

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: **Michal Mitala**, r.č.
Lucia Mitalová, r.č.
Krátka 448/30, 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 zákonom č. 443/2010 Z. z. z 26. 10. 2010 o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní, ktorý doplnil zákon č. 134/2013, 277/2015, 249/2017 Z. z. v znení neskorších a ďalších predpisov.
Pre tento byt nachádzajúci sa v bytovom dome, č. súpisné 448/30 na ulici Krátka v k.ú. Dolné Vestenice platí osobitný režim vymedzený VZN obce Dolné Vestenice č. 4/2024 o pridelení sociálnych nájomných bytov vo vlastníctve obce Dolné Vestenice a ich užívaní (ďalej len VZN č. 4/2024), v znení doplnkov.
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi 2 – izbový nájomný byt č. 14, poschodie – 4. poschodie, pozostávajúci z 2 izieb, kuchyne a príslušenstva na ulici Krátka 448/30 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 pri Obecnom zastupiteľstve v Dolných Vesteniciach zo dňa 4. 12. 2024 o pridelení predmetného bytu žiadateľovi.
4. Príslušenstvo bytu uvedeného v ods. 2 tohto ustanovenia tvorí: pivnica /nie pri 1 – izbovom byte/.
5. Opis stavu bytu:
 - byt I. kategórie,
 - celková výmera podlahovej plochy bytu v m²: 60,365 m²,
 - vykurovanie bytu: plynový kotol v byte.

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 a kontroly stavu bytu).
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 **1 164 eur**, slovom: tisícstošesťdesiatštyri eur, 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). Lehota na zloženie finančnej zábezpeky je max. 30 dní pred podpísaním nájomnej zmluvy. 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 Vestenicách 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 vlastníkovi 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 § 6 ods. 1 VZN č. 4/2024. Notárska zápisnica bude slúžiť ako podklad pre výkon rozhodnutia vyprataním 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. 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 § 4 ods. 10 VZN č. 4/2024, 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 **194 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 **30 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 **SK97 0200 0000 0029 7089 6353**, variabilný symbol **21200314**, 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, zároveň v prípade neplatenia nájomného bude prenajímateľ postupovať podľa § 6 ods. 3 VZN č. 4/2024 .

IV. Doba platnosti a zánik

1. Byt uvedený v čl. I. ods. 2 tejto zmluvy sa prenajíma na dobu určitú **od 1. 2. 2025 do 31. 1. 2028, t.j. na 3 roky**, s možnosťou opakovaného 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 opakované pridelenie nájomného bytu, je povinný podať žiadosť o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy, do jedného mesiaca od doručenia informácie o možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy.
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 komisia pri OZ následne prerokuje ďalší nájomný vzťah, v ktorom bude uprednostnený spolubývajúcí.
7. Nájom zaniká po prerokovaní komisiou pri OZ, so súhlasom starostu obce písomnou výpoveďou nájmu prenajímateľom, ak nájomca:
 - a) nespĺňa podmienky uvedené v § 4 a § 6 VZN č. 4/2014,
 - 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.
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 (viď. Protokol o prevzatí a odovzdaní bytu) a závady bude odstraňovať prenajímateľ, ušlé nájomné do doby odstránenia týchto závad znáša nájomca.
12. 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 zmysle platnej legislatívy.

V Dolných Vesteniciach dňa 16. 12. 2024

Prenajímateľ:
Viliam Šuhajda v.r.

Nájomca:
Michal Mitala v.r.
Lucia Mitalová v.r.

PRÍLOHA č. 1

Zoznam osôb

(Prosíme vyplniť čitateľne paličkovým písmom)

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

Michal Mitala, nar., Krátka 448/30, 972 23 Dolné Vestenice

Lucia Mitalová, nar., Krátka 448/30, 972 23 Dolné Vestenice

Deti (zaopatrené nepľnoleté alebo nezaopatrené):

Rebeka Mitalová, nar., Krátka 448/30, 972 23 Dolné Vestenice

Iné osoby žijúce v spoločnej domácnosti s nájomcom (aj deti zaopatrené plnoleté):

V Dolných Vesteniciach dňa

.....
podpis nájomcu

Protokol o prevzatí a odovzdaní nájomného bytu

- bytový dom na ulici Krátka č. 448/30, Dolné Vestenice, **byt číslo 14**,
- nájomník: **Michal Mitala, Lucia Mitalová**, ktorému bol pridelený rozhodnutím ~~Obecného zastupiteľstva~~ / komisie pre financie, sociálne veci, správu majetku obce a podnikanie pri Obecnom zastupiteľstve v Dolných Vestenicich zo dňa 4. 12. 2024,
- umiestnenie bytu v bytovom dome: byt na ~~prízemí~~ / 4. poschodí, skladá sa z 1 kuchyne, 2 izieb, 1 kúpeľne a toalety.

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 v bytovom dome, bytový rozvádzač vo vstupnej chodbe
	vypínače a zásuvky v zmysle revíznej správy
2. Kúrenie (všeob. stav)	vlastné vykurovanie, kotol VITOPEND 100, V150 CELL 100, VIESMANN, radiátory v byte 2+1
3. Vodovod (kde, ako počet kohútikov atď.)	vodomer na studenú 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 na WC a kúpeľni – plné
	vstupné dvere a dvere do komory protipožiarne
6. Obklady stien	kúpeľňa a WC
	kuchyňa - za kuchynskou linkou
7. Ostatné (zvončeky, telefón a iné, stav) druh, umiestnenie, počet)	zvonček pred vstupom do domu
	rozvod TV so zásuvkou, internet
	rozvod telefón so zásuvkou
8. Pivnice (osvetlenie, zasklenie okien, delenie, dvere	Osvetľovacie lampy na spoločnej chodbe

b) špecifický opis

Kuchyňa	Vystrojenie a zariadenie	Počet	Popis a stav
	Radiátory		
	Sporák	1	Kombinovaný typ Zanussi model ZCG560NW
	Osvetľovacie telesá		
	Umývací drez	1	Zabudovaný v kuch. linke
	Kuchynská linka	1	Horné + dolné skrinky
	Kotol s bojlerom	1	Č. m. 7465341/05642122522
	Digestor	1	Zabudovaný, typ ZANUSI model ZHT 920
	Podlaha		Laminátové parkety

Izby	Vystrojenie a zariadenie	Počet	Popis a stav
	Radiátory		
	Osvetľovacie telesá		
	Podlaha		Laminátové parkety

Kúpeľňa s WC	Vystrojenie a zariadenie	Počet	Popis a stav
	Radiátory	1	
	Vaňa	1	Oceľová
	Osvetľovacie telesá		
	Umývadlo	1	Keramické
	Ventilátor		
	Záchodové zariadenie	1	Keramické
	Podlaha		Keramická dlažba

Ostatné	Vystrojenie a zariadenie	Počet	Popis a stav
	Telefón a zvonček	1	V chodbe
	plynomer	1	Pred domom č. m. 7136234
	elektromer	1	V chodbe č. m. 15910676
	Vodomer - studená	1	merač. č.: 410870651 – m3
	podlaha		dlažba

Odvzdanie kľúčov	od domu	od bytu	od pivnice	ostatných	spolu
	2	3	3	2	10

Pred podpísaním tohto protokolu bol nájomník upozornený na svoju povinnosť udržiavať byt so všetkým vystrojením 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 vystrojenia a zariadenia, ako i za opotrebenie zneužívaním. Tie isté povinnosti má, i pokiaľ ide o vystrojenie 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 vystrojenia 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 _____
- Plyn _____
- Elektrická energia _____

V Dolných Vesteniciach dňa

podpisy: _____
nájomník

nájomník

referent OcÚ

Nová adresa nájomníka: _____
