

Nájomná zmluva / na štandardný byt/ uzavretá medzi

Zmluvnými stranami:

Prenajímateľ: **Obec Dolné Vestenice**
Záhumenská 154/74, 972 23 Dolné Vestenice
IČO : 00318086
Zastúpená starostom obce : Viliamom Šuhajdom
(ďalej len prenajímateľ) na jednej strane

Nájomca: **Anna Oršulová**
r. č.
Gumárenská 412/21, 972 23 Dolné Vestenice
(ďalej len nájomca) na druhej strane

za týchto podmienok:

I. Predmet a rozsah zmluvy

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi nájomný byt patriaci do jeho vlastníctva, ktorý bol postavený v súlade so Smernicami Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR č. 8/1999, 1/2001 a 4/2001, ktoré nahradil zákon č.134/2013, 277/2015, 249/2017 Z.z. a dopĺňa zákon č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších a ďalších predpisov.
Pre tento byt nachádzajúci sa v bytovom dome, č. súpisné 412/21 na ulici Gumárenská v k.ú. Dolné Vestenice platí osobitný režim vymedzený VZN obce Dolné Vestenice č. 4/2017 v znení doplnkov.
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi 3 – izbový nájomný byt č. 10, poschodie – 1. poschodie, pozostávajúci z 3 izieb, kuchyne a príslušenstva na ulici Gumárenskej 412/21 v obci Dolné Vestenice.
3. Prenajímateľ prenajíma byt nájomcovi na základe žiadosti nájomcu o nájomný byt a na základe rozhodnutia komisie pre financie, sociálne veci, správu majetku obce a podnikanie zo dňa 1. 10. 2024 o pridelení predmetného bytu žiadateľovi.
4. Príslušenstvo bytu uvedeného v ods. 2 tohto ustanovenia tvorí: pivnica.
5. Opis stavu bytu:
 - byt I. kategórie,
 - celková výmera podlahovej plochy bytu v m²: 76,26 m²,
 - vykurovanie bytu: centrálna plynová kotolňa v bytovom dome.Celkový stav a vybavenie bytu je uvedené v Protokole o prevzatí a odovzdaní bytu (príloha č. 2 tejto zmluvy), ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť nájomnej zmluvy.

II. Práva a povinnosti nájomcu

1. Práva a povinnosti zmluvných strán sú upravené v § 687 - 695 Občianskeho zákonníka.
2. Nájomca sa zaväzuje prenechať byt v zimnom období riadne vykurovať a aktívne vetrať denne minimálne 2 x 30 minút.
3. Nájomca sa zaväzuje udržiavať poriadok v byte, v spoločných priestoroch, v okolí bytového domu a správať sa v súlade s dobrými mravmi, zásadami slušného spolunažívania a domovým poriadkom.
4. Nájomca sa zaväzuje, že každý zásah do interiéru bytu vrátane jeho zariadenia alebo stavebné úpravy v byte uskutoční len s písomným súhlasom prenajímateľa. V opačnom prípade bude nájomca postihovaný. Úhradu za drobné opravy a úpravy zariadení tvoriacich príslušenstvo bytu **do výšky 100 €** bude znášať nájomca. Opravy nad uvedenú sumu bude individuálne posudzovať komisia pri OZ. V prípade, že sa preukáže zavinenie nájomcu, znáša náklady na opravy v plnej výške nájomca.
5. Nájomca nesmie meniť dodávateľov energií bez súhlasu vlastníka bytového domu.
6. Nájomca je povinný sprístupniť byt na kontrolu bytu správcovi (odpisy vody, plynu, revízie, kontroly hydrantov, BOZP, kontroly spoločných priestorov).
7. Nájomca je povinný sprístupniť byt na kontrolu zamestnancom ministerstva, krajského stavebného úradu a iných kontrolných orgánov.
8. Nájomca je povinný pred podpisom nájomnej zmluvy predložiť zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu – príloha č. 1 tejto zmluvy.
9. Do týchto bytov sa musia na trvalý pobyt prihlásiť všetky osoby uvedené v Zozname osôb (príloha č. 1 tejto zmluvy).
10. Okrem týchto práv a povinností sa zmluvné strany dohodli na nasledovných právach, resp. povinnostiach:
 - a) Nájomca je povinný uhradiť sumu vo výške **776,70 eur**, slovom: sedemstosedemdesiatšesť eur sedemdesiat centov, pre predmetný byt na účet Obce Dolné Vestenice vedený vo VÚB BANKA, pobočka Prievidza IBAN **SK88 0200 0000 0033 0971 9455**, resp. v pokladni OcÚ (následne bude prevedená na daný účet). Finančné prostriedky z tejto sumy budú vrátené do 15 dní po ukončení nájmu nájomcovi, ak nebude mať nájomca voči obci žiadne neuspokojené záväzky spojené s využívaním nájomného bytu. V prípade, že sa jedná o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy na predmetný byt tým istým nájomcom, nebude treba nanovo uhrádzať zábezpeku pre predmetný nájomný byt.
 - b) U týchto bytov nemožno uplatňovať prechod nájmu v zmysle §706 Občianskeho zákonníka.
 - c) U týchto bytov nemožno realizovať výmeny bytov medzi nájomcami bez súhlasu prenajímateľa.
 - 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 Dolných Vesteniciach každú zmenu, ktorá nastala, hlavne aktualizovať zoznam osôb.
 - f) Nájomca nájomného bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu.
 - g) Nájomca je povinný v prípade ukončenia nájmu byt uvoľniť a odovzdať ho vlastníkovvi v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody.
 - h) Súčasťou nájomnej zmluvy je notárska zápisnica, v ktorej žiadateľ vyjadrí súhlas s podmienkami stanovenými týmto nariadením. Nájomca určí v notárskej zápisnici miesto, na ktoré bude nájomca vyprataný v prípade ukončenia nájmu a

neodst'ahovania sa z bytu a v prípade uplatnenia čl. 7 ods. 5 VZN obce Dolné Vestenice č.4/2017. Notárska zápisnica bude slúžiť ako podklad pre výkon rozhodnutia vypratáním bytu. Termín doručenia notárskej zápisnice je najneskôr do 15 dní od podpisu zmluvy. Poplatok spojený s vyhotovením notárskej zápisnice hradí nájomník.

- i) V prípade, že sa nájomca k termínu ukončenia nájomnej zmluvy z uvedeného bytu neodst'ahuje, správca zabezpečí vypratanie nájomného bytu na náklady nájomcu na miesto určené v notárskej zápisnici.
- j) Mesačný čistý príjem žiadateľa, vypočítaný ako súčet príjmov osôb, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu je vyšší ako životné minimum, vypočítané z príjmu za posledný kalendárny rok ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberá.
- k) Mesačný príjem osôb, ktorých príjmy sa spoločne posudzujú podľa osobitného predpisu neprevyšuje hranicu príjmu určenú zákonom č. 443/2010 Z.z. § 22 ods. 3 v znení a doplnení neskorších predpisov.
- l) Ak mesačný príjem osôb, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne presiahne pri opätovnom pridelení nájomného bytu čiastku vyrátanú podľa čl. 2 ods. 1 VZN obce Dolné Vestenice č. 4/2017, môže byť s nájomníkmi uzatvorená nájomná zmluva na 1 rok.

III.

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

- 1. Výška nájomného za byt sa stanoví v zmysle platných právnych predpisov pre tento typ nájomných bytov.
- 2. Nájomca sa zaväzuje platiť odo dňa podpísania nájomnej zmluvy a zápisnice o odovzdaní a prevzatí bytu **nájomné** vo výške **129,45 eur mesačne** na účet Obce Dolné Vestenice, resp. v pokladni OcÚ (následne bude prevedená na daný účet). Nájomca sa zaväzuje platiť odo dňa podpísania nájomnej zmluvy a zápisnice o odovzdaní a prevzatí bytu **zálohovú platbu za energie a služby** poskytované s užívaním bytu vo výške **50 eur mesačne** na účet Obce Dolné Vestenice, resp. v pokladni OcÚ (následne bude prevedená na daný účet).

Úhrada za plnenia poskytované s užívaním bytu sa platí mesačne zálohovo spolu s nájomným na účet Obce Dolné Vestenice vedený vo VÚB BANKA, pobočka Prievidza IBAN **SK55 0200 0000 0035 3855 5853, variabilný symbol 21200310**, resp. v pokladni OcÚ (následne bude prevedená na daný účet) **a to mesačne vopred do 15. – dňa predchádzajúceho mesiaca.**

- 3. Po uplynutí zúčtovacieho obdobia (roka, resp. vykurovacieho obdobia) bude záloha podľa príslušných platných právnych predpisov vyúčtovaná.
- 4. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo úhradu za poskytované služby spojené s užívaním bytu v termíne splatnosti, je povinný zaplatiť správcovi bytu zákonné úroky z omeškania, určené vo všeobecne záväzných právnych predpisoch. Zákonný úrok z omeškania začne plynúť dňom nasledujúcim po dni splatnosti, až do dňa platby vrátane, ak platba nebola uhradená v termíne splatnosti.

IV.

Doba platnosti a zánik

1. Byt uvedený v čl. I. ods. 2 tejto zmluvy sa prenajíma na dobu určitú **od 1. 12. 2024 do 30. 11. 2027, t.j. na 3 roky**, s možnosťou opätovného pridelenia nájomného bytu na ďalšie 3 roky na základe žiadosti nájomcu.
2. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude prenajímateľ informovať nájomcu v zmysle zákona 249/2017 Z. z. § 12 ods. 3, ktorý dopĺňa zákon 443/2010 Z. z., minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.
Ak bude mať nájomca nájomného bytu záujem o opätovné pridelenie nájomného bytu v zmysle čl. 6 VZN obce Dolné Vestenice č. 4/2017 je povinný 2 mesiace pred ukončením platnosti nájomnej zmluvy doručiť na Obecný úrad v Dolných Vesteniciach žiadosť o opätovné pridelenie nájomného bytu.
3. Žiadosť o opätovné pridelenie nájomného bytu podanú nájomcom prerokuje komisia, ktorá bola schválená OZ, rozhodne o nej a predloží na schválenie starostovi obce.
4. Nájom zaniká uplynutím doby nájmu.
5. Nájom zaniká pred uplynutím doby nájmu:
 - a) písomnou dohodou zmluvných strán,
 - b) písomnou výpoveďou nájomcu alebo prenajímateľa.
6. Nájom zaniká písomnou výpoveďou nájomcu. Výpovedná lehota je 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená správcovi.
7. Nájom zaniká smrťou nájomníka a komisia pri OZ následne prerokuje ďalší nájomný vzťah, v ktorom bude uprednostnený spolubývajúci.
8. Nájom zaniká po prerokovaní komisiou pri OZ, so súhlasom starostu obce písomnou výpoveďou nájmu prenajímateľom, ak nájomca:
 - a) nesplňa podmienky uvedené v čl. 2 VZN obce Dolné Vestenice č. 4/2017,
 - b) hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako 2 mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa,
 - c) alebo ten, kto s ním býva, hrubým spôsobom poškodzujú predmet nájmu 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 porušujú pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozujú bezpečnosť alebo porušujú dobré mravy v dome,
 - e) neužíva predmet nájmu bez vážnych dôvodov viac ako 2 mesiace,
 - f) bez súhlasu prenajímateľa v predmetnom byte ubytuje osoby, ktoré nie sú uvedené v zozname osôb (príloha k zmluve č. 1) k tomuto bytu (do toho sa nezarátajú návštevy kratšie ako 15 dní),
 - g) ak nájomca porušuje čl. V. bod 4. tejto nájomnej zmluvy,Výpovedná lehota je 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená nájomcovi. Za dátum doručenia zásielky o výpovedi sa považuje aj posledný deň možnosti vyzdvihnutia uvedenej zásielky určený príslušným doručovacím úradom.
9. V písomnej výpovedi, bez ohľadu na to, či ju podal prenajímateľ alebo nájomca, musí byť uvedená lehota, kedy sa má nájom skončiť.
10. V ostatných otázkach sa skončenie nájmu riadi ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
11. V prípade ukončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť byt v stave, v akom bol prevzatý, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie bytu a zariadenia v byte podľa Protokolu

o odovzdaní a prevzatí bytu (príloha č. 2 tejto zmluvy), ktorý bude spísaný pri preberaní bytu. V prípade nadmerného opotrebenia bytu alebo príslušenstva bytu alebo straty príslušenstva, sa nájomca zaväzuje nahradiť prenajímateľovi takto vzniknutú škodu v plnej výške a to v peniazoch.

12. V prípade, že nájomca odovzdá byt so závadami (viď. Protokol o prevzatí a odovzdaní bytu) a závady bude odstraňovať prenajímateľ, ušlé nájomné do doby odstránenia týchto závad znáša nájomca.
13. V prípade opätovného pridelenia nájomného bytu sa v Protokole o prevzatí a odovzdaní bytu (príloha č. 2) vyplňa bod č. 2. Zmeny stavu vybavenia a zariadenia bytu v nájomnej dobe, ak takéto zmeny nastali.

V. Osobitné ustanovenia

Zmluvné strany sa dohodli na nasledovných osobitných podmienkach:

1. Bez doručenej a podpísanej notárskej zápisnice, ktorá bude súčasťou tejto zmluvy, je táto zmluva neplatná.
2. V prípade, že sa jedná o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy na predmetný byt tým istým nájomcom, nebude potrebné nájomnú zmluvu notársky overiť. V takom prípade platí overenie uzatvorenej prvej nájomnej zmluvy notárskou zápisnicou aj určené miesto vypratania.
3. Nájomca musí mať vyrovnané všetky záväzky voči obci (poplatok za zneškodnenie komunálneho odpadu, atď.)
4. Nájomca nesmie v nájomnom byte chovať žiadne zvieratá.

VI. 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, vzťahujúce sa na nájomný vzťah príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka, len v prípade, že osobitné predpisy (Smernice Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR) neobsahujú inú úpravu.
3. Nájomná zmluva sa vyhotovuje v 3 rovnopisoch, pričom jeden rovnopis obdrží prenajímateľ a dva rovnopisy nájomca. V prípade, že sa jedná o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy na predmetný byt tým istým nájomcom, tak sa nájomná zmluva vyhotovuje v 2 rovnopisoch, pričom po jednom obdrží prenajímateľ a nájomca.
4. Nájomná zmluva je platná dňom podpísania oboch strán a účinná dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.

V Dolných Vesteniciach dňa 8. 10. 2024

Prenajímateľ:
Viliam Šuhajda v.r.

Nájomca:
Anna Oršulová v.r.

PRÍLOHA č. 1

Zoznam osôb

(Prosíme vyplniť čitateľne paličkovým písmom)

Nájomca (meno a priezvisko, dátum narodenia, trvalý pobyt):

Anna Oršulová, nar., Gumárenská 412/21, 972 23 Dolné Vestenice

.....
.....

Deti:

.....
.....
.....
.....

Iné osoby žijúce v spoločnej domácnosti s nájomcom:

.....
.....
.....
.....

V Dolných Vesteniciach dňa

.....
podpis nájomcu

Protokol o prevzatí a odovzdaní nájomného bytu

- bytový dom na ulici Gumárenská č. 412/21, Dolné Vestenice, **byt číslo 10**,
- nájomník: **Anna Oršulová**, ktorému bol pridelený rozhodnutím ~~Obecného zastupiteľstva~~ / komisie pre financie, sociálne veci, správu majetku obce a podnikanie zo dňa 1. 10. 2024,
- umiestnenie bytu v bytovom dome: byt na ~~prízemí~~ / 1. poschodí, skladá sa z 1 kuchyne, 3 izieb, 1 kúpeľne, 1 toalety a pivnice.

1. Vystrojenie a zariadenie vyššie uvedeného bytu:

a) celkový stav

Vystrojenie a zariadenie	Popis a stav
1. Elektrické vedenie (kde, ako stav, počet vypínačov, zástrčiek, umiestnenie elektromeru atď.)	elektromer vonku na pavlači, bytový rozvádzač v predsieni
	vypínače a zásuvky v zmysle revíznej správy
2. Kúrenie (všeob. stav)	ústredné vykurovanie z plynovej kotolne
3. Vodovod (kde, ako počet kohútikov atď.)	vodomer na studenú a vodomer na teplú vodu
	drezová batéria, umývadlová batéria, sprchová vaňová batéria,
	vývod na práčku, vývod na WC, odpadový vývod na práčku,
4. Zasklenie okien všeobec. stav, poškodenie, kde, ako)	plastové okná s izolačným dvojsklom
5. Nátery stien, druh dverí	steny - biela maľovka
	dvere v byte sú plné
	vstupné dvere protipožiarne EW-30
6. Obklady stien	kúpeľňa a WC do výšky 1,8 m
	kuchyňa - za kuchynskou linkou vo výške od 0,80-do 1,40 m
7. Ostatné (zvončeky, telefón a iné, stav) druh, umiestnenie, počet)	zvonček pred vstupom do bytu
	rozvod STA so zásuvkou
	rozvod telefón so zásuvkou
8. Pivnice (osvetlenie, zasklenie okien, delenie, dvere	plastové okná
	osvetľovacie lampy

b) špecifický opis

Kuchynä	Vystrojenie a zariadenie	Počet	Popis a stav
	Radiátory	1	Typ KORRAD, merač č.
	Sporák	1	Elektrický
	Osvetľovacie telesá	1	Pracovné osvetlenie kuch. linky
	Umývací drez	1	Zabudovaný v kuch. linke
	Výlevka		
	Kuchynská linka	1	Horné + dolné skrinky
	Digestor	1	
	Podlaha		PVC

Izby	Vystrojenie a zariadenie	Počet	Popis a stav
	Radiátory		Radiátor typu KORRAD, merač č.
	Osvetľovacie telesá		
	Podlaha		PVC

Kúpeľňa a WC	Vystrojenie a zariadenie	Počet	Popis a stav
	Radiátory	1	Typ KORRAD, merač č.
	Vaňa	1	Oceľová
	Osvetľovacie telesá	2	Stropná lampa
	Umývadlo	1	Keramické
	Ventilátor		
	Záchodové zariadenie	1	
	Podlaha		Keramická dlažba

Ostatné	Vystrojenie a zariadenie	Počet	Popis a stav
	Osvetlenie	1	
	Radiátor		
	Vodomer - studená	1	merač. č.: 323140186 – m3
	Vodomer - teplá	1	merač. č.: 132286334 – m3

Odvzdanie kľúčov	od domu	od bytu	od výťahu	ostatných	spolu
		3 + 3		1 + 1	8

Pred podpísaním tohto protokolu bol nájomník upozornený na svoju povinnosť udržiavať byt so všetkým vybavením a zariadením v stave, v akom ho prevzal, pričom sa berie na zreteľ na obvyklé opotrebenie. Súčasne vzal nájomník na vedomie, že zodpovedá za poškodenie nájomného bytu, tak jeho vybavenia a zariadenia, ako i za opotrebenie zneužívaním. Tie isté povinnosti má, i pokiaľ ide o vybavenie a zariadenie, ktoré bude v nájomnej dobe do bytu organizáciou bytového hospodárstva inštalované a bude uvedené v časti 2. tohto protokolu.

V Dolných Vesteniciach dňa

nájomník

referent OcÚ

2. Zmeny stavu vybavenia a zariadenia bytu v nájomnej dobe so súhlasom obce:

..... dátum	 nájomník	 referent OcÚ
..... dátum	 nájomník	 referent OcÚ
..... dátum	 nájomník	 referent OcÚ

3. Odovzdanie bytu pri ukončení nájmu

- a) Nájomník odovzdal byt, jeho vybavenie a zariadenie v stave zodpovedajúcom stavu pri prevzatí (bod 1.) s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie bytu a zariadenia spojené s užívaním bytu a zmenám stavu vybavenia a zariadenia v nájomnej dobe (bod 2.) s výnimkou nižšie uvedených zistených závad, ktoré sú zhoršením stavu bytu alebo jeho vybavenia a zariadenia nad mieru obvyklého opotrebenia.

Zistené závady:

Nájomník sa zaväzuje odstrániť tieto závady do dňa _____.

b) Odpisy energií:

- Voda studená _____
- Voda teplá _____
- Elektrická energia _____

V Dolných Vesteniciach dňa

podpisy: _____
nájomník

nájomník

referent OcÚ

Nová adresa nájomníka: _____
