

Nájomná zmluva

uzavretá medzi

Zmluvnými stranami:

Prenajímateľ: **Obec Omšenie**
Obecný úrad č. 330, 914 43 Omšenie
IČO : 00311880
Zastúpená starostom obce : Mgr. Alojzom Marčekom

(ďalej len prenajímateľ) na jednej strane

Nájomca: **Iveta Kotesová**
Dátum narodenia: xxx
Bytom: xxx
914 43 Omšenie
Štátna príslušnosť: Slovenská republika

(ďalej len nájomca) na druhej strane

za týchto podmienok:

I.

Predmet a rozsah zmluvy

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi nájomný byt patriaci do jeho vlastníctva, podľa § 12 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní, v znení neskorších predpisov a doplnkov.
Pre tento byt nachádzajúci sa v bytovom dome, súpisné číslo 705 na pozemku podľa registra KN-C parcela číslo č. 93/10 v k. ú. obce Omšenie platí osobitný režim vymedzený Všeobecne záväzným nariadením (ďalej len VZN) obce Omšenie č. 2/2024 o podmienkach prideľovania nájomných bytov.
 2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi 3 – izbový nájomný byt č. 9, nachádzajúci sa na 3. nadzemnom podlaží, pozostávajúci z 3 izieb, kuchyne a príslušenstva, v bytovom dome s. č. 705 v obci Omšenie.
 3. Opis stavu bytu:
 - celková výmera podlahovej plochy bytu: 64,92 m²
 - vykurovanie bytu: centrálné
 4. Príslušenstvo bytu:
 - pivnica o výmere: 1,7 m²
- Celkový stav a vybavenie bytu je uvedené v Protokole o prevzatí a odovzdaní bytu (*príloha č. 1 tejto zmluvy*), ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť nájomnej zmluvy.

II. Doba platnosti a skončenie nájmu

1. Byt uvedený v čl. I. ods. 2 tejto zmluvy sa prenajíma **na dobu určitú od 01. 4. 2026 do 31. 3. 2029**, s možnosťou opätovného pridelenia nájomného bytu na základe žiadosti nájomcu.
2. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude prenajímateľ informovať nájomcu v zmysle § 12 ods. 3 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších zmien a doplnkov minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu. Ak bude mať nájomca nájomného bytu záujem o opätovné pridelenie nájomného bytu v zmysle VZN obce Omšenie č. 2/2024, je povinný najneskôr 2 mesiace pred ukončením platnosti nájomnej zmluvy doručiť na Obecný úrad v Omšeni žiadosť o opätovné pridelenie nájomného bytu.
3. Žiadosť o opakované uzavretie nájomnej zmluvy podanú nájomcom prerokuje obecné zastupiteľstvo a rozhodne o nej. Zmluvné strany v prípade schválenia žiadosti uzatvoria novú nájomnú zmluvu v zmysle zákona.
4. Nájom zaniká uplynutím doby nájmu.
5. Nájom zaniká pred uplynutím doby nájmu:
 - a) písomnou dohodou zmluvných strán k dohodnutému dňu,
 - b) písomnou výpoveďou nájomcu alebo prenajímateľa,
 - c) odstúpením od zmluvy zo strany nájomcu, ak predmet nájmu prestane byť spôsobilý na užívanie.
6. Nájom zaniká smrťou nájomníka a obecné zastupiteľstvo následne prerokuje ďalší nájomný vzťah, v ktorom bude uprednostnená ďalšia dospelá osoba bývajúc v byte s nájomcom.
7. Nájom zaniká po prerokovaní obecným zastupiteľstvom, so súhlasom starostu obce písomnou výpoveďou nájmu prenajímateľom, ak nájomca:
 - a) 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,
 - b) alebo ten, kto s ním býva, hrubým spôsobom poškodzuje predmet nájmu 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 narušujú pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozujú bezpečnosť alebo porušujú dobré mravy v dome,
 - d) bez súhlasu prenajímateľa v predmetnom byte ubytuje osoby, ktoré nie sú uvedené v zozname osôb (príloha k zmluve č. 2) k tomuto bytu (do toho sa nezarátajú návštevy kratšie ako 15 dní),
 - e) vykoná bez súhlasu vlastníka vonkajšie a vnútorné stavebné úpravy, ako aj úpravy v spoločných nebytových priestoroch, namontuje a umiestni rôzne antény, prijímače, zmení dispozičné riešenie bytu, alebo zasiahne do rozvodov vody, zemného plynu a elektrickej energie.
8. Nájom zaniká písomnou výpoveďou podanou nájomcom alebo prenajímateľom. Výpovedná lehota je 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená prenajímateľovi alebo nájomcovi. V písomnej výpovedi 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 primeranom dobe užívania a v stave zodpovedajúcom stavebným úpravám vykonaným so súhlasom prenajímateľa, a to najneskôr

v posledný deň trvania nájmu v súlade so zmluvou. Pokiaľ nájomca túto svoju povinnosť nesplní, je prenajímateľ oprávnený:

- vykonať sám vypratanie nájomcu z bytu, náklady znáša nájomca,
- vykonať uskladnenie vecí patriacich nájomcovi primeraným spôsobom, náklady znáša nájomca.

III.

Práva a povinnosti nájomcu

1. Práva a povinnosti zmluvných strán sú upravené v § 687 - 695 Občianskeho zákonníka.
2. Nájomca sa zaväzuje prenechaný 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. Úhradu za drobné opravy a úpravy zariadení tvoriacich príslušenstvo bytu bude znášať nájomca. Pojem drobných opráv a nákladov spojených s bežnou údržbou bytu upravuje platné Nariadenie SR č. 87/1995 Zb. z. v znení n. p.
5. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu bytu, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozorení nájomcu na svoje náklady a požadovať od nájomcu náhradu v plnej výške.
6. Nájomca je povinný sprístupniť byt na kontrolu zamestnancom ministerstva, obce Omšenie, Okresného úradu – odboru výstavby Trenčín a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu.
7. Nájomca je povinný pred podpisom nájomnej zmluvy predložiť zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu – (*príloha č. 2 tejto zmluvy*).
8. Okrem týchto práv a povinností sa zmluvné strany dohodli na nasledovných právach, resp. povinnostiach:
 - a) Nájomca v zmysle § 12 ods. 7 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších zmien a doplnkov zloží pred podpisom nájomnej zmluvy na účet obce finančné prostriedky ako finančnú zábezpeku vo výške **1 187,88 eur**, pre tento byt na základný účet obce Omšenie SK17 5600 0000 0006 6811 9001 vedený v Prima Banke, a. s. V prípade, že sa jedná o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy na predmetný byt tým istým nájomcom, nebude treba nanovo uhrádzať finančnú zábezpeku.

Finančnú zábezpeku za užívanie nájomného bytu vedie prenajímateľ v zmysle § 12 ods. 8 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších zmien a doplnkov na osobitnom bankovom účte zriadenom na tento osobitný účel. Bankové poplatky, ale aj výnosové úroky znáša prenajímateľ.

Finančná zábezpeka sa vracia nájomcovi bez úrokov, po odpočítaní nedoplatkov na nájomnom a plnení spojených s užívaním bytu, po úhrade náhrad škôd spôsobených nájomcom pri užívaní bytu, jeho vybavenia, spoločných zariadení a častí domu, ako aj po odpočítaní iných finančných postihov a po odpočítaní zádržného a to v lehote najneskôr do 30 kalendárnych dní po podpísaní protokolu o odovzdaní bytu.

Zadržné vo výške 50 % z poskytnutej finančnej zábezpeky zadrží prenajímateľ do termínu najbližšieho ročného vyúčtovania preddavkov spojených s užívaním bytu podľa tejto nájomnej zmluvy, pričom z tejto sumy bude vysporiadaný prípadný nedoplatok nájomcu vyplývajúci z ročného vyúčtovania a zostatok bude vrátený nájomcovi najneskôr do 30 dní

- b) U týchto bytov nemožno realizovať výmeny bytov medzi nájomcami bez súhlasu prenajímateľa.
- c) U týchto bytov nemožno realizovať prevod vlastníckych práv k bytu na nájomcu.
- d) Nájomca nájomného bytu je povinný do 30 dní nahlásiť na Obecný úrad v Omšeni každú zmenu, ktorá nastala, hlavne aktualizovať zoznam osôb.
- e) Nájomca nájomného bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu.
- f) Nájomca je povinný v prípade ukončenia nájmu byt uvoľniť a odovzdať ho vlastníkovi v stave v akom ho prebral, s prihliadnutím na dobu užívania a primerané opotrebenie, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody.
- g) Ak nájomca byt nevyprace alebo neodovzdá prenajímateľovi ani v lehote do piatich kalendárnych dní odo dňa skončenia nájmu, alebo ani v lehote do desiatich kalendárnych dní odo dňa skončenia nájmu, je prenajímateľ oprávnený zadržať hnutelné veci nájomcu nachádzajúce sa v byte, ale len vtedy, ak nespotrebovaná časť peňažnej zábezpeky nepostačuje na uspokojenie pohľadávok prenajímateľa voči nájomcovi.

IV.

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

1. Správcom bytového domu s. č. 705 je Bytové družstvo Trenčianske Teplice, SNP 63, 914 51 Trenčianske Teplice.
2. Výška nájomného za byt sa stanovuje v zmysle platných právnych predpisov pre tento typ nájomných bytov (Príloha č. 3).
3. Nájomca sa zaväzuje platiť odo dňa podpísania nájomnej zmluvy mesačné nájomné a úhradu za služby spojené s užívaním bytu na základe predpisu mesačných zálohových platieb na účet vlastníka bytového domu obce Omšenie vedeného v Prima banke, číslo: IBAN SK17 5600 0000 0006 6811 9001 vo výške, termíne a spôsobom podľa Prílohy č. 3
4. Nájomné za prvý mesiac nájmu bytu uhradí nájomca vopred, najneskôr pri podpise nájomnej zmluvy..
5. Nájomca sa zaväzuje uzatvoriť zmluvy s dodávateľmi energií (elektrina, plyn) za byt. V prípade, že vinou nájomcu dôjde k odpojeniu elektrickej energie alebo plynu v nájomnom byte, je nájomca povinný znášať všetky náklady spojené so znova pripojením a to aj v prípade, že bude už z nájomného bytu vystahovaný z iných dôvodov založených touto nájomnou zmluvou. Nájomca je povinný poskytnúť súčinnosť pri skončení vlastného nájmu a vykonať zmenu odberateľa u dodávateľa energií na nového nájomcu.
6. Po uplynutí zúčtovacieho obdobia budú zálohové platby podľa príslušných platných právnych predpisov vyúčtované. Prenajímateľ má právo na základe výsledkov zúčtovacieho obdobia túto výšku zálohy upraviť.
7. 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, vo výške stanovenej Nariadením vlády SR č. 87/1995 Zb. z. z. v znení neskorších predpisov. Zákonný úrok z omeškania začne plynúť dňom nasledujúcim po dni splatnosti, až do dňa platby vrátane.
8. Neoddeliteľnou súčasťou tejto nájomnej zmluvy je:

- Odovzdávací protokol bytu v bytovom dome Omšenie 705 – Príloha č. 1
- Zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu - Príloha č. 2
- Predpis mesačnej zálohovej úhrady za užívanie bytu – Príloha č. 3

V.

Osobitné ustanovenia

Zmluvné strany sa dohodli na nasledovných osobitných podmienkach:

1. Nájomca musí mať vyrovnané všetky záväzky voči obci (poplatok za zneškodnenie komunálneho odpadu, atď.)
2. Nájomca nesmie v nájomnom byte chovať žiadne hospodárske ani spoločenské zvieratá.
3. Nájomca nemôže vykonávať bez súhlasu vlastníka bytu žiadne vnútorné a vonkajšie stavebné úpravy, ako i úpravy na spoločných nebytových priestoroch, montovať a umiestňovať rôzne antény, prijímače, akokoľvek zasahovať do bytového rozvážača, meniť dispozičné riešenie bytu vrátane výmeny kuchynskej linky, sporáku, dlažby, laminátovej plávajúcej podlahy a zasahovať do rozvodov vody a elektrickej energie,.
4. Ich vykonanie sa považuje za závažné porušenie nájomnej zmluvy.
5. Nájomca podpisom tejto nájomnej zmluvy vyhlasuje, že nájomný byt alebo jeho časť nie je oprávnený prenechať do podnájmu tretej osobe.

VI.

Záverečné ustanovenia

1. Zmeny a doplnky tejto nájomnej zmluvy sa môžu uskutočňovať len písomnou formou a so súhlasom oboch zmluvných strán.
2. Pokiaľ táto nájomná zmluva neobsahuje bližšie ustanovenia vzťahujúce sa na nájomný vzťah, použijú sa príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka, len v prípade, že osobitné predpisy neobsahujú inú úpravu.
3. Nájomná zmluva sa vyhotovuje v 2 rovnopisoch, pričom jeden rovnopis obdrží prenajímateľ a jeden rovnopis nájomca.
4. Táto zmluva je platná dňom podpísania oboch strán a účinná dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.

V Omšení

V Omšení

dňa:

dňa:

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....
Mgr. Alojz Marček
starosta obce

.....
Iveta Kotesová

Odovzdávací protokol bytu v bytovom dome Omšenie č. 705

Byt č. 9

Odovzdávajúci : Obec Omšenie, v zastúpení Mgr. Alojzom Marčekom, starostom obce
(Prenajímateľ)

Preberajúci : Iveta Kotesová
(Nájomca)

Prenajímateľ ako odovzdávajúci odovzdáva nájomcovi ako preberajúcemu:

3- izbový byt č. 9 na 3. nadzemnom podlaží o výmere 64,92m². Bytovú jednotku tvorí chodba, kuchyňa, 3 izby, kúpeľňa, WC a balkón

Vybavenie bytu:

V celom byte sa nachádzajú plávajúce laminátové podlahy, okrem kúpeľne, chodby a WC, kde sa nachádza keramická dlažba. Vnútorne omietky stien sú vápenné hladké štukové, v priestore obývačky s kuchyňou upravené dve steny drsnou omietkou predchádzajúcimi nájomníkmi, obklady keramické za kuchynskou linkou a v kúpeľni a WC. Každá miestnosť má dvere. Na balkóne je dlažba, zábradlie je oceľové.

1. Kuchyňa

- 1.1 kuchynská linka vrátane nerezového drezu a vodovodnej drezovej batérie 1 ks
- 1.2 plynový sporák 1ks
- 1.3 potravinová skriňa - zrušená predchádzajúcim nájomcom
- 1.4 odsávač pár 1ks

2. Kúpeľňa

- 2.1 vaňa 1 ks
- 2.2 umývadlo s vodovodnou batériou 1 ks

5. Ostatné

- 5.1 Elektrická rozvodňa – ističe 1 ks
- 5.2 dvere vstupné do bytu 1 ks

6. Kľúče

- 6.1 kľúče od bytového domu - hlavný vstup ks
- 6.2 kľúče od poštovej schránky ks
- 6.3 kľúče od bytu ks
- 6.4 kľúče od spoločných priestorov (vstup do kobiek) ks

Príslušenstvo bytu:

Pivničný box z drevených typových klincovaných stien. Materiál stien prírodný – hobľovaný, dvere sú s petlicou na vysiaci zámok.

Stavy meračov:

Vodomer studenej vody - stav	14,394	m ³
Vodomer teplej vody - stav	9,994	m ³
Elektromer č. 02314545117499	0018869	kWh
Plynomer	188,728	m ³

Stav bytu, poškodenia a iné:

Stav bytu bez závad vyžadujúcich finančnú náhradu, zodpovedá dobe používania.

V Omšení, dňa

Odovzdávajúci:

.....
Mgr. Alojz Marček

Preberajúci:

.....
Iveta Kotesová

Zoznam osôb

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

Iveta Kotesová, dátum narodenia xxx, trvalý pobyt xxx

Manžel/manželka/druh/družka (meno a priezvisko, dátum narodenia, trvalý pobyt):

Lukáš Kotesa, dátum narodenia xxx, trvalý pobyt xxx

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

Lukáš Kotesa, dátum narodenia xxx

Tomáš Kotesa, dátum narodenia xxx

Šimon Kotesa, dátum narodenia xxx

**Iné osoby žijúce v spoločnej domácnosti s nájomcom:
(meno a priezvisko, dátum narodenia, trvalý pobyt):**

V byte s nájomcom v spoločnej domácnosti nežijú iné osoby.

Príloha č. 3

Predpis mesačnej zálohovej úhrady za užívanie bytu platný od 1. 12. 2024 je vo výške 347,28 €:

Nájomné: 197,98 €

Služby: 149,30 €