ZMLUVA O NÁJME BYTU

Zmluvné strany :

Prenajímateľ: Obec Kanianka zastúpená: Ing. Ivor Husár – starosta obce
so sídlom ul. SNP č. 583/1, 972 17 Kanianka,
IČO: 518239
Bankové spojenie: Prima banka, a. s. Prievidza
č. účtu: SK81 5600 0000 0090 0015 1002
(ďalej len „prenajímateľ")

a

Nájomca: **Veronika Foltánová rod. Pastieriková, nar.**
trvale byton **2 17 Kanianka**

Bankové spojenie:
Č. účtu: SK63 0900 0000 0003 7253 4644
Tel. kontakt: 0908 555 375
(ďalej len „nájomca")

uzatvárajú podľa ustanovení § 685 a nasl. Obč. zákonníka túto zmluvu o nájme bytu:

Článok I.
Úvodné ustanovenia.

1.1. Prenajímateľ, Obec Kanianka, je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti zapísanej na Katastrálnom úrade v Trenčíne, Správa katastra Prievidza, v katastri nehnuteľností pre k.ú. Kanianka, na LV č. 1, a to bytového domu č.s. 600, na ul. Nová v Kanianke, postaveného na CKN parc. č. 1674/6, ktorý pozostáva z 41 bytových jednotiek.

1.2. Na výstavbu predmetného bytového domu bola poskytnutá finančná podpora z prostriedkov fondu podľa zákona NR SR č. 607/2003 Z.z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov, ako aj z prostriedkov dotácie na obstarávanie nájomných bytov v súlade s výnosom Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR č. V-1/2006 zo dňa 07.12. 2006 o poskytovaní dotácii na rozvoj bývania v zmysle ust. § 8 ods. 2 zákona č. 523/2004 Z.z. o rozpočtových pravidlách verejnej správy v znení neskorších predpisov, a preto sa na uzatváranie nájomných zmlúv na jednotlivé bytové jednotky v tomto bytovom dome uplatní osobitný režim upravený v citovaných právnych predpisoch, ako aj v zákone č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní a vo VZN obce Kanianka č. 3/2003, schváleným obecným zastupiteľstvom dňa 15.05.2003, v znení doplnku č. 1, schváleným obecným zastupiteľstvom dňa 28.02. 2007.

Článok II.
Predmet zmluvy.

2.1. Na základe tejto zmluvy prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu **byt č. 13,** vo vchode **č. 21, na IV. poschodí**, nachádzajúci sa v bytovom dome č.s. 600 v obci Kanianka na ul. Nová, ktorý pozostáva **z jednej izby**, kuchyne a príslušenstva. Príslušenstvo bytu tvorí pivnica.
Nájomca je taktiež oprávnený užívať spoločné časti bytového domu a spoločné zariadenia, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.

2.2. Nájomca preberá do nájmu predmetný byt a zaväzuje sa uhrádzať nájomné za podmienok bližšie špecifikovaných v čl. IV. tejto zmluvy a plniť ostatné povinnosti vyplývajúce mu z tejto zmluvy a príslušných všeobecne záväzných právnych predpisov.

2.3. Opis stavu bytu a príslušenstva:
- kategória bytu: I.
- celková výmera podlahovej plochy bytu: **39,19 m²**
- vykurovanie bytu: centrálne vykurovanie riadené výmenníkovou odovzdávacou stanicou tepla umiestnenou v bytovom dome.
- podrobný opis stavu bytu je uvedený v evidenčnom liste bytu.

Zmluvné strany sa dohodli, že pri odovzdávaní bytu do užívania nájomcu bude spísaná zápisnica o odovzdaní a prevzatí bytu, v ktorej budú uvedené stavy meračov energií a podrobný popis stavu bytu, jeho príslušenstva a vybavenia, pričom táto zápisnica bude tvoriť prílohu nájomnej zmluvy.

Článok III.
Doba nájmu, jeho predĺženie a zánik zmluvy.

3.1. Nájomný pomer vzniká dňom **01.03.2019** a uzatvára sa na dobu určitú, a to do **28.02.2022**.

3.2. Pred uplynutím dohodnutej doby nájmu môže nájomný pomer skončiť z týchto dôvodov:
a) vzájomnou písomnou dohodou zmluvných strán, v ktorej musí byť uvedený deň skončenia nájomného vzťahu,
b) písomnou výpoveďou zo strany nájomcu, pričom nájomca je oprávnený dať písomnú výpoveď z akéhokoľvek dôvodu a nájomný pomer sa končí uplynutím 3-mesačnej výpovednej lehoty, ktorá začne plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená prenajímateľovi,
c) písomnou výpoveďou zo strany prenajímateľa, pričom prenajímateľ je oprávnený vypovedať nájomný vzťah z dôvodov taxatívne uvedených v ust. § 711 Občianskeho zákonníka. Výpovedná lehota je 3-mesačná a začne plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená nájomcovi.

3.3. Nájomný pomer sa končí tiež uplynutím doby, na ktorú bol zmluvnými stranami dohodnutý.

3.4. Najmenej 3 mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu, prenajímateľ zašle nájomcovi oznámenie o možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy, a to spolu s výzvou na predloženie dokladov preukazujúcich splnenie kritérií v zmysle zákona č. 443/2010 Z.z. V prípade, že nájomca nájomného bytu bude mať záujem o predĺženie platnosti nájomnej zmluvy v zmysle čl. 7 VZN č. 3/2003 zo dňa 15.05.2003, ako aj zákona č. 443/2010 Z.z., je povinná najneskôr 2 mesiace pred ukončením platnosti zmluvy doručiť na obecný úrad v Kanianke písomnú žiadosť o predĺženie doby trvania nájmu a zároveň so žiadosťou predložiť písomné doklady preukazujúce splnenie kritérií stanovených v zákone č. 443/2010 Z.z. a to:

a) Mesačný príjem domácnosti nájomcu podľa osobitného predpisu (zákon č. 601/2003 Z.z. o životnom minime v znení neskorších predpisov):
- neprevyšuje trojnásobok životného minima platného k 31.12. predchádzajúceho kalendárneho roka, alebo
- neprevyšuje štvornásobok životného minima, ak členom tejto domácnosti je osoba s ťažkým zdravotným postihnutím alebo ide o domácnosť osamelého rodiča s nezaopatreným dieťaťom alebo aspoň jeden z členov tejto domácnosti zabezpečuje zdravotnícku starostlivosť, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu pre obyvateľov obce.

Mesačný príjem sa vypočíta z príjmu za predchádzajúci kalendárny rok ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal.

b) Minimálny mesačný príjem nájomcu, prípadne mesačný príjem domácnosti nájomcu podľa osobitného predpisu (zákon č. 601/2003 Z.z. o životnom minime v znení neskorších predpisov), je vyšší ako stanovené životné minimum, zvýšené o sumu 149,37 €. Mesačný príjem sa vypočíta z príjmu za predchádzajúci kalendárny rok ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal.

3.5. Žiadosť o predĺženie nájomnej zmluvy prerokuje príslušný orgán obce Kanianka, ktorý posúdi splnenie stanovených kritérií a odporučí starostovi obce uzavretie dodatku k nájomnej zmluve, pričom doba nájmu môže byť predĺžená maximálne na ďalšie tri kalendárne roky .

3.6. Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy (resp. predĺžení zmluvy) môže prenajímateľ uzavrieť nájomnú zmluvu s nájomcom len v tom prípade, ak mesačný príjem domácnosti nájomcu zistený k 31.12. kalendárneho roka predchádzajúceho roku opakovaného prenájmu nájomného bytu:

a) nie je vyšší ako 3,5-násobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa § 22 ods. 3 písm. a) zákona č. 443/2010 Z.z. alebo

b) nie je vyšší ako 4,5-násobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa § 22 ods. 3 písm. b) zákona č. 443/2010 Z.z.

Článok IV.
Nájomné a úhrada za služby spojené s nájmom.

4.1. Výška nájomného bola stanovená dohodou zmluvných strán a zároveň v zmysle platných právnych predpisov, a to opatrenia Ministerstva financií SR č. 01/R/2008 zo dňa 25.04.2008 o regulácii cien nájmu bytov v znení opatrenia Ministerstva financií SR č. 02/R/2008 zo dňa 25.09. 2008, pričom nájomné činí **80,61 €/mesačne**.

4.2. Dohodnuté mesačné nájomné je splatné mesiac vopred. Úhrada nájomného sa realizuje vždy do 20. dňa v mesiaci za nasledujúci mesiac, a to nasledovne:
Nájomné vo výške **80,61 €/mesačne** a zálohové platby za služby spojené s bývaním podľa predpisu mesačných záloh vystaveného spoločnosťou Eko Energia s. r. o., nájomca bude uhrádzať bezhotovostným bankovým prevodom na číslo účtu: SK05 0200 0000 0018 4779 8059 VÚB a.s. účet domu Nová 600 zriadený spoločnosťou Eko Energia s.r.o. s uvedením variabilného symbolu č.: **6002113,** pričom splatením sa rozumie pripísanie čiastky na účet prenajímateľa najneskôr v deň splatnosti.

Prvé mesačné nájomné, prípadne jeho alikvotná časť, sú splatné do 3 pracovných dní od podpisu tejto zmluvy oboma zmluvnými stranami.

4.3. Zmluvné strany sa dohodli, že dodávky médií a služieb budú nájomcovia objednávať vo vlastnom mene u príslušných dodávateľov (elektrická energia, plyn, odpad, dane a poplatky, a podobne).

4.4. Nájomca zároveň berie na vedomie, že dodávky ostatných služieb spojených s užívaním bytu ako dodávku studenej vody, TÚV, tepla, dodávku elektrickej energie do spoločných priestorov bytového domu, revízie, ďalej poplatky spojené s užívaním výťahu, spoločných televíznych rozvodov, a pod., zabezpečuje na základe zmluvného vzťahu s prenajímateľom spoločnosť Eko Energia, s. r.o. Kanianka, a preto sa nájomca zaväzuje do 3 pracovných dní od podpisu tejto zmluvy prihlásiť seba a s ňou spoločne žijúce osoby k odberu týchto služieb.

4.5. Nájomca bude uhrádzať poplatky za údržbu a príjem televízneho signálu v spoločnom televíznom rozvode, bez ohľadu na to či ho bude využívať (jedná sa o spoločné zariadenie domu).

4.6. Spoločnosť Eko Energia, s. r.o. zabezpečí vyúčtovanie zálohových platieb za príslušný kalendárny rok v súlade s príslušnými všeobecne záväznými právnymi predpismi.

4.7. V prípade, že nájomca neuhradí dohodnuté nájomné, ako aj úhrady za služby spojené s nájmom do 5 dní po lehote ich splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi alebo spoločnosti Eko Energia, s.r.o. poplatok z omeškania v zmysle nariadenia vlády č. 87/1995 Z.z.

Článok V.
Práva a povinnosti zmluvných strán.

5.1. 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.

5.2. Nájomca sa zaväzuje počas nájomnej doby hradiť si drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním, ako aj hradiť si náklady spojené s bežnou údržbou, pričom pojem drobných opráv a nákladov spojených s bežnou údržbou je stanovený nariadením vlády č. 87/1995 Z.z. v znení neskorších predpisov, ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia občianskeho zákonníka.

5.3. V záujme zabezpečovania riadneho výkonu užívacích práv ostatných nájomníkov bytov sa nájomca zaväzuje predmetný byt, spoločné priestory a zariadenia domu užívať riadne a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu, rešpektovať platný domový poriadok, ako aj rozpis služieb vo vchode a podieľať sa na upratovaní spoločných priestorov a okolia.

5.4. Nájomca je oprávnený byt užívať pre vlastné potreby a potreby svojej rodiny, pričom k trvalému pobytu v byte je oprávnený prihlásiť sa iba nájomca, jeho deti, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, manžel, druh a prípadne rodič na základe súhlasu prenajímateľa. Iné osoby môžu byť prihlásené k trvalému pobytu v tomto byte len s predchádzajúcim písomným súhlasom starostu obce. Ku dňu uzavretia tejto nájomnej zmluvy domácnosť nájomcu tvoria nasledovné osoby:

Meno a priezvisko:	dátum narodenia:	príbuzenský pomer:
Veronika Foltánová	**10.04.1942**	

5.5. Stavebné úpravy v byte je nájomca oprávnený vykonať len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa s tým, že bude zachovaný pôvodný stav a vybavenie bytu. Nájomca nemá nárok na náhradu nákladov spojených s úpravami v byte.

5.6. Po skončení nájmu sa nájomca zaväzuje odovzdať predmetný byt spolu s vnútorným vybavením a zariadením prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzala, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Vzniknuté škody, ktoré počas nájmu vzniknú na byte alebo jeho zariadení sa zaväzuje v plnej výške prenajímateľovi uhradiť pri odovzdaní bytu.

5.7. Nájomca sa zaväzuje, že počas nájomnej doby umožní vstup do bytu oprávneným zamestnancom a zástupcom prenajímateľa, ako aj zamestnancom Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR, zamestnancom príslušného krajského stavebného úradu a iných kontrolných orgánov, s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu.

5.8. Byt je nájomcovi odovzdaný za účelom bývania a nájomca nebude v byte uskutočňovať živnosť, podnikať alebo robiť činnosti, ktoré priamo nesúvisia s užívaním bytu. Prenajímateľ je oprávnený za týmto účelom robiť kontroly.

5.9. Nájomca sa zaväzuje najneskôr do 30 kalendárnych dní od nadobudnutia účinnosti zmluvy prihlásiť seba, ako aj ďalšie osoby žijúce s ňou v spoločnej domácnosti k trvalému pobytu v tomto byte na základe súhlasu prenajímateľa.

5.10. Nájomca je povinný do 30 kalendárnych dní nahlásiť prenajímateľovi všetky zmeny údajov, ktoré vyplývajú z VZN č. 3/2003 v znení doplnku č. 1, ako aj z ustanovení tejto zmluvy, ktoré môžu mať vplyv na výpočet výšky záloh na služby spojené s užívaním bytu (napr. zmena počtu osôb, zmena zárobkových pomerov, uzavretie manželstva a pod.).

5.11. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude prednostne umiestňovať maloleté deti žijúce s ňou v spoločnej domácnosti do predškolského alebo školského zariadenia, ktorých zriaďovateľom je obec Kanianka.

5.12. Nájomca bytu je povinný na svoje náklady byt a príslušenstvo bytu udržiavať v stave spôsobilom na riadne užívanie, najmä včas zabezpečovať údržbu a opravy. Je povinný konať tak, aby pri užívaní, udržiavaní a pri inom nakladaní s bytom v dome nerušila a neohrozovala ostatných vo výkone ich užívacích práv.

5.13. Nájomca bytu v dome je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré na iných bytoch alebo nebytových priestoroch v dome alebo na spoločných častiach domu alebo spoločných zariadeniach domu alebo príslušenstve spôsobila sami alebo osoby, ktoré prenajatý byt užívajú.

5.14. Nájomca bytu alebo nebytového priestoru v dome je povinný umožniť na požiadanie na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu alebo nebytového priestoru zástupcovi prenajímateľa, správcovi a osobe oprávnenej vykonávať opravu a údržbu za účelom vykonania obhliadky alebo opravy, ak opravu nezabezpečí sama, alebo ak ide o opravu spoločných častí domu alebo spoločných zariadení domu prístupných z prenajatého bytu alebo montáž a údržbu zariadení na meranie spotreby tepla a vody v byte a nebytovom priestore a odpočet nameraných hodnôt; ak nájomca bytu neumožní na požiadanie vstup do bytu, zodpovedá za škody vzniknuté takýmto konaním.

PRIEVIDZ

Článok VI.
Osobitné ustanovenia.

6.1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca ešte pred podpisom tejto zmluvy zo strany prenajímateľa, uhradí bezhotovostne bankovým prevodom na účet prenajímateľa SK23 0200 0000 0028 5279 0291 vedený v VÚB, a.s. pobočka Prievidza, sumu **483,66 €** (ďalej len „kaucia") ako finančnú zábezpeku na krytie škôd vzniknutých pri užívaní bytu alebo na zaplatenie nedoplatku na nájomnom a služieb spojených s nájmom. Pri ukončení nájomného vzťahu sa prenajímateľ zaväzuje vrátiť nájomcovi zloženú kauciu buď v plnej výške alebo zníženú o započítané nedoplatky prenajímateľa alebo vzniknuté škody, a to do 30 kalendárnych dní odo dňa odovzdania bytu prenajímateľovi zo strany nájomcu.

6.2. Prenajímateľ je oprávnený 10% z kaucie zadržať do doby najbližšieho vyúčtovania služieb spojených s užívaním bytu za účelom započítania záväzkov nájomcu vzniknutých z titulu vyúčtovania zálohových platieb.

6.3. Zmluvné strany sa ďalej dohodli, že nájomca najneskôr do 3 pracovných dní od podpisu tejto zmluvy si zabezpečí na vlastné náklady na notárskom úrade spísanie notárskej zápisnice, v ktorej vyhlási, že súhlasí s exekúciou podľa ust. § 41 ods. 2 Exekučného poriadku pre prípad, že nájomný pomer medzi zmluvnými stranami bude ukončený z akéhokoľvek dôvodu upraveného v nájomnej zmluve a nájomca dobrovoľne neuvoľní a neodovzdá užívaný byt prenajímateľovi. V predmetnej notárskej zápisnici zároveň nájomca určí aj miesto, na ktoré budú vypratané všetky hnuteľné veci patriace nájomcom, nachádzajúce sa v užívanom byte. Ak nájomca nedoručí prenajímateľovi predmetnú notársku zápisnicu, táto nájomná zmluva nenadobudne účinnosť a prenajímateľ nie je v takom prípade povinný odovzdať byt do užívania nájomcovi. V prípade, že notárska zápisnica nebude doručená prenajímateľovi najneskôr v termíne do 15 kalendárnych dní od podpisu nájomnej zmluvy, má sa za to, že uzavretá nájomná zmluva stráca platnosť a nájomca bude v tomto prípade povinný uhradiť prenajímateľovi vzniknutú škodu a ušlý zisk.

6.4. Nájomca berie na vedomie, že predmetný byt nie je možné previesť do vlastníctva fyzickej osoby (nájomcovi) po dobu 30 rokov od kolaudácie bytového domu, ďalej nie je možné realizovať výmeny bytov medzi nájomcom a v prípade skončenia nájomného vzťahu z akéhokoľvek dôvodu, jej nevzniká nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady.

6.5. Nájomca nie je oprávnený prenechať prenajatý byt, ani jeho časť do nájmu alebo podnájmu tretej osobe, a nie je oprávnený si naň zriadiť záložné právo, ani ho inak zaťažiť či scudziť. Ak nájomca prenechá nebytový priestor do nájmu alebo podnájmu tretej osobe, je takýto úkon neplatný a takéto konanie je dôvodom pre vypovedanie zmluvného vzťahu zo strany prenajímateľa.

6.6. Prenajímateľ je oprávnený upraviť výšku nájomného o sumu, ktorá môže vzniknúť pri legislatívnych úpravách (napr. platenie dane z prenájmu, a pod.).

Článok VII.
Zmluvné pokuty.

7.1. Zmluvné strany sa v súlade s ust. § 544 Občianskeho zákonníka dohodli na zmluvných pokutách v nasledovných prípadoch:

a) Ak nájomca bude v omeškaní s platením nájomného a zálohových platieb za služby spojené s nájmom, je prenajímateľ oprávnený vyúčtovať nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

b) Ak nájomca nesplní záväzok prijatý v čl. 5.10. tejto zmluvy, bude prenajímateľ oprávnený vyúčtovať nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške 300,-€.

c) Ak nájomca poruší záväzok prijatý v čl. 6.2. tejto zmluvy, bude prenajímateľ oprávnený vyúčtovať nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške 500,-€.

Článok VIII.
Záverečné ustanovenia.

8.1. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť v zmysle ust. § 47a Občianskeho zákonníka dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovej stránke obce Kanianka spôsobom stanoveným v ust. § 5a zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov.

8.2. Zmeny a doplnky k nájomnej zmluve môžu byť vykonané len po vzájomnej dohode zmluvných strán, a to písomnou formou.

8.3. Zmluva bola zmluvnými stranami prečítaná, je im jasná a zrozumiteľná jej obsah a na znak súhlasu s jej znením ju vlastnoručne podpísali.

8.4. Zmluva bola vyhotovená v 3 rovnopisoch, z ktorých nájomca obdržal jedno vyhotovenie a prenajímateľ dve vyhotovenia.

8.5. Neoddeliteľnou súčasťou nájomnej zmluvy je zápisnica o odovzdaní a prevzatí bytu nájomcom a popisu bytu a jeho vybavenia a zariadenia, ako aj s uvedením stavov príslušných meračov jednotlivých médií, ďalej predpis zálohových platieb za služby spojené s nájmom a notárska zápisnica.

8.6. Jednotlivé časti a ustanovenia nájomnej zmluvy a jej dodatkov, ktoré by boli v rozpore s Ústavou SR, ústavnými zákonmi, zákonmi a medzinárodnými zmluvami a všeobecne záväznými predpismi sú neplatné; v takomto prípade sa postupuje podľa platnej právnej normy. Ostatné ustanovenia nájomnej zmluvy ostávajú platné a účinné.

8.7. Právne vzťahy výslovne neupravené v nájomnej zmluve a jej dodatkov sa spravujú príslušnými ustanoveniami občianskeho zákonníka, inými všeobecne záväznými právnymi predpismi, osobitnými predpismi vydanými Ministerstvom výstavby a regionálneho rozvoja SR a Ministerstvom financií SR, ako aj všeobecne záväznými nariadeniami obce Kanianka, ktoré upravujú podmienky uzatvárania nájomných zmlúv s nájomcami nájomných bytov.

V Kanianke dňa: 15.02.2019

OBEC KANIANKA

podpis prenajímateľa

podpis nájomcu