

3. Prenajíateľ prenajíma byt nájomcovi na základe žiadosti nájomcu o nájomný byt zo dňa 28.11.2012 a na základe rozhodnutia obecného zastupiteľstva Obce Opatovce nad Nitrou č. 16/8/2013 zo dňa 23. 04. 2013 o pridelení predmetného bytu žiadateľovi.
4. Opis stavu bytu:
 - byt I. kategórie, nový po kolaudácii, štandardný
 - celková výmera podlahovej plochy bytu v m²: 66,40 m²
 - vykurovanie bytu: samostatné plynovým kotlom BAXI.
5. Príslušenstvo bytu: spoločný nebytový priestor v prízemí (kočíkareň).

Celkový stav a vybavenie bytu je uvedené v zápisnici o prevzatí bytu, ktorá tvorí súčasť nájomnej zmluvy.

III. Doba platnosti a zánik

1. Byt uvedený v čl. II. ods. 2 tejto zmluvy sa prenajíma na dobu určitú od 15. 07. 2013 do 15.07. 2016 s možnosťou opakovaného predĺženia nájmu v zmysle platnej legislatívy.
2. Ak bude mať nájomca nájomného bytu záujem o predĺženie platnosti nájomnej zmluvy je povinný v zmysle § 12 ods. 3 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní minimálne 3 mesiace pred ukončením platnosti zmluvy doručiť na Obecný úrad v Opatovciach nad Nitrou žiadosť o predĺženie doby jej platnosti (doby trvania nájmu).
3. Žiadosť o predĺženie podaná nájomcom prerokuje obecné zastupiteľstvo a rozhodne o nej. Zmluvné strany v prípade schválenia predĺženia uzavruť dodatok k nájomnej zmluve, ktorým predĺžia dobu platnosti zmluvy v zmysle zákona. Ak sa tak nestane, uplynutím troch rokov, na ktoré bola uzavretá, nájomná zmluva zaniká.
4. 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 prenajíateľovi doručená výpoveď,
 - písomnou výpoveďou zo strany prenajímateľa, po prerokovaní a rozhodnutí v obecnom zastupiteľstve obce Opatovce nad Nitrou a so súhlasom starostu obce, ak nájomca:
 - a) nespĺňa podmienky uvedené v § 22 ods. 3 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní,
 - b) hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil včas úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 3 mesiace,
 - c) alebo ten, kto s ním býva, napriek písomnej výstrahe hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v dome,
 - d) 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,
 - e) neužíva byt bez vážnych dôvodov,

- f) bez súhlasu prenajímateľa v predmetnom byte ubytuje osoby, ktoré nie sú uvedené na evidenčnom liste k tomuto bytu (do toho sa nezarátavajú návštevy kratšie ako 15 dní),
 - g) 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, plynu a elektrickej energie.
5. V písomnej výpovedi, bez ohľadu na to, či ju podal prenajímateľ alebo nájomca, musí byť uvedená lehota, kedy sa má nájom skončiť.
 6. V ostatných otázkach sa skončenie nájmu riadi ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
 7. V prípade ukončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť byt v stave:
 - a) zodpovedajúcim stavebným úpravám vykonaným so súhlasom prenajímateľa,
 - b) zodpovedajúcim miere opotrebovania.

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 pre tento typ nájomných bytov.
2. Nájomca a prenajímateľ sa dohodli, že nájomca v zmysle § 12 ods. 7 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní zloží na účet obce hotovosť vo výške 6 násobku mesačného nájomného, t.j. 1248,- EUR do 30. 06. 2013 ako vklad do depozitu. Táto suma bude ponechaná na účte prenajímateľa ako zábezpeka pre prípad neplatenia úhrad spojených s užívaním bytu. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že v prípade použitia finančných prostriedkov vložených na účet obce v zmysle § 12 ods. 7 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní na úhradu vzniknutého dlhu, je nájomca povinný použitú čiastku finančných prostriedkov doplatiť na účet obce v termíne nasledujúcej úhrady nájomného a zálohovej úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu, t.j. najneskôr do 20. 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.
3. Nájomca je povinný platiť nájomné vo výške 208,- EUR mesačne, vždy najneskôr do 20. dňa predchádzajúceho mesiaca. Nájomné za prvý mesiac nájmu bytu uhradí nájomca v alikvotnej čiastke do 30. 06. 2013. Vypočítaná výška nájomného zahŕňa rozpočítané náklady na m² splátky z vlastných zdrojov obce, splátku úveru, poistenie, poplatok za správu a príspevok do fondu údržby.
4. Nájomca sa zaväzuje platiť odo dňa podpísania nájomnej zmluvy a zápisnice o odovzdaní a prevzatí bytu zálohovú úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu (energie – voda, osvetlenie spoločných priestorov...) určenej v evidenčnom liste. Zálohová úhrada za plnenia poskytované v súvislosti s užívaním bytu sa platí mesačne vždy najneskôr do 20. dňa predchádzajúceho mesiaca.

Po uplynutí zúčtovacieho obdobia (roka, resp. vykurovacieho obdobia) bude záloha vyúčtovaná najneskôr do 30. 09. kalendárneho roka. Prípadný nedoplatok je nájomca povinný uhradiť najneskôr do 31. 05. nasledujúceho roka, prípadný preplatok je prenajímateľ povinný vrátiť najneskôr do 31. 05. nasledujúceho roka. Prenajímateľ má právo na základe výsledkov zúčtovacieho obdobia túto sumu upraviť.

5. Súčasťou tejto nájomnej zmluvy je evidenčný list, ktorý obsahuje výpočet nájomného a úhrady za plnenia, poskytované s užívaním bytu. Evidenčný list vyhotovuje vlastník bytu Obec Opatovce nad Nitrou, a to v súlade s platnou právnou úpravou.
6. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu do 5 dní po jej splatnosti, je povinný zaplatiť správcovi bytu poplatok z omeškania vo výške 0,1 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

V.

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) Súhlas na uzavretie dodatku k zmluve o predĺžení doby trvania nájmu dáva obecné zastupiteľstvo a dodatok podpisuje starosta obce.
 - b) 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.
 - c) U týchto bytov nemožno uplatňovať prechod nájmu v zmysle § 706 Občianskeho zákonníka.
 - d) U týchto bytov nemožno realizovať výmeny bytov medzi nájomcami.
 - e) U týchto bytov nemožno realizovať prevod vlastníckych práv k bytu na nájomcu.
 - f) Nájomca nájomného bytu je povinný do 30 dní nahlásiť na Obecný úrad v Opatovciach nad Nitrou každú zmenu v súvislosti s počtom osôb bývajúcich v byte.
 - g) Nájomca nájomného bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu.
 - h) K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný byť uvoľniť a odovzdať ho vlastníčkovi v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody na byte a je povinný ich prenajímateľovi nahradiť.
 - i) Súčasťou nájomnej zmluvy je notárska zápisnica, v ktorej žiadateľ vyjadří súhlas s podmienkami stanovenými týmto nariadením. Nájomca určí v zápisnici miesto, na ktoré bude nájomca vypratáný v prípade ukončenia nájmu a neodst'ahovania sa z bytu a týmto miestom bude - Bernoláková 2/4, 971 01 Prievidza.
 - j) V prípade, že nájomca k termínu ukončenia nájomnej zmluvy z uvedeného bytu neodst'ahuje, správca zabezpečí vypratanie nájomného bytu na náklady nájomcu na miesto určené v zápisnici.

VI.

Osobitné ustanovenia

Zmluvné strany sa dohodli na nasledovných osobitných podmienkach:

1. 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, meniť dispozičné riešenie bytu ani zasahovať do rozvodov vody, plynu a elektrickej energie.
2. Ich vykonanie sa považuje za závažné porušenie nájomnej zmluvy.
3. Počas nájmu umožní nájomca vstup do bytu zamestnancom ministerstva, príslušného krajského stavebného úradu, Obce Opatovce nad Nitrou a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu.
4. Nájomca nesmie umiestniť na oknách bytu z vonkajšej strany žalúzie alebo rolety.
5. Nájomca nesmie v nájomnom byte chovať žiadne hospodárske ani spoločenské zvieratá.

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. Táto zmluva je platná dňom podpisu obidvomi účastníkmi a účinnosť nadobúda dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa.
Táto zmluva je povinne zverejňovaným dokumentom v zmysle § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v platnom znení. Zmluvné strany berú na vedomie a súhlasia, že táto zmluva bude zverejnená na webovom sídle prenajímateľa.
4. Nájomná zmluva sa vyhotovuje v 5 rovnopisoch, pričom dva rovnopisy obdrží prenajímateľ a tri rovnopisy nájomca.

V Opatovciach nad Nitrou
dňa 27. 06. 2013

V Opatovciach nad Nitrou
dňa 26. 06. 2013

.....
Prenajímateľ

.....
Nájomca

.....
Nájomca