Opakovaná nájomná zmluva

č. *136612122*

na byt č. 12A na ul. Slnečná 1366/116 v Prašiciach uzatvorená podľa ustanovenia § 685 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov, zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov.

Čl.1
Zmluvné strany

Prenajímateľ:
Názov: **Obec Prašice**
Sídlo: **ul. 1. mája 142/142, 956 22 Prašice**
zastúpený: **Erika Nemešová, starostka obce**
IČO: 00310964
DIČ: 2021315538

Správu bytového domu a všetky plnenie spojené s užívaním bytu zabezpečuje na základe Mandátnej zmluvy zo dňa 1.5.2013 a dodatkov k mandátnej zmluve správca:
SlužbyTop s. r. o.,
so sídlom: SNP 273/5, 956 11 Ludanice
IČO: 50368354
DIČ: 2120319531
zastúpená: Martin Nemec – konateľ

Nájomca:

Daniela Orelová **nar.**

Čl.2
Predmet nájmu

2.1. Predmetom tejto nájomnej zmluvy je **byt č. 12A nachádzajúci sa na 4. nadzemnom podlaží 13-bytového domu na ul. Slnečnej č. 1366/116, v katastrálnom území Prašice** parc. č. 1932/26, výlučným vlastníkom ktorého je prenajímateľ.
2.2. Prenajímaný byt pozostáva z 3 izieb a príslušenstva. Zoznam príslušenstva bytu a zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu je obsahom Evidenčného listu nájomného bytu, ktorý je neoddeliteľnou prílohou tejto nájomnej zmluvy.

Čl.3
Doba nájmu

3.1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú **od 1.12.2022 do 30.11.2025.**
3.2. Nájomca má právo na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy na byt uvedený v čl.2 pri dodržaní podmienok z tejto nájomnej zmluvy, VZN č.10/2014 o prideľovaní obecných nájomných bytov vo vlastníctve obce Prašice a zákona č.443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní. O možnosti opakovaného nájmu bytu bude nájomca písomne informovaný minimálne 3 mesiace pred ukončením nájmu bytu. Nájomca je povinný písomne požiadať

o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy najneskôr 30 kalendárnych dní pred ukončením doby nájmu.

Čl.4
Práva a povinnosti zmluvných strán

4.1. Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť nájomcovi nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.
4.2. Nájomca má právo užívať okrem bytu aj spoločné priestory bytového domu ako sú chodby, zádverie, schodište a i.
4.3. Pri zmene počtu osôb bývajúcich v byte nájomca je povinný túto skutočnosť oznámiť prenajímateľovi najneskôr do 30 dní od jej vzniku.
V prípade, že nájomca nenahlási túto zmenu, prenajímateľ má právo uplatniť voči nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške **20 €.**
4.4. Všetky drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a a náklady spojené s bežnou údržbou si zabezpečuje nájomca sám a na vlastné náklady.
Pojem drobných opráv a nákladov spojených s bežnou údržbou upravuje Nariadenie vlády SR č. 87/1995 Z. z.
4.5. Nájomca sa zaväzuje svojou činnosťou nerušiť výkon práv ostatných nájomcov v bytovom dome.
4.6. Nájomca je povinný počas trvania nájomného vzťahu dodržiavať podmienky vyplývajúce z VZN obce Prašice o zásadách hospodárenia s bytovým fondom vo vlastníctve obce a z Domového poriadku obce Prašice.
4.7. Nájomca sa zaväzuje, že nedostatky a poškodenia v byte a spoločných priestoroch a zariadeniach domu, ktoré spôsobí sám alebo tí, ktorí s ním bývajú, odstráni a uhradí v plnej výške. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu poškodenie odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.
4.8. Nájomca nesmie vykonávať žiadne stavebné úpravy v nájomnom byte, či podstatné zmeny na predmete nájmu, a to ani na svoje náklady.
4.9. Nájomca nesmie byt využívať na iné účely ako na bývanie, nesmie v nájomnom byte vykonávať podnikateľskú činnosť, ani nesmie dať nájomný byt do podnájmu inej osobe.
4.10. Nájomca je povinný spolu s ostatnými nájomcami vykonávať upratovanie spoločných častí, spoločných zariadení bytového domu a všetky práce spojené s bežnou starostlivosťou o pozemky priľahlé k nájomnému domu, ako napr. čistenie chodníkov, odpratávanie snehu, starostlivosť o zeleň a i.
4.11. Nájomca bytu je povinný umožniť vstup zamestnancom prenajímateľa, správcu a iných kontrolných orgánov za účelom vykonania kontroly technického stavu, obývania bytu a dodržiavania zmluvných podmienok, v súlade so zákonom č. 443/2010 Z. z.

Čl.5
Výška a splatnosť nájomného a služieb spojených s užívaním bytu

5.1. Nájomcovi dňom uzavretia tejto nájomnej zmluvy vzniká povinnosť platiť prenajímateľovi nájomné za byt a zálohové platby za služby spojené s užívaním bytu. Tieto sa nájomca zaväzuje platiť prenajímateľovi až do skončenia nájmu.
5.2. Výška úhrady za dodávku pitnej vody z verejného vodovodu a výška úhrady za splaškovú vodu – stočné sa vypočíta na základe spotreby vody podľa stavu vodomeru. Výška úhrady za osvetlenie spoločných priestorov sa vypočíta na základe celkových výdavkov a rozpočíta na základe počtu osôb v byte.
5.3. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný platiť prenajímateľovi **mesačné nájomné vo výške 136,70 €** + **mesačné zálohové platby** za služby spojené s užívaním bytu – vodné, stočné, osvetlenie spoločných priestorov. Nájomné a zálohové platby sú splatné vopred vždy do 15. dňa predchádzajúceho kalendárneho mesiaca.

Výška mesačného nájomného:

ŠFRB + poistné bytového domu	112,02
Fond opráv a údržby	18,68
Poplatok za správu	6,00
Nájom:	**136,70**

Mesačné zálohové platby za služby spojené s užívaním bytu sú uvedené v **predpise mesačných záloh,** ktorý je prílohou nájomnej zmluvy na byt.

5.4. Spôsob úhrady vykoná nájomca buď bezhotovostným platobným stykom, alebo poštovou poukážkou na účet prenajímateľa.

PLATOBNÉ ÚDAJE: VÚB banka, IBAN: SK09 0200 0000 0031 3899 5251
konštantný symbol **0308,** variabilný symbol**: 136612122**
oznámenie pre príjemcu **: Daniela Orelová**

5.5. Celková výška preddavkov za jednotlivé služby spojené s užívaním bytu sa zúčtuje vždy za predchádzajúci kalendárny rok v termíne do 31.mája nasledujúceho roka, po zistení skutočných nákladov za poskytnuté plnenia.
5.6. Vyúčtovaný zistený nedoplatok je nájomca povinný zaplatiť do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania. Prípadný preplatok je správca bytov povinný odoslať do 30 dní od zúčtovania na meno nájomcu.
5.7. Zmluvné strany berú na vedomie, že prenajímateľ je oprávnený upraviť jednostranne výšku nájomného a mesačných preddavkov za užívanie bytu, iba ak je na to dôvod vyplývajúci zo zmeny danej osobitým predpisom, z rozhodnutia cenových orgánov, prípadnej iných odôvodnených skutočností, ktoré bezprostredne súvisia s výpočtom nákladov na bývanie.
5.8. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo úhradu za služby spojené s užívaním bytu do 5 dní odo dňa ich splatnosti, prenajímateľ má právo vyúčtovať nájomcovi poplatok z omeškania vo výške 2,5 promile z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
5.9. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na finančnej zábezpeke pre prípad neplatenia nájmu, za služby spojené s užívaním bytu a za prípadné poškodenia bytu.
Všetky náležitosti ohľadom zábezpeky ako aj výška zábezpeky (najviac vo výške polročného nájomného) sú uvedené v Zmluve o finančnej zábezpeke, ktorú uzatvára prenajímateľ s nájomcom. Finančná zábezpeka musí byť uhradená na účet prenajímateľa pred uzatvorením prvej nájomnej zmluvy.

Čl.6
Zánik nájmu a povinnosti pri skončení nájmu

Nájom bytu zaniká:
6.1. Uplynutím doby nájmu uvedenej v čl.3 tejto nájomnej zmluvy.
6.2. Písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom.
6.3. Písomnou výpoveďou nájomcu i bez udania dôvodu. Výpovedná lehota je 3 mesiace. Začína plynúť prvým dňom a končí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená prenajímateľovi. Výpovedná lehota môže byť skrátená na základe vzájomnej dohody prenajímateľa s nájomcom.
6.4. Písomnou výpoveďou prenajímateľa v prípade ak:
a) nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatí včas nájomné alebo úhradu za služby spojené s užívaním bytu za čas dlhší ako 3 mesiace,
b) nájomca alebo ten, kto s nájomcom býva, napriek písomnej výstrahe hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome,

c) nájomca alebo ten, kto s nájomcom býva využíva prenajatý byt bez súhlasu vlastníka na iné účely ako na bývanie alebo sústavne porušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
d) ak príde k naplneniu ďalších dôvodov podľa §711 Občianskeho zákonníka.

Výpovedná lehota je 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.

6.5. Nájom zaniká aj v prípade, ak prenajímateľ použil celú čiastku finančnej zábezpeky na krytie nájomného.

6.6. Ak nájomca v posledný mesiac vyčerpania finančnej zábezpeky zaplatí výšku mesačného nájmu a úhradu za služby spojené s užívaním bytu spolu s celou výškou zábezpeky, nájomný vzťah pokračuje.

6.7. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade ak nájomca k termínu skončenia doby nájmu byt prenajímateľovi neodovzdá, zabezpečí správca bytov vypratanie bytu na náklady nájomcu. Za porušenie tejto povinnosti – včasného vypratania a odovzdania bytu správcovi, si účastníci zmluvy dojednali podľa §544 a následne s použitím §2 ods. 3 Občianskeho zákonníka, zmluvnú pokutu vo výške 232 €.

6.8. Pri zániku nájmu bytu nájomca nemá právo na bytovú náhradu.

Čl.7
Záverečné ustanovenia

7.1. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom uvedeným na zmluve – začiatok nájomného vzťahu. Nájomná zmluva bude zverejnená v zmysle zákona č. 546/2010 Z. z., ktorým sa dopĺňa zákon č. 40/1964 Zb. (Občiansky zákonník) v znení neskorších predpisov.

7.2. Neoddeliteľnou súčasťou tejto nájomnej zmluvy je Predpis mesačných záloh a Evidenčný list nájomného bytu so zoznamom osôb tvoriacich domácnosť nájomcu.

7.3. U predmetného nájomného bytu nie je možné realizovať prevod bytu do osobného vlastníctva.

7.4. Zmluva je vyhotovená v dvoch vyhotoveniach. Jedno vyhotovenie pre prenajímateľa a jedno pre nájomcu.

7.5. Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu prečítali, znenie tejto zmluvy je v súlade s prejavom ich slobodnej a vážnej vôle a na znak súhlasu ju podpisujú.

V Prašiciach , dňa 15. 11. 2022

....

Prenajímateľ: OBEC Prašice
zastúpený
Erika Nemešová, starostka obce

Nájomca: Daniela Orelová