

Zmluva o nájme obecného bytu s osobitným režimom

uzatvorená v súlade so zákonom NR SR č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní a ustanovení § 685 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. v znení neskorších právnych predpisov – Občiansky zákonník (ďalej len „Zmluva“) a Všeobecne záväzného nariadenia obce Opatovská Nová Ves č. 18/2023

o spôsobe pridelovania bytov s osobitným režimom, uzatvorenou:

medzi

Článok I. Zmluvné strany

1.1.

OBEC Opatovská Nová Ves

so sídlom: Opatovská Nová Ves č. 189, 991 07 Slovenské Ďarmoty
v zastúpení starostkou obce: Mgr. Nikoleta Hötzelová
IČO:00 319 490

Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a. s.

IBAN č. SK37 5600 0000 0014 0160 8003

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

1.2

Meno a priezvisko: **Tomáš Nozdrovický**

Rodné číslo: **xxxxxxxxxxxxxxxxxx**

Trvalé bydlisko: **Opatovská Nová Ves č. 88**

(ďalej len „nájomca“)

uzatvárajú dnešného dňa Zmluvu o nájme obecného nájomného bytu „ďalej len Zmluva“ za nasledovných podmienok:

Článok II. Úvodné ustanovenia

2.1 Účelom tejto Zmluvy je úprava práv a povinností zmluvných strán pri poskytnutí predmetu nájmu - obecného bytu bežného štandardu zo strany prenajímateľa nájomcovi a zabezpečenie primeraných bytových podmienok pre nájomcu, ochranu jeho práv a ochranu majetku obce.

2.2 Na práva a povinnosti, ktoré vzniknú na základe Zmluvy a nie sú upravené zákonom č. 443/2010 Z.z. sa subsidiárne vzťahujú ustanovenia Občianskeho zákonníka.

2.3 Zmluvné strany konštatujú, že v danom prípade ide o opakované uzavretie nájomnej zmluvy v súlade s § 12 ods.4 zákona č 443/2010 Z. z..

Článok III. Vymedzenie sociálneho bývania

3.1 Sociálne bývanie je bývanie obstarané s použitím verejných prostriedkov určené na primerané a ľudsky dôstojné bývanie fyzických osôb, ktoré si nemôžu obstarat' bývanie vlastným pričinením a spĺňajú podmienky zákona č. 443/2010 Z. z. . Sociálne bývanie je aj bývanie alebo ubytovanie financované s použitím verejných prostriedkov a poskytované v rámci starostlivosti podľa osobitných predpisov.

3.2 Za primerané a ľudsky dôstojné bývanie sa považuje bývanie, ktoré spĺňa základné funkcie bývania.

Článok IV.

Podmienky a rozsah poskytovania sociálneho bývania v byte

4.1 Sociálne bývanie v byte je bývanie poskytované oprávnenej fyzickej osobe v byte, ktorého podlahová plocha neprevyšuje 80 m² pre byt bežného štandardu.

4.2 Oprávnenou fyzickou osobou je

- a) osoba, ktorej mesačný príjem spolu s mesačným príjmom ostatných osôb žijúcich v byte je najviac vo výške trojnásobku životného minima,
- b) osoba, ktorej mesačný príjem spolu s mesačným príjmom ostatných osôb žijúcich v byte je najviac vo výške päťnásobku životného minima, ak
 1. osoba žijúca v byte je osoba s ťažkým zdravotným postihnutím,
 2. ide o osamelého rodiča s nezaopatreným dieťaťom,
 3. aspoň jedna z osôb žijúcich v byte zabezpečuje zdravotnú starostlivosť, sociálne a ďalšie služby vo verejnom záujme, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu obyvateľov obce,
- c) osoba, ktorá žije v byte sama a ktorej mesačný príjem je najviac vo výške štvornásobku životného minima,
- d) osoba, ktorá nepresiahla vek 30 rokov a
 1. ktorej sa skončilo poskytovanie starostlivosti v zariadení na základe rozhodnutia súdu o neodkladnom opatrení, výchovnom opatrení alebo ústavnej starostlivosti,
 2. ktorej zanikla náhradná osobná starostlivosť, pestúnska starostlivosť alebo osobná starostlivosť poručníka podľa osobitného predpisu, alebo
 3. ktorá bola zverená do starostlivosti inej fyzickej osoby ako rodiča na základe neodkladného opatrenia a pred dovŕšením jej plnoletosti bol podaný návrh na zverenie tejto osoby do náhradnej osobnej starostlivosti, pestúnskej starostlivosti alebo na ustanovenie poručníka tejto osoby podľa osobitného predpisu,
- e) osoba, ktorej sa poskytuje bytová náhrada za byt vydaný podľa osobitného predpisu.

4.3 Mesačný príjem oprávnenej fyzickej osoby a ostatných osôb žijúcich v byte podľa bodu 4.2 tejto zmluvy sa vypočíta z príjmu podľa osobitného predpisu (t.j. podľa zákona č. 601/2003 Z. z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení) za kalendárny rok predchádzajúci roku, v ktorom vznikol nájom bytu, ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal.

4.4 Životné minimum podľa bodu 4.2 tejto zmluvy sa vypočíta ako súčet súm životného minima pre plnoletú fyzickú osobu podľa osobitného predpisu (t. j. podľa zákona č. 601/2003 Z. z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení) za každú plnoletú fyzickú osobu, ktorá žije v byte a súm životného minima pre nezaopatrené dieťa podľa osobitného predpisu (t. j. podľa zákona č. 601/2003 Z. z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení) za každé zaopatrené neplnoleté dieťa a nezaopatrené dieťa, ktoré žije v byte. Pri výpočte sa vychádza zo súm životného minima platných k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku, v ktorom vznikol nájom bytu.

4.5 Podmienky ustanovené v bode 4.2 tejto zmluvy sa posudzujú pri uzavieraní nájomnej zmluvy a na zmeny podmienok počas platnosti nájomnej zmluvy sa neprihliada.

4.6 Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy môže žiadateľ uzavrieť nájomnú zmluvu aj s fyzickou osobou, ktorej mesačný príjem spolu s mesačným príjmom ostatných osôb žijúcich v byte k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku opakovaného prenájmu nájomného bytu

- a) nie je vyšší ako štvornásobok životného minima oprávnenej osoby podľa bodu 4.2 písm. a) tejto zmluvy,

- b) nie je vyšší ako päťnásobok životného minima oprávnenej osoby podľa bodu 4.2 písm. b) a c) tejto zmluvy.

Článok V. Predmet nájmu

- 5.1 Predmetom nájmu je byt spolu s príslušenstvom, podľa listu vlastníctva č. 310, pre kat. územie obce Opatovská Nová Ves, nachádzajúci sa v bytovej jednotke – rodinný dvojdom, **číslo súpisné: 358, na parcele CKN č. 243/1**, v Opatovskej Novej Vsi, ktorého výlučným vlastníkom je prenajímateľ. Podrobný opis bytu je obsiahnutý v článku VI. tejto zmluvy.
- 5.2 Prenajímateľ týmto prenecháva predmet nájmu podľa bodu 5.1 nájomcovi na dočasné užívanie za podmienok uvedených v tejto Zmluve, nájomca toto užívanie prijíma a zaväzuje sa platiť prenajímateľovi dohodnuté nájomné.
- 5.3 Prenajímateľ vyhlasuje, že neexistujú žiadne právne ani faktické vady predmetu nájmu, ktoré by mohli byť prekážkou platnosti tejto zmluvy, najmä že je vlastníkom predmetu nájmu alebo má také dispozičné práva, ktoré mu umožňujú predmet nájmu podľa tejto zmluvy prenajať.
- 5.4 **Prenajímateľ ako vlastník nehnuteľnosti dáva súhlas nájomcovi a nájomca sa zaväzuje zabezpečiť zmluvný odber elektrickej energie, plynu a odber ostatných verejných sietí na vlastné náklady.**
- 5.5 Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu do užívania výlučne nájomcovi uvedenému v tejto zmluve a tento nie je oprávnený užívať byt s inými osobami, ktoré nie sú uvedené v zozname osôb tvoriacich domácnosť nájomcu, ktorý tvorí prílohu č. 1 zmluvy.

Článok VI. Popis stavu nájomného bytu a opis príslušenstva nájomného bytu

- 6.1 Predmetom nájmu je obecného nájomného byt, nachádzajúci sa v rodinnom dvojdom v obci Opatovská Nová Ves, súp. č. 358, na pozemku **parcele CKN č. 243/1**, kat. územia Opatovská Nová Ves, ktorý je vedený na LV č. 310, Okresného úradu Veľký Krtíš, katastrálny odbor. Predmetom zmluvy je bytová jednotka s 2 izbami, **o výmere 59,60m² celkovej podlahovej plochy**, z čoho plocha:
- zádveria **7,35 m²,**
 - obývacej izby a kuchyne **24,39m²,**
 - kúpeľne, WC **3,85m²,**
 - 2izieb **21,74 m²,**
 - skladu **2,27 m².**
- 6.2 Byt je užívateľsky schopný a všetky predmety a zariadenia nachádzajúce sa v byte sú funkčné. Súčasťou bytu je jeho vnútorné vybavenie: kuchynská linka, elektrický sporák/keramická varná doska/, odsávač pár/digestor/, WC misa a umývadlo, plynový kotol.

Článok VII. Pobyt

- 7.1 Dňom nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy môžu nájomca a spoločne posudzované osoby v prípade záujmu nadobudnúť v nájomnom byte trvalý pobyt.

Článok VIII. Druhy nájmu

- 8.1 V rámci nájomného vzťahu medzi prenajímateľom a nájomcom sú možné nasledovné druhy nájmu:
- a) individuálny nájom, ak je nájomcom jediná fyzická osoba,
 - b) spoločný nájom bytu viacerými osobami, spoloční nájomcovia majú rovnaké práva a povinnosti,
 - c) spoločný nájom bytu manželmi.

Článok IX. Začiatok a doba nájmu

9.1 Zmluva sa uzatvára **na dobu určitú – od účinnosti Zmluvy na webovom sídle obce do: 31.12.2025.**

9.2 Podmienky opakovaného uzavretia Zmluvy sú upravené v článku X. Zmluvy.

Článok X. Opakovaný nájom bytu

- 10.1 Ak nájomca dodržiava povinnosti vyplývajúce zo Zmluvy a v prípade splnenia podmienok zakotvených v § 12 ods.4 zákona č 443/2010 Z.z. vzniká nájomcovi právo na opakované uzatvorenie nájmu bytu.
- 10.2 O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude prenajímateľ informovať nájomcu minimálne **tri/3/mesiace** pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.

Článok XI. Nájomné a úhrada za plnenia poskytované s užívaním bytu

11.1 Nájomcovi vzniká dňom uzatvorenia tejto zmluvy povinnosť na mesačnú úhradu nákladov prenajímateľovi, ktoré súvisia s riadnym užívaním bytu.

11.2 Za užívanie bytu sa nájomca zaväzuje platiť odo dňa uzatvorenia nájomnej zmluvy nájomné.

11.3

A. **Výška nájomného od uzatvorenia tejto nájomnej zmluvy do 31.12.2023** je: **217,00€** mesačne (slovom: Dvestosedemnáť eur).

Suma nájomného pozostáva z položiek:

- nájomné za byt:190,00 €
- poistenie bytu:3,50 €
- príspevok do fondu prevádzky, údržby a opráv:23,50 €

B. **Výška nájomného počnúc dňom 01.01.2024 do 31.12.2025** je **120,00€** mesačne (slovom: Jedenstodvadsať eur).

Suma nájomného pozostáva z položiek:

- nájomné za byt: 90,00 €
- poistenie bytu: 3,50 €
- príspevok do fondu prevádzky, údržby a opráv: 26,50 €

Od 01.01.2024:Nájomca sa zaväzuje uhrádzať nájomné vo výške 120,00 € mesačne.

Splatnosť mesačnej úhrady nájomného je do 5 – teho dňa v mesiaci, bankovým prevodom – na účet IBAN č. SK37 5600 0000 0014 0160 8003, Prima banka Slovensko a. s., ako variabilný symbol sa uvedie: **02358.**

11.4 Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že nájomca je povinný zložiť finančnú zábezpeku vo výške **1.200,00 €** (slovom: Jedentisícdivesto eur).

Vzhľadom na zmenu výšky nájomného počnúc dňom 01.01.2024, bude finančná zábezpeka od dňa **01.01.2024** vo výške **600,00 €**(slovom: Šesťsto eur). Prenajímateľ vráti nájomcovi rozdiel medzi zloženou

finančnou zábezpekou podľa prvej vety tohto bodu zmluvy a výškou finančnej zábezpeky podľa predchádzajúcej vety tohto bodu zmluvy, t.j. sumu vo výške **600,00€ do 7 dní odo dňa, kedy dôjde k zmene výšky finančnej zábezpeky.**

11.5 Finančná zábezpeka slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a nepoškodzovania užívaného nájomného bytu.

Lehota na zloženie finančnej zábezpeky nájomcom je najviac 30 kalendárnych dní pred podpísaním nájomnej zmluvy, **najneskôr do 3 pracovných dní odo dňa podpísania nájomnej zmluvy** bankovým prevodom – na IBAN č. SK37 5600 0000 0014 0160 8003, ako **variabilný symbol sa uvedie: 02358.**

11.6 **V prípade záujmu o opakovaný nájom bytu sa finančná zábezpeka (znížená o prípadné nedoplatky) prevedie na ďalšie nájomné obdobie.** V prípade, ak dôjde k zníženiu čiastky finančnej zábezpeky je pri uzatváraní opakovanej nájomnej zmluvy nájomca povinný finančnú zábezpeku doplniť do pôvodnej výšky, teda **1.200,00 €.**

11.7 V prípade ukončenia nájmu sa vykoná vyúčtovanie finančnej zábezpeky a nespotrebovaná čiastka finančnej zábezpeky sa vráti nájomcovi do 30 dní od ukončenia nájmu, a to zaslaním nespotrebovanej čiastky finančnej zábezpeky na bankový účet nájomcu, vedený v **Slovenskej sporiteľni a.s., IBAN: SK28 0900 0000 0050 5116 6150**

Článok XII. Skončenie nájmu

12.1 Nájom končí:

- uplynutím doby nájmu,
- dohodou zmluvných strán,
- uplynutím výpovednej doby,
- jednostranne.

12.2 Prenajímateľ i nájomca môže túto zmluvu jednostranne vypovedať. Výpovedná doba je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.

12.3 Prenajímateľ môže vypovedať zmluvu jednostranne z nasledujúcich dôvodov (§ 711 zákona č. 40/1964 Zb.- Občiansky zákonník):

- a) nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov alebo vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
- b) nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa,
- c) ak je potrebné z dôvodu verejného záujmu s bytom alebo s domom naložiť tak, že byt nemožno užívať, alebo ak byt alebo dom vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní nemožno byt alebo dom najmenej počas šiestich mesiacov užívať,
- d) ak nájomca prestal spĺňať predpoklady užívania bytu osobitného určenia alebo predpoklady užívania bytu vyplývajúce z osobitného určenia domu,
- e) ak nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie.

12.4 Prenajímateľ môže vypovedať nájomcovi nájom z bytu aj z nasledovných dôvodov uvedených v tejto zmluve:

- a) ak nájomca uskutoční v byte stavebné úpravy alebo inú podstatnú zmenu v byte bez súhlasu prenajímateľa alebo akékoľvek zásahy do elektrického vedenia a také úpravy, ktoré by mohli ohroziť

statiku bytu alebo domu a nežiadúce zásahy na upozornenie prenajímateľa na vlastné náklady neodstráni do troch dní,

- b) ak nájomca neumožní prenajímateľovi opakovane (dvakrát po sebe) vstup do bytu za účelom kontroly riadneho užívania bytu a jeho zariadenia,
- c) ak nájomca bez súhlasu prenajímateľa, prihlási na pobyt ďalšieho občana, okrem tých osôb, ktorý patrili do spoločnej domácnosti v čase uzatvárania tejto zmluvy alebo, ak takejto osobe umožnia dlhodobý pobyt v spoločnej domácnosti a užívanie bytu a bytových zariadení,
- d) ak nájomca odmietne uhradiť škodu spôsobenú na bytovom zariadení alebo škodu spôsobenú na externom bytovom zariadení v požadovanom podiele a ak táto presiahne trojnásobok mesačného nájomného.

12.5 Po uplynutí doby nájmu alebo po výpovedi je nájomca povinný byt vypratať a odovzdať prenajímateľovi v stave primeranom dobe užívania bytu a obvyklého opotrebovania. V prípade zisteného úmyselného poškodenia alebo odcudzenia bytového zariadenia je nájomca povinný na výzvu prenajímateľa uhradiť vyčíslenú požadovanú škodu. V prípade neuhradenia výšky vyčíslenej škody, bude prenajímateľ postupovať v zmysle platných právnych predpisov. Pri porušení tohto dojednania je nájomca povinný strpieť, že prevzatie predmetu nájmu urobí komisionálne prenajímateľ samostatne, na náklady nájomcu a veci patriace nájomcovi uloží do suchého skladu.

12.6 V ostatnom sa vzťahy medzi účastníkmi zmluvy riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka.

12.7 Pri ukončení nájmu je nájomca najneskôr v deň skončenia nájmu povinný byt spolu so zariadením protokolárne odovzdať prenajímateľovi. V protokole sa uvedú všetky zistené poškodenia nad rámec bežného opotrebovania. Pri porušení tohto dojednania je nájomca povinný strpieť, že prevzatie predmetu nájmu urobí komisionálne prenajímateľ samostatne, na náklady nájomcu a veci patriace nájomcovi uloží do suchého skladu.

Článok XIII. Práva a povinnosti nájomcu

13.1 Nájomcovi vzniká dňom uzatvorenia tejto zmluvy nárok na riadne užívanie bytu a jeho interného a externého príslušenstva.

13.2 Popri práve užívať byt má nájomca a osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti aj právo užívať interné a externé prvky bytového príslušenstva a právo požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.

13.3 Nájomca sa zaväzuje vykonávať v prenajatom byte drobné opravy súvisiace s jeho užívaním a uhrádzať náklady spojené s jeho bežnou údržbou. Nutnosť výkonu opráv, ktoré má znášať prenajímateľ, je povinný oznámiť mu bez zbytočného odkladu, t. j. najneskôr do 5-tich kalendárnych dní po vzniku poruchového stavu a súčasne mu umožniť ich vykonávanie. V opačnom prípade zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti.

13.4 Nájomca je povinný pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomníkom výkon ich práv.

13.5 Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v byte a v príslušenstve bez súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady. Zakázané sú taktiež akékoľvek zásahy do elektrického vedenia a také úpravy, ktoré by mohli ohroziť statiku bytu alebo domu alebo zmeniť jeho charakter.

13.6 Nájomca je povinný umožniť po predchádzajúcom oznámení, na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do nájomných bytov zamestnancom ministerstva, príslušného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu nájomného bytu. Rovnako je Nájomca povinný, v súlade s § 665 Občianskeho zákonníka, umožniť prenajímateľovi alebo osobe ním poverenej prístup do celého bytu za účelom kontroly, či nájomca užíva prenajatý byt riadnym spôsobom.

- 13.7 Nájomca nie je oprávnený, bez súhlasu prenajímateľa, prihlásiť na pobyt ďalšiu osobu, okrem tých osôb, ktoré patrili do spoločnej domácnosti v čase uzatvárania tejto zmluvy pre výpočet nájomného a poplatkov za plnenie spojené s užívaním bytu. To sa nevzťahuje na novonarodené dieťa nájomcu po vzniku nájmu bytu.
- 13.8 Nájomca je povinný odstrániť všetky nepovolené úpravy v byte alebo bytovom zariadení na vlastné náklady a to do troch kalendárnych dní od rozhodnutia prenajímateľa.
- 13.9 Nájomca je povinný prenajímateľovi vopred nahlásiť pobyt iných osôb v byte, ktoré sa budú v byte zdržiavať po dobu dlhšiu ako 14 dní s uvedením menného zoznamu, počtu osôb, trvalého bydliska a termínu ich príchodu a odchodu z bytu. Nájomca je povinný podieľať sa na udržiavaní čistoty a poriadku v byte, spoločných priestoroch a príslušenstve.
- 13.10 Nájomca je povinný uhradiť škody spôsobené iným než riadnym užívaním bytového zariadenia, pri ktorom došlo k jeho poškodeniu, strate alebo krádeži a to v sume, ktorú vypočíta prenajímateľ podľa osobitných predpisov zohľadňujúcich cenu nového zariadenia a doby amortizácie.
- 13.11 V prípade, kde nie je známy páchatel' poškodenia alebo krádeže a jedná sa o externé bytové zariadenie, ktoré využívajú viacerí nájomcovia, zaväzuje sa nájomca spolupodieľať sa na náhrade spôsobenej škody rovným dielom súčasť tejto zmluvy.
- 13.12 Nájomca je povinný zabezpečiť ochranu vlastných vecí (napr. poistením), nájomca berie na vedomie, že prenajímateľ nezodpovedá za stratu, prípadne poškodenie v byte uložených vecí.
- 13.13 Nájomca je povinný neodkladne informovať o vzniku škody (prípadne poistnej udalosti).
- 13.14 Nájomca sa ďalej zaväzuje platiť:
- **úhrady za spotrebu elektrickej energie spojenú s užívaním bytu** spoločnosti, s ktorou má nájomca uzatvorenú zmluvu o odbere elektrickej energie.
 - **úhrady za spotrebu plynu spojenú s užívaním bytu** spoločnosti, s ktorou má nájomca uzatvorenú zmluvu o odbere zemného plynu.
 - **úhrady za spotrebu pitnej vody spojenú s užívaním bytu** spoločnosti, s ktorou má nájomca uzatvorenú zmluvu o odbere pitnej vody.
 - **úhrady za stočné a platby za komunálne odpady**, ktoré určuje Všeobecné záväzné nariadenie obce Opatovská Nová Ves o miestnych daniach a poplatkoch za komunálne odpady a drobné stavebné odpady a to aj za všetky osoby v domácnosti

Článok XIV.

Práva a povinnosti prenajímateľa

- 14.1 Prenajímateľ alebo ním poverená osoba je oprávnený požadovať od nájomcu prístup do bytu za účelom kontroly, či nájomcovia užívajú prenajatý byt a jeho zariadenie riadnym spôsobom v súlade s touto zmluvou. Toto oprávnenie môže uplatniť maximálne raz za dva mesiace, častejšie len v prípadoch podozrenia, že dochádza k poškodzovaniu alebo rozpredávaniu majetku prenajímateľa. Vykonať takúto kontrolu v byte môže prenajímateľ alebo ním poverená osoba len v čase od 06. 00 hodiny do 22. 00 hodiny.
- 14.2 Prenajímateľ je oprávnený požadovať od nájomcu na jeho náklady odstránenie nežiaducich zásahov do zariadenia bytu alebo nebytového priestoru, ktoré nájomca uskutočnil bez súhlasu prenajímateľa a to do troch kalendárnych dní od požiadania, bez ohľadu na rozsah vykonaných neoprávnených a nežiaducich zmien.
- 14.3 Prenajímateľ je oprávnený požadovať náhradu spôsobenej škody na internom a externom zariadení bytov a bytového domu.
- 14.4 Prenajímateľ je povinný vykonávať prehliadku funkčnosti domových zariadení slúžiacich k riadnemu užívaniu bytu, vykonávať revíziu technických zariadení a vykonávať opravy a úpravy zásadného charakteru. Medzi opravy a úpravy zásadného charakteru patria najmä:

- a) opravy strešných a podlahových krytín,
- b) stavebné úpravy, ktoré by mohli zmeniť statiku bytu alebo domu,
- c) zásahy do elektrického vedenia,
- d) zásahy do vodovodných rozvodov,
- e) zmena účelu užívania bytového alebo nebytového priestoru,
- f) opravy a úpravy nad rámec drobných opráv.

14.5 Prenajímateľ je povinný pri uzatváraní nájomnej zmluvy dodržať minimálne hygienické požiadavky na byty bežného štandardu.

Článok XV.

Postup prenajímateľa pri porušovaní povinností nájomcom

15.1 Prenajímateľ v prípade nezaplatenia nájomného a príspevku do fondu prevádzky, údržby a opráv za jeden mesiac zašle nájomcovi písomnú výzvu na zaplatenie dlžnej čiastky. Dôvody nevyplatenia dlžnej sumy je nájomca povinný oznámiť obci, resp. ňou poverenej osobe.

15.2 Prenajímateľ v prípade nezaplatenia nájomného a príspevku do fondu prevádzky, údržby a opráv za dva mesiace môže uplatniť voči nájomcovi inštitút osobitného príjemcu. V rámci tohto postupu dohodne s dlžným nájomcom splátkový kalendár.

15.3 Prenajímateľ môže za poškodzovanie obecného majetku, krádež bytových zariadení alebo ich častí, zničenie a znečistenie spoločných priestorov a okolia, okrem sankcií uplatniteľných podľa zákona o priestupkoch, uplatniť nasledovné sankcie:

- a) požadovať náhradu nákladov spojených s odstránením závodového stavu (náhrada škody, odpracovanie na základe dohody),
- b) neobnovenie nájomnej zmluvy,
- c) výpoveď z nájmu po uplynutí výpovednej lehoty žalobou o vypratanie bytu,
- d) vypratanie z bytu.

Článok XVI.

Záverečné ustanovenie

16.1 Táto zmluva nadobúda **platnosť** dňom jej podpísania zmluvnými stranami a **účinnosť** dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia podľa § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka v nadväznosti na zák. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám.

16.2 Všetky prílohy k tejto zmluve, tvoria neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.

16.3 Platnosť tejto zmluvy sa končí uplynutím dohodnutej doby, ak sa prenajímateľ a nájomca nedohodnú inak, čo bude tvoriť vždy písomnú podobu Dodatku tejto zmluvy.

16.4 Zmluvné strany sa dohodli, že zmluvný vzťah založený touto zmluvou, sa bude riadiť počas celej doby jej platnosti príslušnými ustanoveniami zákona č. 433/2010 Z. z. a subsidiárne príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka. Prípadné spory vyplývajúce z tejto Zmluvy sa budú riešiť prednostne zmierom.

16.5 Túto zmluvu je možné meniť alebo dopĺňať len na základe vzájomnej dohody oboch zmluvných strán, pričom akékoľvek zmeny a doplnky musia byť vykonané vo forme písomného dodatku k zmluve. Akékoľvek zmeny obsahu tejto zmluvy prerokuje prenajímateľ s nájomcom najneskôr do 30 pracovných dní od prijatia návrhu na zmenu od ktorejkoľvek zo zmluvných strán.

16.6 V prípade, ak sa akékoľvek ustanovenie tejto zmluvy stane neplatným v dôsledku jeho rozporu s platným právnym poriadkom, nespôsobí to neplatnosť celej zmluvy. Zmluvné strany sa v takom prípade zaväzujú vzájomným rokovaním nahradiť neplatné zmluvné ustanovenie novým platným ustanovením tak, aby ostal zachovaný obsah, zámer a účel sledovaným zmluvou.

16.7 Akákoľvek písomnosť vrátane akýchkoľvek písomných oznámení zo strany prenajímateľa určená nájomcovi sa doručuje na sídlo nájomcu pre doručovanie zásielok, ktorá je zhodná so sídlom nájomcu

uvedeným v čl. 1 tejto zmluvy. Písomnosť podľa predchádzajúcej vety sa považuje za doručení v piaty deň odo dňa jej odoslania doporučenou poštou.

16.8 Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z toho jeden rovnopis obdrží prenajímateľ a jeden rovnopis obdrží každý nájomca. Prílohy tvoria neoddeliteľnú súčasť rovnopisov zmluvy. V prípade sporu medzi zmluvnými stranami sa bude postupovať podľa rovnopisu tejto zmluvy uloženého u prenajímateľa.

16.9 Všetky oficiálne dokumenty nájomcu predkladané prenajímateľovi musia byť podpísané osobou, ktorá je v tejto zmluve uvádzaná ako nájomca alebo inou splnomocnenou osobou. Originál alebo úradne overenú kópiu plnomocenstva je potrebné doložiť s predkladaným dokumentom.

16.10 Zmluvné strany prehlasujú, že si text tejto zmluvy riadne a dôsledne prečítali, jeho obsahu porozumeli a že tento vyjadruje ich slobodnú a vážnu vôľu prostú akýchkoľvek omylov, a na znak súhlasu ju potvrdzujú svojimi vlastnoručnými podpismi.

16.11 Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú nasledovné prílohy:

Príloha č. 1 - Zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu

Príloha č. 2 – Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu

V Opatovskej Nove Vsi , dňa 31.08.2023

Prenajímateľ:
OBEČ Opatovská Nová Ves
Mgr. Nikoleta Hötzelová
starostka obce

Nájomca:
Tomáš Nozdrovický