ZMLUVA O NÁJME BYTU

uzavretá medzi

I.
Zmluvné strany

1. Prenajímateľ: **Obec OSLANY**
   Námestie slobody 2/3, 972 47 Oslany
   IČO: 00 318 396 DIČ: 202 12 11 786
   Zastúpená: Mgr. Miroslav Kováč – starosta obce
   ako prenajímateľ (ďalej len prenajímateľ) na jednej strane

a

2. Nájomca: **Igor ŠANDRIK, rod. Šandrik**

   trvalý pobyt: Východná 988/2, 972 47 Oslany
   ako nájomca (ďalej len nájomca) na druhej strane

za týchto podmienok:

II.
Predmet a rozsah zmluvy

1. Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva nájomcovi do nájmu na dobu určitú nájomný byt (ďalej len byt) patriaci do jeho vlastníctva, ktorý bol postavený v súlade s Výnosom Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR z 15. júla 2008 č. V-1/2008, ktorým sa mení a dopĺňa Výnos MVaRR SR zo dňa 7. decembra 2006 č. V-1/2006 o poskytovaní dotácií na rozvoj bývania v znení výnosu z 28. novembra 2007 č. V-1/2007.
2. Pre tento byt platí osobitný režim vymedzený zákonom NR SR č. 443/2010 a Všeobecne záväzným nariadením o nakladaní s nájomnými bytmi vo vlastníctve obce Oslany.
3. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu byt č. **07** nachádzajúci sa v bytovom dome č. súp. **988/2 na Východnej ulici**, postavenom na parc. č. 2022/202, v k. ú. obce Oslany, na II. poschodí – III. nadzemnom podlaží, pozostávajúci z 1 izby, kuchyne a príslušenstva.
4. Prenajímateľ prenajíma byt nájomcovi na základe žiadosti nájomcu o predĺženie nájomného vzťahu zo dňa 25. 06. 2024 a na základe Uznesenia č. 56/2024 Obecného zastupiteľstva obce Oslany zo dňa 27. 06. 2024, bod I., písm. c) o predĺžení nájomného vzťahu.
5. Opis stavu bytu:
   - byt I. kategórie, štandardný
   - celková výmera podlahovej plochy bytu v m^2: 37,88
   - výmera obytnej podlahovej plochy bytu v m^2: 17,18
   - vykurovanie bytu: centrálna plynová kotolňa v bytovom dome
     Príslušenstvom bytu sú: latková pivnica č. 07

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

III.
Doba trvania nájmu a zánik nájmu

1. Byt uvedený v čl. II. ods. 3 tejto zmluvy sa prenajíma na dobu určitú **od 01. 09. 2024 do 31. 08. 2027,** t.j. na 3 roky s možnosťou opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy, pri splnení podmienok nájmu určených právnymi predpismi a VZN obce pre tento typ bytu.

2. V prípade, že bude mať nájomca nájomného bytu záujem o predĺženie nájomného vzťahu (doby trvania nájmu) je povinný 3 mesiace pred ukončením platnosti nájomnej zmluvy doručiť na Obecný úrad Oslany písomnú žiadosť spolu s dokladmi preukazujúcimi príjem osôb k 31. 12. predchádzajúceho kalendárneho roka.
3. Žiadosť o predĺženie podanú nájomcom prerokuje obecné zastupiteľstvo a rozhodne o nej. Zmluvné strany v prípade schválenia, uzavrú nájomnú zmluvu na ďalšie obdobie. Ak sa tak nestane, uplynutím troch rokov, na ktoré bola uzavretá, nájomná zmluva zaniká.
4. Počas doby trvania nájmu sa príjem osôb nepreveruje.
5. Nájomný vzťah môže počas dojednanej doby trvania nájmu zaniknúť:
   - uplynutím doby nájmu, ak nebola táto doba predĺžená,
   - písomnou dohodou zmluvných strán k dohodnutému dňu,
   - písomnou výpoveďou zo strany nájomcu, pričom nájom bytu sa skončí posledným dňom mesiaca nasledujúcom po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená prenajímateľovi,
   - písomnou výpoveďou zo strany prenajímateľa, po prerokovaní a rozhodnutí v Obecnom zastupiteľstve obce Oslany a so súhlasom starostu obce, ak nájomca a užívatelia bytu
     a) nespĺňa podmienky vymedzené VZN pre tento typ bytu,
     b) hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil včas nájomné alebo úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 2 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) využívajú prenajatý byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie alebo ak nájomca alebo ten, kto s ním býva, sústavne porušujú pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozujú bezpečnosť alebo porušujú dobré mravy v dome,
     e) neužívajú 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 nezapočítavajú návštevy kratšie ako 15 dní),
     g) ak 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 byt alebo dom nemožno užívať.
6. V písomnej výpovedi, ktorú podal prenajímateľ musí byť uvedená lehota, kedy sa má nájom skončiť.
7. V ostatných otázkach sa skončenie nájmu riadi ustanoveniami Občianskeho zákonníka, pokiaľ Všeobecne záväzné nariadenie obce neustanovuje inak.
8. V prípade ukončenia nájmu je nájomca povinný byt vypratať a odovzdať ho prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom dobe užívania.

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 sa zaväzuje platiť odo dňa podpísania nájomnej zmluvy a zápisnice o odovzdaní a prevzatí bytu nájomné vo výške **107,30 €** mesačne.
3. Nájomca sa zaväzuje platiť odo dňa podpísania nájomnej zmluvy a zápisnice o odovzdaní a prevzatí bytu zálohovú úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu vo výške **41,43 €** mesačne. Po uplynutí zúčtovacieho obdobia (kalendárneho roka) bude záloha podľa príslušných platných právnych predpisov vyúčtovaná. Prípadný nedoplatok je nájomca povinný uhradiť najneskôr do 7 dní na účet správcovskej spoločnosti BENET, s.r.o., so sídlom Námestie SNP 974/28, 972 71 Nováky, číslo účtu v tvare IBAN SK47 0200 0000 0012 0600 4757.

4. Prílohou tejto nájomnej zmluvy je protokol o prevzatí bytu a evidenčný list, ktorý obsahuje výpočet nájomného a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu.
5. Nájomca je povinný platiť nájomné a zálohové úhrady za plnenie poskytované s užívaním bytu mesačne **vo výške 148,73 Eur,** splatné do 15. dňa v mesiaci za aktuálny mesiac **na účet** správcovskej spoločnosti BENET, s.r.o., so sídlom Námestie SNP 974/28, 972 71 Nováky **prostredníctvom Inkasného strediska Slovenskej pošty (SIPO),** pričom splatením sa rozumie pripísanie čiastky na účet správcu najneskôr v deň splatnosti.
   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 0,5 promile z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
6. Ak bude nájomca prenajímateľovi dlhovať na nájomnom a zálohových platbách za dva a viac mesiacov, prenajímateľ prerokuje dlh v obecnom zastupiteľstve. V uznesení, ktoré bude zverejnené na webovej stránke obce a informačnej tabuli obce, uvedie meno, adresu a výšku nájomcu.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že dodávku elektrickej energie do bytu si bude nájomca objednávať vo vlastnom mene u príslušných dodávateľov.
8. Nájomca zároveň berie na vedomie, že dodávky ostatných služieb spojených s užívaním bytu, ako dodávok studenej vody, TúV, tepla, dodávku elektrickej energie do spoločných priestorov bytového domu, revízie, opravy a údržba zabezpečuje správcovská spoločnosť BENET, s.r.o., so sídlom Námestie SNP 974/28, 972 71 Nováky, v zmysle mandátnej zmluvy zo dňa 08. 02. 2024 medzi Obcou Oslany a firmou BENET, s. r. o..

V.
Práva a povinnosti nájomcov bytu

1. Práva a povinnosti zmluvných strán sa riadia Občianskym zákonníkom len vtedy ak z legislatívy platnej pre tento druh bytov nevyplýva niečo iné.
2. Okrem týchto práv a povinností sa zmluvné strany dohodli na nasledovných právach, resp. povinnostiach:
   a) Nájomca pred podpísaním nájomnej zmluvy zložil na účet obce Oslany v tvare IBAN SK98 5600 000 0024 0242 7006 finančnú zábezpeku pre predmetný byt **vo výške 800 €** ako finančnú zábezpeku na krytie škôd vzniknutých pri užívaní bytu alebo na zaplatenie nedoplatku na nájomnom a služieb spojených s užívaním bytu. **Nájomca túto povinnosť splnil dňa 05. 08. 2020.**
      Ak dôjde zo strany nájomcu k neplateniu nájomného a úhrad služieb bude s ním ukončený nájomný vzťah pred uplynutím trojročnej doby a nezaplatená časť nájomného a služieb spojených s nájmom bude uspokojená z poukázanej finančnej zábezpeky. Alikvotná čiastka, ktorá zostane po odpočítaní nezaplateného nájomného a služieb spojených s nájmom sa nájomcom vráti pri skončení nájomného vzťahu do 30 dní po ukončení nájmu na účet, ktorý určili nájomcovia. Podmienkou vrátenia finančnej zábezpeky je aj predloženie odhlasovacieho lístka, preukazujúceho odhlásenie z trvalého pobytu.
      V prípade, ak dôjde ku skončeniu nájomného vzťahu z iných dôvodov ako je neplatenie nájomného a úhrady služby spojenej s nájmom, pričom počas celej doby trvania nájmu neboli z tejto sumy uhrádzané žiadne nedoplatky na strane nájomcov a nájomcovia v čase skončenia nájmu nebudú mať voči obci žiadne záväzky spojené s užívaním nájomného bytu, bude finančná zábezpeka vrátená do 30 dní po ukončení nájmu na účet, ktorý určil nájomca. Podmienkou vrátenia finančnej zábezpeky je aj predloženie odhlasovacieho lístka, preukazujúceho odhlásenie z trvalého pobytu.
   b) Prenajímateľ je oprávnený 10% z finančnej zábezpeky zadržať do doby najbližšieho vyúčtovania služieb spojených s užívaním bytu za účelom započítania záväzkov nájomcu vzniknutých z titulu vyúčtovania zálohových úhrad.
   c) Do týchto bytov sa môže na trvalý pobyt prihlásiť iba nájomca a jeho deti, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti a rodičia nájomcu. Nájomca nesmie dať pridelený byt do prenájmu žiadnej osobe. Nájomca musí tento byt riadne a osobne užívať.
   d) U týchto bytov nemožno uplatňovať prechod nájmu v zmysle § 706 Občianskeho zákonníka.

e) U týchto bytov nemožno realizovať výmeny bytov medzi nájomcami bez predchádzajúceho rozhodnutia obecného zastupiteľstva o skončení nájmu v doteraz pridelenom byte a o pridelení iného bytu, so súčasným uzavretím novej nájomnej zmluvy na novo pridelený byt.
f) U týchto bytov nemožno realizovať prevod vlastníckych práv k bytu na nájomcov.

g) Nájomca nesmie vykonávať v byte žiadne stavebné úpravy, a to ani na svoje vlastné náklady.
h) Nájomca nájomného bytu je povinný do 30 dní nahlásiť na Obecný úrad Oslany každú zmenu, ktorá nastala v ich osobných pomeroch. V prípade zistenia nepravdivých údajov sa bude postupovať s VZN obce pre tento typ bytu. Ak nastane taká právna skutočnosť, že nájomca, alebo celá rodina musia dlhodobo opustiť byt, je potrebné túto skutočnosť vopred oznámiť prenajímateľovi aby mohol vykonať potrebné opatrenia, prípadne ukončiť nájom.
i) Nájomca nájomného bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu a akýmkoľvek spôsobom.

j) K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný byt vypratať a odovzdať ho vlastníkovi v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody a je povinný ich prenajímateľovi nahradiť.

k) Zmluvné strany sa ďalej dohodli, že za účelom zabezpečenia vypratania bytu v prípade ukončenia nájomného vzťahu nájomca ešte pred uzavretím tejto nájomnej zmluvy spísal dňa 28. 08. 2020 na Notárskom úrade notára Mgr. Martina Výskoka, so sídlom Partizánske, Februárová 153/3, notársku zápisnicu č. N 273/2020, NZ 24847/2020, NCRls 25249/2020, v ktorej vyhlásil, že súhlasí s exekúciou podľa ustanovenia § 41 odst. 2 Exekučného poriadku pre prípad, že nájomný vzťah 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 určil aj miesto na ktoré budú vypratané všetky hnuteľné veci patriace nájomcom, nachádzajúce sa v užívanom byte. Zmluvné strany sa dohodli, že notárska zápisnica sa stáva súčasťou aj tejto nájomnej zmluvy.

l) V prípade, že sa nájomca k termínu ukončenia nájomnej zmluvy z uvedeného bytu neodsťahuje, správca zabezpečí vypratanie nájomného bytu na náklady nájomcov na miesto určené v notárskej zápisnici.
m) Mesačný čistý príjem žiadateľov, vypočítaný ako súčet príjmov osôb, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu je vyšší ako životné minimum, vypočítané z príjmu za posledný kalendárny rok ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberá, zvýšený o 107,30 € u jednoizbového bytu.
n) Mesačný príjem osôb, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu neprevyšuje hranicu príjmu určenú zákonom NR SR č. 443/2010 o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní.

VI.
Osobitné ustanovenia

1. Zmluvné strany sa dohodli na nasledovných osobitných podmienkach:
   - v byte nesmie nájomca vykonávať žiadnu podnikateľskú činnosť,
   - v bytovom dome bude spoločný rozvod televízneho signálu,
   - montovanie individuálnych antén je možné len na základe písomnej žiadosti nájomcu a povolenia prenajímateľa,
   - drobné domáce zvieratá (napr. pes, mačka) môže nájomca v byte chovať len na základe písomnej žiadosti, predloženej prenajímateľovi ako aj 2/3 písomného súhlasu nájomcov bytového domu. Iné zvieratá (napr. hady, veľké a nebezpečné plemená psov) nie je možné chovať ani so súhlasom ostatných nájomcov,

- **nájomca sa zaväzuje počas nájomného vzťahu 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.
- nájomca je povinný dodržiavať v byte hygienu, čistotu a poriadok,
- nájomca je povinný podieľať sa na čistení a upratovaní spoločných priestorov bytového domu ako aj udržiavať a upravovať okolie bytového domu podľa harmonogramu, ktorý si určia nájomcovia bytov.

2. Osobné údaje dotknutých osôb sa u prevádzkovateľa spracúvajú v súlade s NARIADENÍM EURÓPSKEHO PARLAMENTU A RADY (EÚ) 2016/679 z 27. apríla 2016 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov, ktorým sa zrušuje smernica 95/46/ES (všeobecné nariadenie o ochrane údajov) a so zákonom č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
   Informácie o spracúvaní osobných údajov prevádzkovateľom sú dotknutým osobám k dispozícii na webovom sídle www.osobnyudaj.sk/informovanie, ako aj vo fyzickej podobe v sídle prevádzkovateľa a u príslušného zamestnanca prevádzkovateľa povereného agendou. Pri uzatváraní tejto zmluvy prevádzkovateľ poskytol dotknutej osobe Informácie o spracúvaní osobných údajov prevádzkovateľom. Dotknutá osoba svojím podpisom potvrdzuje, že bola oboznámená s poskytnutím svojich osobných údajov prevádzkovateľom spoločnosti BENET, s. r. o., Námestie SNP 974/28, 972 71 Nováky, IČO: 36 299 219 vykonávajúcej správu v bytových domoch pre účely správy a aj v prípade neplnenia si zmluvných povinnosti za účelom vymáhania pohľadávok.

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. Nájomná zmluva sa vyhotovuje v 3 rovnopisoch, pričom dva rovnopisy obdrží prenajímateľ a jeden rovnopis nájomca.
4. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovej stránke obce.

V Oslanoch, dňa .....

Prenajímateľ:

Obec Oslany

Mgr. Miroslav Kováč
starosta obce

V Oslanoch, dňa .....

Nájomca:

…….