NÁJOMNÁ ZMLUVA OBECNÉHO NÁJOMNÉHO BYTU

Kmeňové číslo bytu : 19606007

Prenajímateľ: **Obec Dolné Naštice**
Sídlo: Dolné Naštice č. 36, 957 01 Dolné Naštice, SK
IČO: 00 310 352
zastúpený: **Radoslav Kozinka, starosta obce**

Správca na základe mandátnej zmluvy:
Bytové družstvo Bánovce nad Bebravou
Sídlo: Svätoplukova 1601, 957 04 Bánovce nad Bebravou
IČO: 00 688 177
Zastúpený: **Ing. Jaroslavom Matejkom, riaditeľ správy BD**
(ďalej len prenajímateľ)

Nájomca: **Kasalová Zuzana Bc.**
-
Bytom: **Dolné Naštice 192, 95701**
(ďalej len nájomca)

Článok I.

1. Prenajímateľ, je vlastník nájomného bytového domu č. **192,** postaveného v Dolných Našticiach, ktorý je zapísaný na liste vlastníctva číslo **241,** pre katastrálne územie **Dolné Naštice.**
2. Prenajímateľ odovzdáva nájomcovi do užívania **3**-izb. byt č. **7** na **2.** poschodí, bytového domu súpisné číslo **192**, orientačné číslo **6**, s ústredným kúrením pozostávajúci z nasledovných obytných miestnosti a príslušenstva:

1.izba s (kuch. kútom)	*10,61m2*	*Kuchyňa samost.*	*9,72 m2*	*WC samostatné*	*1,35 m2*
2.izba	*11,3m2*	*chodba*	*8,17 m2*	*pivnica*	*1,5 m2*
3.izba	*17,54m2*	*kúpeľňa s (WC)*	*3,97 m2*	*balkón*	*2,9 m2*

Úžitková plocha bytu **68,2 m2**. Podlahová plocha bytu **65,3 m2.**
Výmery plôch sú uvedené podľa realizačného výkresu.

2. Prenajímateľ odovzdáva nájomcovi do užívania vybavenie bytu podľa prvotného protokolu o odovzdaní a prevzatí bytu.
3. Súčasťou bytu je všetka jeho vnútorná inštalácia (potrubné rozvody vody, ústredného kúrenia, elektroinštalácie, odpady), okrem stúpacích vedení, vrátane uzatváracích ventilov.

17,54Článok II.

1. Nájom sa uzatvára na dobu určitú od **01.12.2024** do **31.12.2025.** Nájom sa končí uplynutím doby na ktorú bol uzatvorený. Prenajímateľ po uplynutí doby nájmu môže s nájomcom, uzatvoriť novú nájomnú zmluvu na predmet nájmu špecifikovaný v Čl. I. tejto zmluvy na ďalších 24 mesiacov ak nájomca minimálne 3 mesiace pred jej ukončením doručí na obecný úrad Dolné Naštice žiadosť o predĺženie doby platnosti pri zohľadnení plnenia podmienok nájomcu vyplývajúcich z nájmu bytu a tejto nájomnej zmluvy.
2. Spoločné užívacie právo manželov k bytu vzniká za podmienok stanovených v § 703 Občianskeho zákonníka č. 40/1964 Zb. v znení noviel. Prenajímateľ berie na vedomie, že v čase uzavretia tejto zmluvy budú v byte bývať **1** osoby:
   a) nájomca,
   b)

Článok III.

1. Nájomca prenajímateľovi zaplatil jednorazovú finančnú zábezpeku vo výške podľa zmluvy o poskytnutí finančnej zábezpeky v zmysle platného Všeobecne záväzného nariadenia Obce Dolné Naštice o cenách nájmu v bytoch jednotkách v bytovom dome č. 192 v Dolných Našticiach pred podpisom tejto zmluvy na účet obce. Po ukončení nájmu bytu bude finančná zábezpeka nájomcovi vrátená. Pri vracaní zábezpeky si obec môže voči finančnej zábezpeke započítať pohľadávky a to nedoplatky na nájomnom podľa výkazu nedoplatkov správcu ku dňu ukončenia nájmu a spôsobenú škodu na bytových priestoroch, nebytových priestoroch, alebo zariadení bytu podľa vyčíslenia jej výšky odbornými pracovníkmi obce.
2. Nájomca sa zaväzuje prenajímateľovi platiť mesačne vopred nájomné v mesačných splátkach súčasne s mesačným predpisom záloh za plnenia spojené s užívaním bytu vo výške podľa platného predpisu mesačných úhrad, (ďalej len platby za byt); po uplynutí účtovného obdobia budú zálohové platby na energie vyúčtované v zmysle platných právnych noriem. Prenajímateľ si vyhradzuje právo upraviť cenu nájmu v prípade zmeny platných právnych a ekonomických predpisov.
3. Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre výpočet nájomného, prenajímateľ má právo zmeniť výšku nájomného i výšku mesačných preddavkov na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu, ak je na to dôvod vyplývajúci z počtu bývajúcich osôb, zmeny právnych, alebo cenových predpisov, alebo zo zmeny rozsahu plnení - služieb poskytovaných s užívaním bytu. Prenajímateľ sa zaväzuje, že oznámi nájomcom zmenu výšky nájomného a zmenu výšky preddavkov písomne pred ich splatnosťou. Výšku nájomného a výšku mesačných preddavkov prenajímateľ zmení od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo prenajímateľa na vykonanie zmeny.

Článok IV.

1. Platby za byt bude nájomca platiť v prospech prenajímateľa nasledovne:
   do 20. dňa v bežnom mesiaci na nasledujúci mesiac, pokiaľ platí šekom alebo bankovým prevodom.
2. Nájomca bytu je povinný najneskôr do 30 dní oznámiť prenajímateľovi ďalšie skutočnosti rozhodné pre určenie platieb (t.j. počet osôb). Prípadné opodstatnené zvýšenie týchto úhrad zo strany prenajímateľa, alebo dodávateľských firiem bude znášať nájomca.
3. Ak nájomca bytu nezaplatí platby za byt v aktuálnom mesiaci, je povinný zaplatiť správcovi poplatok v zmysle platného cenníka správcu za vystavenie upomienky a poplatok za každý deň omeškania z dĺžnej sumy najmenej 0,83 € za každý začatý mesiac meškania (v zmysle § 4 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z.).

Článok V.

1. Nájomca sa zoznámil so stavom prenajímaného bytu. Byt preberá v stave uvedenom v protokole o odovzdaní a prevzatí bytu, ktorý je súčasťou tejto zmluvy. Byt je spôsobilý na okamžité nasťahovanie a bývanie, čo potvrdzuje podpísaním tejto zmluvy. Nájomca sa zaväzuje na svoje náklady zachovávať pôvodný stav a vybavenie nájomného bytu a vykonávať bežnú údržbu spoločných priestorov tak, ako to vyplýva z domového poriadku.
2. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať ďalej tieto zmluvné podmienky:
   a) užívaním prenajatých priestorov bytu žiadnym spôsobom neobmedzovať vlastnícke a užívateľské práva ostatných obyvateľov bytového domu ani práva prenajímateľa,
   b) riadne sa starať o predmet nájmu, chrániť ho pred poškodením, stratou a zničením,
   c) zodpovedať za škody spôsobené na predmete nájmu samotným nájomcom, jej rodinnými príslušníkmi, ako aj osobami, ktoré sa v prenajatých priestoroch s vedomím nájomcu budú zdržovať,
   d) zabezpečovať na vlastné náklady drobné opravy, bežnú údržbu a revízie predmetu nájmu v zmysle prílohy k nariadeniu vlády SR č. 87/1995 Z. z.,
   e) potrebu vykonať na predmete nájmu opravu väčšieho rozsahu (nad rámec drobných opráv a bežnej údržby v zmysle prílohy k nariadeniu vlády SR č. 87/1995 Z. z.) bezodkladne prenajímateľovi, resp. správcovi bytového domu nahlásiť a umožniť mu jej vykonanie,
   f) nedovoliť užívať predmet nájmu ani jeho časť inej osobe a nevykonávať žiadne stavebné úpravy alebo zmeny na predmete nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
   g) dodržiavať domový poriadok schválený pre bytový dom, v ktorom sa prenajatý byt nachádza,
   h) najneskôr do 30 dní od podpísania zmluvy o nájme bytu sa prihlásiť na trvalý pobyt v obci Dolné Naštice v príslušnom nájomnom byte obce,

i) prenajímateľovi, prípadne správcovi bytového domu ohlásiť všetky skutočnosti rozhodujúce pre stanovenie výšky nájomného a úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu, najmä zmenu počtu osôb v domácnosti nájomcu, a to do jedného mesiaca od vzniku rozhodujúcej skutočnosti.

3. Nájomca je oprávnený prenechať prenajaté priestory do podnájmu inej osobe, len s písomným súhlasom prenajímateľa.
4. Prenajímateľ má právo: v prípade živelnej pohromy (únik plynu, vody, porucha na elektrickom zariadení, požiar), alebo v prípade, že sú ohrozené životy nájomníkov a majetok, má prenajímateľ (vlastník nehnuteľnosti) právo vniknúť do bytu aj bez povolenia nájomcu. Pri vniknutí do bytu musí prenajímateľa, alebo jeho zástupcu sprevádzať domový dôverník alebo kompetentná osoba, ktorej sa porucha týka (plynári, vodári, elektrikári) a niektoré zložky ako sú polícia, hasiči, a rýchla zdravotnícka služba.
5. Nájomca môže prenajaté priestory zhodnocovať na vlastné náklady, len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.
6. Nájomná zmluva sa môže ukončiť v prípade hrubého porušenia nájomnej zmluvy jednomesačnou výpoveďou, ktorá začne plynúť od nasledujúceho mesiaca po písomnom obdržaní výpovede zo strany prenajímateľa. Finančné vyrovnanie spojené so skončením nájomného vzťahu bude riešené v súlade so zmluvou o poskytnutí finančnej zábezpeky.
7. Za hrubé porušenie zmluvy sa považuje nedoplatok na platbách za byt v zmysle tejto zmluvy vyšší ako trojnásobok mesačných platieb za byt, nedodržiavanie domového poriadku, zásahy do technického vybavenia spoločných zariadení, poškodzovanie spoločných priestorov a predmetu nájmu a neoprávnené prenechanie prenajatého bytu do podnájmu inej osobe (porušenie článku V., ods. 2,. písm. f) a ods. 3. tejto zmluvy).
8. Nájomca je v zmysle § 18., ods. 2, zák. č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov povinný po predchádzajúcom oznámení, na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere umožniť vstup do nájomných bytov zamestnancom ministerstva, príslušného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu nájomného bytu. To platí aj pre osoby tvoriace jeho domácnosť, ktoré nájomný byt užívajú na základe nájomnej zmluvy podľa tohto zákona.

Článok VI.

1 V prípade ak nájomca neuhradí nedoplatok za omeškané platby, je povinný uhradiť opotrebovanie bytu a vrátiť byt prenajímateľovi do päť dni odo dňa skončenia nájomného vzťahu podľa tejto nájomnej zmluvy bez nároku na bytovú náhradu.
2. Prenajímateľ je oprávnený zúčtovať si úhrady za opotrebovanie bytu, alebo jeho príslušenstva v preukázanej výške a nedoplatok na platbách za byt s príslušenstvom (Čl. IV. ods. 3 tejto zmluvy) voči uhradenej finančnej zábezpeke v zmysle VZN Obce Dolné Naštice.

Článok VII.

1. Byt bol postavený s účasťou prostriedkov ŠFRB a rozpočtu obce s tým, že vlastník bytov rozhodol o účelovom využití bytov ako nájomné byty (ďalej len „byt"), ktorých užívanie nájomcami je viazané na dodržanie podmienok uvedených v osobitnom predpise (najmä zák. o životnom minime č. 125/1998 Z. z. v znení neskorších predpisov, zák. č. 150/2013 Z. z. o štátnom fonde rozvoja bývania SR, zák. č. 443/2010 Z. z. o dotáciách a zák. č. 134/2013 Z. z.) Nájomca prehlasuje, že spĺňa podmienky na pridelenie bytu a že spolu so žiadosťou o pridelenie bytu predloží prehlásenie o príjme s potvrdeniami od zamestnávateľov s tým, že okrem uvedených príjmov ďalšie príjmy v zmysle uvedených právnych predpisov o životnom minime nemajú. Byt patrí do kategórie bytov, na ktoré sa vzťahuje regulácia ceny nájomného, v zmysle opatrenia Ministerstva financií Slovenskej republiky č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov, ktorým sa mení a dopĺňa výmer Ministerstva financií Slovenskej republiky, ktorým sa určuje rozsah tovaru s regulovanými cenami v znení neskorších predpisov a v súlade so zák. č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní v znení noviel. Nájomca podpísaním tejto zmluvy bez pripomienok, súhlasí s podmienkami stanovenými Všeobecne záväzným nariadením Obce Dolné Naštice o podmienkach prenájmu nájomných bytov bežného štandardu v nájomných bytových domoch, kde nájomcovia nesmú prevýšiť 3,5-násobok životného minima, vypočítaného podľa osobitného predpisu.
2. Zmluvné strany si zmluvu prečítali, s jej obsahom súhlasia, čo potvrdzujú vlastnoručnými podpismi.
3. Zmeniť alebo doplniť túto zmluvu možno len písomne na základe súhlasných prejavov účastníkov zmluvy.

4. V prípade, ak je niektorá zo zmluvných strán dotknutou osobou podľa zák. č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov, tak táto zmluvná strana podpisom tejto zmluvy poskytuje súhlas druhej zmluvnej strane na spracovanie svojich osobných údajov v rozsahu uvedenom v úvodných ustanoveniach zmluvy, čo je nevyhnutné na riadnu identifikáciu zmluvných strán na účely plnenia tejto zmluvy. Zmluvná strana môže kedykoľvek svoj uvedený súhlas po skončení platnosti zmluvy, vyrovnaní všetkých záväzkov vzniknutých na základe tejto zmluvy a uplynutí archivačnej doby odvolať.
5. V prípade, ak je niektorá zo zmluvných strán povinnou osobou podľa zák. č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov a zmluva zároveň spĺňa podmienku jej povinného zverejnenia podľa zákona, potom táto zmluvná strana sa zaväzuje zverejniť túto zmluvu spôsobom stanoveným zákonom. Deň nasledujúci po dátume zverejnenia zmluvy je dňom nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy. Pri porušení tohto záväzku povinná zmluvná strana zodpovedá za to, že zmluva nenadobudne účinnosť. Ustanovenia tohto bodu sa nepoužijú, ak táto zmluva nespĺňa podmienky na jej zverejnenie podľa tohto zákona.

V Bánovciach nad Bebravou dňa

Starosta obce

_____

Za prenajímateľa

BYTOVÉ DRUŽSTVO
BÁNOVCE NAD BEBRAVOU
Svätopluková 1601
957 04 Bánovce nad Bebravou
IČO: 00688177, IČ DPH:SK2021054574

_____

Nájomca:

_____