

ZMLUVA

O NÁJME BYTU č. 12/NBZH/2022 zo dňa 13.12.2022

uzatvorená v zmysle § 685 a násl. Občianskeho zákonníka a § 12 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj nájomného a sociálneho bývania (ďalej len „Zmluva“)

Článok I

Zmluvné strany

Prenajímateľ:

Názov: **Obec Zemplínske Hámre**
Sídlo: Hlavná 152/123
067 77 Zemplínske Hámre
V zastúpení: Ing. Ján Kepič, PhD., starosta obce
IČO: 00323853
DIČ: 2020794776
Bankové spojenie: Tatra banka, a. s.
Číslo účtu: SK1711000000002929887332
Kontaktné údaje:
Telefónne číslo: 057/7581790
E-mail: obec@zemplinskehamre.sk
(ďalej len „Prenajímateľ“)

Nájomca:

Titul, meno, priezvisko: **Jakub Max**
Narodený:
Trvale bytom:

Stav:

(ďalej len „Nájomca“)

Článok II

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom bytového domu súpisné číslo 400, orientačné číslo 8, postaveného na parcele č. C-KN 8/1 na ulici Kostolné námestie v Zemplínskych Hámroch, zapísaného v katastri nehnuteľností na liste vlastníctva č. 889 pre k. ú. Zemplínske Hámre, obec Zemplínske Hámre, Okresný úrad Snina – Katastrálny odbor. Prenajímateľ je zároveň výlučným vlastníkom spoločných častí a zariadení bytového domu, ako aj pozemku, ktorý prináleží k bytovému domu.
2. Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi do užívania a Nájomca preberá do užívania **byt č. 12**, nachádzajúci sa v bytovom dome súpisné číslo 400, orientačné číslo 8 na ulici Kostolné námestie v Zemplínskych Hámroch, v „**B**“ vchode, na **1. nadzemnom podlaží**

(II. vchod byt „e“) bytového domu, ktorý pozostáva z **jednej izby a príslušenstva**: kuchyňa, predsieň, kúpeľňa a WC. Celková výmera podlahovej plochy bytu vrátane príslušenstva je **41,20 m²**.

Článok III

Popis spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu a technický stav bytu

1. Spolu s nájmom bytu je Nájomca oprávnený k užívaniu spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu a pozemku. Spoločnými časťami bytového domu sú: základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodiská, vodorovné nosné konštrukcie, zvislé nosné konštrukcie, izolačné konštrukcie a iné časti bytového domu, ktoré sú nevyhnutné pre jeho podstatu a bezpečnosť.
2. Spoločnými zariadeniami bytového domu sú zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a to bleskozvody, vodovodné, kanalizačné, elektrické, telekomunikačné a plynové prípojky, iné spoločné priestory.
3. Prenajímateľ vyhlasuje, že mu nie sú známe vady a poškodenia bytu a jeho vybavenia, spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu, na ktoré by mal Nájomcu osobitne upozorniť.
4. Nájomca vyhlasuje, že pred uzavretím Zmluvy sa oboznámil so stavom Predmetu nájmu z ohliadky na mieste samom. Stav Predmetu nájmu mu je dobre známy a Predmet nájmu preberá do užívania v jemu známom stave.

Článok IV

Výška nájomného a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu

1. Výška nájomného a výška úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu je účastníkmi Zmluvy dohodnutá nasledovne:
Výška mesačného nájomného pre **byt č. 12 o rozlohe 41,20 m²** bola stanovená Uznesením Obecného zastupiteľstva obce Zemplínske Hámre č. 01/2014 zo dňa 28.02.2014 (ďalej len ako „Uznesenie“) na **sumu 113,00 Eur**.
Nájomné je vždy splatné k 15. dňu kalendárneho mesiaca, v ktorom trvá nájomný vzťah. Zmenu výšky nájomného je Prenajímateľ povinný oznámiť Nájomcovi písomne s uvedením dátumu zvýšenia platieb.
2. Výšku úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu si bude Nájomca regulovať sám okrem vodného a stočného, a to na základe vzájomných zmluvných vzťahov, do ktorých ako užívateľ vstúpi s poskytovateľmi týchto plnení (elektrina, plyn, internet, KBTV atď.). Vodné a stočné určí Nájomcovi obec podľa pomerného odberu na obyvateľa po odpočte spoločného vodomera pre bytovú jednotku.

3. V prípade, ak Nájomca nezaplatí nájomné do 5 dní po jeho splatnosti, je povinný zaplatiť Prenajímateľovi poplatok z omeškania v zmysle ustanovenia § 697 Občianskeho zákonníka.

Článok V

Dohoda o finančnej zábezpeke

1. Pre zabezpečenie splácania nájomného a úhrad za prípadné poškodenie bytu je budúci Nájomca povinný zložiť finančnú zábezpeku vo výške troch mesačných splátok nájomného. Výška tejto zálohy bola stanovená Uznesením pre byt **č. 12 o výmere 41,20 m² na sumu 339,00 Eur**.
2. Lehota na zloženie finančnej zábezpeky Nájomcom je najviac 30 kalendárnych dní pred podpisom Zmluvy. Budúci Nájomca zloží finančnú zábezpeku vo forme bankového prevodu alebo vkladu na bankový účet obce vedený pre tento účel - IBAN: **SK17 1100 0000 0029 2988 7332**. Ak nedôjde k podpisu Zmluvy, je obec povinná finančnú zábezpeku v plnej výške vrátiť.
3. Finančná zábezpeka podľa ods. 1 slúži najmä na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného a nepoškodzovania užívaného nájomného bytu. Po skončení nájmu sa nevyčerpaná zábezpeka Nájomcovi vráti.

Článok VI

Doba nájmu

1. Táto Zmluva sa uzatvára na dobu určitú a to: **od 13.12.2022 do 30.11.2023**.
2. Nájomnú zmluvu možno s Nájomcom opätovne dohodnúť (opakované uzavretie nájomnej zmluvy) ak:
 - a) Nájomca požiadal Prenajímateľa o opätovné uzavretie nájomnej zmluvy v lehote 3 mesiace pred uplynutím dohodnutej doby nájmu,
 - b) Nájomca a osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti nemajú vlastný byt,
 - c) Nájomca má trvalý pobyt na území obce Zemplínske Hámre,
 - d) naďalej spĺňa podmienky Nájomcu určené v § 2 Všeobecne záväzného nariadenia obce Zemplínske Hámre č. 04/2012, ktoré upravuje nájom nájomných bytov pre obec Zemplínske Hámre (ďalej len „VZN“) mimo veku,
 - e) neexistuje dôvod na vypovedanie nájmu bytu zo strany Prenajímateľa podľa § 711 Občianskeho zákonníka.
3. Splnenie podmienok pre opätovné uzavretie nájomnej zmluvy skúma Prenajímateľ bytu ku dňu opakovaného uzatvorenia nájomnej zmluvy.

Článok VII

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca bytu a osoby, ktoré žijú s Nájomcom v spoločnej domácnosti majú popri práve užívať byt, spoločné priestory a zariadenie bytového domu aj povinnosť užívať byt, spoločné priestory a zariadenie bytového domu riadne a riadne požívať plnenia, s ktorými je spojené riadne užívanie bytu.
2. Nájomca je povinný pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným Nájomcom výkon ich práv.
3. Nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu Prenajímateľovi potrebu tých opráv v byte, ktoré má znášať Prenajímateľ a umožniť ich vykonanie, inak Nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikne.
4. Nájomca sa zaväzuje udržiavať podstatu prenajatého bytu s príslušenstvom v užívateľnom stave na vlastné náklady. Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou uhrádza Nájomca.
5. Ak sa Nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu bytu, má Prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení Nájomcu na svoje náklady sám a požadovať od neho náhradu.
6. Nájomca je povinný odstrániť vady a poškodenia, ktoré spôsobil v dome sám, alebo tí, ktorí s ním bývajú. Ak sa tak nestane, má Prenajímateľ právo, po predchádzajúcom upozornení Nájomcu, vady a poškodenia odstrániť a požadovať od Nájomcu náhradu.
7. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do podnájmu tretím osobám.
8. Nájomca nie je oprávnený vykonávať akékoľvek stavebné úpravy bytu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa. Po skončení nájmu je povinný odovzdať predmet nájmu Prenajímateľovi so zachovaním pôvodného stavu a vybavenia nájomného bytu.
9. Prípadné škody, ktoré vzniknú v súvislosti s predmetom nájmu sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka o náhrade škody.

Článok VIII

Skončenie nájmu

1. Nájomnú zmluvu je možné ukončiť:
 - a) Dohodou zmluvných strán - dohoda bude mať vždy písomnú formu a bude ukončená posledným dňom v mesiaci v ktorom sa zmluvné strany na ukončení zmluvného vzťahu dohodli.
 - b) Uplynutím doby na ktorú bola Nájomná zmluva uzatvorená
 - c) Výpoveďou - ktorejkoľvek zo zmluvných strán s 3 mesačnou výpovednou lehotou, ktorá začína plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po písomnom doručení výpovede druhou stranou. Pre udelenie výpovede ktorejkoľvek zo strán nepostačuje písomné doručenie označené ako výpoveď prostredníctvom e-mailovej správy.
2. Nájomca má právo vypovedať túto Nájomnú zmluvu kedykoľvek aj bez udania dôvodu.
3. Prenajímateľ má tiež právo vypovedať túto Nájomnú zmluvu, ak:

- a) Nájomca alebo osoby žijúce v prenajatom byte narúšajú výkon nájomných práv ostatným nájomcom svojím nevhodným správaním a Prenajímateľom boli už raz písomne na svoje správanie upozornení.
 - b) Nájomca užíva byt (spoločné priestory, zariadenia obytného domu) v rozpore s účelom a charakterom pre ktorý mu bol pridelený.
 - c) Nájomca alebo osoby žijúce v prenajatom byte spôsobil/li na byte Prenajímateľovi škodu, ktorej suma presahuje 500 Eur.
 - d) Nájomca si neplní včas a riadne svoju povinnosť, platiť nájomné a služby spojené s užívaním bytu v zmysle tejto Zmluvy a pohľadávka voči Prenajímateľovi presiahla sumu výšky finančnej zábezpeky (pohľadávkou sa rozumie aj jej príslušenstvo).
 - e) Nájomca, bez súhlasu Prenajímateľa umožnil byt užívať iným osobám.
 - f) Nájomca, bez súhlasu Prenajímateľa si v byte, ktorý má prenajatý zriadil sídlo podnikania.
 - g) Nájomca porušil povinnosti, k dodržiavaniu ktorých sa zaviazal v zmysle článku VII.
4. Prenajímateľ môže s Nájomcom uzatvoriť novú nájomnú zmluvu za rovnakých podmienok v prípade, ak:
- a) Nájomca v priebehu trvania tejto Nájomnej zmluvy nájomné a služby spojené s užívaním bytu si plnil vždy včas a riadne.
 - b) Nájomca neporušil žiadne iné povinnosti vyplývajúce mu z tejto Zmluvy a na porušenie povinností nebol nikdy písomne zo strany Prenajímateľa upozornený.
 - c) Nájomca o uzatvorenie novej Nájomnej zmluvy písomne Prenajímateľa požiada minimálne dva kalendárne mesiace vopred (písomná žiadosť musí byť Prenajímateľovi doručená pred začatím plynutia dvojmesačnej lehoty do skončenia Nájomnej zmluvy).
 - d) Nájomca po celú dobu spĺňa podmienky VZN ako osoba spôsobilá na pridelenie nájomného bytu obce.
5. Prenajímateľ má právo odstúpiť od Zmluvy okamžite, ak sa na strane Nájomcu zmenili podmienky, ktoré ho oprávňujú nato, aby mohol užívať Nájomný byt obce v súlade s podmienkami upravenými vo VZN.
6. Nájomca 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 uvoľniť byt a odovzdať ho v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody.

Článok IX

Protiprávne obsadený byt

1. Obec zabezpečí vysťahovanie z bytu, do ktorého sa občan nasťahoval bez povolenia obce, alebo po právoplatnom zániku nájomného vzťah z bytu neodišiel a naďalej ho protiprávne obsadzuje.

Článok X

Záverečné ustanovenia

1. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom zverejnenia na internetovej stránke obce.
2. Akékoľvek zmeny alebo doplnky k tejto Zmluve môžu byť urobené výlučne písomnou formou v podobe očíslovaných Dodatkov a po vzájomnej dohode oboch zmluvných strán.
3. Ak v tejto Zmluve nie je výslovne uvedené niečo iné, vzťahy zmluvných strán sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
4. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch (2) rovnopisoch, jeden (1) rovnopis pre Prenajímateľa a jeden (1) rovnopis pre Nájomca.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že si Zmluvu prečítali, s jej obsahom sa riadne a podrobne oboznámili, pričom všetky ustanovenia Zmluvy sú im jasné a zrozumiteľné, a že všetky ustanovenia zmluvy dostatočne určitým spôsobom vyjadrujú slobodnú a vážnu vôľu zmluvných strán, ktorá nebola prejavená ani v tiesni ani na základe nevýhodných podmienok, čo zmluvné strany svojimi podpismi potvrdzujú.

V Zemplínskych Hámroch, dňa 13.12.2022

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....
Ing. Ján Kepič, PhD.
starosta obce

.....
Jakub Max