

NÁJOMNÁ ZMLUVA č. 244/4/2022

(byť bežného štandardu)

Uzavretá v zmysle § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka a §12 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj nájomného a sociálneho bývania
(ďalej len **Zmluva**)

uzavretá medzi:

I. ZMLUVNÉ STRANY

1. Prenajímateľ:

Obec	Hnilčík
IČO	00329134
Bankové spojenie	7539137002/5600
IBAN	SK81 5600 0000 0075 3913 7002
Zastúpená	Ľubomírom Kačírom, starostom obce

(ďalej len **prenajímateľ**) na jednej strane

2. Nájomca (ovia)

Meno a priezvisko	Ing. Ján Černík
Trvale bytom	E. M. Šoltésovej 15/5, 052 01 Spišská Nová Ves
R. č.	xxxxxx/xxx

(ďalej len **nájomca**) na druhej strane

za nasledovných zmluvných podmienok:

II. PREDMET ZMLUVY

- Prenajímateľ prenecháva nájomcovi nájomný byt patriaci do jeho vlastníctva, ktorý bol postavený v súlade so zákonom č. 443/2010 Zb. z. z 26. októbra 2010 o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.
Tento byt sa nachádza v bytovom dome číslo súpisné **244**, na parcele C KN **109/11**, v katastrálnom území obce Hnilčík.
- Prenajímateľ prenajíma byt nájomcovi na základe žiadosti o pridelenie nájomného bytu č. j. **Ocú-1/2022-b.j./201** zo dňa **11.4.2022** a na základe rozhodnutia Obecného zastupiteľstva v Hnilčíku **25-13/5-2022** zo dňa **13.5.2022**.
- Prenajímateľ prenecháva nájomcovi **štandardný byt č. 4 na I. poschodí** pozostávajúci z **1 obytných miestností, kuchyne, kúpeľne s WC, predsieni a pivnice** v bytovom dome súpisné číslo **244**. Súčasťou nájomnej zmluvy je protokol o prevzatí a odovzdaní bytu zo dňa **31.5.2022**.
- Opis stavu bytu:
 - byt bežného štandardu, nový,
 - celková výmera bytu: **35,69 m²**,
 - vykurovanie bytu: elektrické.

5. Spoločnými časťami domu sú: základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, priečelia, schodišťa, spoločné terasy, povala, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie.

III. DOBA PLATNOSTI A ZÁNIK

1. Byt uvedený v článku II. ods. 2 tejto zmluvy sa prenájima na dobu určitú od **1.6.2022** – **30.6.2024** v zmysle Všeobecného záväzného nariadenia obce Hnilčík o podmienkach pridelenia bytov a nakladaní s bytovým fondom č. **1/2015**.
2. Prenajímateľ má právo vypovedať túto ZMLUVU v prípade nedodržania zmluvných podmienok, a to s **trojmesačnou výpovednou dobou**, ktorá začína plynúť 1. dňom nasledujúceho mesiaca po jej doručení druhej zmluvnej strane.
3. Nájomca má právo vypovedať túto Zmluvu bez uvedenia dôvodu, a to s **trojmesačnou výpovednou dobou**, ktorá začína plynúť od prvého dňa nasledujúceho mesiaca po jej doručení druhej strane. Výpoveď môže byť dojednaná aj dohodou, ak je táto forma umožnená v zmysle VZN.
4. Nájom bytu a jeho užívanie nájomcom končí uplynutím dohodnutej doby. Prenajímateľ môže opakovane uzavrieť ZMLUVU na čas určitý.
Nájomca má prednostné právo na opakované uzavretie zmluvy o nájme bytu, prípadne predĺženie doby nájmu za súčasného splnenia nasledujúcich podmienok.
 - a) nájomca okrem nájmu bytu, ktorý je predmetom zmluvy naďalej spĺňa všetky podmienky pre pridelenie nájmu bytu podľa príslušných právnych predpisov,
 - b) počas doby nájmu nedošlo k porušeniu povinností nájomcu vyplývajúcich z tejto nájomnej zmluvy a príslušných právnych predpisov,
 - c) počas doby nájmu nedošlo k uplatneniu ustanovení Občianskeho zákonníka pre ukončenie nájmu.

Písomnú žiadosť predloží nájomca tri mesiace pred ukončením nájomného vzťahu spolu s doložením potvrdenia o výške príjmu všetkých členov spoločnej domácnosti, za predchádzajúci rok, prenájomca sa k žiadosti vyjadrí do 30 dní. Opakovaný nájom bude riešený formou novej nájomnej zmluvy.

IV. CENA NÁJMU A SLUŽIEB SPOJENÝCH S BÝVANÍM, ÚHRADY

1. Výška nájomného je stanovená podľa Opatrenia MFSR č. 01/R/2008 zo dňa 23.4.2008 o regulácii cien nájmu bytov v znení Opatrenia MF SR č. 02/R/2008 zo dňa 25.9.2008.
2. Nájomca sa zaväzuje prenájomcaovi platiť pravidelne mesačné nájomné vo výške **60,47 €** a služieb spojených s bývaním vo výške **1,33 €**, **spolu vo výške 61,80 €**, mesačne do 15. dňa v mesiaci. Spôsob rozúčtovania služieb je uvedený v mesačnom zálohovom predpise.
3. Nájomca je povinný platby uvedené v bode II, čl. 2 nájomnej zmluvy uhrádzať prenájomcaovi poštovou poukážkou, prípadne bezhotovostným prevodom z účtu v peňažnom ústave na číslo účtu prenájomca vedom v PRIMA Banke, IBAN: **SK81 5600 0000 0075 3913 7002**.
4. Náklady za služby spojené s bývaním (elektrická energia za spoločné priestory) zúčtuje prenájomca vždy po uplynutí kalendárneho roka, najneskôr do 31.5. v nasledujúcom roku.
5. Preplatky alebo nedoplatky sú splatné v lehote uvedenej vo vyúčtovaní (30 dní od doručenia vyúčtovania). Nesplatený peňažný dlh bude sankcionovaný po určenej lehote úrokom z omeškania.
6. Nájomca je povinný v prípade, ak nájomné a zálohové platby za služby spojené s bývaním nezaplatí, do 15. dňa v zmysle zmluvy čl. III. bod 2 zaplatiť prenájomcaovi poplatok z omeškania v zmysle Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z.

v znení neskorších predpisov a predstavuje 0,5 promile dlžnej sumy za každý deň omeškania, najmenej však 0,83 eura za každý i začatý mesiac omeškania.

7. Zmluvné strany berú na vedomie, že spôsob výpočtu nájomného, poplatkov za služby spojené s užívaním nájomného bytu, spôsob ich platenia a prípady, v ktorých prenajímateľ je oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné, poplatky za služby a ďalšie podmienky nájomnej zmluvy bude riešiť osobitným predpisom tak, ako mu to umožňuje ustanovenie § 696 ods. 1 Obč. zákonníka.
8. Zmluvné strany sa dohodli na zložení finančnej zábezpeky vo výške 4 – mesačného nájomného, čo činí **241,88 €**, ktorá slúži na zabezpečenie dohodnutých úhrad spojených s užívaním bytu, resp. na úhradu poškodeného zariadenia v byte, ktoré nájomca neodstránil na svoje náklady. Finančná zábezpeka bude nájomcom uhradená na účet obce najneskôr **3 dni po podpise** nájomnej zmluvy a po ukončení nájmu zúčtovaná voči nájomcovi do 30 dní, prípadne po predložení ročného vyúčtovania, t.j. do 30.5. nasledujúceho roka.
9. Dojednaný spôsob úhrady nájomného a zálohovania a rozúčtovania cien za služby platí, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodli inak.

V. PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

1. Nájomca sa zaväzuje:

- 1.1 Nájomca sa zaväzuje, že bude užívať byt, spoločné priestoru domu a spoločné zariadenia domu tak, aby nerušil výkon ostatných užívateľov a nenarúšal výkon ich užívateľských práv.
- 1.2 Nájomca sa zaväzuje, že všetky drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a obvyklé udržiavacie práce vymedzené Nariadením vlády č. 87/1995 Z. z. v znení neskorších predpisov si zabezpečí sám na svoje náklady.
- 1.3 Poškodenia a závady, ktoré v byte spôsobí nájomca alebo spôsobia tí, ktorí s ním byt užívajú uhradí v plnej výške prenajímateľovi. Ak sa tak nestane prenajímateľ po predchádzajúcom upozornení odstráni závalu a poškodenia, ktoré v plnej výške bude uplatňovať na nájomcovi.
- 1.4 Nájomca sa zaväzuje, že nebude v byte, ani na spoločných priestoroch a zariadeniach domu vykonávať žiadne stavebné úpravy, detto na spoločných častiach domu, bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa. Ak by v takýmto nedovoleným úpravám zo strany nájomcu došlo je povinný dať ich do pôvodného stavu na vlastné náklady.
- 1.5 Nájomca nemôže užívať byt na iné účely, ako na bývanie. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi kontrolu údržby, obsadenosti bytov, kontrolu a odpočet inštalovaných meračov priamo v byte.
- 1.6 V prípade ak nájomca neumožní inštaláciu vodomeroch, prípadne PRVN, ich kontrolu a odpočet spotreby v byte budú náklady zúčtované podľa najvyššej spotreby v porovnateľnom byte v dome so sankciou navyše vo výške 20% u SV a vo výške sankcii určenej Vyhláškou ÚRSO č. 630/2005 Z. z. v znení vyhlášky č. 358/2009 za TV a dodané teplo na vykurovanie.
- 1.7 Nájomca bude užívať byt výlučne na bývanie a nie je oprávnený prenechať byt alebo jeho časť do podnájmu inej osoby.
- 1.8 Nájomca je povinný prenajímateľovi oznámiť zmeny v počte osôb užívajúcich byt do 30 dní od zmeny.
- 1.9 Nájomca sa zaväzuje po ukončení nájomného vzťahu odovzdať prenajatý byt vypratý, nepoškodený a previesť hygienickú maľbu všetkých miestností bytu na svoje náklady.

2. Prenajímateľ sa zaväzuje:

- 2.1 Udržiavať prenajatý byt v stave spôsobilom na riadne užívanie, okrem bežnej údržby, ktorú si nájomca hradí sám.
- 2.2 Z finančnej zábezpeky uhradí prenajímateľ poškodenie bytu a spoločných priestorov a zariadení domu, ktoré spôsobil nájomca a neodstránil ich na vlastné náklady, taktiež pozdĺžnosť na úhradách za nájom a služby spojené s bývaním.
- 2.3 Zúčastňovať sa na požiadanie domových schôdzí, ak ho o to požiadajú ¼ nájomníkov v dome alebo zvolený domový dôverník.

3. Prenajímateľ je oprávnený:

- 3.1 Vstupovať do bytu za účelom kontroly dojednaných podmienok prenájmu a riešiť nepovolené úpravy v byte. Vstup do bytu musí nájomca umožniť aj za účelom odpočtu, resp. montáže meračov, pracovníkom stavebného úradu, štátneho dozoru a pod.
- 3.2 Požadovať od nájomcu údaje dôležité pre zmeny zálohových platieb spojených s bývaním.
- 3.3 Použiť finančnú zábezpeku, ak nájomca včas neuhradil nájomné a poplatky spojené s užívaním bytu v dohodnutom termíne v bežnom mesiaci.

VI. ODSŤÚPENIE OD ZMLUVY

Nájomca berie na vedomie právo prenajímateľa odstúpiť od Zmluvy, ak nájomca napriek upozorneniu užíva byt v rozpore so Zmluvou, byt a spoločné priestory a zariadenia domu poškodzuje a hrubým spôsobom narušuje výkon nájomných práv ostatným vlastníkom v dome svojim nevhodným správaním.

Skončenie nájmu sa riadi ustanoveniami Občianskeho zákonníka a nájom zaniká:

- Uplynutím doby, na ktorú bol dojednaný
- Písomnou dohodou
- Písomnou výpoveďou zo strany prenajímateľa

Prenajímateľ nie je povinný poskytnúť nájomcovi náhradný byt pri nedodržaní podmienok uvedených v tejto Zmluve, nájomca si to plne uvedomuje a na znak súhlasu aj Zmluvu v tomto znení podpisuje.

VII. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIE

1. Vzťahy, ktoré nie sú touto Zmluvou upravené sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ďalších právnych predpisov.
2. Túto zmluvu je možné meniť a dopĺňať na základe dohody zmluvných strán, a to formou písomných dodatkov. Opakovaný nájom bytu bude riešený novou nájomnou zmluvou.
3. Zmluvné strany berú na vedomie, že ide o pridelenie fyzicky voľného bytu na základe rozhodnutia Obecného zastupiteľstva v Hnilčíku **25-13/5-2022** zo dňa **13.5.2022**.
4. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je Notárska zápisnica spísaná ako exekučný titul pre vypratanie bytu a vymożenie pohľadávok viažúcich sa k bytu.
5. Nájomca svojim podpisom potvrdzuje, že v zmysle zákona č. 122/2013 Z. z. o ochrane osobných údajov, dáva prenajímateľovi súhlas na spracovanie jeho osobných údajov po dobu trvania tejto zmluvy a jej povinnej archivácie.
6. Zmluvné strany prehlasujú, že sú oboznámené s obsahom zmluvy, že ju uzatvárajú po vzájomnom prerokovaní, slobodne, nie je uzatvorená v tiesni, ani za nevýhodných podmienok pre ktorúkoľvek zmluvnú stranu.

7. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, 1x obdrží zmluvu nájomca a 1x prenajímateľ.
8. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania obidvomi zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.

V Hnilčíku, dňa 31.5.2022

Nájomca

Ing. Ján Černík - signed
(meno priezvisko, podpis)

Prenajímateľ

Lubomír Kačír - signed
starosta obce