

NÁJOMNÁ ZMLUVA

o nájme bytu č. 1 - bytový dom na Poľnej ulici

uzatvorená podľa § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka a zák. č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní

Článok I Zmluvné strany

Prenajímateľ: OBEC LUBICA
Štatutárny zástupca: Ing. Ján Kapolka, starosta obce
Sídlo: Gen. Svobodu 248/127, Ľubica
IČO: 31942547
DIČ: 2020709834
IBAN Prima banka: SK485600 0000 0016 71061001
(ďalej aj ako „prenajímateľ“)

a

Nájomcovia: Koloman PUŠKA nar.
Nataša PUŠKOVÁ rod.
Trvalý pobyt: Poľná 1461/69, 059 71 Ľubica
(ďalej aj ako „nájomca“)

po prehlásení, že sú plne spôsobilí na právne úkony, uzatvárajú túto zmluvu o nájme bytu:

Čl. II Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – bytového domu, nachádzajúceho sa na ul. Poľná, orientačné číslo 69, súpisné číslo 1461 a bytu č. 1 nachádzajúceho sa v tomto bytovom dome, postavenom na parcele č. KN-C 215/45, k.ú. Ľubica.
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do odplatného užívania mezonetový byt č. 1, vrátane užívania spoločných zariadení domu a príslušenstva bytu za nižšie dohodnutých podmienok nájmu.

Čl. III Opis bytu a jeho príslušenstva

1. Byt, ktorý je predmetom nájmu o celkovej rozlohe podlahovej plochy 30,17 m² pozostáva z:
 - a) obytných priestorov o výmere 25,17 m²
 - b) príslušenstva k bytu o výmere 5,00 m².

2. Predmetný byt pozostáva z jednej obytnej miestnosti, ktorá sa nachádza na poschodí, kuchyne na prízemí, sociálneho zariadenia a chodby. V obytnej miestnosti sa nachádza jednokrídlové plastové okno. V obytnej miestnosti je uložená plávajúca podlaha. Na poschodie vedie drevené schodište s dreveným zábradlím. V kuchyni sa nachádza plávajúca podlaha, kuchynská pec na tuhé palivo, elektrický bojler na ohrev vody a kuchynská skrinka, ktoré sú súčasťou zariadenia bytu a sú vlastníctvom prenajímateľa. V sociálnom zariadení sa nachádza jednokrídlové plastové okno. Vchodové dvere do bytu sú drevené.
3. Spoločnými zariadeniami bytu pre účely tejto zmluvy sú vodovodné, elektrické a kanalizačné prípojky.
4. Prenajímaný byt prenajímateľ odovzdáva nájomcovi v stave spôsobilom na jeho riadne užívanie. So zariadením bytu a domu je povinný nájomca zaobchádzať tak, aby zachoval pôvodný stav a vybavenie nájomného bytu.
5. Nájomca prehlasuje, že sa so stavom uvedeného bytu, spoločných častí a zariadení domu osobne oboznámil a byt v tomto stave preberá do svojho užívania spolu s osobami, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti. Nájomca a členovia jeho domácnosti majú popri práve užívať byt, aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.

Čl. IV

Doba nájmu a podmienky opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy

1. Nájomný vzťah uzatvára sa na dobu určitú, **od 01.07.2022 do 31.12.2022.**
2. Pred ukončením nájmu má nájomca **právo** (nie nárok) na predĺženie doby nájmu bytu za predpokladu, že nájomca a členovia jeho spoločnej domácnosti riadne dodržiavali povinnosti vyplývajúce z tejto nájomnej zmluvy a z príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka a zák. č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov a nájomca nezískal iný byt alebo rodinný dom do vlastníctva alebo do nájmu.
3. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude prenajímateľ informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu.
4. Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy nájomca musí spĺňať podmienky § 22 ods. 3 zák. č. 443/2010 Z.z.
5. Nájomca je oboznámený s tým, že po skončení nájomného vzťahu mu prenajímateľ nie je povinný poskytnúť žiadny náhradný byt, ani náhradné ubytovanie, resp. prístrešie, z dôvodu, že nájom je dohodnutý na dobu určitú.

Čl. V

Nájomné a úhrada za plnenie poskytované s užívaním bytu

1. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi dohodnutú mesačnú úhradu za užívanie bytu **celkom vo výške 82,77 Eur, z toho nájomné vo výške 45,67 Eur mesačne a a preddavkové platby za plnenia poskytované s užívaním bytu vo výške 37,10 Eur mesačne**, a to vždy za bežný mesiac najneskôr **do 25. dňa príslušného mesiaca** na účet prenajímateľa: **IBAN Prima banka Slovensko, a.s.: SK485600 0000 0016 71061001** alebo osobne v hotovosti do pokladne Obecného úradu v Lubicí.

2. Prenajímateľ zabezpečuje nájomcovi služby spojené s dodaním pitnej vody. Prenajímateľ nezabezpečuje nájomcovi v byte dodávku elektrickej energie, káblovej televízie, internetu a vykurovania. Nájomca je povinný prihlásiť sa na odber elektrickej energie u príslušného dodávateľa.
3. Prenajímateľ je povinný vykonať vyúčtovanie skutočných nákladov za plnenia (služby) poskytované s užívaním bytu, a to za predchádzajúci kalendárny rok, najneskôr do 30. apríla nasledujúceho roka a písomné vyúčtovanie doručiť nájomcovi.
4. Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre určenie výšky nájomného alebo plnení (služieb) poskytovaných s užívaním bytu (napr. počet členov domácnosti, cena služieb, zmena právnej úpravy) nájomca výslovne súhlasí s tým, že sa zmení výška nájomného alebo preddavkových platieb za plnenia (služby) poskytované s užívaním bytu od 1. dňa mesiaca nasledujúceho po príslušnej zmene. Prenajímateľ pri každej zmene cenových predpisov MF SR, alebo pri zmene počtu bývajúcich osôb, oznámi nájomcovi zmenu výšky úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu novým platobným výmerom.
5. Nájomcovi vzniká povinnosť uhrádzať dohodnuté mesačné nájomné a preddavky za plnenia (služby) poskytované s užívaním bytu podľa odseku 1 tohto článku prenajímateľovi od 1. dňa mesiaca, v ktorom vznikol nájom, a to:

a) za užívanie bytu sa nájomca zaväzuje platiť nájomné vo výške Eur/mesiac	45,67
b) zálohu za vodné stočné podľa počtu osôb Eur/osoba/mesiac	30,00
c) záloha do fondu prevádzky, údržby a opráv Eur/mesiac	7,10
Spolu Eur (mesačne)	72,77
6. Fond prevádzky, údržby a opráv (ďalej len „fond“) sa používa na zabezpečenie údržby a opráv spoločných priestorov, spoločných zariadení a nebytových priestorov bytového domu. Z prostriedkov fondu sa uhrádzajú pravidelné odborné prehliadky a odborné kontroly podľa platnej legislatívy a to najmä: revízia prenosných hasiacich prístrojov a požiarneho vodovodu, revízia komínov, bleskozvodov, revízia elektrickej inštalácie a elektrických zariadení a pod.

Čl. VI Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca sa zaväzuje, že všetky drobné opravy v byte, súvisiace s jeho užívaním a obvyklé udržiavacie práce v byte si zabezpečí sám a na vlastné náklady.
2. Drobnými opravami sa pre účely tejto zmluvy považujú opravy, ktorých náklady v jednotlivom prípade neprevyšujú sumu 50,00 Eur. Nájomca nemá voči prenajímateľovi nárok na náhradu takto vynaložených nákladov. Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou bytu sú definované v § 5 Nariadení vlády SR č. 87/1995 Z.z. v znení neskorších predpisov, ktorými sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka a špecifikované v Prílohe č. 1 tohto nariadenia.

3. Nájomca bytu a osoby, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti, majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenie domu. Nájomca je povinný užívať byt, spoločné priestory a zariadenie domu riadne a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
4. Nájomca je povinný pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv.
5. Nájomca sa zaväzuje, že vady a poškodenia, ktoré v nájomnom byte alebo bytovom dome spôsobí sám, alebo tí, ktorí s ním bývajú, uhradí v plnej výške. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu vynaložených nákladov.
6. Nájomca sa zaväzuje, že nebude v prenajatom byte vykonávať žiadne stavebné úpravy a zmeny bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.
7. Ak prenajímateľ nesplní svoju povinnosť odstrániť vady brániace riadnemu užívaniu bytu, alebo ktorými je výkon nájomcovho práva ohrozený, má nájomca právo po predchádzajúcom písomnom upozornení prenajímateľa vady odstrániť v nevyhnutnej miere a požadovať od neho náhradu účelne vynaložených nákladov. Právo na náhradu musí uplatniť u prenajímateľa bez zbytočného odkladu. Právo zanikne, ak sa neuplatnilo do šiestich mesiacov od odstránenia väd.
8. Nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu tých opráv v byte, ktoré má znášať prenajímateľ, a umožniť ich vykonanie; inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
9. Nájomca nesmie dať predmetný byt, resp. jeho časť do podnájmu alebo iného užívania iným osobám.
10. Nájomca je povinný v prípade, že dôjde ku zmene okolností rozhodujúcich pre výšku nájomného alebo úhrad za služby spojené s užívaním tohto bytu (napr. počet členov domácnosti), tieto zmeny bezodkladne oznámiť prenajímateľovi.
11. Nájomca je povinný umožniť do bytu prenajímateľovi prístup do bytu za účelom kontroly jeho technického stavu, spôsobu jeho užívania a dodržiavania zmluvných a zákonných podmienok nájmu.
12. Nájomca je zodpovedný za to, že počas doby nájmu prenajímateľovi nedôjde k poškodeniu uvedeného bytu, jeho príslušenstva, spoločných priestorov a zariadení domu. Rovnako je nájomca zodpovedný za to, že nebude s ním ani osobám s ním užívajúcim tento byt ani iným osobám, ktorým umožní vstup do tohto domu, narušované pokojné bývanie ostatných nájomcov v dome alebo ohrozovaná bezpečnosť alebo porušované dobré mravy v dome.

13. Nájomca spoločne a nerozdielne zodpovedá spolu s nájomcami ostatných bytov bytového domu v príslušnom vchode za škodu spôsobenú na obecnom majetku v bytovom dome, pokiaľ sa v lehote 30 kalendárnych dní odo dňa zistenia a oznámenia škody prenajímateľovi nezistí konkrétna osoba zodpovedná za túto škodu.
14. Nájomca sa zaväzuje, že poskytne súhlas pre prenajímateľa využiť inštitút osobitného príjemcu, ak za obdobie najmenej dva mesiace bude mať nedoplatok na nájomnom. Nájomca súhlasí s tým, aby v prípade, ak počas najmenej dvoch mesiacov neuhradí nájomné alebo jeho časť, prenajímateľ použil na úhradu dlžného nájomného finančné prostriedky prináležiace nájomcovi z inštitútu osobitného príjemcu, alebo z iného akéhokoľvek jeho príjmu.

Čl. VII

Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv, spojených s užívaním bytu.
2. Ak je prenajímateľ povinný vykonať stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny v byte, je nájomca povinný ich strpieť a ich vykonanie bezodkladne umožniť.
3. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať v ním určených časových intervaloch kontrolu stavu prenajatého bytu a spôsobu jeho užívania počas doby nájmu. Vykonanie kontroly sa nájomcovi podľa okolností prípadu vopred oznámi primeraným spôsobom.
4. Prenajímateľ uplatní voči nájomcovi inštitút osobitného príjemcu, a to bezodkladne po priznaní dávky v hmotnej núdzi a príspevku na bývanie príslušným úradom práce, sociálnych vecí a rodiny, s čím nájomca súhlasí.

Čl. VIII

Ukončenie nájmu bytu

1. Nájom tohto bytu sa končí uplynutím doby nájmu, ak nedôjde k predĺženiu doby nájmu v zmysle článku IV. tejto zmluvy. Pred uplynutím uvedenej doby nájmu je možné tento nájom bytu predčasne ukončiť:
 - a) výpoveďou z dôvodov uvedených v Občianskom zákonníku (§ 711)
 - b) písomnou dohodou.
2. V prípade predčasného ukončenia nájmu dohodou oboch zmluvných strán takáto dohoda musí mať písomnú formu, inak je neplatná a zároveň sa v nej musí uviesť presný dátum ukončenia nájmu.
3. Túto zmluvu možno tiež písomne vypovedať z dôvodov uvedených v Občianskom zákonníku. Výpoveď musí byť písomná, musí v nej byť uvedený výpovedný dôvod a musí byť doručená druhej zmluvnej strane, inak je neplatná. Výpovedná lehota je dvojmesačná a začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.

4. Po uplynutí doby nájmu alebo výpovednej doby či odstúpení je nájomca povinný byt vypratať a odovzdať prenajímateľovi v stave primeranom dobe užívania bytu a obvyklého opotrebovania. V prípade zisteného úmyselného poškodenia alebo odcudzenia bytového zariadenia je povinný nájomca na výzvu prenajímateľa uhradiť vyčíslenú škodu.

Čl. IX

Postup prenajímateľa pri porušovaní povinnosti nájomcom

1. Prenajímateľ v prípade nezaplatenia nájomného a úhrad plnení poskytovaných s bývaním za dva mesiace zašle nájomcovi písomnú výzvu na zaplatenie dlžnej sumy s upozornením na možnosť výpovede nájmu bytu.
2. V prípade, že nastane skutočnosť uvedená v odseku 1, v rámci tohto postupu prenajímateľ dohodne s nájomcom splátkový kalendár. Zároveň upozorní nájomcu, že ak nebude dodržiavať platobnú disciplínu, prenajímateľ ukončí nájom a následne môže uplatniť žalobu o vypratanie bez poskytnutia akéhokoľvek náhradného ubytovania.
3. Prenajímateľ v prípade nezanedbateľného poškodenia bytu alebo jeho zariadenia a vybavenia, poškodzovania alebo opakovaného znečistenia alebo poškodenia spoločných priestorov a zariadení domu uplatní voči nájomcovi tieto sankcie:
 - a) výpoveď z nájmu,
 - b) vymáhanie spôsobenej škody,
 - c) vypratanie z bytu.

Čl. X

Hrubé porušenie nájomnej zmluvy

Za hrubé porušenie nájomnej zmluvy, ktoré má za následok výpoveď tejto nájomnej zmluvy sa považuje:

- a) neplatenie nájomného a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu po dobu dlhšiu ako dva mesiace,
- b) nedodržiavanie splátkového kalendára,
- c) opakované spôsobenie škody v nájomnom byte a v bytovom dome,
- d) opakované obmedzovanie výkonu práv ostatných nájomcov a porušovanie dobrých mravov,
- e) vykonávanie stavebných úprav v byte bez súhlasu prenajímateľa,
- f) nedodržiavanie čistoty a hygienických návykov.

Čl. XI

Osobitné dojednanie

Zmluvné strany sa dohodli, že „adresa na doručovanie“ je adresa, ktorú každá zo zmluvných strán uviedla v záhlaví tejto zmluvy. V prípade zmeny sídla alebo adresy je adresou na doručovanie posledná známa adresa, ktorú zmluvná strana preukázateľne oznámila druhej zmluvnej strane ako adresu na doručovanie. V spore preukazuje oznámenie zmeny adresy na

doručovanie tá strana, ktorej sa zmena týka. V pochybnostiach platí, že zmena adresy na doručovanie nebola druhej strane riadne oznámená. Písomnosť sa považuje za doručенú dňom jej prevzatia adresátom. Za doručенú sa písomnosť považuje aj v tom prípade, ak písomnosť, odoslaná na doručovaciu adresu, bola vrátená odosielateľovi ako nedoručená, bez ohľadu na dôvod nedoručenia, a to aj vtedy, ak sa adresát o tejto písomnosti nedozvie. Dňom doručenia je v takom prípade deň vrátenia zásielky odosielateľovi.

Čl. XII **Záverečné ustanovenia**

1. Nájomná zmluva o nájme bytu nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť nasledujúcim dňom po jej zverejnení na webovej stránke obce.
2. Prílohou tejto zmluvy je Predpis mesačných zálohových platieb.
3. Túto zmluvu je možné meniť alebo dopĺňať na základe vzájomnej dohody oboch zmluvných strán, pričom akékoľvek zmeny a doplnky musia byť vykonané vo forme písomného dodatku k zmluve.
4. Táto zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch, z ktorých jeden dostane nájomca a dva prenajímateľ.
5. Účastníci zmluvy prehlasujú, že táto zmluva je prejavom ich slobodnej a vážnej vôle, obsahu zmluvy porozumeli, zmluva nebola uzavretá pod nátlakom, v tiesni, ani za nevýhodných podmienok, čo potvrdzujú svojimi podpisom.

V Ľubici, dňa 30. júna 2022

Nájomca:

Prenajímateľ:

Koloman PUŠKA
Nataša PUŠKOVÁ

Ing. Ján KAPOLKA
starosta obce