

NÁJOMNÁ ZMLUVA č. 22/2020
uzavretá medzi

I.
Zmluvnými stranami

Prenajímateľ: **Obec Horné Vestenice**
Horné Vestenice 257, 972 22
zastúpená: Ing. Pavol Foltán, starosta obce
IČO: 00 318 116
DIČ: 2021211698
Bankové spojenie: VÚB, a.s.
číslo účtu: 15025382/0200
IBAN: SK41 0200 0000 0000 1502 5382

ako prenajímateľ (ďalej len prenajímateľ) na jednej strane

a

Nájomca: **Dana Jokelová**
dátum nar.:
rod. číslo:
bytom: Kur

ako nájomca (ďalej len nájomca) na druhej strane
za týchto podmienok:

II.

Predmet a rozsah zmluvy

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti zapísanej na Katastrálnom úrade v Prievidzi, v katastri nehnuteľností, na LV 1 a to bytového domu číslo 322, postaveného na pozemkoch CKN parc. č. 573/20 a č. 573/21 v k.ú. Horné Vestenice, ktorý pozostáva z 12 bytových jednotiek.
2. Na základe tejto zmluvy prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu byt č. 10, na 2.NP, ktorý pozostáva z chodby, obývacej izby s kuchyňou a jedálňou, izby, izby, kúpeľne, WC a balkóna s výmerou 1,44 m². Nájomca je taktiež oprávnený užívať spoločné časti bytového domu a spoločné zariadenia.
3. Opis stavu bytu a príslušenstva:
 - byt I. kategórie, nový po kolaudácii, štandardný
 - celková výmera podlahovej plochy bytu s balkónom: 64,11 m²
 - vykurovanie bytu: stropné infrapanely
4. Celkový stav a vybavenie bytu je uvedené v Odovzdávajúcom a preberacom protokole, spolu s fotodokumentáciou, ktorá tvorí súčasť nájomnej zmluvy.

III.

Doba nájmu, jeho predĺženie a zánik zmluvy

1. Byt uvedený v čl. II. ods. 2 tejto zmluvy sa prenajíma na dobu určitú: 01.12.2020 do 30.11.2023.
2. Najmenej 3 mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu prenajímateľ zašle nájomcovi oznámenie o možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy. Nájomca má právo na opakované uzavretie zmluvy o nájme nájomného bytu pri dodržaní podmienok uvedených v zmluve a v zákone č. 443/2010 Z.z. Pri opakovanom nájme začína doba nájmu plynúť od nasledujúceho dňa po skončení predchádzajúcej dohodnutej doby nájmu.
3. Nájomný vzťah môže počas dojednávanej doby trvania nájmu zaniknúť:
 - písomnou dohodou zmluvných strán k dohodnutému dňu,
 - písomnou výpoveďou zo strany nájomcu, pričom nájom bytu sa skončí uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola prenajímateľovi doručená výpoveď,
 - písomnou výpoveďou zo strany prenajímateľa, ak nájomca:
 - a) hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil včas úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 1 mesiac,
 - b) alebo ten, kto s ním býva, napriek písomnej výstrahe hrubo poškodzuje prenajatý byt 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 porušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
 - d) bez súhlasu prenajímateľa dá do podnájmu byt alebo v predmetnom byte ubytuje osoby, ktoré nie sú uvedené v tejto zmluve (do toho sa nezarátavajú návštevy kratšie ako 15 dní),
 - e) hrubo poruší svoje povinnosti vyplývajúce z nájomnej zmluvy tým, že vykoná v byte alebo v spoločných nebytových priestoroch vonkajšie alebo vnútorné stavebné úpravy, zmení dispozičné riešenie bytu, zasiahne do rozvodov vody a elektrickej energie, namontuje na balkón, fasádu alebo okná satelitné paraboly, antény, iné prvky, alebo vedie nimi káblové vedenia.
4. V písomnej výpovedi, bez ohľadu na to, či ju podal prenajímateľ alebo nájomca, musí byť uvedená lehota, kedy sa má nájom skončiť.
5. V ostatných otázkach sa skončenie nájmu riadi ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
6. V prípade ukončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť byt v stave:
 - zodpovedajúcom miere opotrebovania.
 - podľa Odovzdávajúceho a preberacieho protokolu v zmysle bodu II./odst.4.

IV.

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

1. Výška nájomného za byt sa stanovuje v zmysle platných právnych predpisov.
2. Nájomca a prenajímateľ sa dohodli, že najneskôr v deň podpisu zmluvy bude mať nájomca uhradenú finančnú čiastku na účte prenajímateľa vo výške 3-násobku mesačného nájomného, t.j. 585,00 EUR ako vklad do depozitu. Táto suma bude ponechaná na účte prenajímateľa vedeného v Slovenskej sporiteľni a.s., IBAN SK45 0900 0000 0051 3561 7342 ako zábezpeka pre prípad neplatenia úhrad spojených s užívaním bytu a na krytie škôd vzniknutých pri užívaní bytu. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že v prípade použitia finančných prostriedkov vložených na účet prenajímateľa na úhradu vzniknutého dlhu, je nájomca povinný použitú čiastku finančných prostriedkov doplatiť na účet prenajímateľa v termíne nasledujúcej úhrady nájomného a zálohovej úhrady za

plnenia poskytované s užívaním bytu, t.j. najneskôr do posledného dňa nasledujúceho mesiaca.

Prenajímateľ a nájomca sa ďalej dohodli, že v prípade ukončenia nájomného vzťahu je prenajímateľ povinný v lehote do 15 dní po vysporiadaní všetkých záväzkov nájomcu, zostatok vopred vložených finančných prostriedkov do depozitu vrátiť nájomcovi za súčasného splnenia podmienky vypratania a odovzdania bytu prenajímateľovi.

Nájomca je povinný platiť nájomné vo výške 195,00 EUR mesačne, vždy najneskôr do posledného dňa predchádzajúceho mesiaca. Nájomné za prvý mesiac nájmu bytu uhradí nájomca v alikvotnej čiastke ku dňu podpísania nájomnej zmluvy.

3. Nájomca sa zaväzuje platiť odo dňa podpísania nájomnej zmluvy a odovzdávajúceho preberacieho protokolu zálohovú úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu určenú v evidenčnom liste. Zálohová úhrada za plnenia poskytované v súvislosti s užívaním bytu sa platí mesačne vopred vždy najneskôr do posledného dňa predchádzajúceho mesiaca. Zálohovú úhradu za prvý mesiac nájmu bytu uhradí nájomca v alikvotnej čiastke ku dňu podpísania nájomnej zmluvy.

Po uplynutí zúčtovacieho obdobia bude zálohová úhrada podľa príslušných platných predpisov vyúčtovaná.

Zálohová úhrada za plnenia poskytované s užívaním bytu sa platí mesačne zálohovo spolu s nájomným na účet obce Horné Vestenice vedeného v Slovenskej sporiteľni, a.s., IBAN SK09 0900 0000 0051 3561 8281.

4. Súčasťou tejto nájomnej zmluvy je evidenčný list, ktorý obsahuje výšku nájomného a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu. Evidenčný list vyhotovuje prenajímateľ bytu v súlade s platnou právnou úpravou.
5. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu do 5 dní po jej splatnosti, je povinný platiť za každý deň omeškania poplatok z omeškania vo výške stanovenej príslušnými právnymi predpismi – Nariadenie vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.

V.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi byt v stave spôsobilom na užívanie a zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu a spoločných priestorov obytného domu.
2. Nájomca sa zaväzuje počas nájomnej doby hradiť si drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním. (Príloha č. 2 Smernica o fonde opráv).
3. Práva a povinnosti zmluvných strán sa riadia Občianskym zákonníkom.
4. Do týchto bytov sa môžu na trvalý pobyt prihlásiť iba nájomcovia a ich deti, ktoré s nimi žijú v spoločnej domácnosti + druh, družka a rodič. Ku dňu uzatvorenia tejto nájomnej zmluvy domácnosť nájomcu tvoria nasledovné osoby:

Meno a priezvisko
Jozef Belák

dátum narodenia

príbuzenský pomer
druh

5. Nájomca nájomného bytu je povinný do 30 dní nahlásiť prenajímateľovi každú zmenu v súvislosti s počtom osôb bývajúcich v byte.
6. Nájomca nájomného bytu súhlasí s tým, že nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu.
7. K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný byt uvoľniť a odovzdať ho prenajímateľovi v stave primeranom dobe užívania, respektíve uviesť do pôvodného stavu, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody na byte a je povinný ich prenajímateľovi nahradiť.
8. V prípade, že sa nájomca k termínu ukončenia nájomnej zmluvy z uvedeného bytu neodstáhne, prenajímateľ zabezpečí vypratanie nájomného bytu na náklady nájomcu.

9. Nájomca sa zaväzuje, že v prípade používania satelitnej televízie a bezdrôtového internetu v byte povinne využije existujúce satelitné a internetové rozvody v bytovom dome.
10. Je zakázané montovať na balkóny, fasádu a okná akékoľvek satelitné paraboly, antény, iné prvky, alebo viesť nimi káblové vedenia.

VI.

Osobitné dojednania

Zmluvné strany sa ďalej dohodli na dodržiavaní nasledovných podmienok:

1. Nájomca nemôže vykonávať v nájomnom byte a spoločných nebytových priestoroch žiadne vnútorné a vonkajšie stavebné úpravy, meniť dispozičné riešenie bytu, ani zasahovať do rozvodov vody a elektrickej energie. Ich vykonanie sa považuje za závažné porušenie nájomnej zmluvy. S písomným súhlasom vlastníka bytu však môže nájomca na vymedzených miestach v byte a spoločných nebytových priestoroch vrátať do stien a podlahy.
2. Počas nájmu umožní nájomca vstup do bytu prenajímateľovi s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu.
3. Nájomca nesmie umiestniť na oknách bytu z vonkajšej strany žalúzie alebo rolety.
4. Nájomca nesmie v nájomnom byte chovať žiadne hospodárske ani spoločenské zvieratá, všeobecne je zakázané aj vedenie psov a mačiek do priestorov bytového domu.
5. Nájomca je povinný byť dostatočne vykurovať a vetrať, nakoľko v novostavbe pri nevhodnom prevádzkovaní hrozí riziko vzniku plesní. V prípade, ak sa preukáže, že nesprávnym prevádzkovaním bytu nájomcom vznikla škoda na majetku prenajímateľa, náklady spojené s odstránením škody bude hradiť nájomca.
6. Nájomca je povinný dodržiavať Domový poriadok. Za hrubé porušenie povinností nájomcu sa považuje aj chov, držanie alebo vedenie domácich zvierat do priestorov bytového domu.
7. Nájomca sa zaväzuje, že on vrátane osôb žijúcich v spoločnej domácnosti sa prihlásia na trvalý pobyt v obci Horné Vestenice najneskôr do 31.12.2020. Neprihlásenie na trvalý pobyt v dohodnutom termíne môže byť dôvodom nepredĺženia nájomnej zmluvy na ďalšie obdobie.

VII.

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, vzťahujú sa na nájomný vzťah príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka, len v prípade, že osobitné predpisy neobsahujú inú úpravu.
3. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je odovzdávajúci preberací protokol vrátane príslušnej fotodokumentácie.
4. Táto zmluva je platná dňom podpisu obidvomi účastníkmi a účinnosť nadobúda dňom odovzdania bytu.
5. Nájomná zmluva sa vyhotovuje v 2 rovnopisoch, pričom každá strana obdrží jeden rovnopis.

Horné Vestenice, dňa 26.11.2020.....




Prenajímateľ



Evidenčný list bytu

(Odovzdávací - preberací protokol)

Nájomník:	Dana Jokelová		
Adresa:			
Súpisné číslo:	322		
Číslo bytu:	10	Podlažie:	2.NP
Typ bytu:	trojizbový	m2:	64,11

Vystrojenie a zariadenie		Počet	Popis a stav
	sporák	1	elektrický + návod na obsluhu
	digestor	1	návod na obsluhu
	osvetľovacie telesá	1	1x linka
	kuchynská linka+drez	1	batéria + sifón
	elektroinštalácia	7+2+1+1	zásuvky, vypínač TV zásuvka, internet.zásuvka
	obklady		keramický obklad medzi kuchynskou linkou
	vykurovanie	1+1+1+1	infražiarič + termostat+rekuperácia+návod na obsluhu
	podlaha		keramická
Izba	okná	2+1	plastové + dvere
	podlaha		keramická
	okná	1	plastové
	dvere	1	plné + obložková zárubeň + 1x kľúč
	elektroinštalácia	3+1	zásuvky, vypínač
izba	vykurovanie	1+1+1+1	infražiarič + termostat+rekuperácia+návod na obsluhu
	podlaha		keramická
	okná	1	plastové
	dvere	1	plné + obložková zárubeň + 1x kľúč
	elektroinštalácia	3+1	zásuvky, vypínač
Kúpeľňa	vykurovanie	1+1	infražiarič + termostat
	osvetľovacie telesá	1	stropné
	vaňa	1	sprchová batéria s hadicou
	umývadlá	1	batéria + sifón
	dvere	1	plné + obložková zárubeň + 1x kľúč
	elektroinštalácia	2+2	vypínač, zásuvka,
	pračkový ventil+sifon	1+1	vodomery na SV a TUV
	okná	1	plastové
	podlaha		keramická + keramický obklad
	WC	svietidlo	1
	záchodové zariadenie	1+1+1+1	kombi WC,rohové umývadlo,batéria,sifón
	elektroinštalácia	1	vypínač
	dvere	1	plné + obložková zárubeň + 1x kľúč
	ventilátor	1	
	podlaha		keramická + keramický obklad

Vystrojenie a zariadenie		Počet	Popis a stav
Chodba	vykurovanie	1+1	infražiarič + termostat
	podlaha		keramická
	bytový telefón	1	
	svietidlo stropné	2	
	protipožiarne dvere	1	3x kľúče
	Elektroinšt. + byt. rozv.	3+1	Vypínač
	Schránka	1	2x kľúče
	Hlavné vchodové dvere	1	1x kľúč
Pivnica	svietidlo stropné	1	
	elektroinštalácia	1	Vypínač
	dvere	1	plné do ocel. Zárubne + 3 kľúče
	okno	1	plastové

Výpočet výšky mesačného nájomného:

Mesačné nájomné	Úver / 1 mesiac	Poistné / 1 mesiac	Správa / 1 mesiac	Fond údržby / 1 mesiac
195,00 €	140,66 €	2,50 €	22,92 €	28,92 €

Zálohová úhrada za studenú vodu, teplú vodu a elektrickú energiu: 20,00 €/osoba/mesiac.

Stav meradiel:					
Stav merača teplej vody					
Stav merača studenej vody					
Stav elektromera					

Zistené nedostatky:

.....

.....

.....

.....



Prenajímateľ:

[Handwritten signature]

Nájomník:

[Handwritten signature]

V Horných Vesteniciach, dňa 26. 11. 2020

Dohoda uzavretá medzi stranami dohody:

Čl. I.

1. Prenajímateľ: **Obec Horné Vestenice**
Horné Vestenice 257, 972 22
zastúpená: Ing. Pavol Foltán, starosta obce
IČO: 00 318 116
DIČ: 2021211698
Bankové spojenie: VÚB, a.s.
číslo účtu: 15025382/0200
IBAN: SK41 0200 0000 0000 1502 5382

a

2. Nájomca: **Dana Jokelová**
dátum nar
rod. číslo:
bytom: K

Čl. II.

Predmet dohody

1. V zmysle Nájomnej zmluvy č. 22/2020, Čl. V. Práva a povinnosti zmluvných strán, body 6,8 sa Strany dohody dohodli na nasledovnom upresnení:
V prípade ukončenia nájomnej zmluvy z dôvodu nezaplatenia nájomného nájomcom za čas dlhší ako 1 mesiac, alebo iných oprávnených dôvodov popísaných v Čl. III. Doba nájmu, jeho predĺženie a zánik zmluvy Nájomnej zmluvy sa nájomca spolu s členmi domácnosti vysťahuje do bývania na adresu určenú nájomcom:

Čl. III.

Záverečné ustanovenia

1. V prípade, že sa nájomca k termínu ukončenia Nájomnej zmluvy č. 22/2020 z bytu neodstáhne, prenajímateľ zabezpečí vypratanie nájomného bytu na náklady nájomcu na miesto určené v čl. II. bod 1.
2. Táto dohoda zakladá právny základ pre prípadné spory vysťahovania nájomníka v procese súdneho konania a slúži ako podklad pre výkon rozhodnutia o vyprataní bytu.
3. Strany dohody prehlasujú, že obsahu dohody porozumeli, súhlasia s ním a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.

Horné Vestenice dňa 26. 11. 2020


.....
Prenajímateľ:
Obec Horné Vestenice
Ing. Pavol Foltán




.....
Nájomca