nárok na sociálne bývanie podľa osobitných právnych predpisov najmenej 2 mesiace pred ukončením platnosti nájomnej zmluvy. Po skontrolovaní dokumentov, že nájomca spĺňa podmienky pre pridelenie bytu podpíše prenajímateľ novú nájomnú zmluvu s nájomcom. Prenajímateľ má právo nepredĺžiť nájomnú vzťah, ak má nájomca dlhy na nájomnom alebo porušuje platovú disciplínu za zálohové platby za vodu alebo má dlhy voči správcovi bytového domu vyplývajúce z neuhrádzania poplatkov za správu bytu alebo zanedbáva drobné opravy v byte alebo porušuje domový poriadok alebo nechal byt odpojiť od elektrickej energie alebo plynu alebo stratil právo na sociálny byt podľa osobitných právnych predpisov.
7.6 Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca vykoná pri ukončení nájomného vzťahu podľa tejto nájomnej zmluvy v byte hygienickú maľbu na bielo a vymaľuje všetky steny. Ak tak neurobí, súhlasí, aby bolo použitých 200 EUR zo zábezpeky podľa bodu 6.8 tejto nájomnej zmluvy na účel vymaľovania bytu prenajímateľom. O túto čiastku sa tak zníži vrátená zábezpeka.

Článok 8
Prechodné a záverečné ustanovenia

8.1 Nájomca vyhlasuje, že v čase trvania tejto zmluvy budú členmi domácnosti v byte: Jozef Šuster a Jolana Šusterová a zmeny v zložení členov domácnosti je nájomca povinný bezodkladne hlásiť prenajímateľovi.
8.2 Táto nájomná zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých jeden rovnopis obdrží prenajímateľ a jeden rovnopis obdrží nájomca.
8.3 Akékoľvek dodatky alebo zmeny tejto nájomnej zmluvy musia byť vyhotovené písomne.
8.4 Táto zmluva nadobúda platnosť dňom je podpisu zmluvnými stranami a účinnosť deň nasledujúci po dni jej zverejnenia na webovej adrese prenajímateľa www.medzev.sk.
8.5 Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu prečítali, jej obsah sa zhoduje s ich vôľou, že ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená, že zmluvu neuzatvárajú v tiesni, za nápadne nevýhodných podmienok, na znak čoho ju slobodne vlastnoručne podpisujú.

V Medzeve, dňa 31.08 2020

Prenajímateľ:
Mesto Medzev

Mgr. Matej Smorada
primátor mesta

V Medzeve, dňa 31.08 2020

Nájomca:

Jozef Šuster

Jolana Šusterová

Neoddeliteľnou súčasťou tejto nájomnej zmluvy sú tieto prílohy:

- Domový poriadok,
- Osobitný výmer nájomného – byt č. Mariánske námestie 044 25 Medzev,

Oddeliteľnou súčasťou tejto nájomnej zmluvy sú tieto prílohy:

- 87 NARIADENIE VLÁDY Slovenskej republiky z 18. apríla 1995, ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov,
- Zásady protipožiarnej bezpečnosti v obytných budovách.

Mesto Medzev

DOMOVÝ PORIADOK

28. 8. 2011

OBSAH:

1. Základné práva a povinnosti
2. Prístup do bytov a nebytových priestorov
3. Práva a povinnosti vyplývajúce z užívania bytu, nebytového priestoru, spoločných priestorov a zariadení
4. Poriadok a čistota v dome
5. Platby
6. Všeobecné zásady
7. Požiarna ochrana v dome
8. Domáce zvieratá
9. Vytápanie, zatekanie do bytov
10. Údržba, opravy a služby
11. Informačné zariadenia v dome
12. Otváranie a zatváranie domu
13. Záverečné ustanovenia

DOMOVÝ PORIADOK

Čl. 1

Základné práva a povinnosti

1. Tento domový poriadok upravuje podrobnosti o výkone práv a povinností vlastníka bytov a nebytových priestorov a jeho nájomníkov. Domový poriadok a jeho dodatky sú záväzné pre užívateľov bytov a osoby prechodne sa zdržiavajúce v bytovom dome.

2. Užívateľom bytu sa rozumie nájomník bytu alebo nebytového priestoru a osoby, ktoré žijú s nájomníkom bytu v spoločnej domácnosti.

3. Základné práva a povinnosti užívateľov bytov upravujú: zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších právnych predpisov, zákon č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a Zmluva o výkone správy.

4. Užívateľ bytu alebo nebytového priestoru je povinný ho užívať podľa určenia, užívať služby spojené s užívaním, dodržiavať zásady dobrého susedského spolužitia a ustanovenia tohto domového poriadku. Užívateľ bytu alebo nebytového priestoru je povinný sa starať o ochranu prenajatého majetku pred akýmkoľvek poškodením.

5. Nájomník bytu je zodpovedný za aktivity svojich rodinných príslušníkov a návštev do tej miery, aby ich aktivity alebo správanie nepoškodzovalo a neobmedzovalo záujmy ostatných nájomníkov bytov, alebo neboli v rozpore s týmto domovým poriadkom a všeobecne platnými právnymi predpismi.

Čl. 2

Prístup do bytov a nebytových priestorov

1. Byt a nebytový priestor je súkromným vlastníctvom a užívať ho môže iba nájomník bytu s platnou a účinnou nájomnou zmluvou a osoby, ktoré žijú s nájomníkom v spoločnej domácnosti. Nájomník bytu a nebytového priestoru je povinný umožniť na požiadanie na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu alebo nebytového priestoru zástupcovi vlastníka, správcovi a osobe oprávnenej vykonávať opravu a údržbu za účelom vykonania obhliadky alebo opravy napr.: pri poruche rozvodov elektrického vedenia, rozvodov plynu, vodovodného potrubia, kúrenia, kanalizácie, odčítania vodomerov, revízie vyhradených technických zariadení, pravidelné požiarne kontroly, pri požiarnej, živelnej pohrome resp. inej havárii. Vstup do bytu sa vykonáva vo vhodnom a vopred dohodnutom čase a nájomník je povinný zabezpečiť otvorenie bytu v čo najkratšom čase.

2. V prípade nutnosti naliehavého vstupu do bytu za existencie priamo hroziaceho nebezpečenstva(ohrozenie života, zdravia, majetku), ktoré za daných okolností nie je možné odvrátiť inak, je vstup do bytu možný aj bez súhlasu nájomníka za súčasného násilného prekonania vstupných dverí alebo okien. Zodpovednosť za škodu, ktorá vznikla násilným vstupom do bytu sa spravuje ustanoveniami občianskeho zákonníka.

3. Ak nájomník bezdôvodne odmietne alebo obmedzí vstup do bytu a toto odmietnutie alebo obmedzenie má za následok sťaženie vykonávaných prác alebo zvýšenie ceny za vykonávané práce alebo ohrozenie či poškodenie práv a oprávnených záujmov ostatných užívateľov je povinný uhradiť zvýšenie ceny vykonávaných prác a všetky škody, ktoré týmto odmietnutím alebo odopretím vznikli.

Čl.3

Práva a povinnosti vyplývajúce z užívanie bytu, nebytového priestoru, spoločných priestorov a zariadení

1. Užívateľ bytu má právo nerušene užívať byt a ostatné práva s tým spojené a nakladať s bytom alebo nebytovým priestorom podľa príslušných právnych predpisov a tohto domového poriadku.

2. Užívateľ bytu je povinný označiť svoju poštovú schránku menom, resp. názvom firmy a svoj byt, nebytový priestor, ako aj priestory určené ako príslušenstvo bytu minimálne číslom bytu.

3. Užívateľ je povinný chrániť spoločný majetok domu vykonaním úkonov k zamedzeniu vstupu nežiaducich osôb do objektu bytového domu najmä zatváraním vchodových dverí a nevpúšťaním cudzích osôb do objektu, zhasínaním chodbových svetiel pri dostatočnom dennom svetle, nepoškodzovaním náterov chodieb, schodov a obkladov v spoločných priestoroch a spoločných zariadeniach, udržiavaním čistoty a hygieny v spoločných a komunikačných priestoroch.

4. Užívateľ je povinný na svoje náklady byt alebo nebytový priestor udržiavať a konať tak, aby pri užívaní, udržiavaní, zmenách a inom nakladaní s týmto priestorom nerušil a neohrozoval ostatných užívateľov vo výkone ich práv. Užívateľ je povinný hradiť náklady súvisiace s jeho užívaním a zabezpečovať včasné vykonanie drobných opráv v byte.

5. Užívateľ bytu je povinný na svoje náklady odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v byte alebo v spoločných priestoroch sám alebo tí, ktorí s ním bývajú. Ak sa tak nestane zástupca vlastníka alebo správca má právo po predchádzajúcom upozornení užívateľa závady a poškodenia odstrániť a požadovať od užívateľa náhradu účelne vynaložených nákladov.

6. Vlastník je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu nájomníkovi potrebu tých opráv v byte, ktoré má znášať nájomník a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla. Vlastník má právo, po predchádzajúcom písomnom upozornení nájomníka odstrániť závady v nevyhnutnej miere ak si nájomník nesplní svoju povinnosť odstrániť závady brániace riadnemu užívaniu bytu alebo ktorými je výkon vlastníckeho práva ohrozený, a požadovať od neho náhradu účelne vynaložených nákladov. Právo na náhradu musí uplatniť u nájomníka bez zbytočného odkladu. Právo zanikne, ak sa neuplatnilo do šiestich mesiacov od odstránenia závad.

7. Užívateľ bytu alebo nebytového priestoru nesmie vykonávať stavebné úpravy ani podstatné zmeny bez predchádzajúceho súhlasu vlastníka, a to ani na vlastné náklady. Nájomník bytu alebo nebytového priestoru nesmie vykonávať úpravy, ktorými by v neprimeranom rozsahu ohrozoval alebo rušil ostatných vlastníkov. Rovnako nemôže vykonávať také zmeny vo vlastnom priestore, ktoré sú v rozpore s pôvodným projektom domu a stavebným zákonom. Užívateľ bytu zodpovedá za prípadnú škodu, ktorá vznikne neodborným vykonávaním zmien alebo úprav.

8. Správca je oprávnený vykonávať stavebné úpravy alebo iné zmeny v byte alebo nebytovom priestore len so súhlasom vlastníka domu. Tento môže súhlas odoprieť. Vlastník je povinný povoliť vykonanie úprav nariadených stavebným úradom a nevyhnutných opráv vyplývajúcich z udržiavajúcich povinností správcu, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.

9. Nájomník bytu, osoby, ktoré žijú s nájomníkom v spoločnej domácnosti, nájomník nebytového priestoru a iné osoby zdržiavajúce sa v dome sú povinní správať sa tak, aby sami ani osoby, ktoré s nimi bývajú nerušili a neobťažovali susedov nadmerným hlukom, nerobili výtržnosti, nezhoršovali podmienky riadneho užívania bytu a domu ostatným užívateľom. Je zakázané obťažovať ostatných nadmerným hlukom z TV prijímača, rádioprijímača, zvukovej techniky, neprimeraným búchaním dverí, dupotaním a pod. Konštrukcie, opravy a údržby, ktoré si vyžadujú vŕtanie, pílenie, búchanie a ďalšie hlučné zvuky sa môžu vykonávať od 8.00 do 18.00 v pracovných dňoch a od 9.00 do 16.00 v sobotu. V prípade rozsiahlejších rekonštrukcií a prác určí správca osobitný režim. Užívateľ je povinný v čase od 22.00 do 6.00 v lete a od 21.00 do 7:00 v zime dodržiavať nočný kľud. V tomto čase nie je povolené vykonávať akúkoľvek činnosť, ktorá by spôsobovala nadmerný hluk. Nie je dovolené hrať na hudobných nástrojoch, spievať, hlučne sa zabávať, používať vysávače, práčky, vŕtačky a iné obdobné prístroje a vykonávať inú činnosť, ktorá spôsobuje nadmerný hluk. Nájomník bytu alebo nebytového priestoru je povinný v tomto čase stíšiť rozhlasové, televízne a iné prijímače na primeranú izbovú počuteľnosť.

10. Ak nájomník bytu alebo nebytového priestoru v dome svojím konaním zasahuje do výkonu

užívateľského práva ostatných nájomníkov bytov alebo nebytových priestorov v tomto dome takým spôsobom, že obmedzuje alebo znemožňuje výkon vlastníckeho práva tým, že hrubo poškodzuje byt alebo nebytové priestory, príslušenstvo alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome, bude to mať za následok ukončenie nájomnej zmluvy s týmto nájomníkom.

Čl.4

Poriadok a čistota v dome

1. Užívateľ je povinný udržiavať poriadok a čistotu v dome a jeho okolí (dvor, stanovisko kontajnerov, chodník) a svojím konaním neohrozovať bezpečnosť a zdravie ostatných obyvateľov domu. Na svoje náklady odstrániť poškodenia a znečistenia, ktoré spôsobil v dome sám alebo tí, ktorí s ním v byte bývajú. Správca má právo poškodenie a znečistenie odstrániť na náklady užívateľa, ak pôvodca znečistenia alebo poškodenia v obvyklom čase nesplní základné povinnosti užívateľa.
2. Komunálny odpad je užívateľ povinný odkladať do nádoby na to určenej tak, aby bol zachovaný poriadok a čistota. Za odvoz a likvidáciu komunálneho odpadu zodpovedá mesto podľa príslušného všeobecne záväzného nariadenia mesta Medzev. Nádoby na uloženie odpadu sú nájomníci povinní uchovávať na mieste na to určenom, okrem dňa vývozu odpadu, keď ich v súlade s príslušným Všeobecne záväzným nariadením mesta Medzev vyložia na verejný chodník pred domom.
3. Uskladňovanie nadrozmerného odpadu je dovolené len na vyhradenom mieste, nie je dovolené uskladňovanie nadrozmerného odpadu v priestoroch bytového domu. Pôvodca takéhoto druhu odpadu je povinný na vlastné náklady zabezpečiť prepravu a bezpečné zhodnotenie alebo zneškodnenie odpadu (ak postup nie je upravený inak všeobecne záväzným nariadením mesta). Rovnako je povinný postupovať aj pôvodca osobitných druhov odpadov ako sú zvyšky farieb, domáce chemikálie, kontaminované druhotné suroviny, stavebné hmoty, výrobky znečistené ropnými látkami a pod.
4. Nebezpečné látky ako sú kyseliny, aerosólové spreje, azbest, palivá, batérie, farbivá, pesticídy, jedy a pod. nesmú byť umiestnené v spoločných priestoroch ani v bytoch. Je zakázané skladovať v obytnom dome horľaviny a výbušniny(benzín, petrolej, fľaše so stlačeným plynom).
5. Užívateľ nesmie ukladať žiadne predmety na schodištiach, chodbách a iných komunikačných priestoroch, v spoločných zariadeniach, na streche a pri kontajneroch na domový odpad.
6. Užívateľ bytu, ktorý vo svojom byte uloží potraviny, tekutiny alebo iné predmety, je povinný vykonať také opatrenia, aby neboli zdrojom šírenia hmyzu a hlodavcov.
7. V spoločných priestoroch domu (chodby, schodištia, výťahy) je zakázané fajčiť, iným spôsobom používať tabakové výrobky, používať alkoholické nápoje a omamné látky.
8. Ak upratovanie nie je zabezpečené iným spôsobom poriadok a čistotu v dome obstarávajú užívatelia sami podľa vopred dohodnutého harmonogramu, ktorý je zverejnený na informačnej tabuli. Súčasťou harmonogramu je vedenie mien nájomcov alebo vlastníkov starajúcich sa o dodržiavanie čistoty a poriadku v určených termínoch. Rozsah prác pri upratovaní zahrňuje:

- zametanie, utieranie, umývanie schodov a chodieb a ostatných spoločných častí domu a spoločných zariadení domu minimálne 1x týždenne,

- čistenie osvetľovacích zariadení, okien v spoločných priestoroch, dverí do domu, a do spoločných priestorov, zábradlí a ostatných spoločne užívaných zariadení, minimálne 2x ročne,

- čistenie a udržiavanie schodnosti chodníkov a prístupových ciest k domu a k jeho spoločným zariadeniam(zametanie, odpratávanie snehu, posypávanie pri poľadovici a pod.) podľa potreby.

10. Koberce, rohožky, periny a pod. sa môžu prášiť len na vyhradených miestach od 7.00 do 21.00 hod. Znečistený priestor musí používateľ uviesť do poriadku ihneď po ukončení prášenia alebo podobnej činnosti

11. Prášenie alebo trasenie kobercov, rohožiek, perín, zmetákov, metiel, prachoviek a pod. z okien, bytov a spoločných priestorov, je zakázané. Po chodbách, výťahoch a ostatných priestoroch je zakázané vyhadzovať odpadky a čistiť šatstvo, koberce, obuv, a iné predmety. Cigarety, ohorky, popol a smeti sa nesmú nikdy vyhadzovať cez okná, ani odhadzovať na schody.

Čl.5

Všeobecné zásady

1. Sadenie, rezanie príp. výrub drevín, alebo všetky zmeny pozemku priľahlého k bytovému domu sa riadia všeobecne záväzným nariadením mesta. Ak také nie je, užívatelia sú povinní rešpektovať a dodržiavať ustanovenia predpisov o životnom prostredí.
2. Bez súhlasu vlastníka domu nesmie byť použitá žiadna časť spoločných priestorov na reklamné účely.
3. Na chodby, schodištia a iné spoločné priestory nie je možné ukladať predmety, ktoré bránia ich spoločnému užívaniu alebo môžu sťažiť záchranné práce v prípade vzniku požiaru alebo by pri hromadnom úniku osôb z domu mohli byť príčinou úrazu alebo znepriechodnenia únikovej cesty.
4. Veci uložené alebo vyvesené v oknách viditeľných z verejného priestranstva nesmú rušiť vzhľad domu.
5. Nádoby na kvety a kvetináče umiestnené v oknách musia byť zabezpečené proti pádu tak aby nedošlo k ich uvoľneniu a ohrozeniu ostatných užívateľov domu alebo chodcov. Pri ich zalievaní nesmie pretekajúca voda poškodzovať alebo znečisťovať dom, prípadne osobný majetok ostatných užívateľov domu alebo chodcov.
6. V celom bytovom dome musí byť zachovaná jednotná farba okien. Užívateľ nerešpektujúci toto pravidlo musí na vlastné náklady zabezpečiť pôvodný náter alebo maľbu.
7. Spoločné priestory a zariadenia sa užívajú len na účely, na ktoré boli zriadené (schodištia, chodby a pod.). U spoločných priestorov môže dôjsť k zmene užívania, alebo prenájmu týchto priestorov, ak o tom rozhodne vlastník domu.
8. Zriaďovanie televíznych antén na objekte domu je dovolené len na základe schválenia vlastníkom domu. Cudzie zásahy do spoločnej televíznej antény sú zakázané. Pri zistení závady na STA je vlastník alebo nájomca povinný nahlásiť poruchu správcovi domu, ktorý zabezpečí nápravu.

Čl. 6

Požiarna ochrana v dome

1. Požiarna ochrana v dome je zabezpečovaná podľa vypracovanej a schválenej a platnej legislatívy. V požiarnej knihe musí byť každoročne zaznamenaná vykonaná kontrola, zistené nedostatky a ich odstránenie.
2. Ak vznikne v dome požiar, osoby nachádzajúce sa v dome sú, pokiaľ je to možné, povinné požiar uhasiť dostupnými hasiacimi prostriedkami inak požiar urýchlene nahlásiť hasičskému zboru. Určená osoba je povinná pravidelne kontrolovať hasiace prostriedky a zabezpečovať ich údržbu. Na prístupnom a vhodnom mieste musí byť vyvesený zoznam telefónnych čísel pre tiesňové volania a havarijné situácie najmenej v rozsahu: požiar, prvá pomoc, polícia, mestská polícia, havarijná služba, voda, plyn.
3. K hlavným uzáverom vody, plynu, elektriny, kanalizačným čistiacim otvorom a iným podobným zariadeniam, musí byť vždy prístup. Priestory, v ktorých sú umiestnené hlavné uzávery vody, plynu a elektriny, nesmú byť určené pre skladovanie vecí, resp. za iným účelom užívateľmi bytov.

4. Hlavné uzávery elektrických rozvodov, rozvodov plynu a vody musia byť označené podľa platných predpisov.

5. Osoba, ktorá uzatvára hlavné uzávery elektriny, vody a plynu 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. 7

Domáce zvieratá

1. Chovať alebo mať v držbe domáce zvieratá (mačky, psy, iné zvieratá) možno len v súlade s platnou legislatívou.

2. Vlastníci domácich zvierat sú povinní dbať na to, aby ich domáce zvieratá nespôsobovali hygienické nedostatky alebo nečistotu v bytovom dome, sú povinní zabezpečiť, aby nedošlo k obťažovaniu a ohrozovaniu obyvateľov bytového domu.

3. Užívateľ, ktorý chová alebo má v držbe zviera, musí zabezpečiť základné hygienické, veterinárne a bezpečnostné opatrenia a opatrenia proti svojvoľnému úteku zvieraťa. Pravidlá chovu domácich zvierat musia byť v súlade s všeobecne záväznými predpismi o ochrane zvierat, najmä predpismi Ministerstva pôdohospodárstva SR, Krajskej a regionálnej veterinárnej a potravinovej správy.

4. Každý pes, držaný nepretržite po dobu viac ako 90 dní na území SR, podlieha evidencii psov. Držiteľ je povinný prihlásiť psa do evidencie vedenej MsÚ v lehote do 30 dní od uplynutia 90 dňovej lehoty.

5. Psa nemožno ponechať v uzavretom priestore (byte) bez možnosti vyprázdňovania dlhšie ako 12 hodín denne.

6. V bytovom dome sa nesmú chovať úžitkové zvieratá.

7. Vodiť psa mimo bytu môže len osoba, ktorá je fyzicky a psychicky spôsobilá a schopná ho ovládať v každej situácii, pričom je povinná predchádzať tomu, aby pes útočil alebo iným spôsobom ohrozoval človeka alebo zvieratá, a zabraňovať vzniku škôd na majetku, prírode a životnom prostredí, ktoré by pes mohol spôsobiť.

8. Pes sa v spoločných priestoroch a spoločných zariadeniach nesmie pohybovať bez vôdzky (výnimkou je prípad, ak ho majiteľ nesie na rukách alebo v košíku alebo taške).

9. Za psa vždy zodpovedá držiteľ psa alebo osoba, ktorá psa vedie alebo nad psom vykonáva dohľad. Držiteľ psa a iného zvieraťa chovaného v bytovom dome zodpovedá za všetky škody spôsobené týmito zvieratami.

10. Vlastník domáceho zvieraťa musí zabezpečiť, aby zviera neobťažovalo iných užívateľov a ich návštevníkov nad mieru primeranú pomerom. Zviera, ktoré bude ohrozovať alebo ohrozí, či poškodí zdravie alebo majetok ostatných užívateľov, nemôže byť naďalej chované v bytovom dome. Na základe rozhodnutia vlastníka domu o odstránení nepríjemného zvieraťa z domu je držiteľ tohto zvieraťa povinný nechovať ho naďalej v bytovom dome.

11. Vlastník ani správca nenesú žiadnu zodpovednosť za škody, záväzky alebo práva každého druhu, spôsobené alebo spojené s poškodením alebo poranením domácimi zvieratami.

Čl. 8

Vytápanie, zatekanie do bytov

1. Každý nájomník bytu alebo nebytového priestoru je povinný správať sa tak, aby svojou činnosťou nespôsobil vytopenie, resp. zatekanie susedných bytov alebo nebytových priestorov. Závadu na zariadení je povinný bez odkladu nahlásiť správcovi domu.

2. Drobné opravy v byte zabezpečuje užívateľ bytu, nebytového priestoru tak, aby zamedzil zhoršeniu

technického stavu a hygienickej úrovne susedných bytov z dôvodu zatečenia alebo vytopenia bytu alebo nebytového priestoru.

3. V prípade vytopenia susedného bytu z dôvodu nedbanlivosti (jednorazové vytopenie pri praní v práčke, pri poškodení sifónov, nezatvorenie batérie atď.), odstránenie škôd vzniknutých vytopením hradí užívateľ, ktorý vytopenie alebo zatečenie spôsobil. Ak tak neurobí po predchádzajúcom upozornení správcu, nájomníka, ktorému spôsobil škodu, môže poškodený zabezpečiť odstránenie škody na náklady nájomníka, ktorý škodu spôsobil.

Čl. 9

Údržba, opravy a služby

1. Poruchy kúrenia, plynu, elektrických rozvodov, rozvodov studenej a teplej vody charakterizované ako spoločné zariadenia domu je potrebné ohlásiť správcovi domu. Oprava spoločných zariadení sa dohodne vždy s vlastníkom domu tak, ako je to uvedené v bode 2 týchto zásad. Oprava spoločných zariadení v dome je financovaná z fondu opráv.

2. Oprava spoločných častí domu, ktoré sú : základy domu, strecha, povala, podkrovie, chodby, vchody, obvodové múry, priečelia, schodištia,, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie, zvislé nosné konštrukcie je financovaná z fondu opráv spravidla na základe schváleného plánu opráv, alebo na základe vzniku havarijného stavu.

3. Deratizačné a dezinsekčné služby v dome zabezpečí správca domu v zmysle platnej legislatívnej úpravy, resp. na požiadanie vlastníka. Náklady spojené s výkonom tejto služby znáša celý dom alebo v prípade zistenia konkrétneho vinníka tento vinník.

4. Správca zabezpečuje v prípade poruchy údržbu a opravy v byte, okrem drobných opráv, špecifikovaných v prílohe nájomnej zmluvy Tieto si zabezpečuje nájomník bytu sám. Ak je potrebné pri týchto opravách v byte centrálne na stúpačke uzatvoriť vodu, musí vlastník túto skutočnosť oznámiť správcovi domu, ktorý mu túto službu zabezpečí.

5. Do spoločných zariadení domu, rozvody vody, kanalizácie, rozvodov ústredného kúrenia, elektriny, nemá nájomník právo svojvoľne vstupovať a zasahovať. Porušenia domového poriadku sa dopustí nájomník aj v tom prípade, že umožní zásah za odplatu do spoločných rozvodov vedúcich k jeho bytu, alebo nebytového priestoru firmám a remeselníkom pri akejkoľvek oprave alebo modernizácii vlastného zariadenia. Manipuláciu spoločných rozvodov a zariadení zabezpečuje výlučne správca a iným osobám je zakázaná!

Čl. 10

Informačné zariadenia v dome

1. Informačná tabuľa s abecedným zoznamom nájomníkov s uvedením čísla bytu a poschodia by mala byť vyvesená na viditeľnom mieste na prízemí domu. Na informačnej tabuli by mali byť oznamy o dôležitých tel. číslach, napr.: požiarnej ochrany, polície, lekárskej prvej pomoci, havarijnej služby, kontakty na správcu domu a pod. Aktuálnosť údajov a oznamov na informačnej tabuli zabezpečí správca domu.

2. Na informačnej tabuli v dome je treba uvádzať, kde sa nachádzajú kľúče od spoločných priestorov a zariadení.

Čl. 11

Otváranie a zatváranie domu

1. Užívateľ bytu a osoby, ktoré s ním žijú v jednej domácnosti, sú povinní šetrne zaobchádzať s vchodovými dverami ako aj s dverami situovanými do dvora.

2. V záujme ochrany majetku 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.
3. Kľúč od vchodových dverí vo vlastnom záujme všetkých nájomníkov bytov, môžu mať len trvalí obyvatelia domu, alebo podľa potreby i blízke osoby užívateľa bytu.
4. Do vchodového priestoru púšťanie cudzích osôb bez overenia a hlavne ich pobyt spojený napr. i s vysedávaním v tomto ani v inom spoločnom priestore sa nepovoľuje v denných či nočných hodinách. Nájomníci bytu, majú právo urobiť príslušné opatrenia na ich vykázanie z domu.
5. Nájomníci bytov, po dohode sa môžu uzniesť o povinnom uzamykaní vstupných dverí z ulice i dvora na nepretržitú alebo určenú dobu /od 22.00 hod. do 6.00 hod./
6. Pracovníci káblovej televízie, pracovníci telekomunikačných spoločností, údržbári a opravári pracujúci na spoločných zariadeniach domu musia preukázať, že o ich vstupe do domu má vedomosti vlastník, resp. správca domu.

Čl.12

Záverečné ustanovenia

1. Tento domový poriadok musí byť vyvesený na takom mieste vo vchode, ktoré je prístupné všetkým užívateľom bytov.

Medzev, 31.08.2020

.....

Mgr. Matej Smorada
primátor mesta

MESTSKÝ ÚRAD MEDZEV

ŠTÓSKA Č. 6, 044 25 MEDZEV

OKR. KOŠICE – OKOLIE

OSOBITNÝ VÝMER NÁJOMNÉHO PRE BYT Č. MARIÁNSKE NÁMESTIE ČÍSLO , MEDZEV

Nájomné za m2/mesačne v EUR: 1,40
Rozloha bytu v m2: 66,98
Mesačné nájomné v EUR: 93,77
Výška finančnej zábezpeky v EUR: 281,31 EUR – 3 mesiace

Mgr. Romana Zvirinská
prednostka MsÚ

Medzev, dňa 31.08.2020

Úradný záznam

1,40 EUR za m2/mesačne bolo stanovené Mestským zastupiteľstvom mesta Medzev Uznesením č. 101/2017 zo dňa 24.10.2017. Výška finančnej zábezpeky je 6-mesačné nájomné, ktoré je potrebné vložiť do tridsiatich dní odo dňa uzatvorenia zmluvy do pokladne Mestského úradu mesta Medzev, Štóska 6, 044 25 Medzev.