NÁJOMNÁ ZMLUVA
(štandardný nájomný byt)

uzavretá medzi

I.

Zmluvné strany

Prenajímateľ: **Obec Poľný Kesov**
Poľný Kesov 68
951 15 Mojmírovce
IČO: 00308391 DIČ: 2021252783
zastúpená starostkou obce Ing. Ľubica Poluchová
ako prenajímateľ (ďalej len „prenajímateľ“) na jednej strane

Nájomca: **Veronika Chrenová,** nar.
trvale bytom
ako nájomca (ďalej len „nájomca“) na druhej strane

II.

Predmet a rozsah zmluvy

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu štandardný nájomný byt, nachádzajúci sa v bytovom dome súp. č. xxx, byt č. x, postavenom na parcele č. xxxx/x v katastrálnom území Poľný Kesov.
2. Prenajímateľ prenajíma byt nájomcovi na základe žiadosti nájomcu o nájomný byt, na základe odporúčania pridelenia predmetného bytu žiadateľovi Bytovou komisiou v Poľnom Kesove zo dňa 21.04.2026 a následného schválenia Obecným zastupiteľstvom Obce Poľný Kesov dňa 22.04.2026 uznesením č. 24/2026.
3. Opis stavu bytu :
   Celkový stav a vybavenie bytu je uvedené v protokole o prevzatí bytu, ktorý tvorí súčasť nájomnej zmluvy. V prípade opakovaného uzatvorenia nájomnej zmluvy sa protokol nevyhotovuje, je súčasťou prvotnej nájomnej zmluvy.

III.

Doba platnosti a zánik

1. Byt uvedený v čl. II. ods. 3 tejto zmluvy sa prenajíma na dobu určitú ***od 24.04.2026 do 23.04.2029,*** t. j. **na 3 roky**, s možnosťou opakovaného predĺženia platnosti zmluvy o nájme predmetného nájomného bytu najviac o 3 roky pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a vo Všeobecne záväznom nariadení č. 2/2016 o podmienkach prideľovania obecných bytov.
2. Ak bude mať nájomca nájomného bytu záujem o predĺženie platnosti nájomnej zmluvy, je potrebné najneskoršie 3 mesiace pred ukončením platnosti zmluvy doručiť na Obecný úrad v Poľnom Kesove žiadosť o opakovaný prenájom.
3. Žiadosť o opakovaný prenájom podanú nájomcom prerokuje Komisia kultúry, športu, školstva, sociálneho a bytového zabezpečenia občanov obce zriadená pri Obecnom zastupiteľstve v Poľnom Kesove a odporučí ju na schválenie resp. neschválenie obecnému

zastupiteľstvu.. Zmluvné strany v prípade schválenia opakovaného prenájmu uzatvoria novú nájomnú zmluvu.

4. Počas doby trvania nájmu sa príjem osôb nepreveruje. Ak nájomca požiada o opakovaný prenájom, vypočíta sa mesačný príjem osôb v zmysle § 12 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.
5. Nájomný vzťah môže zaniknúť:

- uplynutím doby nájmu, ak nebola táto doba predĺžená,
- písomnou dohodou zmluvných strán k dohodnutému dňu,
- písomnou výpoveďou nájomcov,
- písomnou výpoveďou prenajímateľa po prerokovaní Bytovou komisiou so súhlasom starostu obce, ak:

a/ nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,

b/ nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako 3 mesiace,

c/ nájomca opakovane neplatí nájomné v zmluvne dohodnutom termíne,

d/ nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie,

e/ nájomca neužíva byt bez vážnych dôvodov,

f/ nájomca bez súhlasu obce v prenajatom byte ubytuje osoby, ktoré nie sú uvedené v evidenčnom liste k tomuto bytu (do tohto sa nezarátavajú 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 nemožno byt alebo dom užívať.

6. V písomnej výpovedi, bez ohľadu na to či ju podal prenajímateľ alebo nájomca, musí byť uvedená lehota, kedy sa má nájom skončiť.
7. V ostatných otázkach sa skončenie nájmu riadi ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
8. V prípade ukončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť byt v pôvodnom stave bez akýchkoľvek stavebných úprav.

IV.

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

1. Výška nájomného za byt je stanovená v zmysle platných právnych predpisov pre tento typ nájomných bytov.
2. Nájomcovia sa zaväzujú platiť odo dňa podpísania nájomnej zmluvy a protokolu o odovzdaní a prevzatí bytu nájomné vo výške **127,36 € mesačne**.
3. Súčasťou tejto nájomnej zmluvy je evidenčný list, ktorý obsahuje výpočet nájomného a úhrady za plnenie poskytované s užívaním bytu. Evidenčný list vyhotovuje Obec Poľný Kesov a to v súlade s platnou právnou úpravou. Evidenčný list sa pri opakovanom uzatvorení nájomnej zmluvy vyhotovuje len vtedy, ak sa zmenil počet osôb bývajúcich v byte alebo pri zmene výšky nájomného.
4. S užívaním a nájmom bytu nie je spojené poskytovanie služieb a dodávka energií. Nájomca uzavrie osobitnú zmluvu na priamy odber s dodávateľom vody, elektrickej energie a plynu. Vývoz splaškových odpadových vôd zo septika uhrádza nájomca priamo poskytovateľovi tejto služby.
5. Nájomca je povinný platiť nájomné na plnenia poskytované s užívaním bytu, ***mesačne vo výške 127,36 €*** vopred, **do 25. dňa predchádzajúceho mesiaca**, Obci Poľný Kesov, na účet vedený v Prima banke Slovensko, a. s., číslo účtu: **0875366005/5600, IBAN: SK76 5600 0000 0008 7536 6005**, **VS: rodné číslo**, **KS: 0308** prevodným príkazom, prípadne poštovou poukážkou.

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 0,5 promile z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
7. Nájomca je povinný uhradiť na účet obce v Prima banke Slovensko, a.s. číslo účtu: **0875367008/5600**, **IBAN: SK58 5600 0000 0008 7536 7008, VS: rodné číslo**, **KS: 0308** prevodným príkazom ***finančnú zábezpeku vo výške 382,08 €*** ako zálohu na účel platenia úveru a úroku z úveru, prijatého prenajímateľom z banky za účelom výstavby nájomných bytov. Ak dôjde zo strany nájomcu k neplateniu nájomného a úhrad služieb, bude s ním ukončený nájomný vzťah pred uplynutím dohodnutej doby nájmu a nezaplatená časť nájomného a služieb spojených s nájmom bude uspokojená z finančnej zábezpeky. Alikvotná čiastka, ktorá zostane po odpočítaní nezaplateného nájomného a služieb spojených s nájmom, sa nájomcovi vráti pri skončení nájomného vzťahu do 30 dní po ukončení nájmu na bankový účet. V prípade opakovaného uzatvorenia nájmu nie je nájomca povinný zábezpeku uhradiť; táto bola uhradená pri prvotnom uzatvorení nájomnej zmluvy.
8. V prípade, ak dôjde ku skončeniu nájomného vzťahu z iných dôvodov, ako je neplatenie nájomného a služby spojenej s nájmom a nájomca v čase skončenia nájmu nebude mať voči obci žiadne záväzky spojené s užívaním nájomného bytu, bude finančná zábezpeka vrátená do 30 dní po ukončení nájmu na bankový účet, ktorý určia nájomcovia.

V.

Práva a povinnosti nájomcu bytu

1. Práva a povinnosti zmluvných strán sa riadia Občianskym zákonníkom, 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 je povinný pred podpísaním nájomnej zmluvy uhradiť na účet Obce Poľný Kesov finančnú zábezpeku vo výške **382,08** ***Eur***; to neplatí pri opakovanom uzatvorení nájomnej zmluvy
   b/ uzavretie nájomnej zmluvy pri opakovanom predĺžení nájmu schvaľuje obecné zastupiteľstvo na základe odporúčania Komisie pre kultúru, šport, školstvo, sociálneho a bytového zabezpečenia občanov obce zriadenej pri Obecnom zastupiteľstve v Poľnom Kesove.
   c/ do tohto bytu sa na trvalý pobyt v obci Poľný Kesov môže prihlásiť nájomca a tiež všetky osoby s ním bývajúce.
   d/ počas doby platnosti nájomnej zmluvy bude do bytu umožnený vstup zamestnancom ministerstva, krajského stavebného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu.
   e/ mesačný príjem osôb, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu, neprevyšuje hranicu príjmu určenú zákonom č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní. Podmienky stanovené zákonom sa posudzujú pri uzavieraní nájomnej zmluvy a na zmeny podmienok počas platnosti nájomnej zmluvy sa neprihliada.
   f/ u týchto bytov nemožno uplatňovať prechod nájmu v zmysle § 706 Občianskeho zákonníka.
   g/ u týchto bytov nemožno realizovať výmeny bytov medzi nájomcami.
   h/ u týchto bytov nemožno realizovať prevod vlastníckych práv k bytu na nájomcu.
   i/ nájomcovia nesmú vykonávať v byte žiadne stavebné úpravy.
   j/ nájomca nájomného bytu je povinný do 30 dní nahlásiť na Obecný úrad Poľný Kesov každú zmenu, ktorá nastala v ich osobných pomeroch.
   k/ nájomcovia nájomného bytu nemajú nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu a akýmkoľvek spôsobom.
   l/ k termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný byt uvoľniť a odovzdať ho vlastníkovi v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody a je povinný ich prenajímateľovi nahradiť.

m/ v prípade ukončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť byt prenajímateľovi v pôvodnom stave bez akýchkoľvek stavebných úprav.

VI.

Osobitné ustanovenia

Zmluvné strany sa dohodli na nasledovných podmienkach:

- v obecnom nájomnom byte nesmie nájomca vykonávať žiadnu podnikateľskú činnosť
- drobné poruchy a údržby si nájomca vykonáva v byte na vlastné náklady v zmysle Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z .z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka
- nájomca je povinný dodržiavať v byte a v okolí bytového domu hygienu, čistotu a poriadok.

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 (Smernice Ministerstva pre výstavbu a regionálny rozvoj SR) neobsahujú inú úpravu.
3. Nájomná zmluva sa vyhotovuje v 3 rovnopisoch, prenajímateľ obdrží 2 rovnopisy a nájomca 1 rovnopis.
4. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu zmluvnými stranami a účinnosť deň nasledujúci po dni jej zverejnenia na webovom sídle obce alebo deň nasledujúci po dni jej zverejnenia ktorýmkoľvek účastníkom zmluvy v Obchodnom vestníku v zmysle § 47 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník.

V Poľnom Kesove, dňa

Prenajímateľ:

.....

Ing. Ľubica Poluchová
starostka obce

V Poľnom Kesove, dňa

Nájomca:

.....

Veronika Chrenová