

NÁJOMNÁ ZMLUVA
uzavretá medzi

I.
Zmluvnými stranami

Prenajímateľ: **Obec Cigel'**
 IČO: 003 180 27
 Zastúpená starostom obce PhDr. Štefan Mjartan
 ako prenajímateľ (ďalej len prenajímateľ) na jednej strane

a

Nájomca: **Boris J.**

 ako nájomca (ďalej len nájomca) na druhej strane

za týchto podmienok:

II.
Predmet a rozsah zmluvy

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti zapísanej na Okresnom úrade Prievidza, katastrálny odbor, na LV č. 2139 a to nájomného bytového domu súpisné číslo 345, postaveného na pozemkoch CKN parc. č. 1020/3 v k.ú. Cigel', ktorý pozostáva z 12 bytových jednotiek.
2. Na základe tejto zmluvy prenajímateľ prenecháva podľa §12 zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v presnom znení nájomcovi do nájmu byt č. 1, na I. podlaží, ktorý pozostáva z izby s kuchyňou a príslušenstva. Príslušenstvo pozostáva z predsieni, kúpeľne, WC a pivnice. Nájomca je taktiež oprávnený užívať spoločné časti bytového domu a spoločné zariadenia.
3. Opis stavu bytu a príslušenstva:
 - byt I. kategórie, 3 - ročný, štandardný
 - celková výmera podlahovej plochy bytu s balkónom: 34,34 m²
 - vykurovanie bytu: teplovodné s dvomi plynovými kotlami umiestnenými v centrálnej kotolni
4. Celkový stav a vybavenie bytu je uvedené v evidenčnom liste bytu, ktorý tvorí súčasť nájomnej zmluvy.
5. Prenajímateľ prenajíma byt nájomcovi na základe žiadosti nájomcu o nájomný byt a na základe rozhodnutia Obecného zastupiteľstva obce Cigel' uznesením č. 5/4/2019 zo dňa 30.8.2019.

III.

Doba nájmu, jeho predĺženie a zánik zmluvy

1. Byt uvedený v čl. II. ods. 2 tejto zmluvy sa prenájma na dobu určitú od **01.11. 2022 do 31.10.2025** t.j. na 3 roky s možnosťou opakovaného predĺženia.
2. Ak bude mať nájomca nájomného bytu záujem o predĺženie platnosti nájomnej zmluvy v zmysle § 12 ods. 3 zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v platnom znení je povinný minimálne 2 mesiace pred ukončením platnosti zmluvy, doručiť na Obecný úrad Cigel' žiadosť o predĺženie doby jej platnosti (doby trvania nájmu).
3. O žiadosti na predĺženie nájomnej zmluvy podanej nájomcom rozhodne starosta obce po odporúčení sociálno-bytovej komisie. Zmluvné strany v prípade schválenia predĺženia uzavru novú nájomnú zmluvu v zmysle zákona. Ak sa tak nestane, uplynutím troch rokov, na ktoré bola uzavretá, nájomná zmluva zaniká.
4. Nájomný vzťah môže počas dojednanej doby trvania nájmu zaniknúť:
 - a) písomnou dohodou zmluvných strán k dohodnutému dňu
 - b) písomnou výpoveďou zo strany nájomcu. Pričom nájom bytu sa skončí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bude výpoveď doručená prenajímateľovi.
 - c) písomnou výpoveďou zo strany prenajímateľa po prerokovaní a rozhodnutí v Obecnom zastupiteľstve obce Cigel' a so súhlasom starostu obce ak nájomca:
 - i. nespĺňa podmienky uvedené v § 22 ods. 3 zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v platnom znení
 - ii. hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil včas úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 3 mesiace
 - iii. alebo ten, kto s ním býva napriek písomnej výstrahe hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v dome
 - iv. využíva prenajatý byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie, alebo ak nájomca alebo ten, kto s ním býva, sústavne porušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť, alebo porušuje dobré mravy v dome
 - v. neužíva byt bez vážnych dôvodov
 - vi. bez súhlasu prenajímateľa v predmetnom byte ubytuje osoby, ktoré nie sú uvedené na evidenčnom liste k tomuto bytu (do toho sa nezarátavajú návštevy kratšie ako 30 dní)
 - vii. vykoná bez súhlasu vlastníka vonkajšie a vnútorné stavebné úpravy, ako aj úpravy v spoločných nebytových priestoroch
5. V písomnej výpovedi, bez ohľadu na to, či ju podal prenajímateľ alebo nájomca, musí byť uvedená lehota, kedy sa má nájom skončiť.
6. V ostatných otázkach sa skončenie nájmu riadi ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
7. V prípade ukončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť byt v stave:
 - zodpovedajúcom miere opotrebovania.
 - podľa evidenčného listu v zmysle bodu II./odst.4.

IV.

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

1. Výška nájomného za byt sa stanovuje v zmysle platných právnych predpisov.
2. Nájomca v zmysle § 12 ods. 7 zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v platnom znení vložil na účet obce hotovosť vo výške 6 násobku mesačného nájomného t.j. **798,90** Eur ako vklad depozitu. Táto suma bude ponechaná na účte prenajímateľa ako zábezpeka pre prípad neplatenia úhrad spojených s užívaním bytu.

V prípade, ak prenajímateľ bude evidovať voči nájomcovi splatný nedoplatok na úhradách spojených s užívaním bytu, je prenajímateľ oprávnený použiť tieto finančné prostriedky na úhradu vzniknutého dlhu. Prenajímateľ a nájomca sa ďalej dohodli, že v prípade ukončenia vzťahu je prenajímateľ povinný v lehote do 15 dní po vysporiadaní všetkých záväzkov nájomcu, zostatok vopred vložených finančných prostriedkov do depozitu vrátiť nájomcovi za súčasného splnenia podmienky vypratania a odovzdania bytu prenajímateľovi.

3. Nájomca je povinný platiť nájomné vo výške **144,40** EUR mesačne, vždy najneskôr do posledného dňa bežného mesiaca. V mesačnom nájomnom je zohľadnená preddavková záloha na vodu a energie za spoločné priestory vo výške 11,25 €. Nájomné za prvý mesiac nájmu bytu uhradí nájomca ku dňu podpísania nájomnej zmluvy.
2. Nájomca sa zaväzuje platiť odo dňa podpísania nájomnej zmluvy a evidenčného listu zálohovú úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu. Zálohová úhrada za plnenia poskytované v súvislosti s užívaním bytu sa platí mesačne vopred vždy najneskôr do posledného dňa predchádzajúceho mesiaca.
3. Vyúčtovanie nákladov za služby spojené s užívaním bytu sa vykoná a doručí nájomcovi za zúčtovacie obdobie, ktorým je jeden kalendárny rok, najneskôr do 31.5. nasledujúceho roka. Vyúčtovaním zistený nedoplatok je splatný do 30.6. a v rovnakom termíne je prenajímateľ povinný nájomcovi vrátiť zistený preplatok.
4. Súčasťou tejto nájomnej zmluvy je evidenčný list v zmysle bodu II., bod 4, ktorý obsahuje vybavenie bytu. Osobitnú prílohu tvorí výpočet výšky nájomného a úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu. Evidenčný list vyhotovuje prenajímateľ bytu v súlade s platnou právnou úpravou.
5. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu do 5 dní po jej splatnosti, je povinný platiť za každý deň omeškania poplatok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy.

V.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi byt v stave spôsobilom na užívanie a zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu a spoločných priestorov obytného domu.
2. Nájomca sa zaväzuje počas nájomnej doby hradiť si drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním, ako aj hradiť si náklady spojené s bežnou údržbou, pričom pojem drobných opráv a nákladov spojených s bežnou údržbou je stanovený nariadením vlády č. 87/1995 Z.z. v znení neskorších predpisov, ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.
3. Práva a povinnosti zmluvných strán sa riadia Občianskym zákonníkom, pokiaľ z legislatívy platnej pre tento druh bytov a VZN obce neuplatňujú niečo iné.
4. Do týchto bytov sa môžu na trvalý pobyt prihlásiť iba nájomcovia a ich deti, ktoré s nimi žijú v spoločnej domácnosti + druh, družka a rodič.
5. Nájomca nájomného bytu je povinný do 30 dní nahlásiť prenajímateľovi každú zmenu v súvislosti s počtom osôb bývajúcich v byte.
6. Nájomca nájomného bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu.
7. K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný byt uvoľniť a odovzdať ho prenajímateľovi v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody na byte a je povinný ich prenajímateľovi nahradiť.
8. V prípade, že sa nájomca k termínu ukončenia nájomnej zmluvy z uvedeného bytu neodstahuje, prenajímateľ zabezpečí vypratanie nájomného bytu na náklady nájomcu.
9. Nájomca sa zaväzuje, že v prípade používania satelitnej televízie a bezdrôtového internetu v byte povinne využije existujúce satelitné a internetové rozvody v bytovom dome.
10. Je zakázané montovať na balkóny, fasádu a okná akékoľvek satelitné paraboly, antény, iné prvky, alebo viesť nimi káblové vedenia.

VI.

Osobitné dojednania

Zmluvné strany sa ďalej dohodli na dodržiavaní nasledovných podmienok:

1. Nájomca nemôže vykonávať v nájomnom byte a spoločných nebytových priestoroch žiadne vnútorné a vonkajšie stavebné úpravy, meniť dispozičné riešenie bytu, ani zasahovať do rozvodov vody a elektrickej energie. Ich vykonanie sa považuje za závažné porušenie nájomnej zmluvy. So súhlasom vlastníka bytu však môže nájomca na vymedzených miestach v byte a spoločných nebytových priestoroch vrátať do stien a podlahy.
2. Počas nájmu umožní nájomca vstup do bytu prenajímateľovi s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu.
3. Nájomca nesmie umiestniť na oknách bytu z vonkajšej strany žalúzie alebo rolety.
4. Nájomca nesmie v nájomnom byte chovať žiadne hospodárske ani spoločenské zvieratá.
5. Nájomca je povinný byt dostatočne vykurovať a vetrať, nakoľko v novostavbe pri nevhodnom prevádzkovaní hrozí riziko vzniku plesní. V prípade, ak sa preukáže, že nesprávnym prevádzkovaním bytu nájomcom vznikla škoda na majetku prenajímateľa, náklady spojené s odstránením škody bude hradieť nájomca. Poučenie o vetraní je súčasťou nájomnej zmluvy.
6. Nájomca je povinný dodržiavať Domový poriadok.
7. Nájomca sa zaväzuje, že on vrátane osôb žijúcich v spoločnej domácnosti sa prihlásia na trvalý pobyt v obci Cigelf najneskôr do 31.12.2022. Neprihlásenie na trvalý pobyt v dohodnutom termíne môže byť dôvodom nepredĺženia nájomnej zmluvy na ďalšie obdobie.

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 neobsahujú inú úpravu.
3. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť nadobúda dňom nasledujúcim po dni zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa. Táto zmluva je povinne zverejňovaným dokumentom v zmysle zákona č. 211/2000 Z.z. v platnom znení. Zmluvné strany berú na vedomie a súhlasia, že táto zmluva bude zverejnená na webovom sídle prenajímateľa.
4. Nájomná zmluva sa vyhotovuje v 2 rovnopisoch, pričom každá strana obdrží jeden rovnopis.
5. Účastníci zmluvy prehlasujú, že súhlasia so spracovaním svojich osobných údajov podľa zákona č. 428/2002 Z.z. o ochrane osobných údajov a v znení neskorších predpisov, pre účely vyhotovenia predmetnej zmluvy, vrátane súvisiacich dokumentov.

Cigelf, dňa 31.10.2022

.....
Prenajímateľ

.....
Nájomca