

---

## Písomné vyhlásenie o zmluve o bezpečnom prenájme

---

### Obsah

- A. O zmluve
- B. Definície pojmov
- 1. Kľúče a ďalšie záležitosti
- 2. Upozornenia
- 3. Platby za váš dom
  - a. Platba, príjem a zmena nájomného
  - b. Ostatné poplatky, kaucie a zálohy
- 4. Používanie zariadenia a bývanie vo vašom bytovom dome:
  - a. Obývanie a používanie vášho domu
  - b. Pridanie alebo odstránenie inej osoby do/z vašej zmluvy
  - c. Transakcie týkajúce sa vášho domu
- 5. Vaše práva a povinnosti
  - a. Protispoločenské správanie a zakázané konanie
  - b. Bezpečnosť vášho domu
  - c. Starostlivosť o váš domov, oznámenie a umožnenie prístupu
  - d. Komunálne služby, úpravy a zlepšenia
  - e. Parkovanie
  - f. Domáce zvieratá
  - g. Neobvyklé vlastnosti, znečistenie a nebezpečné materiály
- 6. Povinnosti vášho prenajímateľa
  - a. Starostlivosť o bytovú jednotku, oznámenie a prístup
  - b. Uloženie povinností držiteľovi zmluvy a novým prenajímateľom
  - c. Spoločné priestory
  - d. Zakázané správanie
  - e. Splácanie nájomného po skončení zmluvy
- 7. Ukončenie zmluvy a opustenie domu
- 8. Nároky na držbu a oznámenia
- 9. Písomné vyhlásenia a poskytovanie informácií zo strany prenajímateľa

10. Variácia

11. Ďalšie záležitosti

*Prílohy*

A – Dôvody pre držbu v rámci správy nehnuteľností

B – Vysvetlivky k článkom 236 a 237 zákona

C – Vysvetlivky týkajúce sa dedenia podľa zákona

D – Základné a/alebo doplnkové podmienky, ktoré nie sú zahrnuté alebo upravené v tejto zmluve

E – Zoznam položiek poplatkov za služby v bytovej jednotke ku dňu prenájmu

## **A – O VAŠEJ ZMLUVE (vysvetľujúce informácie)**

Toto je vaše písomné vyhlásenie o zmluve o prenájme uzavretej podľa zákona o prenájme domov (Wales) z roku 2016. Táto zmluva je právna zmluva, ktorá stanovuje práva a povinnosti rady Caerphilly County Borough Council (ako vášho prenajímateľa) a vás (ako držiteľa zmluvy). Rada Caerphilly County Borough Council je miestny orgán a je komunitným prenajímateľom podľa zákona o prenájme domov (Wales) z roku 2016.

### **Vysvetľujúce informácie k písomnému vyhláseniu**

- I. Táto časť obsahuje predpísané informácie o písomnom vyhlásení v súlade s článkom 32 ods. 4 zákona o prenájme domov (Wales) z roku 2016 a nariadeniami o prenájme domov (vysvetľujúce informácie pre písomné vyhlásenia o zmluvách o prenájme) (Wales) z roku 2022.

### **Písomné vyhlásenie o vašej zmluve o prenájme**

- II. Toto je písomné vyhlásenie o vašej zmluve o prenájme. Vo vyhlásení sa stanovujú práva a povinnosti vás a vášho prenajímateľa. Vaša zmluva o prenájme je uzatvorená podľa zákona o prenájme domov (Wales) z roku 2016 (ďalej len „zákon“). Zmluva o prenájme bytovej jednotky sa uzatvára medzi držiteľom zmluvy („vy“) a prenajímateľom („váš prenajímateľ“).
- III. Pozorne si prečítajte podmienky tohto písomného vyhlásenia, aby ste sa uistili, že im plne rozumiete a že ste spokojní s tým, že podmienky odrážajú zmeny alebo dodatočné podmienky dohodnuté medzi vami a vašim prenajímateľom. Toto písomné vyhlásenie si uschovajte, pretože v budúcnosti sa naň možno budete musieť odvolávať.
- IV. Písomné vyhlásenie vám môže byť poskytnuté elektronicky, ak súhlasíte s jeho zasielaním v elektronickej forme.
- V. Písomné vyhlásenie o vašej zmluve o prenájme vám musí byť doručené do 14 dní od dátumu užívania (deň, keď ste oprávnení začať obývať bytovú jednotku). Ak bola vaša zmluva o prenájme zmenená z existujúcej nájomnej zmluvy alebo licencie pred zavedením zákona, musíte dostať písomné vyhlásenie do šiestich mesiacov odo dňa jej zmeny na zmluvu o užívaní.
- VI. Ak nedostanete písomné vyhlásenie v požadovanej lehote, za každý deň omeškania vám prenajímateľ môže byť povinný zaplatiť náhradu vo výške denného nájomného za každý deň neposkytnutia písomného vyhlásenia, maximálne však do výšky dvojmesačného nájomného (pokiaľ prenajímateľ neposkytol písomné vyhlásenie úmyselne).

### **Význam použitých slov<sup>1</sup>**

- VII. „Dátum prenájmu“ v zmluve o užívaní je deň, keď ste oprávnení začať obývať bytovú jednotku.

---

<sup>1</sup> Pozri tiež oddiel B tejto zmluvy.

- VIII. „Kľúčové záležitosti“ v zmluve o prenájme znamenajú tieto informácie:
- a. adresa bytovej jednotky,
  - b. dátum prenájmu,
  - c. výšku nájomného (alebo iného plnenia) a,
  - d. obdobie prenájmu (t. j. obdobie, za ktoré sa musí platiť nájomné, napríklad týždenne alebo mesačne).
- IX. Vaša zabezpečená zmluva je pravidelná a pokračuje od jedného obdobia prenájmu k ďalšiemu (ako je uvedené v kľúčových otázkach v písomnom vyhlásení).

**Podmienky vašej zmluvy o prenájme: základné, dodatočné a doplnkové podmienky**

- X. „Základné podmienky“ sú ustanovenia zákona (alebo akéhokoľvek iného právneho predpisu, ktoré waleskí ministri určia ako základné podmienky), ktoré sú automaticky zahrnuté ako podmienky vašej zmluvy o prenájme. Niektoré zo základných ustanovení nemožno vynechať alebo zmeniť a musia odrážať znenie zákona, s výnimkou redakčných zmien. Ostatné základné ustanovenia je možné vynechať alebo upraviť na základe dohody medzi vami a prenajímateľom, ale len vtedy, ak sa tým zlepší vaše postavenie.
- XI. „Doplnkové podmienky“ sú ustanovenia (stanovené v nariadeniach vydaných waleskými ministrami), ktoré sú tiež automaticky zahrnuté ako podmienky zmluvy o prenájme, pokiaľ:
- a. doplnkové podmienky sú vynechané alebo upravené. Doplnkové podmienky možno vypustiť alebo upraviť na základe dohody medzi vami a prenajímateľom, a to buď s cieľom zlepšiť vaše postavenie, alebo postavenie vášho prenajímateľa za predpokladu, že vynechanie alebo úprava nespôsobí, že doplnková podmienka bude nezlučiteľná so základnou podmienkou, alebo
  - b. zmluva o prenájme bude zmenená z existujúcej nájomnej zmluvy alebo licencie uzavretej pred zavedením zákona.
- XII. Ak niektoré základné alebo doplňujúce ustanovenia neboli začlenené ako podmienky zmluvy o prenájme, tieto ustanovenia sú uvedené v prílohe D k tejto zmluve.
- XIII. Na „dodatočných podmienkach“ sa dohodnete s prenajímateľom, ak sú súčasťou vašej zmluvy o prenájme. Môžu sa vzťahovať na akúkoľvek záležitosť za predpokladu, že nie sú v rozpore s kľúčovou záležitosťou, základnou podmienkou alebo doplnkovou podmienkou.
- XIV. Akákoľvek dodatočná podmienka alebo zmena dodatočnej podmienky, ktorá je zahrnutá v zmluve o prenájme, nie je pre vás záväzná, ak ide o nekalú podmienku podľa článku 62 (požiadavka na spravodlivosť zmluvných podmienok a oznámení) zákona o právach spotrebiteľov z roku 2015.

**Charakteristiky základných, dodatočných a doplnkových podmienok, ak bola vaša zmluva o prenájme prevedená z existujúcej zmluvy o prenájme alebo licencie uzavretej pred zavedením zákona**

- XV. Ak bola zmluva o prenájme prevedená z existujúcej zmluvy o prenájme alebo licencie uzatvorenej pred zavedením zákona, existujúce podmienky zmluvy, ktoré ste si s prenajímateľom dohodli ešte pred prevedením, sú dodatočnými podmienkami. Tieto podmienky zostávajú v platnosti s výnimkou prípadov, keď sú nezlučiteľné s ustanovením o základnej podmienke, ktoré je súčasťou zmluvy o prenájme
- XVI. Dodatočné podmienky, ktoré sú nezlučiteľné s podmienkami existujúceho nájomného vzťahu alebo licencie pred ich premenou na zmluvu o prenájme, sa do zmluvy o prenájme nezahŕňajú.
- XVII. Ak bola vaša zmluva o prenájme zmenená z existujúcej zmluvy o prenájme alebo licencie uzavretej pred zavedením zákona, po tom, čo vám prenajímateľ dal písomné vyhlásenie o zmluve o prenájme:
- a. niektoré základné podmienky môžu byť vynechané alebo zmenené na základe dohody medzi vami a vaším prenajímateľom, ale len ak sa tým zlepší vaša pozícia, a
  - b. doplnkové podmienky možno vypustiť alebo upraviť na základe dohody medzi vami a prenajímateľom, a to buď s cieľom zlepšíť vaše postavenie, alebo postavenie vášho prenajímateľa za predpokladu, že vynechanie alebo úprava nespôsobí, že doplnková podmienka bude nezlučiteľná so základnou podmienkou.

**Vaše práva a povinnosti**

- XVIII. Máte dôležité práva týkajúce sa spôsobu užívania bytovej jednotky, hoci niektoré z nich sú podmienené súhlasom prenajímateľa.
- XIX. V prípade vašej smrti sa dedičské právo môže vzťahovať na osobu, ktorá s vami žije v bytovej jednotke.
- XX. Nesiete zodpovednosť za akékoľvek protispoločenské správanie alebo iné zakázané správanie osôb, ktoré bývajú v bytovej jednotke alebo ju navštevujú. Protispoločenské správanie alebo iné zakázané správanie môže zahŕňať nadmerný hluk, slovné urážky, fyzické napadnutie a domáce násilie (vrátane fyzického, sexuálneho, psychického, emocionálneho alebo finančného zneužívania).
- XXI. Nesmiete dovoliť, aby sa bytová jednotka stala preplnenou tým, že povolíte, aby v nej žilo viac osôb, ako je maximálny povolený počet. Časť 10 zákona o bývaní z roku 1985 (preľudnenosť) poskytuje základ pre určenie maximálneho počtu osôb, ktoré môžu žiť v bytovej jednotke.

- XXII. Nemôžete byť vyst'ahovaní bez súdneho príkazu, pokiaľ neopustíte bytovú jednotku.
- XXIII. Predtým, ako súd vydá príkaz na držbu, musí váš prenajímateľ preukázať, že boli dodržané správne postupy a že je splnená aspoň jedna z nasledujúcich podmienok:
- a. porušili ste jednu alebo viacero podmienok zmluvy (medzi ktoré patrí: neplatenie nájomného, protispoločenské správanie alebo iné zakázané správanie alebo hrozba takéhoto správania, alebo sa o bytovú jednotku riadne nestaráte) a je odôvodnené vás vyst'ahovať, alebo
  - b. vás prenajímateľ musí prest'ahovať a uplatní sa jeden z dôvodov správy nehnuteľností podľa článku 160 zákona, vhodné náhradné ubytovanie je alebo bude k dispozícii, keď príkaz nadobudne účinnosť, a je primerané vás vyst'ahovať.

### ***Problémy s bytovou jednotkou a spory***

- XXIV. Ak máte problém s bytovou jednotkou, mali by ste sa najprv obrátiť na prenajímateľa a pokúsiť sa ho vyriešiť, ale ak sa to nepodarí, môžu vám pomôcť poradenské agentúry (napr. Citizens Advice Bureau alebo Shelter Cymru) alebo nezávislí právni poradcovia.
- XXV. Spory týkajúce sa podmienok vašej zmluvy o prenájme môžu byť riešené na okresnom súde.

### ***Ďalšie informácie o zmluvách o prenájme***

- XXVI. Viac informácií o zmluvách o prenájme vrátane riešenia sporov nájdete na webovej stránke waleskej vlády, v poradenských agentúrach (napr. Citizens Advice Bureau alebo Shelter Cymru) alebo u nezávislých právnych poradcov.

## B. DEFINÍCIE

Pokiaľ nie je uvedené inak, všetky odkazy na „zmluvu“ sa vzťahujú na tento dokument, ktorý je zmluvou o bezpečnom prenájme podľa zákona o prenájme domov (Wales) z roku 2016 a súvisiacich právnych predpisov. Ak sa v tejto zmluve vyskytujú nasledujúce pojmy, majú nasledujúci význam:

### Zákon

Akýkoľvek odkaz na „zákon“ v tomto dokumente znamená zákon o prenájme domov (Wales) z roku 2016 v platnom znení, prípadne v znení neskorších predpisov.

### Dodatočné podmienky

Akýkoľvek pojem, ktorý nie je kľúčovým pojmom, základným pojmom alebo doplnkovým pojmom. Každá dodatočná podmienka musí byť zlučiteľná so všetkými kľúčovými, základnými alebo doplnkovými podmienkami, aby bola účinná. Ďalšie podmienky sú v tejto zmluve označené symbolom „(A)“.

### Základná podmienka pobytu

Osoba spĺňa základnú podmienku bydliska, ak počas obdobia 12 mesiacov, ktoré sa končí smrťou držiteľa zmluvy:

- a. obývala bytovú jednotku, alebo
- b. žila s držiteľom zmluvy (ak bol držiteľ zmluvy prednostným nástupcom vo vzťahu k zmluve o prenájme, tento odkaz na držiteľa zmluvy zahŕňa osobu, ktorú držiteľ zmluvy nahradil).

### Opatrovník

Osoba, ktorá:

- a. pravidelne poskytuje alebo má v úmysle poskytovať podstatnú časť starostlivosti inej osobe a
- b. neposkytuje alebo nebude poskytovať túto starostlivosť z dôvodu pracovnej zmluvy alebo inej zmluvy s akoukoľvek osobou.

Osoba neposkytuje starostlivosť na základe zmluvy len preto, že dostáva stravu alebo ubytovanie, alebo preto, že sa môže stať kvalifikovaným nástupcom v zálohe.

### Spoločné časti

Akákoľvek časť budovy zahŕňajúca túto bytovú jednotku a akékoľvek iné priestory (vrátane akejkoľvek inej bytovej jednotky), ktoré je držiteľ zmluvy oprávnený podľa podmienok zmluvy užívať spoločne s ostatnými. **Príkladmi sú: haly, schodiská, výťahy, balkóny, chodby, podesty, vchody, cesty, brány, spevnené plochy, záhrady, parkovacie plochy alebo zálivy**

alebo iné plochy, ktoré sú určené na spoločné používanie pre vás a osoby bývajúce alebo navštevujúce bytový dom alebo susednú bytovú jednotku.

## Súhlas

Akýkoľvek odkaz na súhlas podľa podmienok tejto zmluvy znamená získanie písomného súhlasu.

## Držiteľ zmluvy

Fyzická osoba s právom užívať bytovú jednotku ako domov na základe zmluvy o prenájme podľa § 7 zákona.

## Práva vyplývajúce z dohovoru

„Práva vyplývajúce z dohovoru“ („*hawliau Confensiwn*“) majú rovnaký význam ako v zákone o ľudských právach z roku 1998 (c. 42).

## Obchodovanie

Na účely tejto zmluvy „obchodovanie“ zahŕňa:

- a. vytvorenie nájomného vzťahu alebo vytvorenie licencie, ktorá udeľuje právo na užívanie bytovej jednotky;
- b. premiestnenie a/alebo
- c. založenie alebo iné zaťaženie.

## Domáce zvieratá

„*Domáce zviera*“ znamená zviera, ktoré obyvatelia bežne chovajú vo svojich domácnostiach ako domáce zviera, napríklad: domáci pes (okrem psa, na ktorého sa vzťahuje *zákon o nebezpečných psoch z roku 1991, pokiaľ nie sú splnené všetky povinnosti vyplývajúce z tohto zákona*), mačka, králik a zlatá rybka, ale nezahŕňa žiadne zviera uvedené v zozname *zákona o nebezpečných voľne žijúcich zvieratách z roku 1976*.

## Prijatie zákona

Uzákonenie (kedykoľvek bolo prijaté alebo vydané, pokiaľ z neho nevyplýva opačný úmysel) obsiahnuté v zákone parlamentu, opatrení alebo zákone Senedd Cymru alebo v nariadeniach vydaných waleskými ministrami, alebo v nástroji vydanom na základe tohto zákona.

## Stav rodinného príslušníka (nástupníctvo)



Osoba, ktorá je rodičom, starým rodičom, dieťaťom, vnukom, bratom, sestrou, strýkom, tetou, synovcom alebo neterou držiteľa zmluvy.

### **Majetkový poriadok rodiny**

Na účely tejto zmluvy a zákona o prenájme domov (Wales) z roku 2016 je „príkaz na prenájom rodinného majetku“ príkaz podľa:

- a. článku 24, zákona o manželských doložkách z roku 1973;
- b. článku 17 alebo 22, zákona o manželských a rodinných veciach z roku 1984;
- c. odseku 1, zoznamu 1, zákona o deťoch z roku 1989;
- d. zoznamu 7, zákona o rodinnom práve z roku 1996;
- e. časti 2, zoznamu 5, zákona o civilnom partnerstve z roku 2004;
- f. odsek 9 alebo 13, zoznam 7, zákon o občianskom partnerstve z roku 2004; alebo
- g. príkaz podľa prílohy 1 (ako je naďalej účinná z dôvodu prílohy 9, zákona o rodinnom práve z roku 1996), zákona o manželských domoch z roku 1983.

### **Základný termín**

Ustanovenie podľa zákona o prenájme domov (Wales) z roku 2016, ktoré je automaticky zahrnuté ako podmienka vo všetkých zmluvách o prenájme alebo v určených zmluvách o prenájme.

Podľa tohto zákona možno niektoré základné podmienky zmeniť alebo vylúčiť, ak sa na tom dohodne prenajímateľ a držiteľ zmluvy, ale len vtedy, ak sa tým zlepší postavenie držiteľa zmluvy. Tieto druhy základných podmienok sú v tejto zmluve o prenájme označené písmenom „(F)“.

Ostatné základné podmienky nemožno meniť ani vylúčiť, aj keď sa na tom prenajímateľ a držiteľ zmluvy dohodnú, hoci „redakčné“ zmeny – úpravy znenia podmienok, ktoré nijakým spôsobom nemenia podstatu podmienky – sú povolené. Tieto druhy základných podmienok sú v tejto zmluve o prenájme označené písmenami „(MF)“.

### **Sídlisko**

Bytový dom [prenajímateľa](#), v ktorom sa bytová jednotka nachádza, alebo ak sa bytová jednotka nenachádza na bytovom dome [prenajímateľa](#), potom akýkoľvek pozemok [prenajímateľa](#) opísaný v zmluve, ktorý slúži alebo je spojený s bytovou jednotkou.

### **Kľúčové záležitosti**

Bytová jednotka; dátum prenájmu; výška nájomného alebo iného plnenia; a obdobie prenájmu. Tieto sú uvedené v oddiele 1 tejto zmluvy o prenájme.

## **Nedostatočná starostlivosť**

Nedostatočná starostlivosť o bytovú jednotku, alebo ak bytová jednotka tvorí len časť budovy, o spoločné časti, ktoré je zmluvný užívateľ oprávnený užívať na základe zmluvy o prenájme.

## **Ubytovateľ**

Osoba žije v bytovej jednotke ako podnajíomník, ak zmluva o prenájme alebo licencia, na základe ktorej obýva bytovú jednotku, spadá pod odsek 6 prílohy č. 2 zákona (spoločné bývanie s prenajímateľom), s výnimkou prípadu, keď je táto osoba upozornená podľa odseku 3 prílohy č. 2, že jej nájomná zmluva alebo licencia je zmluvou o prenájme.

## **Členovia rodiny**

Osoba je členom rodiny inej osoby, ak:

- a. je manželským alebo partnerským partnerom tejto osoby,
- b. žije spolu s touto osobou, ako keby boli manželia alebo partneri, alebo
- c. je to rodič, starý rodič, dieťa, vnuk, brat, sestra, strýko, teta, synovec alebo neter.

## **Povolený užívateľ**

Osoba je oprávneným užívateľom bytovej jednotky, ktorá je predmetom zmluvy o prenájme, ak žije v bytovej jednotke ako nájomca alebo podnajíomník zmluvného vlastníka, alebo nie je nájomcom alebo podnajíomníkom, ale zmluvný vlastník jej povolil žiť v bytovej jednotke ako v domácnosti.

## **Zakázané správanie**

Konanie zmluvného partnera zakázané podľa § 55 zákona a podmienok 5.1 až 5.5 tejto zmluvy. Správanie, ktoré môže byť v rozpore s týmito podmienkami, má široký rozsah a môže zahŕňať nadmerný hluk, slovné urážky a fyzické napadnutie. Zakázané správanie môže zahŕňať aj domáce násilie (vrátane fyzického, sexuálneho, psychického, emocionálneho alebo finančného zneužívania).

## **Prioritný nástupca**

Osoba je prednostným nástupcom držiteľa zmluvy, ak:

- a. je manželom alebo partnerom držiteľa zmluvy alebo žije s držiteľom zmluvy, ako keby boli manželmi alebo partnermi, a
- b. v čase smrti držiteľa zmluvy obýval bytovú jednotku ako svoje jediné alebo hlavné obydlie.

Žiadna osoba však nie je prednostným nástupcom držiteľa zmluvy, ak bol držiteľ zmluvy prednostným nástupcom vo vzťahu k zmluve o prenájme.

### **Nástupca: opatrovateľ**

Osoba je rezervným nástupcom držiteľa zmluvy, ak nie je prioritným nástupcom držiteľa zmluvy a:

- a. spĺňa podmienku opatrovateľa,
- b. v čase smrti držiteľa zmluvy obývala bytovú jednotku ako svoje jediné alebo hlavné obydlie.
- c. spĺňa podmienku pobytu opatrovateľa.

Osoba spĺňa podmienku opatrovateľa, ak kedykoľvek v období 12 mesiacov, ktoré sa končí smrťou držiteľa zmluvy, bola opatrovateľom vo vzťahu k:

- a. držiteľovi zmluvy, alebo
- b. rodinnému príslušníkovi zmluvného partnera, ktorý v čase poskytovania starostlivosti žil so zmluvným partnerom (ak bol zmluvný partner prednostným nástupcom vo vzťahu k zmluve o prenájme, odkazy na zmluvného partnera tu zahŕňajú aj osobu, ktorú zmluvný partner nahradil).

Osoba spĺňa podmienku pobytu opatrovateľa, ak:

- a. spĺňa základnú podmienku pobytu a
- b. v čase úmrtia zmluvného partnera neexistovala žiadna iná bytová jednotka, ktorú by táto osoba bola oprávnená užívať ako domov.

### **Náhradný nástupca: rodinný príslušník**

Osoba je rezervným nástupcom držiteľa zmluvy, ak nie je prioritným nástupcom držiteľa zmluvy a:

- a. spĺňa podmienku opatrovateľa,
- b. v čase smrti držiteľa zmluvy obývala bytovú jednotku ako svoj jediný alebo hlavný domov a
- c. ak spĺňa podmienku rodinného príslušníka a zároveň spĺňa podmienku základného pobytu.

Osoba spĺňa podmienku rodinného príslušníka, ak je rodinným príslušníkom držiteľa zmluvy (ak bol držiteľ zmluvy prednostným nástupcom vo vzťahu k zmluve o prenájme, tento odkaz na držiteľa zmluvy zahŕňa aj osobu, ktorú držiteľ zmluvy nahradil).

Osoba spĺňa základnú podmienku bydliska, ak počas obdobia 12 mesiacov, ktoré sa končí smrťou držiteľa zmluvy:

- a. obývala bytovú jednotku, alebo

b. žila s držiteľom zmluvy (ak bol držiteľ zmluvy prednostným nástupcom vo vzťahu k zmluve o prenájme, tento odkaz na držiteľa zmluvy zahŕňa osobu, ktorú držiteľ zmluvy nahradil).

### **Záväzné povinnosti**

Má to význam stanovený v zákone § 100 ods. 2 zákona, ktorý stanovuje nasledovné:

- a. Povinnosti opraviť (alebo udržiavať či dodať do opravy) alebo udržiavať, obnoviť, postaviť alebo nahradiť akýkoľvek majetok a,
- b. povinnosti udržiavať každú bytovú jednotku vhodnú na bývanie, nech je vyjadrené akokoľvek, a,
- c. zahŕňa povinnosti prenajímateľa podľa článkov 91 a 92 zákona (ktoré sú v tejto zmluve uvedené v bodoch 6.1 až 6.2 a 6.6 až 6.8).

### **Servisné zariadenia**

Zariadenie na zásobovanie vodou, plynom alebo elektrickou energiou, na sanitárne účely, na priestorový výsluch alebo na ohrev vody.

### **Špecifikované servisné zariadenia**

Zariadenie na dodávku vody, plynu alebo elektriny alebo iného paliva (ak je to vhodné) na sanitárne účely, na vykurovanie priestorov alebo na ohrev vody.

### **Doplnkový termín**

Ustanovenie uvedené v predpisoch vydaných waleskými ministrami podľa ustanovení zákona o prenájme domov (Wales) z roku 2016, ktoré môže byť automaticky zahrnuté ako podmienka všetkých zmlúv o prenájme alebo špecifických zmlúv o prenájme. Doplnkové podmienky sú v tejto zmluve o prenájme označené písmenom „(S)“.

Slová uvedené v tejto dohode, ktoré odkazujú na jedno číslo alebo ho naznačujú, zahŕňajú aj odkaz na viac ako jedno číslo a naopak.

Okrem prípadov, keď sa v tejto zmluve odkazuje na „zákon“, ako je definovaný, akýkoľvek odkaz v tejto zmluve na zákon Národného zhromaždenia Walesu alebo parlamentu sa vzťahuje na tento zákon v znení platnom ku dňu uzavretia tejto zmluvy a na jeho neskoršie zmeny a doplnenia alebo opätovné prijatie.

## 1. KLÚČOVÉ A ĎALŠIE ZÁLEŽITOSTI

V nasledujúcich podmienkach sú uvedené kľúčové záležitosti a ďalšie informácie týkajúce sa tejto zmluvy o bezpečnom obsadení:

- 1.1 Táto zmluva sa uzatvára medzi: radou **Caerphilly County Borough Council** („prenajímateľ(ia)“, „my“ a/alebo „nás“) a

.....

.....

(ďalej len „držiteľ(ia) zmluvy“) a/alebo „vy“).

- 1.2 Rada Caerphilly County Borough Council je komunitným prenajímateľom v zmysle § 9 zákona.

- 1.3 V prípade spoločného držiteľa zmluvy sa pojem „držiteľ zmluvy“ alebo „vy“ vzťahuje na každého spoločného držiteľa zmluvy a mená všetkých spoločných držiteľov zmluvy by mali byť uvedené vyššie.

- 1.4 Každý držiteľ zmluvy má individuálne všetky povinnosti a práva stanovené v tejto zmluve.

- 1.5 Táto zmluva sa týka

.....

.....

(ďalej len „bytová jednotka“).

- 1.6 Bytová jednotka pozostáva z

.....

.....

- 1.7 Počiatočné týždenné nájomné za bytovú jednotku na začiatku platnosti tejto zmluvy je £.....

a. Vaša prvá platba za nájomné je splatná .....

b. Ďalšie platby sa uskutočňujú každý týždeň v ten istý deň v týždni, ako bola splatná prvá platba nájomného, s výnimkou 4 týždňov bez nájomného, ktoré sa vyskytujú v určitých intervaloch počas roka.

### Ostatné poplatky

- a. Poplatky za služby - £.....za týždeň*(tieto poplatky sa môžu v priebehu platnosti zmluvy meniť - informácie o tom, ako boli vypočítané aktuálne poplatky za služby, nájdete v prílohe E)*

**Celková týždenná platba: £.....**

1.8 Nezaplatili ste zálohu.

1.9 Bytovú jednotku môžete začať obývať na stránke ..... („dátum prenájmu“).

1.10 Kontaktné údaje prenajímateľa sú tieto.

a. Post                      Caerphilly Homes  
                                    Ty Penallta  
                                    Park Tredomen  
                                    Ystrad Mynach  
                                    Hengoed  
                                    CF82 7PG

b. Telefón    01443 873535

### Podpisy:

1.11 Svojím podpisom nižšie vyjadrujete súhlas s podmienkami tejto zmluvy:

*Držiteľ(ia) zmluvy*

Podpis: \_\_\_\_\_

Tlačené meno: \_\_\_\_\_

Dátum: \_\_\_\_\_

Podpísaný:\* \_\_\_\_\_

Tlačené meno: \_\_\_\_\_

Dátum: \_\_\_\_\_

Podpísaný:\* \_\_\_\_\_

Tlačené meno: \_\_\_\_\_

Dátum: \_\_\_\_\_

Podpísaný:\* \_\_\_\_\_

Tlačené meno: \_\_\_\_\_

Dátum: \_\_\_\_\_

\*ak sú spoloční držitelia zmluvy, vymažte, ak sa nevyžaduje

*V mene prenajímateľa:*

Podpis: \_\_\_\_\_

Tlačené meno: \_\_\_\_\_

Dátum: \_\_\_\_\_

Základné a doplnkové podmienky tejto zabezpečenej zmluvy sú uvedené v tejto časti. Základné podmienky, ktoré nemožno z tejto zmluvy vypustiť alebo zmeniť spôsobom, ktorý by akýmkoľvek spôsobom zmenil ich podstatu majú (MF) doplnené za termínom. Základné podmienky, ktoré je možné vynechať alebo zmeniť, ak sa na tom dohodneme a zlepší to vašu pozíciu, sú doplnené (F). Doplnkové výrazy majú pridané (S). Ďalšie termíny majú pridané (A).

Všetky základné alebo doplnkové podmienky, ktoré boli v tejto zmluve vynechané alebo zmenené, sú podrobne uvedené v prílohe D.

Tam, kde sa pojem vzťahuje na držiteľa zmluvy, sa v tejto zmluve namiesto „držiteľa zmluvy“ zvyčajne používa „vy“. Podobne, ak sa výraz vzťahuje na niečo, čo patrí držiteľovi zmluvy, zvyčajne sa používa „váš“ a nie „držiteľa zmluvy“. Podobne, ak sa výraz vzťahuje na prenajímateľa, zvyčajne sa používa „my“ alebo „nás“, rovnako ako „nás“, keď sa odkazuje na niečo, čo nám patrí.

Poznámky pod čiarou nie sú súčasťou podmienok tejto zmluvy, ale boli zahrnuté tam, kde je to užitočné.

## 2. OZNÁMENIA

- 2.1 Akékoľvek oznámenie, vyhlásenie alebo iný dokument, ktorý sa vyžaduje alebo povoľuje podľa tejto zmluvy, musí mať písomnú formu. (F)
- 2.2 V § 236 a 237 Zákona sa uvádzajú ďalšie ustanovenia o forme oznámení a iných písomností a o spôsobe doručenia alebo iného odovzdania písomnosti, ktorú je potrebné alebo oprávnené odovzdať osobe podľa tohto zákona alebo z jeho dôvodu.<sup>2</sup> (F)
- 2.3 Súhlasíte s tým, že ustanovenia zákona uvedené v bode 2.2 sa budú vzťahovať aj na spôsob, akým vám môže byť odovzdaný alebo doručený akýkoľvek dokument alebo oznámenie súvisiace s touto zmluvou, či už sa vyžaduje podľa zákona alebo inak. (A)
- 2.4 Akékoľvek **písomné** oznámenie, ktoré nám má byť doručené, **musí byť** zaslané na **adresu uvedenú v časti A posledného dokumentu RHW2(A)**.
- 2.5 Akúkoľvek žiadosť o udelenie nášho súhlasu s tým, aby ste niečo urobili podľa podmienok tejto zmluvy, nám môžete zaslať elektronicky prostredníctvom e-mailu na adresu **housingnotices@caerphilly.gov.uk**. Toto je jediný elektronický prostriedok pre takúto žiadosť o súhlas, s ktorým súhlasíme, a ak vaša žiadosť nebude zaslaná na túto e-mailovú adresu, vaša žiadosť nebude podaná. (A)

---

<sup>2</sup> Hoci v prílohe B tejto zmluvy je potrebné uviesť odkaz na § 236 a 237 zákona, zahrnuli sme znenie tak, aby odrážalo povahu týchto ustanovení. Aby sa predišlo pochybnostiam, príloha B slúži na objasnenie a vysvetlenie a nie je základným, doplňujúcim alebo dodatočným pojmom.



- 2.6 Akékoľvek oznámenie, ktoré podávate podľa podmienok tejto zmluvy alebo podľa zákona, nám môžete zaslať elektronicky prostredníctvom e-mailu na adresu **housingnotices@caerphilly.gov.uk**. Toto je jediný elektronický spôsob prijímania oznámení, s ktorým súhlasíme, a ak vaše oznámenie nebude zaslané na túto e-mailovú adresu, vaše oznámenie nebude doručené. (A)

### 3. PLATBY ZA VÁŠ DOMOV

#### *Platba nájomného*

- 3.1 Nájomné musíte platiť v sume a termínoch uvedených v bode 1.7, pokiaľ sa uvedená suma alebo termíny platieb nezmenia v súlade s touto zmluvou, pričom v takom prípade musíte platiť **nájomné** v sumách a termínoch platieb, ktoré sa zmenili. (A)
- 3.2 Poskytneme vám informácie o tom, ako a kde môžete platiť nájomné. (A)

#### *Príjem nájomného*

- 3.3 Do 14 dní od vašej žiadosti vám musíme poskytnúť písomné potvrdenie o zaplatenom nájomnom podľa zmluvy. (S)

#### *Zmena výšky nájomného*

- 3.4 Nájomné splatné podľa tejto zmluvy môžeme zmeniť tak, že vám dáme oznámenie, v ktorom uvedieme novú výšku nájomného, ktorá nadobudne účinnosť v deň uvedený v oznámení. (F)
- 3.5 Obdobie odo dňa, keď vám bolo doručená oznámenie, do dňa, keď nadobudne účinnosť nová výška nájomného, nesmie byť kratšie ako dva mesiace. (F)
- 3.6 V prvom oznámení o zmene splatného nájomného môže byť uvedený akýkoľvek dátum, ak je v súlade s podmienkami 3.4 a 3.5. V každom ďalšom oznámení o zmene musí byť uvedený dátum, ktorý nie je kratší ako jeden rok po poslednom dátume, kedy nové nájomné nadobudlo účinnosť. (F)
- 3.6A Ak má oznámenie, v ktorom sa stanovuje nové nájomné, nadobudnúť účinnosť v deň, ktorý nie je dňom, kedy by bolo vaše týždenné nájomné bežne splatné, potom sa nájomné za jeden týždeň, počas ktorého nadobudne účinnosť nové nájomné, vypočíta pomerne nasledovne:
- vydelením súčasného nájomného číslom 7 a vynásobením počtom dní, počnúc dňom v danom týždni (vrátane), kedy je vaše nájomné bežne splatné, až do dňa bezprostredne predchádzajúceho dňu, kedy začne platiť nové nájomné podľa výpovede;

- b. vydelením nového nájomného číslom 7 a vynásobenie počtom dní odo dňa účinnosti nového nájomného podľa oznámenia až do dňa bezprostredne predchádzajúceho dňu splatnosti nasledujúceho týždenného nájomného a
- c. sčítanie údajov v bodoch 3.6Aa a 3.6Ab. (A)

#### *Ostatné poplatky (v prípade potreby)*

- 3.7 Môžete byť povinní platiť ďalšie týždenné poplatky, napríklad poplatky za služby, ktoré nie sú zahrnuté v nájomnom. Aktuálna celková výška takýchto prípadných týždenných poplatkov je uvedená v podmienke 1.7 tejto zmluvy a prípadný podrobný zoznam poplatkov za služby je uvedený v prílohe E. Výšku každého takéhoto týždenného poplatku môžeme zmeniť podľa nášho uváženia, ak sa poplatky zmenia. Ďalšie kategórie poplatkov za služby môžeme pridať zmenou tejto zmluvy v súlade s časťou 10 tejto zmluvy. Poskytneme vám informácie o tom, ako a kde uhradiť prípadné ďalšie poplatky. Ostatné týždenné poplatky musíte zaplatiť v ten istý deň v každom týždni, kedy je splatná vaša týždenná platba nájomného. (A)

#### *Bezpečnosť a zálohy<sup>3</sup>*

- 3.8 Zábezpeku (ktorá zahŕňa aj zálohu) nesmieme požadovať v inej forme ako:
- a. peniaze alebo,
  - b. záruka. (F)
- 3.9 Ak zaplatíte zálohu podľa tejto zmluvy (alebo ak iná osoba zaplatí zálohu vo vašom mene), musí sa s ňou nakladať v súlade s autorizovaným systémom záloh. (MF)
- 3.10 Pred uplynutím lehoty 30 dní odo dňa zaplattenia zálohy musíme:
- a. spĺňať počiatočné požiadavky autorizovaného systému vkladov a,
  - b. poskytnúť vám (a akejkolvek osobe, ktorá zaplatila zálohu vo vašom mene) požadované informácie. (MF)
- 3.11 Požadované informácie sú také informácie, ktoré môžu byť špecifikované waleskými ministrami v nariadeniach v súlade s článkom 45 zákona, ktoré sa týkajú:

---

<sup>3</sup> Ako je uvedené v časti 1: Kľúčové je, že v rámci tejto zmluvy sa neplatí žiadna záloha. Nižšie uvedené ustanovenia sa preto neuplatňujú, ale musia byť zahrnuté ako povinná základná podmienka zákona, ktorú nemožno v zmluve vynechať.

- a. systému povolených vkladov, ktorý sa uplatňuje, a,
- b. nášho súladu s pôvodnými požiadavkami systému a,
- c. fungovania kapitoly 4 časti 3 zákona (Vklady a systémy vkladov) vrátane vašich práv (a práv akejkoľvek osoby, ktorá zaplatila vklad vo vašom mene) v súvislosti s vkladom. (MF)

#### 4. POUŽÍVANIE A BÝVANIE VO VAŠOM DOME

##### *Obývanie a používanie vášho domu*

- 4.1 Vy, alebo v prípade spoločných držiteľov zmluvy, aspoň jeden z vás, musíte obývať bytovú jednotku ako svoj jediný alebo hlavný domov počas trvania zmluvy o prenájme (S)
- 4.2 Bez nášho písomného súhlasu nesmiete v bytovej jednotke vykonávať ani povoliť žiadnu obchodnú alebo podnikateľskú činnosť. [Nesmiete inzerovať služby alebo vystavovať tovar na predaj bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.](#)<sup>4</sup> (S)
- 4.3 Ak zistíte, že bytová jednotka je alebo bude neobývaná 28 alebo viac po sebe nasledujúcich dní, musíte nám to oznámiť čo najskôr. (S)

##### *Ubytovatelia a oprávnení užívatelia.*

- 4.4 V bytovej jednotke môžete povoliť bývanie osobám ako podnájomníkom. (F)
- 4.5 Môžete povoliť osobám, ktoré nie sú nájomníkmi alebo podnájomníkmi, aby žili v bytovej jednotke ako v domácnosti. (S)
- 4.6 [Za žiadnych okolností nesmiete:](#)
  - a. uzavrieť zmluvu o podnájme celej bytovej jednotky alebo jej časti alebo
  - b. umožniť nájomcovi zostať v bytovej jednotke, ak počas platnosti zmluvy o užívaní bytovej jednotky prestanete obývať bytovú jednotku ako svoju jedinú alebo hlavnú bytovú jednotku. (A)
- 4.7 Ako je uvedené vo vysvetlivkách k tejto zmluve, nesmiete dovoliť, aby sa bytová jednotka stala preplnenou tým, že v nej bude bývať viac osôb, ako je maximálny povolený počet. (A)

---

<sup>4</sup> Tento doplnkový termín bol zmenený. Podrobnosti o vykonaných zmenách nájdete v prílohe D.

*Právo obývať bytovú jednotku bez zásahu prenajímateľa*

- 4.8 Nesmieme žiadnym konaním ani opomenutím zasahovať do vášho práva obývať bytovú jednotku. (F)
- 4.9 Nezasahujeme do vášho práva obývať bytovú jednotku:
- a. primeraným uplatnením našich práv podľa tejto zmluvy a/alebo
  - b. z dôvodu nedodržania povinností pri opravách. (F)
- 4.10 Sme oprávnení byť považovaní za osobu, ktorá má právo zasahovať do vášho práva, ak osoba:
- a. koná v našom mene, alebo
  - b. má na bytovej jednotke alebo jej časti záujem, ktorý je vyšší ako náš záujem, zasahuje do vášho práva akýmkoľvek zákonným konaním alebo opomenutím. (F)

*Pridanie alebo odstránenie osoby do tejto zmluvy alebo z nej*

- 4.11 Vy ako držiteľ zmluvy a iná osoba sa môžete s naším súhlasom stať spoločným držiteľom zmluvy. (F)
- 4.12 Ak sa osoba stane spoludlžníkom, nadobúda všetky práva a povinnosti spoludlžníka podľa zmluvy odo dňa, keď sa stane spoludlžníkom. (F)
- 4.13 Spoločný držiteľ zmluvy na základe zabezpečenej zmluvy môže od zmluvy odstúpiť tak, že nám zašle oznámenie („oznámenie o odstúpení od zmluvy“). (F)
- 4.14 V oznámení o odstúpení od zmluvy musí byť uvedený dátum, ku ktorému máte v úmysle prestať byť zmluvnou stranou tejto zmluvy („dátum odstúpenia“). (F)
- 4.15 Pri podávaní oznámenia o odstúpení od zmluvy nám musíte dať písomné upozornenie ostatným spoločným držiteľom zmluvy a k upozorneniu musíte priložiť kópiu oznámenia o odstúpení od zmluvy, s výnimkou prípadov, keď sa toto oznámenie považuje za oznámenie o odstúpení od zmluvy podľa bodu 4.18 nižšie. (F)

- 4.16 Ostatným držiteľom zmluvy musíme zaslať písomné upozornenie, ku ktorému priložíme kópiu oznámenia o odstúpení od zmluvy, a to čo najskôr po tom, ako sme oznámenie o odstúpení od zmluvy dostali. (F)
- 4.17 V deň odstúpenia od zmluvy prestávate byť zmluvnou stranou tejto zmluvy. (F)
- 4.18 Oznámenie jedného alebo viacerých (ale nie všetkých) spoločných držiteľov zmluvy, ktoré má byť oznámením o ukončení zmluvy, sa považuje za oznámenie o odstúpení od zmluvy a dátum uvedený v oznámení sa považuje za dátum odstúpenia od zmluvy. (F)
- 4.19 Minimálna lehota medzi dátumom, kedy nám bolo doručené oznámenie podľa podmienok 4.13 až 4.18, a dátumom odstúpenia od zmluvy je jeden mesiac. (S)
- 4.20 Ak niektorý zo spoluvlastníkov zmluvy zomrie alebo prestane byť zmluvnou stranou tejto zmluvy z iného dôvodu, od okamihu, keď prestane byť zmluvnou stranou, sú zostávajúci spoluvlastníci zmluvy:
- a. plne oprávnení na všetky práva vyplývajúce z tejto zmluvy a
  - b. povinní v plnej miere splniť všetky záväzky, ktoré nám vyplývajú zo zmluvy. (MF)
- 4.21 Spoločný držiteľ zmluvy nemá žiadne právo ani povinnosť za obdobie po tom, ako prestane byť zmluvnou stranou. (MF)
- 4.22 Žiadne z vyššie uvedených ustanovení 4.20 a 4.21 neodstraňuje žiadne právo ani nezbavuje spoločného zmluvného partnera zodpovednosti, ktorá vznikla pred tým, ako prestal byť zmluvnou stranou. (MF)
- 4.23 Podmienky 4.20 - 4.22 vyššie sa neuplatňujú v prípade, že spoločný držiteľ zmluvy prestane byť zmluvnou stranou tejto zmluvy, pretože jeho alebo ich práva a povinnosti vyplývajúce zo zmluvy sa prevedú v súlade s touto zmluvou. (MF)

*Transakcie týkajúce sa vášho domova.*

- 4.24 „Obchodovanie“ zahŕňa záležitosti uvedené v časti B tejto zmluvy (Definície)<sup>5</sup>. (F)

---

<sup>5</sup> Pozri článok 57 ods. 4 zákona.

- 4.25 S touto zmluvou, bytovou jednotkou alebo akoukoľvek jeho časťou môžete nakladať len:
- a. spôsobom povoleným touto zmluvou, alebo
  - b. v súlade s rozhodnutím o rodinnom majetku.<sup>6</sup> (F)
- 4.26 Spoločný držiteľ zmluvy nesmie nakladať so svojimi právami a povinnosťami vyplývajúcimi z tejto zmluvy (alebo s touto zmluvou, bytovou jednotkou alebo akoukoľvek jej časťou), okrem:
- a. spôsobu povoleného touto zmluvou, alebo
  - b. v súlade s rozhodnutím o rodinnom majetku. (F)
- 4.27 Ak urobíte niečo, čo je v rozpore s vyššie uvedenou podmienkou 4.25, alebo ak ako spoločný držiteľ zmluvy urobíte niečo, čo je v rozpore s vyššie uvedenou podmienkou 4.26:
- a. transakcia nie je pre nás záväzná a
  - b. držiteľ zmluvy alebo spoločný držiteľ zmluvy porušuje túto zmluvu (napriek tomu, že transakcia nie je pre nás záväzná). (F)

*Prevod na potenciálneho nástupcu<sup>7</sup>*

- 4.28 Zmluvu môžete previesť na:
- a. potenciálneho nástupcu, alebo
  - b. ak existujú dvaja alebo viacerí potenciálni nástupcovia, všetci potenciálni nástupcovia, ktorí si želajú byť zahrnutí do prevodu. (F)
- 4.29 Zmluvu podľa vyššie uvedenej podmienky 4.28 môžete previesť len s naším súhlasom. (F)
- 4.30 Ak ste jediným držiteľom zmluvy, potenciálnym nástupcom je osoba, ktorá by bola oprávnená na nástupníctvo, ak by ste zomreli bezprostredne pred prevodom. (F)
- 4.31 Ak existujú spoloční držitelia zmluvy, potenciálny nástupca je osoba, ktorá by bola oprávnená stať sa nástupcom spoločného držiteľa zmluvy, ak:
- a. držiteľ zmluvy zomrel bezprostredne pred prevodom a

---

<sup>6</sup> Pozri § 251 zákona a definície v časti B tejto zmluvy.

<sup>7</sup> Zákon ustanovuje zákonné dedenie, ktoré je vysvetlené v prílohe C.

b. v čase smrti spoločného držiteľa zmluvy bol on alebo ona jediným držiteľom zmluvy. (F)

#### *Prevod na iných držiteľov zabezpečených zmlúv*

4.32 Keďže prenajímateľ je komunitným prenajímateľom, môžete previesť zmluvu na osobu, ktorá je pred prevodom držiteľom zmluvy o zabezpečení, na základe ktorej je prenajímateľ komunitným prenajímateľom, a bezprostredne pred prevodom prestane byť držiteľom zmluvy na základe tejto zmluvy. Prevod podľa tejto podmienky je možný len so súhlasom prenajímateľa. (F)

#### *Prevod výmenou*

4.33 Túto zmluvu môžete previesť formou výmeny so zabezpečeným nájomcom v Anglicku alebo s niektorými inými držiteľmi zmlúv (ak je prenajímateľ komunitným prenajímateľom), ak predtým získate náš predchádzajúci písomný súhlas. (A)

## **5. VAŠE PRÁVA A POVINNOSTI**

### *Protispoločenské správanie a iné zakázané konanie*

5.1 Nesmiete sa dopustiť ani vyhrážať správaním, ktoré by mohlo spôsobiť nepríjemnosti alebo obťažovanie oprávnenej osoby (akéhokoľvek druhu):

- a. žiť v bytovej jednotke, ktorá je predmetom zmluvy o prenájme, alebo
- b. žiť v bytovej jednotke alebo inom ubytovacom zariadení v lokalite bytu, ktorý je predmetom zmluvy o prenájme. (MF)

5.2 Nesmiete sa dopustiť ani vyhrážať správaním, ktoré by mohlo spôsobiť nepríjemnosti alebo obťažovanie osoby vykonávajúcej zákonnú činnosť:

- a. v bytovej jednotke, ktorá je predmetom tejto zmluvy o prenájme, alebo
- b. v lokalite bytovej jednotky. (MF)

5.3 Nesmiete sa dopustiť ani vyhrážať takýmto konaním:

- a. ktoré je schopné spôsobiť nepríjemnosti alebo obťažovanie:
  - i. prenajímateľovi alebo
  - ii. osobe (bez ohľadu na to, či je alebo nie je zamestnancom prenajímateľa), ktorá koná v súvislosti s výkonom funkcií prenajímateľa v oblasti správy bytov, a
- b. ktoré priamo alebo nepriamo súvisia s funkciami prenajímateľa v oblasti správy bytov alebo ich ovplyvňujú. (MF)

- 5.4 Bytová jednotka, ktorá je predmetom tejto zmluvy o prenájme, vrátane všetkých spoločných častí a akejkolvek inej časti budovy, ktorá je súčasťou bytovej jednotky, nesmiete používať na trestné účely, ani nesmiete hroziť, že ho budete používať. (MF)
- 5.5 Nesmiete žiadnym konaním ani opomenutím:
- umožniť, podnecovať alebo povzbudzovať akúkoľvek osobu, ktorá býva v bytovej jednotke alebo ju navštevuje, aby konala spôsobom uvedeným v bodoch 5.1 až 5.3 (vrátane) vyššie, alebo
  - umožniť, podnecovať alebo podporovať akúkoľvek osobu, aby konala tak, ako je uvedené v bode 5.4 vyššie. (MF)

### *Obťažovanie*

- 5.6 Nebudete obťažovať, ani nedovolíte, neumožníte a nebudete podnecovať alebo povzbudzovať žiadnu inú osobu, aby obťažovala akúkoľvek osobu (čo pre vylúčenie pochybností zahŕňa všetkých zamestnancov [prenajímateľa](#), [obchodníkov](#) alebo ich oprávnených zástupcov), ktorá sa zdržiava, navštevuje alebo inak vykonáva zákonnú činnosť v lokalite bytovej jednotky. (A)
- 5.7 Príklady obťažovania na účely bodu 5.6 zahŕňajú okrem iného:
- zastrašovanie na základe náboženského presvedčenia, etnického pôvodu, sexuálnej orientácie, zdravotného postihnutia, pohlavia, veku alebo na akomkoľvek inom základe;
  - násilie alebo hrozba násilia vrátane domáceho násilia;
  - hanlivé alebo urážlivé slová alebo správanie;
  - poškodenie alebo hrozba poškodenia majetku inej osoby vrátane poškodenia akejkolvek časti jej domu;
  - písanie výhražných, hanlivých alebo urážlivých grafitov a/alebo,
  - akékoľvek konanie alebo opomenutie, ktoré je spôsobilé narušiť pokoj alebo pohodlie iných osôb alebo ich obťažovať.

### *Vandalizmus*

- 5.8 Nebudete úmyselne poškodzovať, ani nedovolíte, neumožníte a nebudete podnecovať alebo nabádať žiadnu osobu bývajúcu v bytovej jednotke alebo ju navštevujúcu k úmyselnému poškodzovaniu bytovej jednotky alebo akýchkoľvek spoločných [častí](#). Aby sa predišlo pochybnostiam, takéto poškodenie zahŕňa poškodenie alebo znehodnotenie akejkolvek steny, dverí, [stropov](#), [okien](#), [schodísk](#), plotu alebo akejkolvek inej časti bytovej jednotky alebo spoločných [častí](#) formou grafitov alebo akýmkoľvek iným podobným spôsobom. (A)



## Bezpečnosť vášho domu

- 5.9 Musíte prijať opatrenia na zabezpečenie bytovej jednotky. (S)
- 5.10 V súlade s nižšie uvedenými podmienkami 5.11 a 5.12 môžete zmeniť akýkoľvek zámok na vonkajších alebo vnútorných dverách bytovej jednotky za predpokladu, že tieto zmeny nezabezpečia nižšiu bezpečnosť, než aká bola predtým.<sup>8</sup> (S)
- 5.11 **Nesmiete** meniť žiadny zámok na vonkajších alebo vnútorných dverách bytovej jednotky s požiarou odolnosťou (pretože dvere sú hodnotené z hľadiska požiarnej bezpečnosti a ich zmena môže mať negatívny vplyv na ich účinnosť v prípade požiaru). Ak máte pochybnosti o tom, či sú vonkajšie alebo vnútorné dvere protipožiarne, mali by ste nás pred vykonaním akýchkoľvek zmien kontaktovať. (A)
- 5.12 Ak je bytová jednotka súčasťou systému chráneného bývania, nesmiete vykonávať žiadne zmeny v systéme vhodných alebo generálnych kľúčov. (A)

## Starostlivosť o váš domov a lokalitu

- 5.13 Nie ste zodpovední za primerané opotrebovanie bytovej jednotky alebo jej zariadenia a vybavenia, ale:
- riadne sa starať o bytovú jednotku, zariadenie a vybavenie bytovej jednotky a o všetky predmety uvedené v súpise;
  - udržiavať bytovú jednotku v primeranom dekoratívnom stave a
  - bez nášho súhlasu neodstráni z bytovej jednotky žiadne zariadenie a vybavenie alebo predmety uvedené v akomkoľvek súpise;
  - nemeniť, neupravovať ani nevykonávať žiadne práce na dverách s požiarou odolnosťou (či už vnútorných alebo vonkajších) bez nášho súhlasu;
  - neuschovávať v bytovej jednotke nič, čo by ohrozovalo zdravie a bezpečnosť-vás, ktoréhokoľvek povoleného nájomníka, osôb, ktoré bytovú jednotku navštívia, alebo osôb, ktoré sa zdržiavajú v jej blízkosti.<sup>9</sup> (S)
- 5.13A Ak porušíte niektorú z povinností uvedených v bode 5.13, môžeme kedykoľvek v primeranom čase vstúpiť do bytovej jednotky za účelom výmeny alebo vykonania opráv zariadenia a vybavenia alebo iných predmetov uvedených v akomkoľvek súpise. Pred vstupom do bytovej jednotky v rámci tejto podmienky vás musíme upozorniť aspoň 24 hodín vopred. Na požiadanie nám zaplatíte všetky náklady, ktoré nám vzniknú v súvislosti s porušením podmienok podľa bodu 5.13 (A).

---

<sup>8</sup> Tento doplnkový termín bol zmenený. Podrobnosti o vykonaných zmenách nájdete v prílohe D.

<sup>9</sup> Tento doplnkový termín bol zmenený. Podrobnosti o vykonaných zmenách nájdete v prílohe D.

5.14 V súlade s odsekom 5.13 a všetkými podmienkami uvedenými v tomto dokumente, ktoré stanovujú naše povinnosti, budete:

- a. udržiavať všetky garáže a hospodárske budovy v primeranom stave dekoratívnosti, opravy a čistoty a udržiavať vonkajšie vpusť čisté a odblokované;
- b. udržiavať záhradu, dvor, predný dvor alebo spoločné časti vrátane živých plotov a stromov, ktoré sú súčasťou bytovej jednotky, v udržiavanom a čistom stave;
- c. udržiavať všetky stromy vo svojej záhrade v dobrom stave a v takom stave, aby nespôsobovali nepríjemnosti alebo obťažovanie susedov alebo osôb vykonávajúcich zákonnú činnosť v blízkosti vašej bytovej jednotky,
- d. udržiavať spoločné priestory v čistom a upratanom stave a bez prekážok;
- e. zabezpečíte, aby ste používali schválené palivo pre všetky spotrebiče na vykurovanie priestorov, ktoré vám boli poskytnuté alebo ktoré boli nainštalované s našim súhlasom, a aby ste každý rok vyčistili všetky komínové prieduchy.

a nedovolíte a nedovolíte žiadnej osobe:

- f. hromadiť odpadky alebo zvieracie výkaly, ktoré sa musia okamžite vhodne odstrániť;
- g. spaľovať odpadové materiály alebo predmety z domácnosti (vrátane nábytku, matracov alebo podobných predmetov) v akejkoľvek záhrade, na dvore, v prednej časti alebo v spoločných priestoroch;
- h. vysádzať, strihať alebo poškodzovať akékoľvek stromy alebo živé ploty bez predchádzajúceho písomného súhlasu; alebo
- i. blokovať akékoľvek spoločné príjazdové cesty alebo chodníky, aby sa vozidlá záchranej služby nedostali k bytovej jednotke, iným nehnuteľnostiam alebo z akéhokoľvek iného dôvodu. (A)

5.14A Ak porušíte niektorú z povinností uvedených v bode 5.14, môžeme kedykoľvek v primeranom čase vstúpiť do bytovej jednotky za účelom vykonania prác, ktoré považujeme za potrebné na nápravu vášho porušenia. Pred vstupom do bytovej jednotky v rámci tejto podmienky vás musíme upozorniť aspoň 24 hodín vopred. Na požiadanie uhradíte prenajímateľovi všetky náklady, ktoré mu vzniknú v súvislosti s porušením podmienok podľa bodu 5.14 (A).

5.15 Musíte nás čo najskôr informovať o akejkoľvek poruche, závade, poškodení alebo havarijnom stave bytovej jednotky alebo spoločných častí, o ktorých sa odôvodnene domnievate, že za ne nesieme zodpovednosť, ako napríklad o

zablokovanej kanalizácii, úniku vody, stavebných závadách, závadách na chodníkoch, schodoch, terasách a poruchách na vodovodných, plynových, elektrických a požiarnych zariadeniach. <sup>10</sup>(S)

- 5.16 Ak sa odôvodnene domnievate, že za akúkoľvek chybu, poruchu, poškodenie alebo znehodnotenie príslušenstva alebo položiek uvedených v akomkoľvek súpise nezodpovedáme my, musíte v primeranej lehote vykonať opravu takéhoto príslušenstva alebo iných položiek uvedených v akomkoľvek súpise alebo ich vymeniť. Táto podmienka sa uplatňuje v prípade, že k chybe, neplneniu, poškodeniu alebo poruche došlo úplne alebo prevažne v dôsledku konania alebo opomenutia, ktoré sa rovná nedostatočnej starostlivosti z vašej strany, zo strany ktoréhokoľvek oprávneného nájomcu alebo osoby, ktorá navštívila bytovú jednotku. (S)
- 5.17 Ak nevykonáte tie opravy, za ktoré ste zodpovední podľa podmienky 5.16, môžeme kedykoľvek v primeranom čase vstúpiť do bytovej jednotky za účelom vykonania opráv zariadení a vybavenia alebo iných predmetov uvedených v akomkoľvek súpise alebo ich výmeny. Pred vstupom do bytovej jednotky v rámci tejto podmienky vás musíme upozorniť aspoň 24 hodín vopred.<sup>11</sup> (S)
- 5.18 Na požiadanie uhradíte **prenajímateľovi** všetky náklady, ktoré mu vzniknú v súvislosti s opravami (alebo obnovou) bytovej jednotky alebo **spoločných častí** v dôsledku:
- a. akejkoľvek chyby, neplnenia, poškodenia alebo poruchy, ku ktorej došlo úplne alebo hlavne v dôsledku konania alebo opomenutia, ktoré predstavuje nedostatok starostlivosti z vašej strany, zo strany ktoréhokoľvek oprávneného užívateľa alebo ktorejkoľvek osoby, ktorá navštívila bytovú jednotku, alebo
  - b. v dôsledku toho, že ste v primeranej lehote nevykonali opravy bytovej jednotky, za ktorú ste zodpovední, alebo
  - c. v dôsledku toho, že ste vy alebo niekto, koho ste poverili alebo poveril, nevykonali opravy bytovej jednotky, za ktorú ste zodpovední, riadne, alebo
  - d. vášho porušenia akýchkoľvek podmienok tejto zmluvy.

#### *Prístup do bytovej jednotky v prípade núdze<sup>12</sup>*

- 5.19 V prípade núdzovej situácie, v dôsledku ktorej musíme vstúpiť do bytovej jednotky bez predchádzajúceho upozornenia, nám musíte umožniť okamžitý prístup do bytovej jednotky.

Núdzová situácia zahŕňa:

- a. niečo, čo si vyžaduje naliehavé práce, aby sa zabránilo vážnemu poškodeniu, ďalšiemu poškodeniu alebo zničeniu bytovej jednotky a bytových jednotiek v okolí, a

<sup>10</sup> Tento doplnkový termín bol zmenený. Podrobnosti o vykonaných zmenách nájdete v prílohe D.

<sup>11</sup> Pozri tiež podmienky 6.17 až 6.18.

<sup>12</sup> Pozri tiež podmienky 6.20 až 6.21.

- b. niečo, čo by v prípade, že by sme to okamžite neriešili, bezprostredne ohrozilo zdravie a bezpečnosť vás, všetkých povolených užívateľov bytovej jednotky alebo iných osôb v okolí bytovej jednotky. (S)

#### *Prístup do bytovej jednotky na iné účely*

- 5.20 Po tom, čo vám aspoň 24 hodín vopred oznámime (okrem núdzových prípadov), že potrebujeme prístup do vášho obydlija, musíte nám, našim pracovníkom alebo oprávneným zástupcom umožniť prístup do bytovej jednotky v primeranom čase na ktorýkoľvek z nasledujúcich účelov.
- a. kontrola alebo vykonávanie úprav bytovej jednotky;
  - b. inštalácia alebo zhotovenie nových prípojok ku kanalizácii, odpadom, potrubiam, káblom alebo podobným zariadeniam;
  - c. údržbu alebo servis akýchkoľvek zariadení alebo iných predmetov v bytovej jednotke, za ktoré sme zodpovední;
  - d. oprava susedných nehnuteľností;
  - e. odstránenie akýchkoľvek nepovolených úprav bytovej jednotky;
  - f. nápravu alebo odstránenie akýchkoľvek schválených úprav alebo zlepšení vykonaných nepracovným spôsobom a,
  - g. akýkoľvek iný účel súvisiaci so správou bytového fondu. (A)
- 5.21 Na základe oznámenia najmenej 24 hodín vopred umožníte svojim susedom a/alebo ich zástupcom prístup do bytovej jednotky za účelom údržby a dokončenia prác na ich nehnuteľnostiach za predpokladu, že predtým získali náš súhlas na prístup. Pred rozhodnutím o žiadosti vášho suseda sa s vami budeme snažiť prediskutovať každú žiadosť o prístup a povahu zamýšľaných prác. (A)

#### *Zmeny v poskytovaní verejných služieb*

- 5.22 Môžete zmeniť ktoréhokoľvek z dodávateľov na bytovú jednotku:
- a. elektrinu, plyn alebo iné palivo alebo vodovodné (vrátane kanalizačných) služby;
  - b. služby telefónu, internetu, káblovej televízie alebo satelitnej televízie. (S)
- 5.23 O všetkých zmenách vykonaných podľa podmienky 5.22 nás musíte informovať čo najskôr, ako je to možné. (S)
- 5.24 Pokiaľ vám nedáme súhlas, nesmiete:
- a. po skončení zmluvy o prenájme nechať bytovú jednotku bez dodávateľa elektrickej energie, plynu alebo iného paliva (ak je to vhodné) alebo vodovodných (vrátane kanalizačných) služieb, pokiaľ tieto služby neboli v bytovej jednotke prítomné v deň prenájmu; a,

- b. inštalovať alebo odstrániť, alebo zabezpečiť inštaláciu alebo odstránenie akýchkoľvek špecifikovaných servisných zariadení<sup>13</sup> v bytovej jednotke. (S)

### Úpravy a zlepšenia

- 5.25 Bez nášho súhlasu nesmiete postaviť, odstrániť alebo vykonať stavebné úpravy prístreškov, garáží alebo iných stavieb v bytovej jednotke. (S)
- 5.26 Predtým, ako začnete poskytovať služby, musíte najprv získať náš písomný súhlas, ktorý nebude bezdôvodne odmietnutý:
- a. vyzdobiť vonkajšiu časť bytovej jednotky alebo vnútorné steny alebo stropy, alebo
  - b. pridať alebo zmeniť akékoľvek zariadenie alebo vybavenie v bytovej jednotke alebo vykonať akékoľvek **vnútorné alebo vonkajšie** úpravy alebo vylepšenia, čo pre vylúčenie pochybností zahŕňa aj vybudovanie parkovacieho miesta; alebo
  - c. postaviť alebo odstrániť celý záhradný plot alebo múr alebo ich časť alebo vykonať akékoľvek podstatné terénne úpravy; alebo
  - d. meniť alebo pridávať do bytovej jednotky akékoľvek zariadenie, **ktoré zahŕňa prebitie alebo poškodenie konštrukcie, okien alebo dverí.** (A)
- 5.27 S výnimkou satelitných antén, TV alebo CB antén sa všetky nami schválené úpravy alebo vylepšenia automaticky stávajú súčasťou bytovej jednotky po skončení zmluvy, **ak sa s nami písomne nedohodnete inak.** (A)
- 5.28 Ak ste nezískali náš súhlas, takže akékoľvek zmeny, vylepšenia alebo doplnenia sú neoprávnené, môžeme takéto neoprávnené doplnenia alebo zmeny odstrániť. (A)
- 5.29 Ak sme udelili súhlas na akúkoľvek zmenu, doplnenie alebo vylepšenie, ale tieto práce boli podľa nášho názoru vykonané nepracovným spôsobom, môžeme:
- a. vykonať nápravu takýchto prác; a/alebo
  - b. odstrániť akékoľvek schválené zmeny alebo vylepšenia počas platnosti zmluvy alebo po jej skončení. (A)
- 5.30 Ak musíme vykonať akékoľvek práce, odstránenie alebo nápravu podľa podmienok **5.28 a 5.29**, môžeme vám **účtovať** náklady na takéto odstránenie alebo nápravu. (A)

### Parkovanie

- 5.31 **Bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa nebudete v rámci bytovej jednotky stavať, parkovať alebo povoľovať parkovanie akéhokoľvek motorového vozidla, karavanu, obytného prívesu, lode, prívesu, úžitkových vozidiel alebo akýchkoľvek podobných predmetov a nedovolíte ani neumožníte, aby to isté robila osoba, ktorá v bytovej jednotke býva alebo ju**

---

<sup>13</sup> „Špecifické servisné zariadenia“ sú definované v časti B (Definície).

navštevuje. (A)

- 5.32 Ak vám bol udelený súhlas v súlade s podmienkou 5.31, zabezpečíte, aby bol riadne vybudovaný prístupový priechod, znížený obrubník, príjazdová cesta a spevnené stojisko alebo garáž, na ktoré bolo udelené povolenie, a aby bolo motorové vozidlo, karavan, obytný prívos, loď, prívos, úžitkové vozidlo alebo podobná vec (veci) umiestnené alebo zaparkované na príjazdovej ceste alebo spevnenom stojisku alebo v garáži. (A)
- 5.33 Za určitých okolností môže byť prenajímateľ na základe vašej písomnej žiadosti ochotný upustiť od prísnych požiadaviek uvedených v bode 5.32. (A)
- 5.34 Žiadnej osobe, ktorá býva v bytovej jednotke alebo ju navštevuje, nedovolíte ani neumožníte:
- (a) umiestniť alebo zaparkovať akékoľvek motorové vozidlo, karavan, obytný prívos, loď, prívos, úžitkové vozidlá alebo akékoľvek podobné predmety:
    - (i) akúkoľvek záhradu, spevnenú plochu v blízkosti bytovej jednotky, ktorú vám poskytla Rada a/alebo prenajímateľ na spoločné používanie s ostatnými miestnymi obyvateľmi;
    - (ii) akékoľvek spoločné parkovacie plochy s výnimkou motorových vozidiel používaných na súkromné domáce účely;
    - (iii) akýkoľvek chodník, trávnatý okraj, otočisko alebo plochu občianskej vybavenosti poskytnutú Radou a/alebo prenajímateľom, pokiaľ nie sú na tento účel poskytnuté alebo upravené.
  - (b) domu alebo parkovať akékoľvek úžitkové vozidlá na akejkoľvek parkovacej ploche (vrátane rezidentských parkovísk, parkovacích zálivov alebo akejkoľvek inej plochy využívané na spoločné parkovanie) v lokalite bytovej jednotky alebo na sídlisku;
  - (c) jazdiť cez akékoľvek spoločné pozemky alebo trávnaté okraje alebo podobné pozemky v okolí bytovej jednotky alebo na sídlisku;
  - (d) parkovať na miestach, ktoré by bránili záchranným službám;
  - (e) parkovať nepojazdné vozidlá v okolí bytovej jednotky alebo na sídlisku;
  - (f) mopedy, motocykle, elektrické bicykle, skútre alebo iné vozidlá poháňané batériou držať v bytovej jednotke alebo vo vnútorných spoločných priestoroch (napríklad vo vstupných halách, na schodiskách, podestách) alebo na iných určených únikových cestách;
  - (g) držať v bytovej jednotke akýkoľvek skúter alebo elektrický invalidný

vozik na batérie bez nášho písomného súhlasu;

- (h) vykonávať opravy vozidiel na akýchkoľvek spoločných voľných plochách, trávnatých okrajoch, parkoviskách alebo podobných plochách pozemkov v lokalite bytovej jednotky alebo na sídlisku;
- (i) vykonávať opravy vozidla okrem vlastného vozidla na záhrade, príjazdovej ceste alebo spevnenej ploche v rámci hranice bytovej jednotky.
- (j) vykonávať opravy vozidiel na akejkoľvek parkovacej ploche alebo spoločnej ploche pozemku vo vlastníctve alebo správe Rady a/alebo prenajímateľa v lokalite bytovej jednotky alebo na sídlisku. (A)

### *Domáce zvieratá*

- 5.35 Spolu s každou osobou, ktorá býva vo vašej bytovej jednotke môžete v bytovej jednotke chovať len jedno domáce zviera bez toho, aby ste museli získať povolenie, okrem prípadov, keď bývate v byte alebo chránenom bývaní so spoločným vchodom alebo v iných bytových jednotkách so spoločnými priestormi. (A)
- 5.36 Ak si chcete bytovú jednotku ponechať, musíte najprv získať písomný súhlas prenajímateľa:
- a. viac ako jedno domáce zviera;
  - b. všetky zvieratá v bytoch alebo v chránenom bývaní, ak majú tieto budovy spoločný vchod, alebo v iných bytových jednotkách so spoločnými priestormi;
  - c. holuby;
  - d. akvárium v akejkoľvek bytovej jednotke nad úrovňou prízemnia;
  - e. akékoľvek iné zviera. (A)
- 5.37 Zabezpečíte, aby všetky zvieratá, ktoré patria vám alebo iným osobám, ktoré s vami žijú, alebo zvieratám vašich návštevníkov:
- (a) sú udržiavané primeraným spôsobom a pod náležitou kontrolou;
  - (b) nespôsobovať obťažovanie alebo nepríjemnosti iným osobám v rozpore s podmienkami 5.1 až 5.5;
  - (c) boli vždy uchovávané a ošetrované v súlade s predpísanými právnymi predpismi alebo osvedčenými postupmi. (A)
- 5.37A Ak sa kedykoľvek zistí, že zviera, ktoré máte v bytovej jednotke, spôsobuje:
- (a) alebo môže spôsobovať nepríjemnosti alebo obťažovať ostatných;
  - (b) ohrozenie zdravia;

- (c) poškodenie bytovej jednotky alebo iných bytových jednotiek prenajímateľa;
- (d) nehygienické podmienky v bytovej jednotke a jej okolí,

potom vám môže byť povolenie na chov zvierat zamietnuté alebo odobraté, prípadne sa od vás môže vyžadovať, aby ste znížili počet zvierat, ktoré v bytovej jednotke chováte. Zodpovedáte za všetky náklady, ktoré prenajímateľovi vzniknú v súvislosti s odstránením alebo opätovným umiestnením zvierat. (A)

### *Neobvyklé vlastnosti*

- 5.38 Ak bývate v bytovej jednotke, ktorá je predmetom tejto zmluvy, pretože došlo k prevodu podľa podmienok tejto zmluvy alebo k dedeniu, budete:
- a. prevezme zodpovednosť za akékoľvek zmeny, vylepšenia alebo zariadenia a vybavenie, ktoré do bytovej jednotky vložil predchádzajúci zmluvný majiteľ, vrátane tých, ktoré považujeme za neobvyklé, pokiaľ sa s vami písomne nedohodneme inak; a
  - b. prevziať zodpovednosť za celkový stav bytovej jednotky vrátane záhrady, dvora alebo dvora.
  - c. je zodpovedný za všetky náklady, ktoré prenajímateľovi vzniknú podľa podmienok 5.13A, 5.30 alebo 7.23 tejto zmluvy. (A)

### Riadenie rizík

- 5.39 Vy:
- a. nebude vo vnútorných priestoroch bytovej jednotky a spoločných priestorov držať ani používať, ani nedovolí, aby sa držal alebo používal akýkoľvek plyn vo fľašiach.
  - b. Bez ohľadu na vyššie uvedenú podmienku a. si môžete po našom predchádzajúcom súhlase ponechať plyn vo fľaši na nevyhnutné lekárske účely, napríklad kyslík, a
  - c. môže v záhrade bytovej jednotky držať alebo používať, alebo umožniť alebo povoliť držanie alebo používanie plynu vo fľaši na účely varenia jedla alebo vykurovania priestorov záhrady. (A)
- 5.40 V bytovej jednotke ani v spoločných častiach nebudete používať ani skladovať, ani nedovolíte, aby sa používal alebo skladoval parafín, benzín alebo akýkoľvek iný nebezpečný materiál, s výnimkou paliva v nádrži motorových vozidiel alebo podobných predmetov zaparkovaných alebo umiestnených v súlade s podmienkami 5.31 až 5.34. (A)
- 5.41 Na otvorenom ohni nebudete spaľovať žiadne palivo, ktoré podľa nášho názoru znečisťuje alebo môže znečisťovať ovzdušie v danej lokalite. (A)



- 5.42 Nesmiete žiadnym konaním ani opomenutím urobiť nič, čo by mohlo spôsobiť nebezpečenstvo požiaru vašej bytovej jednotky, iných susedných bytových jednotiek alebo spoločných častí, a nedovolíte ani neumožníte, aby to isté urobila osoba, ktorá býva v bytovej jednotke alebo ju navštevuje. (A)

## 6. NAŠE POVINNOSTI

### *Starostlivosť o bytovú jednotku*

- 6.1 Musíme zabezpečiť, aby bola bytová jednotka vhodná na bývanie:
- v deň začatia platnosti zmluvy o prenájme
  - počas trvania zmluvy. (F)
- 6.2 Význam pojmu „bytová jednotka“ podľa podmienky 6.1 zahŕňa, ak bytovú jednotku tvorí len časť budovy, konštrukciu a vonkajšiu časť budovy a spoločné časti. (F)
- 6.3 Podmienka 6.1 nám neukladá žiadnu zodpovednosť:
- v súvislosti s bytovou jednotkou, ktoré nemôžeme s vynaložením primeraných nákladov upraviť tak, aby bolo vhodné na bývanie, alebo
  - ak je bytová jednotka úplne alebo prevažne nevhodná na bývanie z dôvodu konania alebo opomenutia (vrátane konania alebo opomenutia, ktoré sa rovná nedostatočnej starostlivosti<sup>14</sup>) vami alebo oprávneným užívateľom bytovej jednotky. (F)
- 6.4 Ak bytovú jednotku tvorí len časť budovy, podmienka 6.1 od nás nevyžaduje, aby sme v prípade zničenia alebo poškodenia príslušnou príčinou, t. j . požiarom, búrkou, povodňou alebo inou neodvratiteľnou nehodou, obnovili alebo znovu postavili akúkoľvek inú časť budovy, v ktorej máme vlastníctvo alebo podiel. (F)
- 6.5 Nie ste povinný platiť nájomné za žiadny deň alebo časť dňa, počas ktorého je bytová jednotka nespôsobilá na bývanie, **ale nesmiete zdržať platbu nájomného, pokiaľ písomne nesúhlasíme s tým, že bytová jednotka je nespôsobilá na bývanie, alebo ak to inak nariadil súd.** (S)<sup>15</sup>
- 6.6 Musíme:

---

<sup>14</sup> „Nedostatočná starostlivosť“ má význam uvedený v bode 6.9 a v časti B (Definície) tejto zmluvy.

<sup>15</sup> Tento doplnkový termín bol zmenený. Podrobnosti o vykonaných zmenách nájdete v prílohe D.

- a. udržiavať v dobrom stave konštrukciu a vonkajšiu časť bytovej jednotky (vrátane kanalizácie, žľabov a vonkajších potrubí) a
- b. udržiavať servisné zariadenia<sup>16</sup> v bytovej jednotke v opravenom a riadne funkčnom stave. (F)
- 6.7 Ak bytová jednotka tvorí len časť budovy, musíme:
- a. udržiavať v dobrom stave konštrukciu a vonkajšiu časť bytovej jednotky (vrátane kanalizácie, žľabov a vonkajších potrubí), v ktorom máme vlastníctvo alebo podiel, a
- b. udržiavať v opravenom a riadne funkčnom stave servisné zariadenie<sup>17</sup>, ktoré priamo alebo nepriamo slúži bytovej jednotke a ktoré buď:
- iii. tvorí súčasť ktorejkoľvek časti budovy, v ktorej máme vlastníctvo alebo podiel, alebo
  - iv. je vo vlastníctve prenajímateľa alebo pod našou kontrolou. (F)
- 6.8 Štandard opráv požadovaný v bodoch 6.6 a 6.7 je taký, ktorý je primeraný vzhľadom na vek a charakter bytovej jednotky a obdobie, počas ktorého bude obydlie pravdepodobne k dispozícii na bývanie. (F)
- 6.9 Podľa podmienok 6.6 a 6.7 nie sme povinní vykonať práce alebo opravy, ak je porucha alebo nefunkčnosť servisného zariadenia úplne alebo prevažne spôsobená nedostatočnou starostlivosťou z vašej strany alebo zo strany oprávneného užívateľa bytovej jednotky. „Nedostatočná starostlivosť“, ako je uvedené v časti B tejto zmluvy, znamená zanedbanie náležitej starostlivosti o bytovú jednotku alebo ak bytová jednotka tvorí len časť budovy, o spoločné časti, ktoré ste vy alebo ktorýkoľvek oprávnený nájomca oprávnený používať na základe zmluvy o prenájme. (F)
- 6.10 Podmienky 6.1 a 6.6 nevyžadujú, aby prenajímateľ:
- a. udržiaval v poriadku všetko, čo ste oprávnení z bytovej jednotky odstrániť, alebo
- b. obnovil alebo zrekonštruoval bytovú jednotku alebo jej časti v prípade zničenia alebo poškodenia z relevantnej príčiny, t . j. požiaru, búrky, povodne alebo inej neodvratiteľnej nehody. (F)
- 6.11 Ak bytovú jednotku tvorí len časť budovy, podmienka 6.7 od nás nevyžaduje, aby sme v prípade zničenia alebo poškodenia príslušnou príčinou, t . j . požiarom, búrkou, povodňou alebo inou neodvratiteľnou nehodou, obnovili

---

<sup>16</sup> „Servisné zariadenie“ má v tejto zmluve význam uvedený v oddiele B – Definície (pozri § 92 ods. 4 zákona).

<sup>17</sup> je „Servisné zariadenie“ má v tejto zmluve význam uvedený v oddiele B – Definície (pozri § 92 ods. 4 zákona).

alebo znovu postavili akúkoľvek inú časť budovy, v ktorej máme vlastníctvo alebo podiel. (F)

- 6.12 Podmienka 6.7 nám neukladá povinnosť vykonať práce alebo opravy, pokiaľ porucha alebo neudržiavanie v riadnom stave nemá vplyv na vaše užívanie:
- a. bytovej jednotky, alebo
  - b. spoločných častí, ktoré ste oprávnení používať podľa tejto zmluvy. (F)
- 6.13 Oprávnený nájomca, ktorý utrpí ujmu na zdraví alebo stratu či poškodenie osobného majetku v dôsledku nedodržania podmienok 6.1, 6.2 a 6.6 až 6.8 zo strany prenajímateľa, môže danú podmienku uplatniť vo vlastnom mene podaním žaloby v súvislosti s ujmou na zdraví, stratou alebo poškodením. (F)
- 6.14 Oprávnený nájomca, ktorý je podnájomníkom, môže uplatniť podmienky 6.1, 6.2 a 6.6 až 6.8 a podať žalobu len vtedy, ak je podnájomníkovi umožnené bývať v bytovej jednotke v súlade s touto zmluvou. (F)

#### *Oznámenie*

- 6.15 Naše povinnosti podľa podmienok 6.1b, 6.6 a 6.7 nevznikajú, kým sa my (alebo v prípade spoločných prenajímateľov ktorýkoľvek z nich) nedozvieme, že sú potrebné práce alebo opravy. (F) Pozri tiež vyššie uvedený termín 5.15.
- 6.16 Ak podáte oznámenie podľa bodu 5.15, odpovieme vám, ak usúdime, že oprava nie je potrebná alebo za ňu nezodpovedáme. (A)

#### *Prístup*

- 6.17 Do bytovej jednotky môžeme vstúpiť kedykoľvek v primeranom čase za účelom:
- a. kontroly jej stavu a technického stavu, alebo
  - b. vykonania prác alebo opráv potrebných na splnenie vyššie uvedených podmienok 6.1, 6.2 a 6.6 až 6.7. (F)
- 6.18 Pred uplatnením nášho práva na prístup podľa podmienky 6.17 vás musíme informovať aspoň 24 hodín vopred. (F)
- 6.19 Ak bytová jednotka tvorí len časť budovy a na splnenie vyššie uvedených podmienok 6.1, 6.2 a 6.6 až 6.8 musíme vykonať práce alebo opravy v inej časti budovy, nie sme zodpovední za nesplnenie podmienok 6.1, 6.2 a 6.6 až 6.8, ak nemáme dostatočné práva k tejto inej časti budovy, aby sme mohli vykonať

práce alebo opravy, a ak sme takéto práva nemohli získať ani po vynaložení primeraného úsilia. (F)

#### *Prístup do bytovej jednotky v prípade núdzovej situácie*

- 6.20 Ak v prípade núdzovej situácie potrebujeme vstúpiť do bytovej jednotky bez predchádzajúceho upozornenia<sup>18</sup> a vy nám okamžite neumožníte prístup, môžeme vstúpiť do bytovej jednotky bez vášho súhlasu s **použitím primeranej sily**. <sup>19</sup>(S)
- 6.21 Ak vstúpime do bytovej jednotky v súlade s podmienkou 6.20, musíme vynaložiť všetko primerané úsilie, aby sme vám oznámili, že sme vstúpili do bytovej jednotky, a to čo najskôr po vstupe. (S)

#### *Primerané obdobie*

- 6.22 Svoje povinnosti podľa podmienok 6.1b, 6.6 a 6.7 splníme, ak vykonáme potrebné práce alebo opravy v primeranej lehote odo dňa, keď sme sa dozvedeli o ich potrebe. (F)

#### *Náprava škôd spôsobených prácami*

- 6.23 Sme povinní nahradiť všetky škody spôsobené prácami a opravami vykonanými v rámci plnenia našich povinností podľa vyššie uvedených podmienok 6.1, 6.2 a 6.6 až 6.8. (F)

#### *Uloženie povinností držiteľovi zmluvy*

- 6.24 Nesmieme vám uložiť žiadnu povinnosť v prípade, že budete vymáhať alebo sa spoliehať na naše povinnosti podľa podmienok 6.1, 6.2 a 6.6 až 6.8 vyššie. (F)

#### *Noví prenajímatelia*

- 6.25 Pokiaľ:
- a. prevedieme náš podiel na bytovej jednotke na inú osobu („nový prenajímateľ“) a
  - b. my (alebo ak sme spoločným prenajímateľom s aspoň jednou ďalšou osobou, ktorýkoľvek z nás) sme si pred dátumom prevodu vedomí, že sú potrebné práce alebo opravy, aby sa splnili podmienky 6.1 alebo 6.6 alebo 6.7,

---

<sup>18</sup> Za havarijný stav sa považuje: niečo, čo si vyžaduje naliehavé práce, aby sa zabránilo vážnemu poškodeniu, ďalšiemu poškodeniu alebo zničeniu bytovej jednotky alebo bytových jednotiek v okolí, a niečo, čo by bez okamžitého riešenia bezprostredne ohrozilo zdravie a bezpečnosť vás, všetkých oprávnených užívateľov bytových jednotiek alebo iných osôb v okolí bytovej jednotky.

<sup>19</sup> Tento doplnkový termín bol zmenený. Podrobnosti o vykonaných zmenách nájdete v prílohe D.

- c. sa má za to, že nový prenajímateľ sa o potrebe týchto prác alebo opráv dozvedel v deň prevodu, nie však skôr. (F)

### *Spoločné priestory*

- 6.26 Otvorené priestranstvá a spoločné priestory na sídlisku budeme udržiavať v primeranom stave. (A)

### *Zakázané správanie*

- 6.27 Ak nám oznámite konanie, ktoré je zakázané podľa podmienok 5.1 až 5.5 zo strany kohokoľvek, kto žije v **bytovej jednotke, ktorá** nám patrí (vrátane **bytovej jednotky, ktorú** obývate), musíme vám poskytnúť príslušné poradenstvo. (S)

### *Splácanie nájomného za akékoľvek obdobie, ktoré spadá do obdobia po tejto zmluve*

- 6.28 V primeranej lehote po skončení tejto zmluvy sme povinní vrátiť vám **alebo agentúre Benefits Agency (podľa toho, čo sa uplatňuje)** akékoľvek vopred zaplatené nájomné, ktoré sa vzťahuje na obdobie po dátume skončenia tejto zmluvy. <sup>20</sup>(S)

## **7. UKONČENIE ZMLUVY A OPUSTENIE VÁŠHO DOMOVA**

### *Prípustné ukončenie*

- 7.1 Túto zmluvu možno ukončiť len v súlade s:
- a. základnými podmienkami zmluvy, ktoré obsahujú základné ustanovenia uvedené v časti 9 zákona alebo iné podmienky zahrnuté do zmluvy v súlade s časťou 9 zákona, alebo
  - b. uzákonením. (MF)
- 7.2 Podmienka 7.1 nemá vplyv na:
- a. akékoľvek vaše alebo naše právo odstúpiť od zmluvy, alebo
  - b. pôsobenie zákona o frustrácii.<sup>21</sup> (MF)

### *Dohodou*

- 7.3 Ak sa my a vy dohodneme na ukončení tejto zmluvy, táto zmluva sa skončí:

---

<sup>20</sup> Tento doplnkový termín bol zmenený. Podrobnosti o vykonaných zmenách nájdete v prílohe D.

<sup>21</sup> Právo zmarenia by sa uplatnilo napríklad v prípade, keď sa zmluva zruší v dôsledku okolností, ktoré znemožňujú jej plnenie.

- a. keď sa vzdáte držby bytovej jednotky v súlade s tým, čo bolo dohodnuté, alebo
- b. ak sa nevzdáte vlastníctva a uzavrie sa zmluva o náhradnom prenájme, bezprostredne pred dátumom prenájmu podľa zmluvy o náhradnom prenájme. (F)

7.4 Zmluva o prenájme je náhradnou zmluvou o prenájme, ak:

- a. je uzatvorená na tú istú (alebo v podstate tú istú) bytovú jednotku ako pôvodná zmluva a
- b. podľa pôvodnej zmluvy ste boli aj držiteľom zmluvy. (F)

#### *Podľa vás*

7.5 Túto zmluvu môžete ukončiť kedykoľvek pred skorším z týchto dátumov:

- a. uvedeným v písomnom vyhlásení o zmluve podľa podmienky 9.1, alebo
- b. dátumom prenájmu. (F)

7.6 Ak chcete ukončiť zmluvu podľa podmienky 7.5, musíte nám zaslať oznámenie, v ktorom uvediete, že zmluvu ukončujete. (F)

7.7 Po podaní výpovede podľa podmienky 7.6:

- a. prestane niešť akúkoľvek zodpovednosť podľa tejto zmluvy a
- b. získať nárok na vrátenie akejkoľvek zálohy, nájomného alebo iného plnenia poskytnutého v súlade s touto zmluvou. (F)

7.8 Zmluvu môžete ukončiť tak, že nám oznámite, že sa vzdáte vlastníctva bytovej jednotky k dátumu uvedenému v oznámení. (F)

7.9 Dátum uvedený v oznámení podľa podmienky 7.8 nesmie byť kratší ako štyri týždne odo dňa, keď nám bolo oznámenie doručené. (F)

7.10 Ak sa vzdáte vlastníctva bytovej jednotky a v deň alebo pred dňom uvedeným vo výpovedi podľa podmienok 7.8 a 7.9, zmluva sa skončí v deň uvedený vo výpovedi. (F)

7.11 Ak sa vzdáte držby bytovej jednotky po tomto dátume, ale v súvislosti s výpoveďou, zmluva sa skončí:

- a. v deň, keď sa vzdáte vlastníctva bytovej jednotky, alebo
- b. ak sa vydá príkaz na držbu, v deň určený v súlade s podmienkami 8.21 až 8.23.<sup>22</sup> (F)

7.12 Vaša výpoveď stráca platnosť, ak pred skončením zmluvy:

- a. odvoláte výpoveď ďalším oznámením, ktoré nám zašlete, a
- b. proti odstúpeniu od zmluvy nevznesieme písomnú námietku pred uplynutím primeranej lehoty. (F)

#### *Vašou smrťou*

7.13 Ak ste jediným držiteľom zmluvy podľa tejto zmluvy a zomriete, zmluva sa skončí:

- a. jeden mesiac po vašej smrti alebo
- b. ak skôr, keď nám vašu smrť oznámia:
  - i. vaši osobní zástupcovia alebo
  - ii. oprávnení užívateľa bytovej jednotky vo veku 18 rokov a viac (ak existujú), ktorí konajú spoločne. (MF)

7.14 Táto zmluva nezaniká, ak je jedna alebo viac osôb oprávnených stať sa nástupcom zmluvného partnera podľa zákona. (MF)

7.15 Táto zmluva nezaniká, ak v prípade vašej smrti nadobudne účinnosť rozhodnutie o rodinnom majetku, na základe ktorého musíte túto zmluvu previesť na inú osobu. Ak po vašej smrti prestane platiť rozhodnutie o rodinnom majetku a neexistuje žiadna osoba, ktorá by mohla byť nástupcom držiteľa zmluvy, zmluva zaniká:

- a. keď príkaz prestane byť účinný, alebo
- b. ak neskôr, v čase, keď by sa zmluva skončila podľa podmienky 7.13. (MF)

#### *Porušenie zmluvy*

7.16 Ak porušíte túto zmluvu o prenájme, prenajímateľ môže na tomto základe podať žalobu o vyratanie. (F)

---

<sup>22</sup> Ide o pojmy, ktoré zodpovedajú § 206 zákona.

- 7.17 Ak na tomto základe podáme žalobu o vlastníctvo, súd nesmie vydať príkaz na vlastníctvo z tohto dôvodu, pokiaľ to nepovažuje za odôvodnené.<sup>23</sup> Primeranosť sa určuje v súlade s prílohou 10 zákona. (F)

#### *Falošné vyhlásenia*

- 7.18 Ak nás k uzavretiu tejto zmluvy prinúti nepravdivé vyhlásenie, ktoré ste vedome alebo z neobľahosti urobili vy alebo iná osoba konajúca na váš podnet –
- bude sa s vami zaobchádzať ako s porušovateľom tejto zmluvy a
  - môžeme preto podať žalobu o vlastníctvo z dôvodov uvedených v bodoch 7.16 až 7.17 (porušenie zmluvy). (MF)

#### *Odmietnutie zo strany prenajímateľa*

- 7.19 Ak sa my ako prenajímateľ podľa tejto zmluvy dopustíme porušenia tejto zmluvy a vy sa vzdáte držby bytovej jednotky z dôvodu tohto porušenia, kontakt sa skončí, keď sa vzdáte držby. (F)

#### *Ukončenie zmluvy o prenájme so spoločnými zmluvnými stranami*

- 7.20 Ak na základe tejto zmluvy existujú spoloční držitelia zmluvy, táto zmluva nemôže byť ukončená konaním jedného alebo viacerých spoludlžníkov, ktorí konajú bez účasti druhého držiteľa zmluvy alebo držiteľov zmluvy. (F)

#### *Vaše povinnosti po skončení zmluvy o prenájme*

- 7.21 Keď po skončení zmluvy o prenájme túto bytovú jednotku opustíte, musíte:
- odstrániť z bytovej jednotky všetok majetok, ktorý patrí vám alebo ktorémukoľvek oprávnenému nájomcovi, ktorý nie je oprávnený bytovú jednotku obývať;
  - vrátiť akýkoľvek majetok, ktorý nám patrí, do stavu, v akom bol ku dňu obsadenia, **pokiaľ sa s nami nedohodne inak;**
  - zanechať bytovú jednotku v čistom a upratanom stave a v dobrom stave s prihliadnutím na primerané opotrebenie;**
  - ponechať všetky zariadenia a vybavenie v bytovej jednotke v dobrom stave a oprave. Príkladmi príslušenstva a vybavenia sú okrem iného vane alebo sprchy, umývadlá, kuchyne na mieru a dvojité zasklenie. Zariadenia a vybavenie odstránite len vtedy, ak predtým získate písomný súhlas prenajímateľa, a nahradíte všetky škody na bytovej jednotke spôsobené ich odstránením;**
  - poskytnúť údaje o dodávateľoch médií;**
  - vrátiť prenajímateľovi všetky kľúče **a kľúčanky**, ktoré umožňujú prístup do bytovej jednotky **vrátane spoločných častí, ako aj do všetkých prístavieb, napríklad kôlní, brán a/alebo garáží**, ktoré ste mali počas platnosti zmluvy

---

<sup>23</sup> Pozri článok 209 ods. 2 zákona.



vy alebo ktorýkoľvek oprávnený nájomca, ktorý nie je oprávnený obývať bytovú jednotku.<sup>24</sup>(S)

- 7.22 Všetky predmety, ktoré zostanú v bytovej jednotke **a vo vedľajších budovách alebo spoločných priestoroch** po vašom opustení, sa budú považovať za opustené a stanú sa majetkom **prenajímateľa, ktorý** s nimi môže naložiť podľa vlastného uváženia. (A)
- 7.23 Na požiadanie nám uhradíte všetky náklady, ktoré nám vzniknú v dôsledku porušenia podmienky 7.21, alebo všetky náklady na odstránenie a/alebo likvidáciu, ktoré vzniknú v dôsledku podmienky 7.22. (A)

## 8. NÁROKY NA DRŽBU A OZNÁMENIA

- 8.1 Môžeme podať na súd návrh na vrátenie vlastníctva bytovej jednotky od vás (ďalej len „návrh na vrátenie vlastníctva“) len za okolností uvedených v kapitolách 3 až 5 a 7 zákona. (MF)

### *Oznámenia o držbe*

- 8.2 Táto podmienka a podmienka 8.3 sa vzťahujú na oznámenie o držbe, ktoré sme vám povinní dať podľa ktorejkoľvek z nasledujúcich podmienok pred vznesením nároku na držbu v súvislosti s:
- a. podmienkami 7.16 až 7.17 (porušenie zmluvy z vašej strany); a/alebo
  - b. podmienkami 8.6 až 8.15 (dôvody správy majetku) a/alebo
  - c. podmienkami 7.8 až 7.9 (výpoveď držiteľa kontaktu). (F)
- 8.3 Oznámenie o držbe musí (okrem uvedenia dôvodu, na základe ktorého sa nárok uplatňuje):
- a. vyjadriť náš zámer podať žalobu na určenie vlastníctva,
  - b. uviesť dôvody, na základe ktorých sa žiada o držbu, a
  - c. uviesť dátum, po ktorom môžeme podať žalobu o vlastníctvo. (F)

### *Načasovanie oznámení a nárokov*

- 8.4 Môžeme podať žalobu na určenie vlastníctva:
- a. za porušenie podmienok 5.1 až 5.5 (protispoločenské správanie a iné zakázané správanie) v deň alebo po dni, keď vám dáme oznámenie o držbe, v ktorom je uvedené porušenie tejto podmienky;

---

<sup>24</sup> Tento doplnkový termín bol zmenený. Podrobnosti o vykonaných zmenách nájdete v prílohe D.

b. v prípade porušenia akejkoľvek inej podmienky tejto zmluvy po uplynutí lehoty jedného mesiaca, ktorá začína plynúť odo dňa, keď sme vám doručili oznámenie o porušení tejto podmienky. (F)

8.5 V žiadnom z prípadov uvedených v bode 8.4 nemôžeme uplatniť nárok na držbu po uplynutí šesťmesačnej lehoty, ktorá začína plynúť odo dňa, keď sme vám doručili oznámenie o držbe. (F)

Odbor správy nehnuteľností

8.6 Môžeme podať žalobu o vlastníctvo na základe jedného alebo viacerých dôvodov správy majetku. (F)

8.7 Dôvody správy majetku (ktoré sú uvedené v časti 1 prílohy 8 zákona) sú uvedené v prílohe A k tejto zmluve. (F)

8.8 Súd nemôže vydať príkaz na držbu z dôvodu správy majetku, ak:

a. to považuje za primerané (pričom primeranosť sa určuje v súlade s prílohou 10 zákona) a

b. je presvedčený, že máte k dispozícii vhodné náhradné ubytovanie (čo je vhodné, sa určí v súlade s prílohou 11 zákona) (alebo budete mať k dispozícii, keď príkaz nadobudne účinnosť). (F)

8.9 Ak súd vydá príkaz na držbu z dôvodu správy majetku (a nie z iného dôvodu), musíme vám zaplatiť sumu rovnajúcu sa primeraným výdavkom, ktoré vám pravdepodobne vzniknú pri sťahovaní z bytovej jednotky. (F)

8.10 Podmienka 8.9 sa neuplatňuje, ak súd vydá príkaz na držbu z dôvodu A alebo B (dôvody prestavby) dôvodov správy nehnuteľnosti (a zo žiadneho iného dôvodu). (F)

8.11 Pred vznesením nároku na držbu z dôvodu správy nehnuteľnosti musíme dať zmluvnému majiteľovi oznámenie o držbe, v ktorom je tento dôvod uvedený. (F)

8.12 Nárok si nemôžeme uplatniť:

a. pred uplynutím lehoty jedného mesiaca, ktorá začína plynúť odo dňa, keď sme vám doručili oznámenie o držbe, alebo

b. po uplynutí šesťmesačného obdobia, ktoré sa začína týmto dňom. (F)

- 8.13 Ak je program rekonštrukcie schválený podľa časti 2 prílohy 8 zákona za určitých podmienok, môžeme vám dať oznámenie o držbe, v ktorom sa uvádza správa nehnuteľnosti Dôvod B pred splnením podmienok. (F)
- 8.14 Nemôžeme vám dať oznámenie o držbe, v ktorom je uvedený Dôvod G (ubytovanie, ktoré sa nevyžaduje od nástupcu):
- a. pred uplynutím obdobia šiestich mesiacov odo dňa, keď sme sa my (alebo v prípade, že sme spoloční prenajímatelia, ktorýkoľvek z nás) dozvedeli o úmrtí predchádzajúceho držiteľa zmluvy, alebo
  - b. po uplynutí dvanásťmesačného obdobia, ktoré sa začína týmto dňom. (F)
- 8.15 Výpoveď z nájmu, v ktorej sa uvádza správa nehnuteľnosti Dôvod H (odchádzajúci spoluvlastník zmluvy), vám nemôžeme dať po uplynutí šesťmesačného obdobia, ktoré začína plynúť odo dňa, keď sa skončili práva a povinnosti spoločného držiteľa zmluvy vyplývajúce zo zmluvy. (F)

#### *Súdne konanie z dôvodu nevzdania sa držby po vašej výzve*

- 8.16 Ak neodovzdáte vlastníctvo bytovej jednotky k dátumu uvedenému vo výzve podľa podmienky 7.8 (výpoveď zmluvného vlastníka), môžeme z tohto dôvodu podať žalobu na vydanie bytovej jednotky. (F)
- 8.17 Ak súd uzná, že dôvod je opodstatnený, musí vydať príkaz na vlastníctvo bytovej jednotky (s výhradou možnej obrany založenej na vašich právach vyplývajúcich z dohovoru). (F)
- 8.18 Pred vznesením nároku na vlastníctvo z tohto dôvodu vám musíme dať oznámenie o vlastníctve, v ktorom je tento dôvod uvedený. (F)
- 8.19 Výpoveď o držbe s uvedením tohto dôvodu vám nemôžeme dať po uplynutí dvojmesačnej lehoty, ktorá začína plynúť od dátumu uvedeného vo výpovedi podľa podmienky 7.8 ako dátum, kedy by ste sa mali vzdať držby bytovej jednotky (F).
- 8.20 Nárok na držbu môžeme uplatniť v deň, keď vám doručíme oznámenie o držbe, alebo po tomto dni. Po uplynutí šesťmesačnej lehoty, ktorá začína plynúť od tohto dňa, však nemôžeme uplatniť nárok na držbu. (F)

#### *Nadobudnutie platnosti príkazu na držbu*

- 8.21 Ak súd vydá príkaz, na základe ktorého musíte odovzdať držbu bytovej jednotky k dátumu uvedenému v príkaze, táto zmluva sa skončí:
- a. ak sa vzdáte držby bytovej jednotky k tomuto dátumu alebo skôr, k tomuto dátumu,
  - b. ak sa vzdáte držby bytovej jednotky po tomto dátume, ale pred vykonaním príkazu na držbu, v deň, keď sa vzdáte držby bytovej jednotky, alebo
  - c. ak sa nevzdáte držby bytovej jednotky pred vykonaním príkazu na držbu, keď sa príkaz na držbu vykoná. (F)

- 8.22 Podmienka 8.23 sa uplatňuje, ak:
- a. podmienkou príkazu je, že musíme ponúknuť novú zmluvu o prenájme tej istej bytovej jednotky jednému alebo viacerým spolujemajiteľom zmluvy (nie však všetkým), a,
  - b. tento držiteľ spoločnej zmluvy (alebo títo spoloční držitelia zmluvy) naďalej obývajú bytovú jednotku v deň a po dni obsadenia novej zmluvy. (F)
- 8.23 Táto zmluva sa končí bezprostredne pred dátumom prenájmu v novej zmluve. (F)

## 9. PÍ SOMNÉ VYHLÁSENIA A POSKYTOVANIE INFORMÁCIÍ

- 9.1 Písomné vyhlásenie o tejto zmluve vám musíme poskytnúť pred uplynutím 14-dňovej lehoty od dátumu prenájmu. (F)
- 9.2 Ak dôjde k zmene v osobe držiteľa zmluvy o prenájme, musíme dať novému držiteľovi zmluvy písomné vyhlásenie o zmluve pred uplynutím 14-dňovej lehoty, ktorá začína plynúť:
- a. v deň, keď sa zmení totožnosť držiteľa zmluvy, alebo
  - b. ak neskôr, v deň, keď sa dozvieme (alebo ak sme spoločným prenajímateľom, ktorýkoľvek z nás), že sa zmenila totožnosť držiteľa zmluvy. (F)
- 9.3 Za žiadne písomné vyhlásenie poskytnuté v súlade s podmienkami 9.1 a 9.2 nesmieme účtovať poplatok. (F)
- 9.4 Kedykoľvek môžete požiadať o ďalšie písomné vyhlásenie k tejto zmluve. (F)
- 9.5 Za poskytnutie ďalšieho písomného vyhlásenia podľa podmienky 9.4 môžeme účtovať primeraný poplatok. (F)
- 9.6 Ďalšie písomné vyjadrenie vám musíme poskytnúť do konca 14 dní od:
- a. dňa podania žiadosti alebo,
  - b. ak účtujeme poplatok, dňa, kedy tento poplatok zaplatíte. (F)

- 9.7 Do 14 dní odo dňa zmeny tejto zmluvy vám musíme poskytnúť:
- a. písomné vyhlásenie o podmienke alebo podmienkach, ktoré sa menia, alebo
  - b. písomné vyhlásenie o zmene zmluvy o prenájme. (F)
- 9.8 Bod 9.7 vyššie sa neuplatňuje, ak sme podali výpoveď v súlade s podmienkami
- a. 3.4 až 3.6 (zmena výšky nájomného) a/alebo
  - b. 10.4 (zmena dodatočných a doplnkových podmienok). (F)
- 9.9 Za poskytnutie písomného výpisu podľa podmienky bodu 9.7 nesmieme účtovať poplatok. (F)
- 9.10 Pred uplynutím 14-dňovej lehoty, ktorá začína plynúť od dátumu prenájmu, vám musíme oznámiť adresu, na ktorú môžete zasielať dokumenty, ktoré sú pre nás určené. (F)
- 9.11 Prenajímateľ vám oznámil adresu v bode 1.10 (v časti 1: Kľúč a iné záležitosti) tejto zmluvy. (A)
- 9.12 Ak dôjde k zmene identity prenajímateľa, nový prenajímateľ vám musí pred uplynutím 14-dňovej lehoty, ktorá začína plynúť odo dňa, keď sa stal prenajímateľom, oznámiť zmenu identity a adresu, na ktorú môžete zasielať dokumenty určené novému prenajímateľovi. (F)
- 9.13 Ak sa zmení adresa, na ktorú môžete posilať dokumenty, ktoré sú nám určené, musíme vám pred uplynutím 14-dňovej lehoty, ktorá začína plynúť odo dňa zmeny adresy, oznámiť novú adresu. (F)
- 9.14 Ak nesplníme povinnosť podľa podmienok 9.10 a 9.12 až 9.13, sme povinní zaplatiť vám náhradu škody podľa článku 87 zákona.<sup>25</sup> (F)
- 9.15 Náhrada je splatná od prvého dňa obdobia, pred uplynutím ktorého bol prenajímateľ povinný dať výpoveď („príslušný dátum“), a každý deň po príslušnom dátume až do:
- a. dňa, keď sme podali príslušné oznámenie, alebo

---

<sup>25</sup> Výška náhrady splatnej za konkrétny deň sa rovná výške nájomného splatného podľa zmluvy za tento deň. Podľa tejto zmluvy je nájomné splatné týždenne, takže suma splatná za jeden deň predstavuje príslušnú časť nájomného splatného za obdobie, do ktorého tento deň spadá.

b. ak je to skôr, posledného dňa dvojmesačného obdobia začínajúceho príslušným dátumom. (F)

9.16 Úroky z náhrady sú splatné, ak vám oznámenie neposkytneme v deň uvedený v podmienke 9.15b alebo skôr. Úroky sa začínajú počítať v deň uvedený v podmienke 9.15b podľa sadzby platnej v zmysle oddielu 6 zákona o oneskorených platbách obchodných dlhov (úroky) z roku 1998 na konci tohto dňa. (F)

9.17 Ak je prenajímateľ povinný zaplatiť vám náhradu škody podľa článku 87 zákona, môže zmluvný partner započítať tento záväzok s nájomným. (F)

## 10. VARIÁCIE

10.1 Túto zmluvu možno meniť len v súlade s:

- a. článkami 104 až 107 zákona alebo
- b. na základe alebo v dôsledku právneho predpisu. (MF)

10.2 Zmena tejto zmluvy (iná ako na základe alebo v dôsledku akéhokoľvek právneho predpisu) musí byť v súlade s článkom 108 zákona. (MF)

10.3 Niektoré základné podmienky zabezpečenej zmluvy sa môžu meniť na základe dohody medzi prenajímateľom a vami. (F)

a. Tieto ustanovenia nemožno meniť, pokiaľ nie sú zmenené v dôsledku právneho predpisu:

- podmienky 10.1b a 10.2 (zmena zabezpečenej zmluvy),
- podmienky 3.9-3.11 (požiadavka na použitie systému záloh),
- podmienky 4.20-4.23 (spoločný držiteľ zmluvy prestáva byť zmluvnou stranou zmluvy o prenájme),
- podmienky 5.1 až 5.5 (protispoločenské správanie a iné zakázané konanie),
- podmienky 7.1-7.2 (prípustné ukončenie),
- podmienka 8.1 (nároky z držby),
- podmienky 7.13-7.15 (smrť jediného držiteľa zmluvy) a,
- podmienka 7.18 (zabezpečenie kontaktu pomocou nepravdivého vyhlásenia). (MF)

b. Zmena akejkoľvek inej základnej podmienky (iná ako zmena vykonaná právnym predpisom alebo v jeho dôsledku) nemá účinok, pokiaľ nie je dôsledkom zmeny:

- základné ustanovenie, ktoré tento pojem zahŕňa, by bolo začlenené bez zmeny, alebo

- základné ustanovenie, ktoré táto podmienka obsahuje, by nebolo začlenené alebo by bolo začlenené s úpravou, čo by však malo za následok zlepšenie postavenia držiteľa zmluvy. (MF)
- c. Zmena akejkoľvek inej základnej podmienky (okrem zmeny na základe právneho predpisu alebo v dôsledku neho) nemá účinok, ak by zmena spôsobila nezlučiteľnosť základnej podmienky so základnou podmienkou, ktorá zahŕňa základné ustanovenie, na ktoré sa vzťahuje podmienka bodu 10.3a. (MF)
- d. Zmena podmienky zabezpečenej zmluvy je neúčinná, ak by spôsobila nezlučiteľnosť niektorej podmienky zmluvy so základnou podmienkou (pokiaľ sa táto základná podmienka tiež nemení v súlade s touto podmienkou spôsobom, ktorý by zabránil nezlučiteľnosti). To sa nevzťahuje na zmenu vykonanú v dôsledku právneho predpisu. (MF)
- 10.4 Dodatočná alebo dodatočná podmienka zabezpečenej zmluvy sa môže zmeniť (podľa podmienky 10.3):
- a. na základe dohody medzi prenajímateľom a vami, alebo
  - b. tým, že vám prenajímateľ zašle oznámenie o zmene. (F)
- 10.5 Pred každým oznámením o zmene podľa podmienky 10.4b vám musí prenajímateľ zaslať predbežné oznámenie:
- a. informovanie vás o tom, že prenajímateľ má v úmysle vypovedať zmluvu,
  - b. uvedenie navrhovanej zmeny a informovanie vás o jej povahe a účinkoch a
  - c. vyzve vás, aby ste sa k navrhovanej zmene vyjadrili v lehote stanovenej v oznámení (stanovená lehota vám musí poskytnúť primeranú možnosť vyjadriť sa). (F)
- 10.6 V každom oznámení podľa podmienky 10.4b musí byť uvedená zmena, ktorá sa ním uskutočňuje, a dátum nadobudnutia účinnosti tejto zmeny. Prenajímateľ vám tiež poskytne informácie, ktoré považuje za potrebné, aby vás informoval o povahe a účinkoch zmeny. (F)
- 10.7 Obdobie medzi dňom, keď vám bolo doručené oznámenie o zmene podľa podmienky 10.4b, a dňom, keď zmena nadobudne účinnosť, nesmie byť kratšie ako jeden mesiac. (F)

## 11. ĎALŠIE ZÁLEŽITOSTI

### *Konzultácie*

11.1 V prípade potreby budeme konzultovať s držiteľmi našich zmlúv alebo s príslušnými združeniami obyvateľov, ktorých sa zmena **správy** bytov pravdepodobne podstatne dotkne. Aby sa predišlo pochybnostiam, konzultácie sa nevzťahujú na:

a. zmeny nájomného, obecnej dane alebo poplatkov za služby alebo iných poplatkov; alebo,

b. zmenu tejto zmluvy,

keďže tieto záležitosti sa majú meniť v súlade s touto zmluvou. (A)

### *Informácie*

11.2 Rešpektujeme vaše zákonné právo na informácie, dôvernosť a ochranu údajov.  
(A)



## **PRÍLOHA A - Dôvody pre držbu v rámci správy nehnuteľností**

### **Dôvody A (stavebné práce)**

Prenajímateľ má v úmysle v primeranej lehote po získaní vlastníctva bytovej jednotky:

(a) zbúrať alebo zrekonštruovať budovu alebo časť budovy, ktorá tvorí bytovú jednotku, alebo

(b) vykonávať práce na tejto budove alebo na pozemku považovanom za súčasť bytovej jednotky

a nemôže tak urobiť bez toho, aby získal vlastníctvo bytovej jednotky.

### **Dôvod B (programy prestavby)**

- (1) Tento dôvod vzniká, ak bytová jednotka spĺňa prvú alebo druhú podmienku.
- (2) Prvou podmienkou je, že bytová jednotka sa nachádza v oblasti, ktorá je predmetom programu prestavby schváleného v súlade s časťou 2 tejto prílohy, a prenajímateľ má v úmysle v primeranej lehote po získaní vlastníctva s bytovou jednotkou naložiť v súlade s týmto programom.
- (3) Druhou podmienkou je, že časť bytovej jednotky sa nachádza v takejto oblasti a prenajímateľ má v primeranej lehote po získaní vlastníctva v úmysle s touto časťou nakladať v súlade s programom a na tento účel odôvodnene požaduje vlastníctvo bytovej jednotky.

### **Dôvod C (charitatívne organizácie)**

- (1) Prenajímateľ je charitatívna organizácia a ďalší prenájom bytovej jednotky držiteľom zmluvy by bolo v rozpore s cieľmi charitatívnej organizácie.
- (2) Tento dôvod však prenajímateľovi („P“) neprináleží, pokiaľ v čase uzavretia zmluvy a po celý čas po jej uzavretí nebola osoba v postavení prenajímateľa (či už P alebo iná osoba) charitatívnou organizáciou.
- (3) V tomto odseku má pojem „charita“ rovnaký význam ako v zákone o charitách z roku 2011 (c. 25) (pozri § 1 tohto zákona).

### **Dôvod D (bytová jednotka vhodná pre osoby so zdravotným postihnutím)**

Bytová jednotka má vlastnosti, ktoré sa podstatne líšia od vlastností bežných bytových jednotiek a ktoré sú navrhnuté tak, aby bol vhodný na obývanie telesne postihnutou osobou, ktorá potrebuje ubytovanie, aké poskytuje bytová jednotka, a:

- (a) v bytovej jednotke už takáto osoba nebýva a
- (b) prenajímateľ potrebuje bytovú jednotku na to, aby ju obývala takáto osoba (sama alebo s rodinnými príslušníkmi tejto osoby).

### **Dôvod E (bytové družstvá a bytové fondy: ľudia, ktorých je ťažké ubytovať)**

(1) Prenajímateľ je bytové družstvo alebo bytový fond, ktorý poskytuje bytové jednotky len na prenájom (samostatne alebo s inými osobami) ľuďom, ktorí sú ťažko ubytovateľní, a:

(a) buď už v bytovej jednotke takáto osoba nebýva, alebo miestny bytový orgán ponúkol držiteľovi zmluvy právo na obsadenie inej bytovej jednotky na základe zabezpečenej zmluvy, a

(b) prenajímateľ potrebuje bytovú jednotku na to, aby ju obývala takáto osoba (sama alebo s rodinnými príslušníkmi tejto osoby).

(2) Osoba je ťažko ubytovateľná, ak jej okolnosti (iné ako finančné) mimoriadne sťažujú uspokojenie jej potreby bývania.

### **Dôvod F (skupiny bytových jednotiek pre osoby so špeciálnymi potrebami)**

Bytová jednotka je súčasťou skupiny bytových jednotiek, ktoré prenajímateľ poskytuje na bývanie osobám so špeciálnymi potrebami a:

(a) v tesnej blízkosti skupiny bytových jednotiek sa poskytuje sociálna služba alebo osobitné zariadenie na pomoc osobám s týmito osobitnými potrebami,

(b) v bytovej jednotke už nežije osoba s týmito osobitnými potrebami a

(c) prenajímateľ požaduje, aby bytovú jednotku obývala osoba, ktorá má tieto osobitné potreby (sama alebo s rodinnými príslušníkmi).

## **Dôvod G (rezervní nástupcovia)**

Držiteľ zmluvy nastúpil po zmluve o prenájme podľa paragrafu 73 ako náhradný nástupca (pozri odseky 76 a 77) a ubytovanie v bytovej jednotke je rozsiahlejšie, ako si držiteľ zmluvy primerane vyžaduje.

## **Dôvod H (spoloční držitelia zmluvy)**

- (1) Tento dôvod vzniká, ak je splnená prvá a druhá podmienka.
- (2) Prvou podmienkou je, že práva a povinnosti spoločného držiteľa zmluvy vyplývajúce zo zmluvy boli ukončené v súlade s :
  - (a) článkom 111, 130 alebo 138 (odstúpenie od zmluvy), alebo
  - (b) článkom 225, 227 alebo 230 (vylúčenie).
- (3) Druhou podmienkou je, že :
  - (a) obytné priestory obsiahnuté v bytovej jednotke sú rozsiahlejšie, ako je primerane požadované zostávajúcim zmluvným vlastníkom (alebo zmluvnými vlastníkmi), alebo
  - (b) ak je prenajímateľ komunitným prenajímateľom, zostávajúci držiteľ zmluvy nespĺňa (alebo zostávajúci držitelia zmluvy nespĺňajú) kritériá prenajímateľa na pridelenie ubytovania.

## **Dôvod I (iné dôvody správy majetku)**

- (1) Tento dôvod nastáva vtedy, ak je z iného závažného dôvodu správy majetku žiaduce, aby prenajímateľ získal bytovú jednotku do vlastníctva.
- (2) Dôvody správy majetku sa môžu týkať najmä :
  - (a) celej bytovej jednotky alebo jej časti, alebo
  - (b) akýchkoľvek iných priestorov prenajímateľa, s ktorými je bytová jednotka spojená, či už z dôvodu ich blízkosti alebo účelu, na ktorý sa používajú, alebo akýmkoľvek iným spôsobom.

## Príloha B

Táto príloha sa zaoberá oznámeniami uvedenými v bodoch 2.1 až 2.3 tejto zmluvy a podáva vysvetlenie § 236 a 237 zákona ku dňu uzavretia tejto zmluvy. Nekopíruje presné znenie zákona. Mali by ste brať na vedomie, že zákon sa môže zmeniť po dátume dohodnutia tejto zmluvy, a preto by ste sa mali vždy obrátiť na tento zákon.

1. Akékoľvek oznámenie alebo iný dokument (vrátane kópie dokumentu), ktorý sa vyžaduje alebo je oprávnený byť vydaný alebo vyhotovený alebo z dôvodu zákona, musí byť písomný a môže mať predpísaný formulár<sup>26</sup> (alebo formulár s podobným účinkom).
2. Každé takéto oznámenie alebo dokument môže byť v elektronickej forme za predpokladu, že je opatrený certifikovaným elektronickým podpisom každej osoby, od ktorej sa vyžaduje, aby ho podpísala alebo vykonala, a že spĺňa všetky ostatné podmienky, ktoré môžu stanoviť waleskí ministri. Takýto dokument sa bude považovať za podpísaný alebo vykonaný každou osobou, ktorej certifikovaný elektronický podpis obsahuje.
3. Ak oznámenie alebo dokument v elektronickej podobe overí osoba ako zástupca, považuje sa za overený touto osobou na základe písomného splnomocnenia splnomocniteľa.
4. Podanie akéhokoľvek oznámenia a/alebo dokumentu (vrátane akéhokoľvek oznámenia alebo kópie dokumentu) sa môže uskutočniť takto:
  - a. doručením osobe alebo,
  - b. ponechaním na adrese alebo zaslaním na adresu: (i) posledného známeho bydliska alebo miesta podnikania osoby, alebo (ii) akéhokoľvek miesta, ktoré osoba určila ako miesto, kde sa môžu osobe doručovať oznámenia alebo dokumenty, alebo (iii) bytovej jednotky podľa tejto zmluvy o prenájme (ak sa oznámenie alebo dokument doručuje osobe v postavení zmluvnej strany), alebo
  - c. zasielaním osobe v elektronickej forme, pokiaľ (i) osoba prejavila ochotu prijímať oznámenie alebo dokument elektronicke; (ii) osoba dostane text v čitateľnej forme a (iii) text je možné použiť na následné nahliadnutie.
5. Ak je oznámenie alebo dokument ponechaný na niektorom z miest uvedených v bode 4, považuje sa za doručený v čase, keď bol na tomto mieste ponechaný.

---

<sup>26</sup> Predpísané waleskými ministrami.

6. Akékoľvek oznámenie alebo dokument sa môže odovzdať právnickej osobe tak, že sa odovzdá tajomníkovi alebo úradníkovi tejto právnickej osoby.

## PRÍLOHA C

### *Vysvetľujúca časť - nástupníctvo<sup>27</sup>*

Zákon sa zaoberá dedením podľa § 73 až 83.

Podľa zákona je osoba oprávnená stať sa vaším nástupcom ako držiteľa zmluvy, ak je prioritným nástupcom vás ako držiteľa zmluvy alebo rezervným nástupcom držiteľa zmluvy a nie je vylúčená.

Osoba je vylúčená, ak v čase vašej smrti nedosiahla vek 18 rokov a/alebo ak kedykoľvek v období 12 mesiacov, ktoré sa skončilo vašou smrťou, obývala bytovú jednotku alebo jej časť na základe zmluvy o prenájme.

Osoba nie je vylúčená, ak je prednostným nástupcom držiteľa zmluvy alebo je vaším náhradným nástupcom ako držiteľa zmluvy, ktorý spĺňa podmienku rodinného príslušníka, a ak sa čiastková zmluva, na základe ktorej obývala bytovú jednotku alebo jej časť, skončila pred vašou smrťou.

---

<sup>27</sup> Zákon stanovuje zákonné dedenie, ktoré je vysvetlené tu. Je potrebné uviesť aj odkaz na oddiel B tejto zmluvy (Definície).

## PRÍLOHA D –

### Základné a/alebo doplňujúce podmienky, ktoré nie sú zahrnuté alebo upravené v tejto zmluve

1. Všetky základné ustanovenia boli zapracované do tejto zmluvy. Pokiaľ nie je uvedené inak, všetky odkazy na nižšie uvedené predpisy sa vzťahujú na predpisy o prenájme domov (Wales) (doplnkové ustanovenia) z roku 2022/23.
2. Nasledujúce doplnkové ustanovenia sú súčasťou tejto zmluvy, ale boli upravené tak, ako je uvedené nižšie

#### Podmienka 4.2 zmluvy

*Predpis 4. – Držiteľ zmluvy nesmie v bytovej jednotke vykonávať ani povoliť žiadnu obchodnú alebo podnikateľskú činnosť bez súhlasu prenajímateľa.*

**ktorý bol zmenený na (do doplnkového termínu boli doplnené slová napísané KAPITÁLKAMI):**

4.2 Bez nášho súhlasu nesmiete v bytovej jednotke vykonávať ani povoliť žiadnu obchodnú alebo podnikateľskú činnosť. **NESMIETE INZEROVAŤ SLUŽBY ALEBO VYSTAVOVAŤ TOVAR NA PREDAJ BEZ PREDCHÁDZAJÚCEHO PÍSOMNÉHO SÚHLASU PRENAJÍMATEĽA. (S)**

#### **Podmienka 5.10 zmluvy:**

*Predpis 21. – Bezpečnosť bytovej jednotky*

*(1) Držiteľ zmluvy musí prijať primerané opatrenia na zabezpečenie bytovej jednotky.*

*(2) Držiteľ zmluvy môže zmeniť akýkoľvek zámok na vonkajších alebo vnútorných dverách bytovej jednotky za predpokladu, že takéto zmeny nezabezpečia menšiu bezpečnosť, než aká bola predtým.*

**ktorý bol zmenený na (do doplnkového termínu boli doplnené slová napísané KAPITÁLKAMI):**

5.9 Musíte prijať opatrenia na zabezpečenie bytovej jednotky. (J)

5.10 V SÚLADE S NIŽŠIE UVEDENÝMI PODMIENKAMI 5.11 A 5.12 môžete zmeniť akýkoľvek zámok na vonkajších alebo vnútorných dverách bytovej jednotky za predpokladu, že takéto zmeny nezabezpečia nižšiu bezpečnosť, než aká bola predtým. (J)

5.11 **NESMIETE MENIŤ ŽIADNY ZÁMOK NA VONKAJŠÍCH ALEBO VNÚTORNÝCH DVERÁCH BYTOVEJ JEDNOTKY S POŽIARNOU ODOLNOSŤOU (PRETOŽE DVERE SÚ HODNOTENÉ Z HĽADISKA POŽIARNEJ BEZPEČNOSTI A ICH ZMENA MÔŽE MAŤ NEGATÍVNY VPLYV NA ICH ÚČINNOSŤ V PRÍPADE**

POŽIARU). AK MÁTE POCHYBNOSTI O TOM, ČI SÚ VONKAJŠIE ALEBO VNÚTORNÉ DVERE PROTIPOŽIARNE, MALI BY STE NÁS PRED VYKONANÍM AKÝCHKOL'VEK ZMIEN KONTAKTOVAŤ. (A)  
5.12 AK JE BYTOVÁ JEDNOTKA SÚČASŤOU SYSTÉMU CHRÁNENÉHO BÝVANIA, NESMIETE VYKONÁVAŤ ŽIADNE ZMENY V SYSTÉME VHODNÝCH ALEBO GENERÁLNYCH KLÚČOV. (A)

#### **Podmienka 5.13 zmluvy**

*Predpis 13. – Držiteľ zmluvy nezodpovedá za primerané opotrebovanie bytovej jednotky alebo jej zariadenia a vybavenia, ale musí*

- (a) riadne sa starať o bytovú jednotku, zariadenie a vybavenie v rámci bytovej jednotky alebo akýchkoľvek položiek uvedených v akomkoľvek súpise,*
- (b) neodstraňovať žiadne príslušenstvo ani žiadne položky uvedené v inventári z bytovej jednotky bez súhlasu prenajímateľa,*
- (c) musí udržiavať bytovú jednotku v primeranom dekoratívnom stave a*
- (d) neuchovávať v bytovej jednotke nič, čo by mohlo predstavovať riziko pre zdravie a bezpečnosť držiteľa zmluvy, ktoréhokoľvek oprávneného nájomcu, osôb, ktoré bytovú jednotku navštívia, alebo osôb, ktoré sa zdržiavajú v jej blízkosti.*

**ktorý bol zmenený na (do doplnkového termínu boli doplnené slová napísané KAPITÁLKAMI):**

5.13 Nie ste zodpovední za primerané opotrebovanie bytovej jednotky alebo jej zariadenia a vybavenia, ale:

- a. riadne sa starať o bytovú jednotku, zariadenie a vybavenie bytovej jednotky a o všetky predmety uvedené v súpise;
- b. udržiavať bytovú jednotku v primeranom dekoratívnom stave a
- c. bez nášho súhlasu neodstráni z bytovej jednotky žiadne zariadenie a vybavenie alebo predmety uvedené v akomkoľvek súpise;
- D. NEMENIŤ, NEUPRAVOVAŤ ANI NEVYKONÁVAŤ ŽIADNE PRÁCE NA DVERÁCH S POŽIARNOU ODOLNOSŤOU (ČI UŽ VNÚTORNÝCH ALEBO VONKAJŠÍCH) BEZ NÁŠHO SÚHLASU;
- e. v bytovej jednotke neuchovávať nič, čo by mohlo predstavovať riziko pre zdravie a bezpečnosť vás, ktoréhokoľvek oprávneného nájomníka, osôb, ktoré obydľie navštívia, alebo osôb, ktoré sa zdržiavajú v jej blízkosti(S).

#### **Podmienka 5.15 zmluvy**

*Predpis 14 ods. 1 – Držiteľ zmluvy musí čo najskôr oznámiť prenajímateľovi akúkoľvek chybu, závalu, poškodenie alebo poruchu, o ktorých sa dôvodne domnieva, že za ne zodpovedá prenajímateľ.*



**ktorý bol zmenený na (do doplnkového termínu boli doplnené slová napísané KAPITÁLKAMI):**

5.15 Musíte nás čo najskôr informovať o akejkoľvek poruche, závade, poškodení alebo znehodnotení BYTOVEJ JEDNOTKY ALEBO SPOLOČNÝCH ČASTÍ, o ktorých sa odôvodnene domnievate, že za ne nesieme zodpovednosť, AKO SÚ NAPRÍKLAD ZABLOKOVANÉ ODTOKY, ÚNIKY VODY, KONŠTRUKČNÉ PORUCHY, PORUCHY CHODNÍKOV, SCHODOV, TERÁS A PORUCHY NA VODOVODNÝCH, PLYNOVÝCH, ELEKTRICKÝCH A POŽIARNÝCH INŠTALÁCIÁCH. (S)

**Podmienka 6.5 zmluvy**

*Predpis 11. – Obdobia, keď je bytová jednotka nevhodná na bývanie*  
*Držiteľ zmluvy nie je povinný platiť nájomné za žiadny deň alebo časť dňa, počas ktorého je bytová jednotka nevhodná na bývanie.*

**ktorý bol zmenený na (do doplnkového termínu boli doplnené slová napísané KAPITÁLKAMI):**

6.5 Nie ste povinní platiť nájomné za žiadny deň alebo časť dňa, počas ktorého je bytová jednotka nevhodná na bývanie, ale NESMIETE POZASTAVIŤ PLATBU NÁJOMNÉHO, POKIAĽ PÍ SOMNE NEDOHODNEME, ŽE BYTOVÁ JEDNOTKA NIE JE VHDNÁ NA BÝVANIE ALEBO TO INAK NARIADI SÚD. (S)

**Podmienka 6.20 zmluvy**

*Pravidlo 16 ods. 1 a 2 –*

*(1) V prípade mimoriadnej udalosti, v dôsledku ktorej musí prenajímateľ vstúpiť do bytovej jednotky bez predchádzajúceho oznámenia, musí zmluvný nájomca umožniť prenajímateľovi okamžitý vstup do bytovej jednotky.*

*(2) Ak držiteľ zmluvy neumožní prístup bezodkladne, prenajímateľ môže vstúpiť do bytovej jednotky bez súhlasu držiteľa zmluvy.*

**ktorý bol zmenený na (do doplnkového termínu boli doplnené slová napísané KAPITÁLKAMI):**

6.20 Ak musíme v prípade núdze vstúpiť do bytovej jednotky bez predchádzajúceho upozornenia a vy nám okamžite neumožníte prístup, môžeme vstúpiť do bytovej jednotky bez vášho súhlasu S POUŽITÍM PRIMERANEJ SILY. (S)

**Bod 6.28**

*Predpis 9 – Prenajímateľ je povinný v primeranej lehote po skončení zmluvy o nájme vrátiť držiteľovi zmluvy akékoľvek vopred zaplatené nájomné alebo iné plnenie, ktoré sa vzťahuje na obdobie po dátume skončenia zmluvy.*

**ktorý bol zmenený na (do doplnkového termínu boli doplnené slová napísané KAPITÁLKAMI):**

6.28 V primeranej lehote po skončení tejto zmluvy sme povinní vám alebo BENEFITNEJ AGENTÚRE (KTORÁ SA TÝKA) vrátiť akékoľvek vopred zaplatené nájomné, ktoré sa vzťahuje na obdobie po dátume skončenia tejto zmluvy. (S)

### **Bod 7.21**

*Predpis 8. – Keď držiteľ zmluvy uvoľní bytovú jednotku po skončení platnosti zmluvy o užívaní, musí*

- (a) odstrániť z bytovej jednotky všetok majetok, ktorý patrí...
  - (i) držiteľovi zmluvy , alebo*
  - (ii) každému oprávnenému užívateľovi, ktorý nie je oprávnený obývať bytovú jednotku,**
- (b) vrátiť všetok majetok patriaci prenájomateľovi do stavu, v akom bol ku dňu obsadenia, a*
- (c) vrátiť prenájomateľovi všetky kľúče, ktoré umožňujú prístup do bytovej jednotky a ktoré mal počas platnosti zmluvy zmluvný nájomca alebo ktorýkoľvek oprávnený nájomca, ktorý nie je oprávnený obývať bytovú jednotku.*

**ktorý bol zmenený na (do doplnkového termínu boli doplnené slová napísané KAPITÁLKAMI):**

7.21 – Keď po skončení zmluvy o užívaní bytovej jednotky túto bytovú jednotku opustíte, musíte:

- a. odstrániť z bytovej jednotky všetok majetok, ktorý patrí vám alebo ktorémukoľvek oprávnenému nájomcovi, ktorý nie je oprávnený bytovú jednotku obývať;
- b. vrátiť akýkoľvek majetok, ktorý nám patrí, do stavu, v akom sa nachádzal v deň obsadenia, POKIAL' SA S NAMI NEDOHODNE INAK;
- C. ZANECHAŤ BYTOVÚ JEDNOTKU V ČISTOM A UPRATANOM STAVE A V DOBROM STAVE S PRIHLIADNUTÍM NA PRIMERANÉ OPOTREBENIE;
- D. ZANECHAŤ VŠETKY ZARIADENIA A VYBAVENIE NEHNUTEĽNOSTI V DOBROM STAVE A OPRAVENÉ. MEDZI PRÍKLADY PRÍSLUŠENSTVA A VYBAVENIA PATRIA OKREM INÉHO VANE ALEBO SPRCHY, UMÝVADLÁ, KUCHYNE NA MIERU A DVOJITÉ ZASKLENIE. ZARIADENIE A PRÍSLUŠENSTVO ODSTRÁNITE LEN S PREDCHÁDZAJÚCIM PÍ SOMNÝM SÚHLASOM RADY A NAHRADÍTE VŠETKY ŠKODY NA MAJETKU SPÔSOBENÉ ICH ODSTRÁNENÍM;

E. POSKYTNITE ÚDAJE O DODÁVATEĽOCH MÉDIÍ;

- f. vrátiť prenajímateľovi všetky kľúče A KĽÚČE, ktoré umožňujú prístup do bytovej jednotky, VČETNE SPOLOČNÝCH ČASTÍ, AKO ICH VONKAJŠÍCH STAVIEB, NAPRÍKLAD ŠACHTY, BRÁNY ALEBO GARÁŽE, ktoré ste mali počas platnosti zmluvy v držbe vy alebo ktorýkoľvek oprávnený nájomca, ktorý nie je oprávnený obývať bytovú jednotku. (S)

3. V tejto zmluve boli vynechané tieto doplnkové ustanovenia.

**Predpis 24. – Prevod**

(1) Podľa odseku 2 môže držiteľ zmluvy previesť zmluvu o prenájme, ak s tým prenajímateľ súhlasí.

(2) V prípade zabezpečených zmlúv sa odsek 1 vzťahuje len na prevody, na ktoré sa inak nevzťahujú články 73 až 83 zákona (dedenie).

**Predpis 22. – Opravy bytovej jednotky**

V prípade, že držiteľ zmluvy podá oznámenie podľa dodatočnej podmienky začlenenej do zmluvy o užívaní bytu podľa nariadenia 14 ods. 1, prenajímateľ musí držiteľovi zmluvy odpovedať a potvrdiť,

(a) či prenajímateľ považuje opravu za nevyhnutnú,

(b) či je za opravu zodpovedný zmluvný partner alebo prenajímateľ, a

(c) ak je za opravu zodpovedný prenajímateľ, kedy bude oprava vykonaná a ukončená.

**PRÍLOHA E - ZOZNAM POLOŽIEK POPLATKOV ZA SLUŽBY PRE BYTOVÚ  
JEDNOTKU**