

NÁJOMNÁ ZMLUVA

č. 1/2022/ŠB

uzavretá v zmysle § 685 Občianskeho zákonníka

Prenajímateľ : OBEC Ohrady
So sídlom: Obecný úrad Ohrady, Nový rad č.267/8, 930 12 Ohrady
Zastúpený: Ing.Anikó Rabay, starostkou obce
IČO: 00305634
Bankové spojenie: Všeobecná úverová banka, a.s.
Číslo účtu (IBAN): SK38 0200 0000 0009 2052 4122
(ďalej len „prenajímateľ“)

Nájomca:

Meno a priezvisko: **Helga Zsemlyeová,**
Narodená:
Rodné číslo:
Bytom:

Ďalší spolubývajúci:

Meno a priezvisko: **Helena Zsemlyeová,**
Narodená:
Rodné číslo:
Bytom:
(ďalej len „nájomca“)

Čl. 1

Predmet zmluvy

1. Predmetom nájmu je školský byt č. 2 na 1. poschodí, ktorý je súčasťou budovy Základnej školy 1.- 4. ročník s VJM Ohrady, súp.č. 20, vedený na LV č. 611, parc. č.21/2.
Byt pozostáva z týchto miestností : obývacia izba: 21,60 m², spálňa: 15,40 m², kuchyňa: 9,00 m², predsieň 5,00 m², komora: 2,00 m², kúpeľňa: 6,00 m², záchod: 1,00 m², t.j. spolu **60 m²**.
2. K bytu ešte patrí balkón o výmere 6 m², pivničná miestnosť a drevený garáž.
Príslušenstvom bytu je kuchynská linka.
3. Spoločnými priestormi v nájomnom dome sú : závetrie 3,75 m², hala so schodmi 10,27 m. Spoločným príslušenstvom bytu je plynový kotol v suteréne budovy.
Podrobnosti o užívaní spoločných priestorov a zariadení upravuje domáci poriadok.
Nájomca prehlasuje, že byt aj príslušenstvo mu boli odovzdané v stave spôsobilom na riadne užívanie, bez akýchkoľvek viditeľných závad, ktoré by bránili užívaniu.

Čl. 2

Výška a spôsob platby nájomného

1. Dňom uzavretia nájomnej zmluvy vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenajímateľovi nájomné za byt a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu.
2. Zmluvné strany sa dohodli na výške nájomného nasledovne:
100,- EUR mesačne, ktoré nájomné zahŕňa aj nájomné za užívanie príslušenstva bytu, spoločných priestorov a spoločného príslušenstva.
3. Nájomné je splatné mesačne za príslušný mesiac vždy do 15- dňa príslušného mesiaca poštovou poukážkou alebo prevodom na účet obce, resp. v hotovosti do pokladne obecného úradu.

Čl. 3

Záloha na služby spojené s užívaním bytu a vyúčtovanie tejto zálohy

1. Zmluvné strany sa dohodli na tejto výške zálohovaných platieb za služby spojené s užívaním bytu :
 - a./ elektrická energia za spoločne užívané priestory vo výške **4,00 EUR** mesačne
 - b./ vodné 4,50 EUR na osobu mesačne, t.j. 2 osoby x 4,50 EUR = **9,00 EUR** mesačne
 - c./ za vykurovanie 1,25 EUR/ m² bytu, t.j. 60 m² x 1,25 EUR = **75,00 EUR** mesačne
 - d./ za odvoz odpadovej vody 6,00 EUR / osoba, t.j. 2 osoby x 6,00 EUR/osoba = **12,00 EUR** mesačne.

Výška záloh za služby spojené s užívaním bytu činí **100,00 EUR** mesačne.

Záloha za služby spojené s užívaním bytu musí byť zaplatená mesačne spolu s nájomným.

Celková výška nájomného a zálohy za služby spojené s užívaním bytu je
200,00 EUR mesačne.

2. Zálohy za služby spojené s užívaním bytu budú vyúčtované raz ročne po doručení vyúčtovania spotreby zemného plynu, elektrickej energie a verejného vodovodu.
4. Vyúčtovanie zašle prenajímateľ nájomcovi, ktorý je povinný nedoplatok uhradiť do 15 dní po doručení vyúčtovania. V prípade preplatku tento prenajímateľ vyplátí nájomcovi v hotovosti z pokladne obce.
3. Nájomca v zmysle zmluvy o nájme bytu uzavretej zo dňa 31.11.2018 zaplatil dopredu 6-násobok nájomného a záloh na služby spojené s užívaním bytu, teda **1.095,60 EUR**. Táto suma slúži ako kaucia na prípad neplatenia nájomného a záloh na služby. V prípade skončenia nájmu je prenajímateľ povinný vrátiť kauciu do 30 dní od skončenia nájmu po odrátaní prípadných nedoplatkov.
7. Poplatok za odvoz komunálneho odpadu hradí každý sám podľa platobného výmeru vo výške stanovenej platným všeobecne záväzným nariadením obce.

Čl. 4.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Menšie opravy a údržby bytu počas užívania zabezpečí nájomca na vlastné náklady.
2. Prenajímateľ zabezpečí väčšie opravy predovšetkým z fondu opráv tvoreného z časti nájomného.
3. Nájomca nesmie vykonávať v byte zmeny investičného charakteru, resp. zmeny s ktorými sa zmení pôdorys bytu. Zmeny neinvestičného charakteru je povinný pri skončení nájmu uviesť do pôvodného stavu.
4. Príslušenstvo bytu uvedené v čl. I. zmluvy a zariadenie kúpeľne a WC je možné vymeniť len v odôvodnených prípadoch po písomnej dohode s prenajímateľom, bez nároku na náhradu.

Čl. 5

Všeobecné ustanovenia

1. Nájomca a členovia jeho domácnosti sú povinní dodržiavať nočný klud v čase od 22.00 hod. príslušného dňa do 06.00 hod. nasledujúceho dňa a aj v ostatnej dobe sa správať ohľaduplne voči ostatným nájomcom.
2. Na základe tejto nájomnej zmluvy vznikne právo užívania na trvalý pobyt len osobám uvedeným ako nájomcovia a ich deťom. Prihlasovanie iných osôb k trvalému pobytu nie je možné. Takisto nájomca nesmie dať byt alebo jeho časť do podnájmu.
3. Úhradu za elektrickú energiu spotrebovanú v byte je nájomca povinný hradiť priamo dodávateľovi na základe meranej spotreby.
4. Úhradu za spotrebovanú vodu v zmysle čl.3, ods. 1, písm. b tejto zmluvy hradí nájomca na základe skutočne meranej spotreby, ktorá bude odčítaná v termíne určenej prevádzkovateľom verejného vodovodu.
5. Náklady na vykurovanie hradí nájomca podľa plochy bytu zálohovo podľa čl. III. bod. 1 písm. c/, a zálohy budú vyúčtované po doručení faktúry za skutočnú spotrebu.

Čl. 6.

Zánik nájomného vzťahu

1. Nájomný vzťah založený touto zmluvou zaniká :
 - a./ dohodou zmluvných strán
 - b./ uplynutím dohodnutej doby, ak nedôjde k predĺženiu nájomnej zmluvy,
 - c./ nezaplatením nájomného a zálohy za služby spojené s užívaním bytu za príslušný mesiac ani do konca mesiaca. V takomto prípade od 1. dňa nasledujúceho mesiaca automaticky začne plynúť dvojmesačná výpovedná lehota, po uplynutí ktorej je nájomca povinný byt vypratať bez nároku na bytovú náhradu.

Čl. 7

Platnosť zmluvy

1. Táto nájomná zmluva sa uzaviera na dobu určitú

t.j. od 01.06.2022 do 31.05.2025.

2. Nájomca má prednostné právo na opakované predĺženie nájomnej zmluvy na byt pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a stanovených prenajímateľom, najmä pri riadnom platení nájomného a záloh za služby a pri plnení podmienok pridelenia týchto bytov.

O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude prenajímateľ informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu.

Čl. 8

Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobudne platnosť dňom podpísania zmluvnými stranami. Zmeniť alebo doplniť túto zmluvu príp. uzavrieť k nej dodatky je možné len písomnou dohodou strán.
2. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluvu si prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu s jej obsahom túto vlastnoručne podpisujú.
3. Táto zmluva bola vyhotovená v 3 exemplároch s platnosťou originálu, z ktorých jeden obdrží nájomca a dva prenajímateľ.

V Ohradoch, dňa 30.05.2022

.....
prenajímateľ

.....
nájomca