

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: SK54 5600 0000 0090 0047 7010
ako prenajíateľ (ďalej len prenajíateľ) na jednej strane

a

2. Nájomca: **Juraj Ohradzanský, rod.** [REDACTED]
nar. [REDACTED], rod. číslo [REDACTED]
bytom: [REDACTED]
stav: [REDACTED]
štátna príslušnosť: Slovenská republika

a

Tamara Ohradzanská, rod. [REDACTED]
nar. [REDACTED], rod. číslo [REDACTED]
bytom: [REDACTED]
stav: [REDACTED]
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 znení neskorších zmien a doplnkov. Pre tento byt nachádzajúci sa v bytovom dome č. súp. 600 na pozemku podľa registra KN-C parcela číslo č. 465/5 v k. ú. Opatovce nad Nitrou platí osobitný režim vymedzený Všeobecne záväzným nariadením obce Opatovce nad Nitrou č. 4/2022 o podmienkach prenájmu nájomných obecných bytov.
2. Prenajíateľ prenecháva nájomcovi štandardný byt č. 4 na II. nadzemnom podlaží, pozostávajúci z 3 izieb, kuchyne a príslušenstva v bytovom dome súp. č. 600 v obci Opatovce nad Nitrou výlučne na účely bývania. Spolu s nájomcom budú v tomto nájomnom byte bývať osoby uvedené v Evidenčnom liste, ktorý je prílohou tejto zmluvy. Bývanie ďalších osôb mimo Evidenčného listu je zakázané.
3. Prenajíateľ prenajíma byt nájomcovi na základe žiadosti nájomcu o opakované uzavretie nájomnej zmluvy zo dňa 02. 01. 2023 a na základe rozhodnutia obecného zastupiteľstva Obce Opatovce nad Nitrou č. 3/6/2023 zo dňa 23. 02. 2023.
4. Opis stavu bytu:
 - byt I. kategórie, štandardný
 - celková výmera podlahovej plochy bytu v m²: 79,83 m²

- vykurovanie bytu: samostatné plynovým kotlom JUNKERS
5. Príslušenstvo bytu: spoločný nebytový priestor v prízemí (kočíkáraň).
Celkový stav a vybavenie príslušenstva bytu je uvedený v Zápisnici o odovzdaní a 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 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.
Začiatok nájmu: 01. 04. 2023
Ukončenie nájmu: 31. 03. 2026
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 uzavru 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.

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 06. 03. 2014 na účet obce hotovosť vo výške 6 násobku mesačného nájomného, t. j. 1 200,- 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 nepoškodzovania 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 200,- 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.

Po uplynutí zúčtovacieho obdobia budú zálohové platby podľa príslušných právnych predpisov vyúčtované. Prenajímateľ má právo na základe výsledkov zúčtovacieho obdobia túto sumu upraviť.

5. Súčasťou tejto nájomnej zmluvy je evidenčný list, ktorý obsahuje:

- zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu
- výpočet nájomného
- výpočet úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu.

Evidenčný list vyhotovuje vlastník bytu Obec Opatovce nad Nitrou, a to v súlade s platnou právnou úpravou.

6. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu v lehote splatnosti, správca bytu má právo účtovať nájomníkovi poplatok z omeškania vo výške 0,1 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

V.

Práva a povinnosti nájomcu bytu

1. Práva a povinnosti zmluvných strán sa riadia Občianskym zákonníkom pokiaľ z legislatívy platnej pre tento druh bytov a Všeobecne záväzného nariadenia obce Opatovce nad Nitrou č. 4/2022 o podmienkach prenájmu nájomných obecných bytov nevyplýva niečo iné.
2. Okrem týchto práv a povinností sa zmluvné strany dohodli na nasledovných právach, resp. povinnostiach a odlišnostiach, ktoré sú uvedené v Občianskom zákonníku:
 - a) Nájomca je povinný v zmysle § 12 ods. 7 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývaní a o sociálnom bývaní v platnom znení zložiť pred podpisom zmluvy na účet obce hotovosť vo výške 6násobku mesačného nájomného ako vklad do depozitu.
 - b) U týchto bytov nemožno uplatňovať prechod nájmu v zmysle § 706 Občianskeho zákonníka.
 - c) U týchto bytov nemožno realizovať výmeny bytov medzi nájomcami.
 - d) U týchto bytov nemožno realizovať prevod vlastníckych práv k bytu na nájomcu.
 - e) Nájomca nájomného bytu je povinný do 30 dní nahlásiť na Obecný úrad v Opatovciach nad Nitrou každú zmenu v súvislosti s počtom osôb bývajúcich v byte.
 - f) Nájomca nájomného bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu.
 - g) K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný byť uvoľnený a odovzdať ho vlastníčkovi v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody na byte a je povinný ich prenajímateľovi nahradiť.
 - h) Súčasťou nájomnej zmluvy je určenie miesta, na ktoré bude nájomca vypratáný v prípade ukončenia nájmu a nevystaňovania sa z bytu. Týmto miestom bude – [REDAKOVANÉ], pričom vlastník nehnuteľnosti s tým vopred súhlasí.
 - i) V prípade, že nájomca k termínu ukončenia nájomnej zmluvy z uvedeného bytu neodstúha, správca zabezpečí vypratanie nájomného bytu na náklady nájomcu na miesto určené v bode h).
 - j) Nájomca nie je oprávnený bez písomného súhlasu prenajímateľa prenechať nájomný byt alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe.

VI.

Osobitné ustanovenia

Zmluvné strany sa dohodli na nasledovných osobitných podmienkach:

1. Nájomca nemôže vykonávať bez súhlasu vlastníka bytu žiadne vnútorné a vonkajšie stavebné úpravy, ako i úpravy na spoločných nebytových priestoroch, montovať a umiestňovať rôzne antény, prijímače, meniť dispozičné riešenie bytu ani zasahovať do rozvodov vody, plynu a elektrickej energie. Ich vykonanie sa považuje za závažné porušenie nájomnej zmluvy.
2. Nájomca a osoby, ktoré nájomný byt užívajú na základe nájomnej zmluvy podľa zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších zmien a doplnkov sú povinní umožniť po predchádzajúcom oznámení, na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do nájomného 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, spoločenských, hospodárskych a exotických zvierat sa riadi ustanovením Prílohy č. 4, Článku X Všeobecne záväzného nariadenia obce Opatovce nad Nitrou č. 4/2022 o podmienkach prenájmu nájomných obecných bytov. Porušenie uvedeného ustanovenia VZN č. 4/2022 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, resp. v centrálnom registri zmlúv.
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