

NÁJOMNÁ ZMLUVA č. 1/2021
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: **Romana Dardha**
dátum nar
rod. číslo:
bytom:

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 321, postaveného na pozemkoch CKN parc. č. 498/1 a č. 498/2 v k.ú. Horné Vestenice, ktorý pozostáva z 12 bytových jednotiek.
2. Na základe tejto zmluvy prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu byt č. 12, na 2. poschodí, ktorý pozostáva z izby s kuchyňou 2 izieb a príslušenstva. Príslušenstvo pozostáva z predsiene, kúpeľne, WC, balkóna a pivnice. Nájomca je taktiež oprávnený užívať spoločné časti bytového domu a spoločné zariadenia.
3. Opis stavu bytu a príslušenstva:
 - byt I. kategórie, štandardný
 - celková výmera podlahovej plochy bytu s balkónom: 57,87 m²
 - vykurovanie bytu: stropné infrapanely
4. Celkový stav a vybavenie bytu je uvedené v Odovzdávacom 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: 01.08.2021 – 31.07.2024.
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 dojednanej 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. 459,00 EUR ako vklad do depozitu. Táto suma bude ponechaná na účte prenajímateľa: 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 použiť 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 prenájomca 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 prenájomcaovi.

Nájomca je povinný platiť nájomné vo výške 153,00 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 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 prenájomca 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

dátum narodenia

príbuzenský pomer

Ramazan Dardha

manžel

Júlia Dardha

dcéra

5. Nájomca nájomného bytu je povinný do 30 dní nahlásiť prenájomcaovi 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 prenájomcaovi v stave primeranom dobe užívania, respektíve uviesť do pôvodného stavu, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody na byte a je povinný ich prenájomcaovi nahradiť.
8. V prípade, že sa nájomca k termínu ukončenia nájomnej zmluvy z uvedeného bytu neodst'ahuje, prenájomca 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.
5. Nájomca je povinný byt 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 hradíť nájomca.
6. Nájomca je povinný dodržiavať Domový poriadok.
7. Nájomca sa zaväzuje, že on vrátane osôb žijúcich v spoločnej domácnosti sa prihlásia na trvalý pobyt v obci Horné Vestenice. Neprihlásenie na trvalý pobyt 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 30.7.2021


.....


Prenajímateľ


.....
Nájomca

Evidenčný list bytu

(Odozdávajúci - preberajúci protokol)

| Nájomník: | | Romana Dardha | | |
|--------------------------|----------------------|----------------------|--|---------------------|
| Adresa: | | | | |
| Súpisné číslo: | | 321 | | |
| Číslo bytu: | | 12 | Podlažie: | 2. poschodie |
| Typ bytu: | | trojizbový | m2: | 57,87 |
| Vystrojenie a zariadenie | | Počet | Popis a stav | |
| Kuchyňa s izbou a balkón | 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 | 7x zásuvky, 2 x vypínač | |
| | obklady | | keramický obklad medzi kuchynskou linkou | |
| | vykurovanie | 1+1 | infražiarič, termostat | |
| | podlaha | | keramická | |
| Kúpeľňa a WC | okná | 2+1 | plastové + plastové dvere | |
| | vykurovanie | 1+1 | infražiarič, termostat | |
| | osvetľovacie telesá | 1 | stropné | |
| | vaňa | 1 | sprchová batéria s hadicou | |
| | umývadlá | 1 | batéria + sifón | |
| | dvere | 1 | plné + obložková zárubeň+1 kľúč | |
| | elektroinštalácia | 2 | 2x vypínač, 2x zásuvka, | |
| | práčkový ventil | 1 | | |
| | ventilátor | 1 | | |
| | podlaha | | keramická + keramický obklad | |
| Predsieň | záchodové zariadenie | 1 | kombi | |
| | vykurovanie | 1+1 | infražiarič, termostat | |
| | podlaha | | keramická | |
| | bytový telefón | 1 | | |
| | svietidlo stropné | 1 | | |
| | protipožiarna dvere | 1 | 3x kľúče | |
| | | 2 | vypínač | |
| | Schránka | 1 | 2x kľúče | |
| Hlavný vchod | 1 | 2x kľúče | | |

Výpočet výšky mesačného nájomného:

| Mesačné nájomné | Úver / 1mesiac | Poistné / 1 mesiac | Správa / 1 mesiac | Fond údržby / 1 mesiac |
|-----------------|----------------|--------------------|-------------------|------------------------|
| 153,00 € | 99,51 € | 2,50 € | 29,51 € | 21,48 € |

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

Stav meradiel:

| | |
|---------------------------|-----------------------|
| Stav merača teplej vody | 145,97 m ³ |
| Stav merača studenej vody | 205,91 m ³ |
| Stav elektromera | 0018-059 kWh |

Zistené nedostatky: BEZ NEDOSTATKOV
.....
.....
.....

Prenajímateľ:



Nájomník:



V Horných Vesteniciach dňa 30.7.2021

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: **Romana Dardha**
dátum nar
rod. číslo:
bytom:

Čl. II.

Predmet dohody

1. V zmysle Nájomnej zmluvy č. 1/2021, 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.

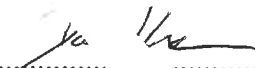
Záverečné ustanovenia

1. V prípade, že sa nájomca k termínu ukončenia Nájomnej zmluvy č. 1/2021 z bytu neodst'ahuje, 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 30.7.2021


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




.....
Nájomca