

Nájomná zmluva / na štandardný byt/ uzavretá medzi

Zmluvnými stranami:

prenajímateľ: **Obec Trenčianske Mitice**
Trenčianske Mitice 164, 913 22 Trenčianske Mitice
IČO : 00312096
DIČ: 2021080061
Nie je platca DPH.
bankové spojenie: Prima Banka Slovensko a.s.
IBAN: SK9256000000000603278001
Štatutárny orgán: Bc. Jana Šebánová, starostka obce

(ďalej prenájomca)

a

nájomca: **Andreas Muñoz**

(ďalej len nájomca)

*uzatvárajú v zmysle ustanovenia § 685 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení túto
zmluvu o nájme bytu (ďalej len „Zmluva“)*

za týchto podmienok:

I.

Predmet a rozsah zmluvy

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi nájomný byt patriaci do jeho vlastníctva, ktorý bol postavený v súlade so zákonom č.443/2010 Z.z.. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní, ktorý nahradil zákon č. 134/2013 Z.z. v znení neskorších a ďalších predpisov.
Pre tento byt nachádzajúci sa v bytovom dome, č. súpisné 88 v k.ú. Trenčianske Mitice platí osobitný režim vymedzený VZN obce Trenčianske Mitice č. 1/2022 v znení doplnkov.
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi **3 – izbový nájomný byt č. 2A, na 2. poschodí**, v obci Trenčianske Mitice na adrese Trenčianske Mitice č. 88, postavený na parcele CKN č. 669/7 v k. ú. Trenčianske Mitice.
3. Prenajímateľ prenajíma byt nájomcovi na základe žiadosti nájomcu.

4. Opis stavu bytu:

- byt I. kategórie,
- celková výmera podlahovej plochy bytu v m²: 69,32 m²,
- vykurovanie bytu: centrálné.

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. Úhradu za drobné opravy a úpravy zariadení tvoriacich príslušenstvo bytu do výšky 50 € bude znášať nájomca. Opravy nad uvedenú sumu bude individuálne posudzovať komisia pre výstavbu pri OZ. V prípade, že sa preukáže zavinenie nájomcu, znáša náklady na opravy v plnej výške nájomca.
5. Nájomca je povinný sprístupniť byt na kontrolu bytu správcovi (odpisy vody, plynu, revízie, kontroly hydrantov, BOZP, kontroly spoločných priestorov).
6. Nájomca je povinný sprístupniť byt na kontrolu zamestnancom ministerstva, krajského stavebného úradu a iných kontrolných orgánov.
7. Nájomca je povinný pred podpisom nájomnej zmluvy predložiť zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu – príloha č. 1 tejto zmluvy.
8. Do týchto bytov sa musia na trvalý pobyt prihlásiť všetky osoby uvedené v Zozname osôb (príloha č. 1 tejto zmluvy).
9. Okrem týchto práv a povinností sa zmluvné strany dohodli na nasledovných právach, resp. povinnostiach:
 - a) Nájomca uhradil pred podpisom Zmluvy v zmysle Zmluvy o budúcej zmluve sumu vo výške 887,28€ /slovom osemstoosemdesiatšedem 28/100 eur/, pre predmetný byt na účet Obce Trenčianske Mitice, ktorá sa považuje za finančnú zábezpeku na byt. 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 Trenčianskych Miticiach 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 vlastníčkovi v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody.
- h) 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.
- i) Mesačný príjem osôb, ktorých príjmy sa spoločne posudzujú podľa osobitného predpisu neprevyšuje hranicu príjmu určenú zákonom č. 443/2010 Z.z.

III.

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

1. Nájomca sa zaväzuje platiť odo dňa podpísania nájomnej zmluvy a zápisnice o odovzdaní a prevzatí bytu nájomné mesačne na účet Obce Trenčianske Mitice. 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 mesačne na účet správcu bytov, spoločnosť BYTOS s.r.o., Pred poľom 376/19, Trenčín, a to mesačne vopred do 15. – dňa predchádzajúceho mesiaca podľa Evidenčného listu – príloha č. 3 k Zmluve.
2. Po uplynutí zúčtovacieho obdobia (roka, resp. vykurovacieho obdobia) bude záloha podľa príslušných platných právnych predpisov vyúčtovaná.
3. 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. II. ods. 2 tejto zmluvy sa prenajíma na dobu určitú **od 1.11.2024 do 30.10.2027, t.j. na 3 roky**, s možnosťou opätovného pridelenia nájomného bytu na ďalšie 3 roky na základe žiadosti nájomcu.
2. Ak bude mať nájomca nájomného bytu záujem o opätovné pridelenie nájomného bytu je povinný 2 mesiace pred ukončením platnosti nájomnej zmluvy doručiť na Obecný úrad v Trenčianskych Miticiach žiadosť o opätovné pridelenie nájomného bytu.
3. Nájom zaniká uplynutím doby nájmu.
4. Nájom zaniká pred uplynutím doby nájmu:
 - a) písomnou dohodou zmluvných strán,
 - b) písomnou výpoveďou nájomcu alebo prenajímateľa.
5. 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.

6. Nájom zaniká smrťou nájomníka a obecné zastupiteľstvo následne prerokuje ďalší nájomný vzťah, v ktorom bude uprednostnený spolubývajúci.
7. Nájom zaniká po prerokovaní obecným zastupiteľstvom, písomnou výpoveďou nájmu prenajímateľom, ak nájomca:
 - a) 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,
 - b) alebo ten, kto s ním býva, hrubým spôsobom poškodzujú predmet nájmu a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v dome,
 - c) 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,
 - d) neužíva predmet nájmu bez vážnych dôvodov viac ako 2 mesiace,
 - e) 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),
 - f) 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.
8. V písomnej výpovedi, bez ohľadu na to, či ju podal prenajímateľ alebo nájomca, musí byť uvedená lehota, kedy sa má nájom skončiť.
9. V ostatných otázkach sa skončenie nájmu riadi ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
10. 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 opotrebovania bytu alebo príslušenstva bytu alebo straty príslušenstva, sa nájomca zaväzuje nahradiť prenajímateľovi takto vzniknutú škodu v plnej výške a to v peniazoch.
11. V prípade, že nájomca odovzdá byt so závadami (vid'. Protokol o prevzatí a odovzdaní bytu) a závady bude odstraňovať prenajímateľ, ušlé nájomné do doby odstránenia týchto závad znáša nájomca.

V.

Osobitné ustanovenia

1. Nájomca musí mať vyrovnané všetky záväzky voči obci (poplatok za zneškodnenie komunálneho odpadu, atď.)

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.

V Trenčianskych Miticiach, dňa

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....
Bc. Jana Šebánová, starostka obce

.....
Andreas Muñoz