

NÁJOMNÁ ZMLUVA č. 1/2023

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: **Jakub Beňačka**
dátum nar.:
rod. číslo:
bytom: Horné Vestenice 205

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 Prievdzi, 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. 1 na prízemí, ktorý pozostáva z izby s kuchyňou a príslušenstva. Príslušenstvo pozostáva z predsiene, kúpeľne s 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: 26,16 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: 01.10.2023 – 30.09.2026. Nájom začína dňom 01.10.2023.
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 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. 237,00 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 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. Vložené finančné prostriedky do depozitu sa vrátia na účet nájomcu:

IBAN SK

Nájomca je povinný platiť nájomné vo výške 79,00 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 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. (VZN č. 5/2023 o tvorbe a použití fondu prevádzky, údržby a opráv bytových domov).
3. Práva a povinnosti zmluvných strán sa riadia Občianskym zákonníkom.
4. Nájomca vyhlasuje, že nie je oprávnený nájomný byt alebo jeho časť prenechať tretej osobe.
5. V nájomnom byte okrem nájomcu budú bývať tieto ďalšie osoby:

Meno a priezvisko

dátum narodenia

príbuzenský pomer

.....

.....

.....

.....

.....

.....

6. Nájomca nájomného bytu je povinný do 30 dní nahlásiť prenajímateľovi každú zmenu v súvislosti s počtom osôb bývajúcich v byte.
7. Nájomca nájomného bytu súhlasí s tým, že nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu.
8. Súčasťou nájomnej zmluvy je Dohoda, v ktorej nájomca určí miesto, na ktoré bude nájomca a osoby bývajúce s nájmomcom vypratani v prípade ukončenia nájmu a neodst'ahovania sa z bytu.
9. 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.
10. V prípade, že sa nájomca k termínu ukončenia nájomnej zmluvy z uvedeného bytu neodst'ahuje, prenajímateľ zabezpečí vypratanie nájomného bytu na náklady nájomcu na miesto určené v Dohode.
11. Nájomca sa zaväzuje, že v prípade používania satelitnej televízie a bezdrôtového internetu v byte povinne využije existujúce satelitné a internetové rozvody v bytovom dome.
12. 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 nájmomnom 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 a osoby s ním bývajúce v nájmomnej byte vstup do bytu prenajímateľovi s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu.
3. Počas nájmu sú nájomca a osoby s ním bývajúce v nájmomnom byte povinní na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere umožniť vstup do nájomného bytu zamestnancom príslušného ministerstva, príslušného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu nájomného bytu.
4. Nájomca nesmie umiestniť na oknách bytu z vonkajšej strany žalúzie alebo rolety.
5. Nájomca nesmie v nájmomnom byte chovať žiadne hospodárske ani spoločenské zvieratá.
6. 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 hradiť nájomca.
7. Nájomca je povinný dodržiavať Domový poriadok.
8. Nájomca sa zaväzuje, že on vrátane osôb žijúcich v spoločnej domácnosti sa prihlásia na trvalý pobyt v obci Horné Vestenice najneskôr do 3 mesiacov od podpisu nájomnej zmluvy. 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 Evidenčný list bytu vrátane príslušnej Dohody.
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 27.09.2023

.....
Prenajímateľ

.....
Nájomca

Evidenčný list bytu

(Odozdávajúci - preberajúci protokol)

| | | | | |
|---------------------------------|----------------------|---------------------------------------------|------------------------------------------|-----------------|
| Nájomník: | | Jakub Beňačka | | |
| Adresa: | | Horné Vestenice 205 , 972 22 Nitrica | | |
| Súpisné číslo: | | 321 | | |
| Číslo bytu: | | 1 | Podlažie: | prízemie |
| Typ bytu: | | garsónka | m2: | 26,16 |
| | | | | |
| 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 | infražiarč, termostat | |
| | podlaha | | keramická | |
| | okná | 2+1 | plastové + plastové dvere | |
| Kúpeľňa a WC | vykurovanie | 1+1 | infražiarč, 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 | |
| | záchodové zariadenie | 1 | kombi | |
| Predsieň | vykurovanie | 1+1 | infražiarč, termostat | |
| | podlaha | | keramická | |
| | bytový telefón | 1 | | |
| | svietidlo stropné | 1 | | |
| | protipožiarna dvere | 1 | 3x kľúče | |
| | | 2 | vypínač | |
| | Schránka | 1 | 2x kľúče | |
| | 1 | 2x kľúče | | |
| | Hlavný vchod | 1 | 2x kľúče | |

Výpočet výšky mesačného nájomného:

| Mesačné nájomné | <i>Úver / 1mesiac</i> | <i>Poistné / 1 mesiac</i> | <i>Správa / 1 mesiac</i> | <i>Fond údržby/ 1 mesiac</i> |
|------------------------|-----------------------|---------------------------|--------------------------|------------------------------|
| 79,00 € | 44,98 € | 2,50 € | 19,81 € | 11,71 € |

Zálohová platba 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:

Nájomník:

V Horných Vesteniciach dňa 27.09.2023

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: **Jakub Beňačka**
dátum nar.:
rod. číslo:
bytom: Horné Vestenice 205

Čl. II.

Predmet dohody

1. V zmysle Nájomnej zmluvy č.1/2023, Čl. V. Práva a povinnosti zmluvných strán, body 7,8 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 vystaňuje do bývania na adresu určenú nájomcom:

Čl. III.

Záverečné ustanovenia

1. V prípade, že sa nájomca k termínu ukončenia Nájomnej zmluvy č. 1/2023 z bytu neodstahuje, 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 vystaňovania 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 27.09.2023

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

.....
Nájomca

