

NÁJOMNÁ ZMLUVA
o nájme bytu bežného štandardu
uzavretá medzi

Zmluvnými stranami:

1. Prenajímateľ: Obec Diviacka Nová Ves
PSČ 972 24 Diviacka Nová Ves
zastúpená Ivanom Kohútom, starostom obce
IČO: 00318051
Bankové spojenie: Všeobecná úverová banka, a.s.
č. účtu: 17020382/0200
(ďalej len prenajímateľ)
zastúpený správcovskou spoločnosťou
BENET, s. r. o., IČO: 36299219, sídlo: Nováky, Námestie SNP
974/28

a

2. Nájomca: **Juraj Znamenák**

bytom: Diviacka Nová Ves 473
stav: rozvedený
(ďalej len nájomca)

za týchto podmienok:

Preambula

Prenajímateľ je vlastníkom bytového domu s. č. 666 na parc. č. 612/52 v k. ú. Diviacka Nová Ves, ktorý bol postavený v súlade s Výnosom MVR SR zo dňa 07. 12. 2006 č. V – 1/2006, Výnosom MVR SR zo dňa 28. 11. 2007 č. V – 1/2007, Výnosom MVR SR zo dňa 15. 07. 2008 č. V – 1/2008 a zo dňa 21. 11. 2008 č. V – 2/2008 o poskytovaní dotácií na rozvoj bývania (ďalej len výnosy) a v súlade s príslušnými ustanoveniami zák. č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní. Bytový dom je domom osobitného určenia v zmysle zák. č. 189/1992 Zb.

Kolaudačné rozhodnutie na bytový dom nadobudlo právoplatnosť dňom 06. 10. 2011.

Na práva a povinnosti, ktoré vzniknú na základe tejto nájomnej zmluvy sa vzťahujú prednostne ustanovenia zák. č. 443/2010 Z. z. a následne ustanovenia Občianskeho zákonníka.

Pre byty nachádzajúci sa v bytovom dome platí osobitný režim vymedzený Všeobecne záväzným nariadením obce č. 5/2011 o podmienkach a kritériách pridelenia a správy nájomných bytov v bytových domoch obstaraných s použitím verejných prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania.

I. Predmet a rozsah užívania

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania byt č. 4 nachádzajúci sa vo vchode B na I. poschodí, v bytovom dome súp. č. 666 v obci Diviacka Nová Ves, pozostávajúci z 3 izieb, kuchyne a príslušenstva.
2. Prenajímateľ prenajíma byt nájomcovi na základe žiadosti nájomcu o nájomný byt zo dňa 20. 08. 2013 a na základe rozhodnutia / uznesenia / obecného zastupiteľstva Obce Diviacka Nová Ves č. 60/2011 zo dňa 18. 10. 2011 o pridelení predmetného bytu žiadateľovi.
3. Opis príslušenstva a opis stavu bytu:
 - byt bežného štandardu, I. kategórie, nový po kolaudácii,
 - celková výmera podlahovej plochy bytu : 73,24 m²
 - vykurovanie bytu: ústredne vykurovanie s jednou kotolňou pre jeden vchodPríslušenstvom bytu je najmä predsieň, kuchyňa s podlahovou plochou do 12 m², priestor na uskladnenie potravín, priestor na osobnú hygienu.
Podrobný opis stavu bytu a príslušenstva bytu je uvedený v zápisnici o prevzatí bytu, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou nájomnej zmluvy.
4. Nájomca bytu a osoby, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti, majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu, ako aj používať plenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu. Spoločným priestorom sú priestory určené na spoločné užívanie obyvateľmi domu a priestory na technické zariadenie domu.

5. Zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu :

Meno a priezvisko : Juraj Znamenák, narodený: _____, príb. vzťah: syn

II. Začiatok nájmu a doba nájmu

1. Byt uvedený v čl. I. ods. 1 tejto zmluvy sa prenajíma na dobu určitú od 01. 10. 2014 do 30. 09. 2017. Nájomca má právo na opakované uzavretie nájomnej zmluvy o nájme bytu pri dodržaní všetkých podmienok stanovených príslušnými právnymi predpismi a všeobecne záväznými nariadeniami obce.
2. O opakované uzavretie nájomnej zmluvy je nájomca povinný najneskôr tri mesiace pred uplynutím doby nájmu písomne požiadať prenajímateľa so súčasným doložením príslušných potvrdení o príjmoch v zmysle zák. č. 443/2010 Z. z.
3. Žiadosť o opakované uzavretie nájomnej zmluvy prerokuje obecné zastupiteľstvo a rozhodne o nej. V prípade, že nájomca nebude spĺňať podmienky pre opakované uzavretie nájomnej zmluvy, nájom bytu zanikne uplynutím doby nájmu.
4. Nájom bytu 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 :
 - a) nájomca prestal spĺňať predpoklady užívania bytu osobitného určenia alebo predpoklady užívania bytu vyplývajúce z osobitného určenia domu / zák. č. 189/1992 Zb., zák. č. 443/2010 Z. z. , VZN obec č. 5/2011 /.
 - b) nájomca 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 tri mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa,
 - c) nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
 - d) nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie,
 - e) je potrebné z dôvodu verejného záujmu s bytom alebo domom naložiť tak, že byt nemožno užívať, alebo ak byt alebo dom vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní nemožno byt alebo dom najmenej počas šiestich mesiacov užívať.

Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.

6. V ostatných otázkach sa skončenie nájmu riadi ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
7. V prípade ukončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť byt v stave:
 - a) zodpovedajúcom stavebným úpravám vykonaným so súhlasom prenajímateľa,
 - b) zodpovedajúcom miere opotrebovania.

III.

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

1. Výška nájomného za byt sa stanovuje v zmysle platných právnych predpisov pre tento typ nájomných bytov /Opatrenie MFSR č.01/R/2008 z 23. 04. 2008 a č.02/R/2008 z 25. 09. 2008 /.
2. Nájomca a prenajímateľ sa v zmysle § 12 ods. 7/ zák. č. 443/2010 Z. z. dohodli, že nájomca zloží vopred, najneskôr v deň podpisu nájomnej zmluvy, na účet obce finančnú zábezpeku vo výške šesťmesačného nájomného, t.j. 1 170,12 EUR. Finančná zábezpeka slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a nepoškodzovania užívaného nájomného bytu. Finančnú zábezpeku za užívanie nájomného bytu bude prenajímateľ viesť na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke. Podrobné pravidlá týkajúce sa finančnej zábezpeky sú upravené v **Zásadách tvorby a čerpania finančnej zábezpeky za užívanie bytu** schválených obecným zastupiteľstvom.
3. V rámci starostlivosti o nájomný byt tvorí prenajímateľ podľa § 18 ods.2/ zák. č. 443/2010 Z. z. fond prevádzky, údržby a opráv. Podrobné pravidlá sú stanovené v **Smernici o fonde opráv** schválenej obecným zastupiteľstvom.

4. Nájomca je povinný platiť nájomné vopred vo výške 195,02 EUR mesačne, vždy najneskôr do 20. dňa predchádzajúceho kalendárneho mesiaca na účet správcovskej spoločnosti. Nájomné za prvý mesiac nájmu bytu uhradí nájomca najneskôr pri podpise nájomnej zmluvy.
5. Nájomca sa zaväzuje platiť odo dňa podpísania nájomnej zmluvy a zápisnice o odovzdaní a prevzatí bytu zálohovú úhradu za plnenia spojené s užívaním bytu vo výške, ktorú stanoví správca majetku, a to na účet správcovskej spoločnosti .
Zálohová úhrada za plnenia spojené s užívaním bytu sa platí mesačne vopred, vždy najneskôr do 20. dňa predchádzajúceho mesiaca.
Po uplynutí zúčtovacieho obdobia (roka, resp. vykurovacieho obdobia) bude záloha podľa príslušných platných právnych predpisov vyúčtovaná. Prípadný nedoplatok je nájomca povinný uhradiť najneskôr do 10 dní od vyúčtovania, prípadný preplatok je prenajímateľ povinný vrátiť najneskôr do 10 dní od vyúčtovania. Prenajímateľ má právo na základe výsledkov vyúčtovania primerane upraviť výšku zálohových platieb na nasledujúce obdobie.
6. Súčasťou tejto nájomnej zmluvy je **Evidenčný list**, ktorý obsahuje výpočet nájomného a úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu. Evidenčný list vyhotovuje prenajímateľ a to v súlade s platnou právnou úpravou.
7. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo úhradu za plnenia spojené s užívaním bytu do 5 dní po jej splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške stanovenej právnym predpisom / ku dňu uzavretia nájomnej zmluvy je výška poplatku z omeškania upravená nar. vl. SR č. 281/2010 a predstavuje 0,5 promile z dlžnej sumy za každý deň omeškania /.

IV.

Práva a povinnosti nájomcu bytu

1. Práva a povinnosti zmluvných strán sa riadia Občianskym zákonníkom pokiaľ z legislatívy platnej pre tento druh bytov a VZN obce nevyplýva niečo iné.
2. Okrem týchto práv a povinností sa zmluvné strany dohodli na nasledovných právach, resp. povinnostiach a odlišnostiach, ktoré sú uvedené v Občianskom zákonníku:
 - a) Pre nájom bytu podľa tejto nájomnej zmluvy neplatia ustanovenia § 703 až 708 Občianskeho zákonníka upravujúce spoločný nájom bytu manželmi a prechod nájmu bytu.
 - b) U týchto bytov nemožno realizovať výmeny bytov medzi nájomcami.
 - c) U týchto bytov nemožno realizovať prevod vlastníckych práv k bytu na nájomcu.
 - d) Nájomca nájomného bytu je povinný ihneď nahlásiť prenajímateľovi každú zmenu v súvislosti s počtom osôb bývajúcich v byte
 - e) Nájomca nájomného bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu z akéhokolvek dôvodu.
 - f) K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný byt uvoľniť a odovzdať ho vlastníkovi v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody na byte a je povinný ich prenajímateľovi nahradiť.
 - g) Súčasťou nájomnej zmluvy je notárska zápisnica, v ktorej žiadateľ vyjadrí súhlas s tým, aby notárska zápisnica bola exekučným titulom pre vymáhanie nedoplatkov vzniknutých na nájomnom, úhradách za služby spojené s nájmom a poplatkov z

omeškania a určí v zápisnici miesto, na ktoré bude nájomca a členovia jeho domácnosti vypratáný v prípade ukončenia nájmu a dobrovoľného nevypratania bytu. Miestom vypratania bytu bude : dom Juraja Znamenáka, Diviacka Nová Ves 473, 972 24.

- h) V prípade, že sa nájomca k termínu ukončenia nájmu z uvedeného bytu neodst'ahuje, správca zabezpečí vypratanie nájomného bytu na náklady nájomcu na určené miesto.

V.

Osobitné ustanovenia

1. Podmienky na zachovanie pôvodného stavu a vybavenia nájomného bytu :

Nájomný byt sa nachádza v bytovom dome osobitného určenia a je bytom bežného štandardu obstaraný z prostriedkov štátnej dotácie. Nájomca je povinný zachovať pôvodný stav a vybavenie nájomného bytu. Nájomca nemôže vykonávať bez súhlasu vlastníka bytu žiadne vnútorné a vonkajšie stavebné úpravy, ako i úpravy na spoločných priestoroch, meniť dispozičné riešenie bytu ani zasahovať do rozvodov vody, plynu a elektrickej energie.

Porušenie týchto povinností sa považuje za závažné porušenie nájomnej zmluvy.

2. Nájomca a osoby tvoriace jeho domácnosť sú 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 technického stavu nájomného 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.

VI.

Záverečné ustanovenia

1. Zmeny a doplnky tejto nájomnej zmluvy sa môžu uskutočňovať len písomnou formou a so súhlasom zmluvných strán.
2. Nájomca prehlasuje, že pred uzavretím nájomnej zmluvy mu prenajímateľ umožnil prehliadku nájomného bytu, so stavom nájomného bytu sa oboznámil a nájomný byt preberá v stave opísanom v zápisnici o odovzdaní bytu.
3. Pokiaľ táto nájomná zmluva neobsahuje bližšie ustanovenia, vzťahujú sa na nájomný vzťah príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka, len v prípade, že osobitné predpisy (zák. č. 443/2010 Z. z.) neobsahujú inú úpravu.
4. Nájomná zmluva sa vyhotovuje v 3 rovnopisoch, pričom jeden rovnopis obdrží prenajímateľ a dva rovnopisy nájomca.

V Diviackej Novej Vsi, dňa 29. 09. 2014

.....
Prenajímateľ

.....
Nájomca

Dodatok č. 1 k nájomnej zmluve

Článok III Výška a splatnosť nájomného a úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu,

bod 4 nájomnej zmluvy znie:

Nájomca je povinný platiť nájomné vo výške 195,02 EUR mesačne, vždy najneskôr do 20. dňa aktuálneho kalendárneho mesiaca na účet správcovskej spoločnosti.

bod 5 nájomnej zmluvy znie:

Nájomca sa zaväzuje platiť odo dňa podpísania dodatku č. 1 k nájomnej zmluve zálohovú úhradu za plnenia spojené s užívaním bytu vo výške 89,08 EUR mesačne na účet správcovskej spoločnosti.

Zálohová úhrada za plnenia spojené s užívaním bytu sa platí vždy najneskôr do 20. dňa aktuálneho mesiaca.

Po uplynutí zúčtovacieho obdobia (roka, resp. vykurovacieho obdobia) bude záloha podľa príslušných platných právnych predpisov vyúčtovaná. Prípadný nedoplatok je nájomca povinný uhradiť najneskôr do 10 dní od vyúčtovania, prípadný preplatok je prenajímateľ povinný vrátiť najneskôr do 10 dní od vyúčtovania. Prenajímateľ má právo na základe výsledkov vyúčtovania primerane upraviť výšku zálohových platieb na nasledujúce obdobie.

Dodatok č. 1 k nájomnej zmluve nadobúda platnosť dňom 01.10.2014

prenajímateľ

nájomca