N Á J O M N Á Z M L U V A

uzatvorená podľa § 663 – 670 a § 685 – 719 Občianskeho zákonníka 3/6/2024

Zmluvné strany:

Prenajímateľ: **Obec Vyšný Žipov**

094 33 Vyšný Žipov 83

IČO: 00332950

Zastúpený: Mgr. Miroslav Ondič, starosta obce

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca: **Juraj Soták, nar. XXXXXX**

XXXXXXXXXXXXXX

(ďalej len „nájomca“)

sa dohodli na uzavretí tejto zmluvy o nájme bytu:

Čl. 1

Predmet nájmu

(1)Predmetom nájomnej zmluvy je úprava práv a povinností zmluvných strán pri nájme nájomného bytu vo vlastníctve prenajímateľa.

(2) Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva nájomcovi do dočasného užívania **byt č.3** nachádzajúci sa na 1. poschodí, bytového domu súpisné č.81 vo Vyšnom Žipove .

(3) Byt má osobitný vchod a pozostáva z 2 obytných miestností - kuchyne s obývačkou, jednej izby, kúpeľne, WC. Výmera obytnej plochy bytu (obytných miestností) je **55,19 m2** .

(4) Predmetný byt sa nachádza v rekonštruovanom dome. V obytných miestnostiach sú laminátové podlahy. V kúpeľni je umývadlo, sprchovací kút, dve vodovodné batérie. V kuchyni je kuchynská linka, elektrický sporák, digestor a vodovodná batéria. Elektrické vedenie v predmetnom byte je vedené pod omietkou. V byte sa nachádzajú nové plastové okná. Nátery zárubní, dverí a tiež aj maľovka v celom byte sú nové.

(5) Právo užívať byt a jeho príslušenstvo majú okrem nájomcu aj osoby, ktoré sú uvedené v prílohe č.1 – Zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu.

(6) Nájomca a osoby uvedené v zozname podľa ods. 5, ktoré s nájomcom žijú v spoločnej domácnosti, sú povinní do 30 kalendárnych dní od podpisu nájomnej zmluvy zmeniť trvalý pobyt.

Čl. 2

Doba nájmu

(1) Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú t.j. na dobu troch rokov s účinnosťou od 1.7.2024 - 30.06.2027

(2) Nájomca má právo na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy, ak dodržiava povinnosti ustanovené v tejto zmluve a v osobitnom predpise (§ 687 a nasl. Občianskeho zákonníka), najmä ak riadne platí nájomné a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu, 2 nepoškodzuje dom, prenajatý byt, jeho zariadenie a vybavenie a dodržiava domový poriadok.

(3) Doba platnosti nájomnej zmluvy sa obnovuje za tých istých podmienok, za akých bola dojednaná pôvodne, teda nájom dojednaný na 3 roky sa obnovuje vždy každý 3. rok v prípade ak nedošlo zo strany prenajímateľa k vypovedaniu tejto zmluvy a ak nájomca dodržiava povinnosti ustanovené v čl. 2 ods. 2 tejto zmluvy.

(4) O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude obec informovať nájomcu minimálne 3 mesiace pred skončením nájmu bytu

Čl. 3

Stav bytu

(1) Nájomca sa so stavom bytu oboznámil na základe obhliadky zo dňa 10.06.2021.

(2) Byt je ku dňu uzatvorenia nájomnej zmluvy spôsobilý k riadnemu užívaniu, čo nájomcovia potvrdzujú svojimi podpismi na tejto zmluve.

Čl. 4

Nájomné a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu

(1) Dňom uzatvorenia nájomnej zmluvy vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenajímateľovi nájomné za byt a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu.

(2) Nájomca je povinný platiť nájomné a náklady spojené s bývaním (plyn, elektrická energia a vodné a stočné) mesačne. Výška nájomného je určená vo výške maximálne 5% z obstarávacej ceny bytu v sume **91,38 €** a príspevku do fondu opráv v sume **15,59 €**, úhrada za plyn a elektrickú energiu sa vypočítava na základe vyúčtovania ročnej spotreby a úhrada za vodné a stočné podľa skutočnej spotreby 1x za rok.

(3) Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku nájomného uznesením obecného zastupiteľstva, najmä ak je na to dôvod daný osobitným predpisom. Zmena výšky nájomného bude vykonaná formou písomného dodatku k nájomnej zmluve.

(4) Spolu s nájomným je nájomca povinný platiť mesačne určené úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu. Výška úhrad sa určuje podľa platných cenových predpisov a v závislosti od počtu osôb, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti.

(5) Nájomca je povinný bezodkladne oznámiť správcovi bytu zmenu počtu osôb, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti.

(6) Správca bytu je oprávnený zmeniť výšku úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu v závislosti od zmeny príslušných cenových predpisov a zmeny počtu osôb, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti. Nájomca je povinný platiť úhrady v novej výške od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo prenajímateľa na vykonanie zmeny.

(7) Nájomca je povinný zaplatiť nájomné a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu vždy najneskôr do 25 dňa v bežnom mesiaci.

(8) Ak nájomca nedodrží lehotu na zaplatenie nájomného a úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania podľa osobitného predpisu.2

(9) Správca bytu vykoná do 31. decembra príslušného kalendárneho roka ročné vyúčtovanie nájomného a úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu podľa platných cenových predpisov. 1 s poukazom na § 676 ods. 2 OZ 2 Nariadenie vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia OZ 3

Čl. 5

Práva a povinnosti nájomcov

(1) Nájomcom vzniká dňom uzatvorenia tejto zmluvy nárok na riadne užívanie bytu vrátane spoločných častí a zariadení bytového domu v súlade s článkom 1 tejto zmluvy.

(2) Popri práve užívať byt majú nájomcovia a osoby, ktoré s nimi žijú v spoločnej domácnosti aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu a právo používať plnenie, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.

(3) Nájomca je povinný

a/ užívať byt, jeho zariadenie a vybavenie a plnenia poskytované s užívaním bytu v súlade s touto zmluvou,

b/ platiť v dohodnutej lehote a výške nájomné a určené úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu,

c/ nepoškodzovať byt, jeho zariadenie a vybavenie a spoločné časti a zariadenia domu,

d/ zabezpečovať na vlastné náklady bežnú údržbu bytu a udržiavať ho v stave spôsobilom na riadne užívanie,

e/ včas oznamovať správcovi bytu potrebu opráv, ktoré zabezpečuje prenajímateľ, tým nie je dotknuté právo prenajímateľa na náhradu škody, ak potrebu opráv spôsobil svojím konaním sám nájomca alebo osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, ani právo prenajímateľa vypovedať nájomnú zmluvu alebo neuzatvoriť novú nájomnú zmluvu na ďalšie obdobie,

f/ užívať byt tak, aby nenarušoval sám alebo osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, bývanie a bezpečnosť ostatných nájomcov bytov v dome,

g/ dodržiavať bezpečnostné opatrenia, aby nedošlo k požiaru a neoprávnenej manipulácii s elektrickými zariadeniami,

h/ sprístupniť byt povereným zamestnancom prenajímateľa a správcu bytu za účelom kontroly dodržiavania podmienok nájmu včítane stavu bytu, vykonania údržby a opráv, a povereným zamestnancom tretej osoby za účelom vykonania odborných prehliadok elektrických zariadení a komínov na základe zmluvy so správcom bytu,

i/ oznámiť prenajímateľovi a správcovi bytu zmeny v zozname osôb, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti, čím sa rozumie odhlásenie alebo prihlásenie k trvalého pobytu,

j/ ukladať komunálne odpady do určenej zbernej nádoby a platiť miestny poplatok za tuhý komunálny odpad (TKO),

k/ podieľať sa na udržiavaní čistoty a poriadku v bytom dome a okolí domu

l/ umožniť po predchádzajúcom oznámení, na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do nájomných bytov zamestnancom MDVaRR SR, Okresného úradu Prešov a iných kontrolných orgánov s cieľom vykonať kontrolu technického stavu nájomného bytu

(4) Nájomca nesmie

a/ vykonávať v byte stavebné úpravy, a to ani na vlastné náklady,

b/ vykonávať žiadne zásahy do obvodového plášťa fasády domu,

c/ zasahovať do elektrického vedenia a rozvodu vody,

d/ užívať byt na iný účel ako na bývanie,

e/ prenechať byt do podnájmu inej osobe,

f / vziať do podnájmu inú osobu.

(5) Nájomcovia sú povinní v súlade s § 665 Občianskeho zákonníka, umožniť prenajímateľovi prístup do bytu a nebytových priestorov prináležiacich k bytu za účelom kontroly, či nájomcovia užívajú prenajatý byt a jeho náležitosti riadnym spôsobom.

(6) Nájomcovia sú povinní odstrániť všetky nepovolené úpravy v byte alebo bytovom zariadení a a to do troch dní od rozhodnutia prenajímateľa.

(7) Nájomcovia sa zaväzujú, že v prípade požiadavky prenajímateľa o vytvorenie fondu opráv, budú prispievať do tohto fondu mesačne sumou určenou prenajímateľom, minimálne vo výške 0,5 % nákladov na obstaranie nájomného bytu (§ 18 ods. 2zákona).

(8) Nájomcovia sa v prípade riadneho neplatenia nájomného a úhrad spojených s bývaním zaväzujú, že poskytnú súhlas pre prenajímateľa využiť inštitút osobitného príjemcu pre prípady uvedené v článku 4.

(9) Nájomcovia sú povinní uhradiť škody spôsobené iným než riadnym užívaním bytového zariadenia, pri ktorom došlo k jeho poškodeniu, strate alebo krádeži a to v sume, ktorú

vypočíta prenajímateľ podľa osobitných predpisov zohľadňujúcich cenu nového zariadenia a doby amortizácie.

(10) V prípadoch, kde nie je známy páchateľ poškodenia alebo krádeže a jedná sa o externé bytové zariadenie, ktoré využívajú viacerí nájomcovia, zaväzujú sa nájomcovia spolupodieľať sa na náhrade spôsobenej škody rovným dielom.

Čl. 6

Práva a povinnosti prenajímateľa

(1) Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.

(2) Prenajímateľ je povinný vykonávať kontrolu funkčnosti domových zariadení slúžiacich k riadnemu užívaniu bytu, vykonávať revíziu technických zariadení a vykonávať opravy zásadného charakteru. Medzi opravy zásadného charakteru patria najmä: a) opravy strešných a podlahových krytín b) stavebné úpravy, ktoré by mohli zmeniť statiku bytu alebo domu c) zásahy do elektrického alebo plynového vedenia d) zásahy do vodovodných rozvodov

(3) Prenajímateľ je oprávnený požadovať od nájomcu a) platenie nájomného a úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu b) prístup do bytu a nebytových priestorov prináležiacich k bytu za účelom kontroly, či nájomcovia užívajú prenajatý byt a jeho zariadenia riadnym spôsobom. Toto oprávnenie môže uplatniť maximálne raz za mesiac, častejšie len v prípadoch podozrenia, že dochádza k poškodzovaniu alebo rozpredávaniu majetku prenajímateľa c) na ich náklady odstránenie nežiadúcich zásahov do zariadenia bytu alebo nebytového priestoru, ktoré nájomcovia uskutočnili bez súhlasu prenajímateľa a to do troch dní od požiadania, bez ohľadu na rozsah vykonaných neoprávnených a nežiadúcich zmien d) náhradu spôsobenej škody na internom zariadení bytu a bytového domu

(4) Prenajímateľ je oprávnený v odôvodnených prípadoch určiť platenie nájomného a úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu prostredníctvom inštitútu osobitného príjemcu, t.j. poskytovaná sociálna dávka alebo rodinné prídavky budú nájomcovi vyplácané na účet prenajímateľa, ktorý po odpočítaní nájomného a úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu poukáže zvyšok finančných prostriedkov nájomcovi.

(5) Prenajímateľ je oprávnený akumulovať do fondu opráv finančnú čiastku od nájomcov do výšky 10% mesačného nájomného.

Čl. 7

Zánik nájmu

(1) Nájom bytu zaniká a) dohodou nájomcu a prenajímateľa, b) uplynutím dohodnutej doby nájmu, ak v priebehu tohto nájmu vznikol dôvod, pre ktorý možno nájom bytu vypovedať alebo ktorý zakladá oprávnenie prenajímateľa neuzatvoriť novú nájomnú zmluvu na ďalšie obdobie, c) výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán

(2) Nájom je možné skončiť dohodou nájomcov s prenajímateľom, dobou, na ktorú bol dohodnutý alebo písomnou výpoveďou v trojmesačnej výpovednej lehote. Výpovedná lehota

je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúcom po mesiaci, v ktorom nájomcovi bola doručená výpoveď.

(3) Prenajímateľ môže vypovedať nájom z bytu z nasledovných dôvodov uvedených v § 711 Občianskeho zákonníka: a) nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo , spoločné priestory alebo spoločné zariadenie v dome alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov alebo vlastníkov bytu, 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 tri mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do prenájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa, c) je 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 najmenej počas šiestich mesiacov užívať, d) nájomca prestal spĺňať predpoklady užívania bytu osobitného určenia3 alebo predpoklady užívania bytu vyplývajúceho z osobitného určenia domu4 , e) nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie.

(4) Prenajímateľ môže vypovedať nájomcovi nájom z bytu aj z nasledujúcich dôvodov uvedených v tejto zmluve: a) ak nájomca uskutoční v byte stavebné úpravy alebo inú podstatnú zmenu v byte bez súhlasu prenajímateľa alebo akékoľvek zásahy do elektrického vedenia a také úpravy, ktoré by mohli ohroziť statiku bytu alebo domu a nežiadúce zásahy na upozornenia prenajímateľa na vlastné náklady neodstráni do troch dní, b) ak nájomcovia opakovane neumožnia prenajímateľovi /dvakrát po sebe/ vstup do bytu za účelom kontroly riadneho užívania bytu a jeho zariadenia, c) ak nájomcovia bez súhlasu prenajímateľa, prihlásia alebo umožnia pobyt ďalšieho občana, okrem tých osôb, ktoré patrili do spoločnej domácnosti v čase uzatvárania zmluvy, alebo ak takejto osobe umožnia dlhodobejší pobyt v spoločnej domácnosti a užívanie bytu a bytových zariadení5 , d) ak nájomca odmietne uhradiť škodu spôsobenú na bytovom zariadení alebo škodu spôsobenú na externom bytovom zariadení v požadovanom podiele, 3 § 2 ods. 3 zákona Slovenskej národnej rady č.189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami. 4 § 3 ods. 3 zákona Slovenskej národnej rady č.189/1992 Zb. 5 Za dlhodobejší pobyt sa pre potreby tejto zmluvy považuje obdobie dvoch týždňov. 6 e) ak nájomca, v prípade požiadavky prenajímateľa odmieta najmenej po dobu 6 mesiacov platiť príspevok do fondu opráv.

(5) Po uplynutí doby nájmu alebo po výpovedi sú nájomcovia povinní byt vypratať a odovzdať prenajímateľovi s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie. V prípade zisteného úmyselného poškodenia alebo odcudzenia bytového zariadenia je povinný nájomca na výzvu prenajímateľa uhradiť vyčíslenú požadovanú škodu. Čl. 8 Osobitné ustanovenia (1) Práva prenajímateľa vo vzťahu k nájomcovi uplatňuje a povinnosti zabezpečuje správca bytu. (2) Správu bytu vykonáva Obecný úrad so sídlom vo Vyšnom Žipove .

Čl. 9

Záverečné ustanovenia

(1) Táto zmluva sa vyhotovuje v 2 rovnopisoch. Všetky prílohy k zmluve tvoria neodeliteľnú súčasť nájomnej zmluvy.

(2) Práva a povinnosti zmluvných strán v zmluve bližšie neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.

(3) Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť podpisom oboma zmluvnými stranami.

(4) Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzavreli slobodne, vážne a bez omylu, nebola uzavretá v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu zmluvu podpisujú.

Príloha : 1 zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu

2 rozpis platieb nájomného a energií

Vo Vyšnom Žipove dňa 28.6.2024

Prenajímateľ: Nájomca:

Obec Vyšný Žipov Juraj Soták

zastúpená starostom obce

Mgr. Miroslav Ondič,