

NÁJOMNÁ ZMLUVA (štandardný byt)
uzavretá medzi

I.
Zmluvnými stranami

1. Prenajímateľ: **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 1006

ako prenajímateľ (ďalej len prenajímateľ) na jednej strane

a

2. Nájomca: **Ivan Kostoláni, rod.**

ako nájomca (ďalej len nájomca) na druhej strane

za týchto podmienok:

II.
Predmet a rozsah zmluvy

1. Prenajímateľ 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. 638 na pozemku podľa registra KN-C parcela číslo č. 465/47 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. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi štandardný byt č. 3 na druhom nadzemnom podlaží, pozostávajúci z 2 izieb, kuchyne a príslušenstva v bytovom dome súp. č. 638 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 nájomnej zmluvy. Bývanie ďalších osôb mimo Evidenčného listu je zakázané.
3. Prenajímateľ prenajíma byt nájomcovi na základe žiadosti nájomcu o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy zo dňa 19. 07. 2024 a na základe rozhodnutia obecného zastupiteľstva Obce Opatovce nad Nitrou uznesenie číslo 14/13/2024 zo dňa 28. 10. 2024.
4. Opis stavu bytu:
 - byt I. kategórie, štandardný
 - celková výmera podlahovej plochy bytu v m²: 53,53 m²
 - vykurovanie bytu: samostatné plynovým kotlom BAXI
5. Príslušenstvo bytu: spoločný nebytový priestor v prízemí (kočíkareň).
Celkový stav a vybavenie príslušenstva bytu je uvedené 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. 11. 2024
Ukončenie nájmu: 31. 10. 2027
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 dojednávanej 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 omeškaní s dvoma alebo viacerými splátkami nájomného alebo v omeškaní 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 14. 09. 2015, resp. 22. 03. 2024 na účet obce hotovosť vo výške 6 násobku mesačného nájomného, t.j. 1 074,- 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 30 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 179,- EUR mesačne, vždy najneskôr do 20. dňa predchádzajúceho mesiaca. Vypočítaná výška nájomného zahŕňa rozpočítané náklady na m², splátku úveru, poistenie, poplatok za správu a príspevok do fondu údržby vo výške 1 % 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 účtovacieho obdobia budú zálohové platby podľa príslušných právnych predpisov vyúčtované. Prenajímateľ má právo na základe výsledkov účtovacieho obdobia túto sumu upraviť.
5. Súčasťou tejto nájomnej zmluvy je evidenčný list, ktorý obsahuje:
 - zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu

3. 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 úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu.
4. Nájomca nesmie umiestniť na oknách bytu z vonkajšej strany žalúzie alebo rolety.
5. 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.
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