

NÁJOMNÁ ZMLUVA (štandardný byt)

uzavretá medzi

I. Zmluvnými stranami

1. Prenajíateľ: **Obec Opatovce nad Nitrou**
972 02 Opatovce nad Nitrou č. 393
zastúpená Mgr. Danou Meliškovou, starostkou obce
IČO: 00 318 388
Bankové spojenie: Prima Banka, a.s. pobočka Prievidza
č. účtu: SK50 5600 0000 0090 0047 0011
ako prenájomca (ďalej len prenájomca) na jednej strane

a

2. Nájomca: **Jozef Halaška**, rod. [REDAKOVANÉ]
dátum nar.: [REDAKOVANÉ] rod. číslo: [REDAKOVANÉ]
bytom: [REDAKOVANÉ]
stav: [REDAKOVANÉ]
štátna príslušnosť: Slovenská republika

a

Michaela Halašková, rod. [REDAKOVANÉ]
dátum nar.: [REDAKOVANÉ] rod. číslo: [REDAKOVANÉ]
bytom: [REDAKOVANÉ]
stav: [REDAKOVANÉ]
štátna príslušnosť: Slovenská republika
ako nájomca (ďalej len nájomca) na druhej strane

za týchto podmienok:

II. Predmet a rozsah zmluvy

1. Prenajíateľ prenecháva nájomcovi nájomný byt patriaci do jeho vlastníctva podľa § 12 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v platnom znení. Pre tento byt nachádzajúci sa v bytovom dome č. súp. 620 na pozemku podľa registra KN-C parcela číslo č. 465/32 v k. ú. Opatovce nad Nitrou platí osobitný režim vymedzený Všeobecne záväzným nariadením obce Opatovce nad Nitrou č. 4/2019 o podmienkach prenájmu nájomných obecných bytov.
2. Prenajíateľ prenecháva nájomcovi štandardný byt č. 8 na treťom nadzemnom podlaží, pozostávajúci z 3 izieb, kuchyne a príslušenstva v bytovom dome súp. č. 620 v obci Opatovce nad Nitrou.
3. Prenajíateľ prenajíma byt nájomcovi na základe žiadosti nájomcu o opakované uzavretie nájomnej zmluvy zo dňa 16. 05. 2022 a na základe rozhodnutia obecného zastupiteľstva Obce Opatovce nad Nitrou č. 30/19/2022 zo dňa 08. 06. 2022.
4. Opis stavu bytu:
 - byt I. kategórie, štandardný

- celková výmera podlahovej plochy bytu v m²: 66,40 m²
 - vykurovanie bytu: samostatné plynovým kotlom BAXI
5. Príslušenstvo bytu: spoločný nebytový priestor v prízemí (kočíkareň).
Celkový stav a vybavenie bytu je uvedené v zápisnici o prevzatí bytu, ktorá tvorí súčasť nájomnej zmluvy.

III.

Doba platnosti a zánik

1. Byt uvedený v čl. II. ods. 2 tejto zmluvy sa prenajíma na dobu určitú od 01. 09. 2022 do 31. 08. 2025 s možnosťou opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy v zmysle § 12 ods. 3 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších zmien a doplnkov.
2. Žiadateľ bude v zmysle § 12 ods. 3 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších zmien a doplnkov minimálne 3 mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu informovať nájomcu o možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy.
3. Žiadosť o opakované uzavretie nájomnej zmluvy podanú nájomcom prerokuje obecné zastupiteľstvo a rozhodne o nej. Zmluvné strany v prípade schválenia žiadosti uzavrujú novú nájomnú zmluvu v zmysle zákona. Ak sa tak nestane, uplynutím troch rokov, na ktoré bola uzavretá, nájomná zmluva zaniká.
4. Nájomný vzťah môže počas dojednanej doby trvania nájmu zaniknúť:
 - písomnou dohodou zmluvných strán k dohodnutému dňu,
 - písomnou výpoveďou zo strany nájomcu, pričom nájom bytu sa skončí uplynutím výpovednej lehoty,
 - písomnou výpoveďou zo strany prenajímateľa, po prerokovaní a rozhodnutí v obecnom zastupiteľstve obce Opatovce nad Nitrou a so súhlasom starostu obce, ak nájomca:
 - a) nespĺňa podmienky uvedené v § 22 ods. 3 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších zmien a doplnkov,
 - b) hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil včas úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 3 mesiace,
 - c) alebo ten, kto s ním býva, napriek písomnej výstrahe hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v dome,
 - d) využíva prenajatý byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie alebo ak nájomca alebo ten, kto s ním býva, sústavne porušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
 - e) neužíva byt bez vážnych dôvodov,
 - f) bez súhlasu prenajímateľa v predmetnom byte ubytuje osoby, ktoré nie sú uvedené na evidenčnom liste k tomuto bytu (do toho sa nezarátavajú návštevy kratšie ako 15 dní),
 - g) vykoná bez súhlasu vlastníka vonkajšie a vnútorné stavebné úpravy, ako aj úpravy v spoločných nebytových priestoroch, namontuje a umiestni rôzne antény, prijímače, zmení dispozičné riešenie bytu, alebo zasiahne do rozvodov vody, plynu a elektrickej energie.
 - odstúpením od zmluvy zo strany prenajímateľa, ak:
 - a) nájomca je v omeškani s dvoma alebo viacerými splátkami nájomného alebo v omeškani s úhradou platieb za služby spojené s užívaním bytu,
 - b) nájomca užíva byt spôsobom, ktorý nie je v súlade s dohodnutým účelom nájmu,
 - c) nájomca hrubým spôsobom poruší domový poriadok,

- d) nájomca dá byt do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa.
- odstúpením od zmluvy zo strany nájomcu, ak predmet nájmu prestane byť spôsobilý na užívanie podľa dohodnutého účelu nájmu.
5. V písomnej výpovedi, bez ohľadu na to, či ju podal prenajímateľ alebo nájomca, musí byť uvedená lehota, kedy sa má nájom skončiť.
 6. V ostatných otázkach sa skončenie nájmu riadi ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
 7. V prípade ukončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť byt v stave primeranom dobe užívania a v stave zodpovedajúcom stavebným úpravám vykonaným so súhlasom prenajímateľa, a to v posledný deň trvania nájmu v súlade so zmluvou. Pokiaľ nájomca túto svoju povinnosť nesplní, je prenajímateľ oprávnený:
 - vykonať sám vypratanie nájomcu z bytu, náklady znáša nájomca,
 - vykonať uskladnenie vecí patriacich nájomcovi primeraným spôsobom, náklady znáša nájomca.
 8. V prípade ukončenia nájmu je prenajímateľ oprávnený v byte vykonať odbornú prehliadku a skúšku elektrického zariadenia. Náklady zistených závad znáša nájomca.

IV.

Výška a splatnosť nájomného a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu

1. Výška nájomného za byt sa stanovuje v zmysle platných právnych predpisov pre tento typ nájomných bytov.
2. Nájomca v zmysle § 12 ods. 7 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v platnom znení zložil dňa 16. 02. 2015 resp. 16. 08. 2019 na účet obce hotovosť vo výške 6 násobku mesačného nájomného, t.j. 1 248,- EUR ako vklad do depozitu. Finančná zábezpeka je ponechaná na účte prenajímateľa v zmysle § 12 ods. 8 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších zmien a doplnkov na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a nepoškodzenia užívaného nájomného bytu. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že v prípade použitia finančných prostriedkov vložených na účet obce v zmysle § 12 ods. 7 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších zmien a doplnkov na úhradu vzniknutého dlhu, je nájomca povinný použitú čiastku finančných prostriedkov doplatiť na účet obce v termíne nasledujúcej úhrady nájomného a zálohovej úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu, t.j. najneskôr do 20. dňa nasledujúceho mesiaca. Prenajímateľ a nájomca sa ďalej dohodli, že v prípade ukončenia nájomného vzťahu je prenajímateľ povinný v lehote do 15 dní po vysporiadaní všetkých záväzkov nájomcu, zostatok vopred vlozenej finančnej zábezpeky vrátiť nájomcovi za súčasného splnenia podmienky vypratania a odovzdania bytu prenajímateľovi.
3. Nájomca je povinný platiť nájomné vo výške 208,- EUR mesačne, vždy najneskôr do 20. dňa predchádzajúceho mesiaca. Nájomné za prvý mesiac nájmu bytu uhradí nájomca vopred, najneskôr pri podpise nájomnej zmluvy. Vypočítaná výška nájomného zahŕňa rozpočítané náklady na m², splátku úveru, poistenie, poplatok za správu a príspevok do fondu údržby vo výške 0,5 % určenej v evidenčnom liste, ktorý tvorí prílohu nájomnej zmluvy.
4. Nájomca sa zaväzuje platiť odo dňa podpísania nájomnej zmluvy a zápisnice o odovzdaní a prevzatí bytu zálohovú úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu (energie – voda, osvetlenie spoločných priestorov...) určenej v evidenčnom liste, ktorý tvorí prílohu nájomnej zmluvy.
Zálohová úhrada za plnenia poskytované v súvislosti s užívaním bytu sa platí mesačne vždy najneskôr do 20. dňa predchádzajúceho mesiaca.

2. Počas nájmu umožní nájomca vstup do bytu zamestnancom ministerstva, príslušného krajského stavebného úradu, Obce Opatovce nad Nitrou a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu.
3. Nájomca nesmie umiestniť na oknách bytu z vonkajšej strany žalúzie alebo rolety.
4. Držanie a chovanie domácich, hospodárskych a exotických zvierat sa riadi ustanovením Prílohy č. 4, Článku X Všeobecne záväzného nariadenia obce Opatovce nad Nitrou č. 4/2019 o podmienkach prenájmu nájomných obecných bytov. Porušenie uvedeného ustanovenia VZN č. 4/2019 sa považuje za závažné porušenie nájomnej zmluvy.

VII. Záverečné ustanovenia

1. Zmeny a doplnky tejto nájomnej zmluvy sa môžu uskutočňovať len písomnou formou a so súhlasom zmluvných strán.
2. Pokiaľ táto nájomná zmluva neobsahuje bližšie ustanovenia, vzťahujú sa na nájomný vzťah príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka, len v prípade, že osobitné predpisy neobsahujú inú úpravu.
3. Táto zmluva je platná dňom podpisu obidvomi účastníkmi a účinnosť nadobúda dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa.
4. Nájomná zmluva sa vyhotovuje v 3 rovnopisoch, pričom dva rovnopisy obdrží prenajímateľ a jeden rovnopis nájomca.

V Opatovciach nad Nitrou
dňa

V Opatovciach nad Nitrou
dňa

.....
Prenajímateľ

.....
Nájomca

.....
Nájomca