

NÁJOMNÁ ZMLUVA
o nájme bytu bežného štandardu
uzavretá medzi

Zmluvnými stranami:

1. Prenajímateľ: Obec Zemianske Kostol'any
4. apríla 60/28
PSČ 972 43 Zemianske Kostol'any
zastúpená Ing. Janou Školíkovou, starostkou obce
IČO: 00651001
Bankové spojenie: SLSP, a.s.,
č. účtu: 0066514258/0900
(ďalej len prenájomca)

a

2. Nájomca: Žofia Učníková, rod. [REDACTED]
nar. [REDACTED], rod. číslo: [REDACTED]
bytom: [REDACTED]
stav: [REDACTED]
(ďalej len nájomca)

za týchto podmienok:

Preambula

Prenajímateľ je vlastníkom bytového domu súp.č. 682 na parc.č. 933/2 v k.ú. Zemianske Kostol'any, ktorý bol postavený v súlade so zák.č. 443/2010 Z.z , ktorým sa určujú pravidlá pre poskytovanie dotácií na rozvoj bývania. Bytový dom je domom osobitného určenia v zmysle zák.č. 189/1992 Zb.

Kolaudačné rozhodnutie na bytový dom nadobudlo právoplatnosť dňom 25.1.2013.

Na práva a povinnosti, ktoré vzniknú na základe tejto nájomnej zmluvy sa vzťahujú prednostne ustanovenia zák.č. 443/2010 Z.z. a následne ustanovenia Občianskeho zákonníka.

Pre byty nachádzajúci sa v bytovom dome platí osobitný režim vymedzený Všeobecne záväzným nariadením obce č. 11/2011 o podmienkach a kritériách pridelovania bytov určených na nájom v bytových domoch postavených s podporou štátu.

I.

Predmet a rozsah užívania

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania byt č. 7 nachádzajúci sa na 1. poschodí, v bytovom dome súp. č. 682, orientačné číslo 52 v obci Zemianske Kostol'any, pozostávajúci z 2 izieb, kuchyne a príslušenstva.
2. Prenajímateľ prenajíma byt nájomcovi na základe žiadosti nájomcu o predĺženie nájomnej zmluvy č. 1425/2023 zo dňa 31.03.2023 a na základe rozhodnutia / uznesenia / obecného zastupiteľstva Obce Zemianske Kostol'any č. 82/23 zo dňa 14.06.2023 o predĺžení nájmu sociálneho bytu žiadateľovi.
3. Opis príslušenstva a opis stavu bytu:
 - byt bežného štandardu, I. kategórie,
 - celková výmera podlahovej plochy bytu : 34,09 m²
 - vykurovanie bytu: diaľkové teplovodné

Príslušenstvom bytu je najmä predsieň, kuchyňa s podlahovou plochou **do** 12 m², priestor na uskladnenie potravín, priestor na osobnú hygienu.

Podrobný opis stavu bytu a príslušenstva bytu je uvedený v zápisnici o prevzatí bytu, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou nájomnej zmluvy.

- Meno a priezvisko : dát. nar.: príb. vzťah :

II.

- Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca ledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcom doručená výpoveď.

III.

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

1. Výška nájomného za byt sa stanovuje v zmysle platných právnych predpisov pre tento typ nájomných bytov /Opatrenie MFSR č.01/R/2008 z 23.4.2008 a č.02/R/2008 z 25.9.2008 a č. 01/R/2011 z 1.12.2011, VZN obce č. 11/2011 a uznesenie OZ obce č. 25/16/.
2. Nájomca je povinný platiť nájomné vopred vo výške **95,45 EUR** mesačne, vždy najneskôr do 15 dňa predchádzajúceho kalendárneho mesiaca.
3. Nájomca sa zaväzuje platiť odo dňa podpísania nájomnej zmluvy a zápisnice o odovzdaní a prevzatí bytu zálohovú úhradu za plnenia spojené s užívaním bytu vo výške **54,55 EUR** mesačne. Zálohová úhrada za plnenia spojené s užívaním bytu sa platí mesačne vopred, vždy najneskôr do 15 dňa predchádzajúceho mesiaca.
Po uplynutí zúčtovacieho obdobia (do 31. 5. nasledujúceho kalendárneho roka) budú zálohy podľa príslušných platných právnych predpisov vyúčtované. Prípadný nedoplatok je nájomca povinný uhradiť najneskôr do 15. 6. nasledujúceho kalendárneho roka, prípadný preplatok je prenajímateľ povinný vrátiť najneskôr do 30. 6. nasledujúceho kalendárneho roka. Prenajímateľ má právo na základe výsledkov vyúčtovania, alebo pri zmene aktuálnych cien energií primerane upraviť výšku zálohových platieb na nasledujúce obdobie, a to aj kedykoľvek v priebehu vyúčtovacieho obdobia.
4. Súčasťou tejto nájomnej zmluvy je **Evidenčný list**, ktorý obsahuje výpočet nájomného a úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu. Evidenčný list vyhotovuje prenajímateľ a to v súlade s platnou právnou úpravou.
5. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo úhradu za plnenia spojené s užívaním bytu do 5 dní po jej splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania. Poplatok z omeškania je za každý deň omeškania 0,5 promile dlžnej sumy, najmenej však 0,83 eura za každý i začatý mesiac omeškania.
6. Nájomca vložil v **júni 2022** na účet obce finančnú zábezpeku v zmysle čl. IV, odst. 5 VZN obce č. 11/2011 a uznesenia OZ č. 48/22, vo výške 4 násobku mesačného nájomného, t.j. **600 EUR** ako vklad do depozitu. Táto suma bude ponechaná na účte prenajímateľa pre prípad neplatenia úhrad spojených s užívaním bytu. V prípade, ak prenajímateľ bude evidovať voči nájomcovi splatný nedoplatok na úhradách spojených s užívaním bytu, je prenajímateľ oprávnený použiť tieto finančné prostriedky na úhradu vzniknutého dlhu. 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 (napr. po vyúčtovaní zálohových platieb za teplo a služieb spojených s nájomom, príp. úhrade škôd na zariadení a vybavení bytu, a.p.), zostatok vopred vložených finančných prostriedkov do depozitu vrátiť nájomcovi za súčasného splnenia podmienky vypratania a odovzdania bytu prenajímateľovi.

IV.

Práva a povinnosti nájomcu bytu

1. Práva a povinnosti zmluvných strán sa riadia Občianskym zákonníkom pokiaľ z legislatívy platnej pre tento druh bytov a VZN obce 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) Pre nájom bytu podľa tejto nájomnej zmluvy neplatia ustanovenia § 703 až 708 Občianskeho zákonníka upravujúce spoločný nájom bytu manželmi a prechod nájmu bytu.
 - b) U týchto bytov nemožno realizovať výmeny bytov medzi nájomcami.
 - c) U týchto bytov nemožno realizovať prevod vlastníckych práv k bytu na nájomcu.

- d) Nájomca nájomného bytu je povinný ihneď nahlásiť prenajímateľovi každú zmenu v súvislosti s počtom osôb bývajúcich v byte
- e) Nájomca nájomného bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu.
- f) K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný byť uvoľniť a odovzdať ho vlastníkovi v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody na byte a je povinný ich prenajímateľovi nahradiť.
- g) V prípade, že sa nájomca k termínu ukončenia nájmu z uvedeného bytu neodstahuje, správca zabezpečí vypratanie nájomného bytu na náklady nájomcu na určené miesto.

V.

Osobitné ustanovenia

1. Podmienky na zachovanie pôvodného stavu a vybavenia nájomného bytu :
Nájomný byt sa nachádza v bytovom dome osobitného určenia a je bytom bežného štandardu obstaraný z prostriedkov štátnej dotácie a úveru ŠFRB. Nájomca je povinný zachovať pôvodný stav a vybavenie nájomného bytu. Nájomca nemôže vykonávať bez súhlasu vlastníka bytu žiadne vnútorné a vonkajšie stavebné úpravy, ako i úpravy na spoločných priestoroch, meniť dispozičné riešenie bytu ani zasahovať do rozvodov vody, plynu a elektrickej energie.
Porušenie týchto povinností sa považuje za závažné porušenie nájomnej zmluvy.
2. Nájomca a osoby tvoriace jeho domácnosť sú povinní na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere umožniť vstup do nájomného bytu zamestnancom príslušného ministerstva, príslušného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu technického stavu nájomného bytu.
3. Nájomca nesmie meniť vonkajší vzhľad bytového domu napr. umiestniť na oknách bytu z vonkajšej strany žalúzie alebo rolety, alebo umiestňovať na fasáde káblové vedenia.
4. Nájomca nesmie v nájomnom byte chovať žiadne hospodárske ani spoločenské zvieratá.

VI.

Záverečné ustanovenia

1. Zmeny a doplnky tejto nájomnej zmluvy sa môžu uskutočňovať len písomnou formou a so súhlasom zmluvných strán.
2. Nájomca prehlasuje, že pred uzavretím nájomnej zmluvy mu prenajímateľ umožnil prehliadku nájomného bytu, so stavom nájomného bytu sa oboznámil a nájomný byt preberá v stave opísanom v zápisnici o odovzdaní bytu.
3. Pokiaľ táto nájomná zmluva neobsahuje bližšie ustanovenia, vzťahujú sa na nájomný vzťah príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka, len v prípade, že osobitné predpisy (zák.č. 443/2010 Z.z.) neobsahujú inú úpravu.
4. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboch zmluvných strán a účinnosť nasledujúcim dňom po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa.
5. Nájomná zmluva sa vyhotovuje v 4 rovnopisoch, pričom dva rovnopisy obdrží prenajímateľ a dva rovnopisy nájomca.

V Zemianskych Kostolnoch, dňa 21.6.2023

.....

Nájomca

.....

Prenajímateľ

Finančnú operáciu alebo jej časť je – nie je možné v nej pokračovať	Finančnú operáciu alebo jej časť je – nie je možné v nej pokračovať
Meno a priezvisko zamestnanca: Ing. Martina Tonhauzerová	Meno a priezvisko vedúceho zamestnanca: Ing. Jana Školíková
Dátum a podpis:	Dátum a podpis: