

ZMLUVA

o nájme obecného bytu č. 3

uzavretá v zmysle ust. §-u 685 a nasl. zák. č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov a zákona číslo 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní

Čl. 1

Zmluvné strany

Prenajímateľ:

Názov: **Obec Hontianske Nemce**

sídlo: 962 65 Hontianske Nemce 500, Slovenská republika

IČO : 00 319 929

Číslo účtu: SK56 0200 0000 0000 0182 3412

zastúpená: JUDr. Renátou Matejovou, starostkou obce

(ďalej len ako „prenajímateľ“)

Nájomca:

Andrej Argan

narodený:

trvale bytom: Hontianske Nemce 251, 962 65 Hontianske Nemce

- občan SR

a

Andrea Arganová, rod. Ludrovanová

narodená:

trvale bytom: Hontianske Nemce , 962 65 Hontianske Nemce

- občan SR

Čl. 2

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je vlastníkom obecného bytového domu súpisné číslo 167, nachádzajúceho sa v katastrálnom území Hontianske Nemce, postaveného na pozemku KN-C parc. č. 572/4, ktoré nehnuteľnosti sú zapísané v LV č. 1602 v evidencii Okresného úradu v Krupine, odbor katastrálny. Predmetný bytový dom pozostáva z 9. bytových jednotiek.
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do dočasného užívania **byt č. 3** ktorý sa nachádza **na 1. poschodí** v bytovom dome, súpisné číslo 167, v k. ú. Hontianske Nemce, na účely nájomného bývania na základe Uznesenia č .54 OZ zo dňa 27.9.2022.

3. Prenajímány byt pozostáva z jednej izby a z príslušenstva. Zoznam príslušenstva je obsahom Opisu stavu nájomného bytu, opisu jeho príslušenstva a zoznamu osôb tvoriacich domácnosť nájomcu, ktorý je neoddeliteľnou prílohou tejto nájomnej zmluvy.
4. Nájomca je oprávnený spolu s bytom užívať aj spoločné priestory a spoločné zariadenia bytového domu.

Čl. 3 Účel nájmu

1. Predmet nájmu sa nájomcovi odovzdáva do užívania v stave spôsobilom na riadne užívanie. Byt je užívateľsky schopný a všetky predmety a zariadenia nachádzajúce sa v byte sú funkčné.

Čl. 4 Doba nájmu a právo na opakované uzavretie nájomnej zmluvy

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú od **01.10.2022 do 30. 9. 2025.**
2. Nájomca je povinný počas trvania nájomného vzťahu dodržiavať podmienky vyplývajúce z platného VZN o zásadách hospodárenia s bytovým fondom vrátane jeho dodatkov.
3. Nájomca má **právo na opakované uzavretie nájomnej zmluvy o nájme nájomného bytu** pri dodržaní podmienok uvedených v tejto zmluve a v zákone č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov.
4. Prenajímateľ sa zaväzuje, že nájomcu informuje minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu o možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy.
5. Nájomca berie na vedomie, že zánikom nájmu bytu č. 4 nevzniká prenajímateľovi povinnosť zabezpečiť nájomcovi bytovú náhradu a nájomcovi nevzniká nárok na jej poskytnutie.

Čl. 5 Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca bytu je povinný v zmysle zásad hospodárenia s bytovým fondom vrátane platného dodatku preukázať splnenie podmienok na uzatvorenie nájomnej zmluvy určených z. č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.
2. Nájomca sa zaväzuje, že zmeny v počte osôb tvoriacich domácnosť nájomcu v porovnaní so záväzným zoznamom uvedeným v podanej žiadosti o nájomný byt v obci Hontianske Nemce bude realizovať iba so súhlasom prenajímateľa na základe predchádzajúcej žiadosti. Nenahlásenie zmeny počtu osôb tvoriacich domácnosť nájomcu zakladá právo prenajímateľa uplatňovať si voči nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške 100 Eur.

3. Nájomca bytu sa zaväzuje, že všetky drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a obvyklé práce v byte si zabezpečí sám a na vlastné náklady do výšky 100 Eur.
4. Nájomca sa zaväzuje, že pri výkone svojich práv bude dbať, aby v bytovom dome bolo vytvorené prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom nerušený výkon ich práv.
5. 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 poškodenia odstrániť na vlastné náklady a následne požadovať od nájomcu náhradu vynaložených výdavkov spojených s odstránením škôd.
6. Nájomca nesmie vykonávať žiadne stavebné úpravy v nájomnom byte, či podstatné zmeny na predmete nájmu, a to ani na svoje náklady. Osobitný režim sa vzťahuje na osoby ZŤP, ZŤPS.
7. Nájomca nesmie nájomný byt využívať na iné účely ako na bývanie, nesmie v nájomnom byte vykonávať podnikateľskú činnosť, ani zriadiť v nájomnom byte sídlo podnikajúcej fyzickej, či právnickej osoby.
8. Nájomca bytu je povinný umožniť vstup do bytu zamestnancom ministerstva, Krajského stavebného úradu v Banskej Bystrici, obvodného úradu v Krupine, zamestnancom prenajímateľa a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu a obývania bytu.

Čl. 6

Výška a splatnosť nájomného a služieb spojených s užívaním bytu

1. Nájomcovi vzniká dňom nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy povinnosť platiť prenajímateľovi nájomné a úhrady za služby spojené s užívaním bytu. Tieto sa nájomca zaväzuje platiť prenajímateľovi až do skončenia nájmu.
2. Mesačné nájomné a mesačné zálohové úhrady za služby spojené s užívaním bytu, ktorých výška je uvedená v neoddeliteľnej prílohe tejto zmluvy (Opis stavu nájomného bytu, opis jeho príslušenstva a zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu), sa nájomca zaväzuje platiť za bežný mesiac a tieto sú splatné vždy do 15. dňa bežného mesiaca na účet prenajímateľa.
3. Celková výška preddavkov za jednotlivé služby spojené s užívaním bytu sa zúčtuje vždy za predchádzajúci kalendárny rok v termíne do 31. mája nasledujúceho kalendárneho roka po zistení skutočných nákladov za poskytnuté plnenia.
4. Vyúčtovaním 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. Zmluvné strany berú na vedomie, že prenajímateľ je oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné a zmeniť ďalšie podmienky nájomnej zmluvy. K zmene dôjde od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo prenajímateľa na vykonanie zmien.
6. Zmluvné strany berú na vedomie, že správca bytov je oprávnený jednostranne zvýšiť výšku mesačných zálohových platieb za služby spojené s užívaním bytu, ak je na to dôvod vyplývajúci najmä zo zmeny všeobecne záväzných právnych predpisov, rozhodnutí cenových orgánov, podľa spotreby v predchádzajúcom období alebo na základe iných skutočností majúcich vplyv na výšku zálohových platieb.
7. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo úhradu za služby spojené s užívaním bytu do 5 dní po splatnosti, je povinný zaplatiť správcovi bytu poplatok z omeškania vo výške 0.5 promile z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

Čl. 7

Zánik nájmu a povinnosti pri skončení nájmu

Nájom bytu zaniká:

1. Uplynutím doby nájmu uvedenej v čl. 4 tejto zmluvy.
2. Písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom.
3. Písomnou výpoveďou nájomcu i bez uvedenia dôvodu. Výpovedná lehota je jeden mesiac. Začína plynúť prvým dňom a končí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená prenajímateľovi.
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 plnenia poskytované v súvislosti s užívaním bytu za čas dlhší ako 2 mesiace,

b/ nájomca alebo ten, kto s nájomcom býva, napriek písomnej výstrahe hrubo poškodzuje prenajatý byt a 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/ príde k naplneniu ďalších dôvodov podľa §711 Občianskeho zákonníka.

Výpovedná lehota je 1 mesiac a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.

5. Po skončení nájmu v byte sa nájomca zaväzuje odovzdať byt uvedený v čl. 2 tejto nájomnej zmluvy správcovi bytov v stave, v akom ho nájomca prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V prípade, že nájomca v takomto stave byt neodovzdá, je povinný uhradiť správcovi bytov škodu, ktorú poškodením bytu spôsobil. Zároveň je nájomca povinný uhradiť nájomné a služby spojené s užívaním bytu vrátane skutočných nákladov na základe ročného vyúčtovania v zmysle článku 6, bod 2 tejto zmluvy.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak nájomca k termínu skončenia doby nájmu byt správcovi bytov neodovzdá, zabezpečí správca vypratanie bytu na náklady nájomcu. Právnym titulom pre výkon rozhodnutia je notárska zápisnica.

Čl. 8

Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami. V zmysle zákona č. 546/2010 Z. z., ktorým sa dopĺňa zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník je nájomná zmluva na vyššie uvedený byt povinne zverejňovanou zmluvou.
2. Nájomná zmluva sa vyhotovuje v 2 rovnopisoch, pričom každá zo zmluvných strán obdrží jedno vyhotovenie zmluvy.
3. Nájomná zmluva bola spísaná a uzavretá na základe slobodne, vážne a zrozumiteľne prejavenej vôle zmluvných strán, ktoré ju po jej prečítaní na znak súhlasu s jej obsahom vlastnoručne podpísali.

V Hontianskych Nemciach, dňa 30.09.2022

.....
Odtlačok pečiatky
a podpis zástupcu prenajímateľa

.....
podpis nájomcu

„Osobné údaje dotknutých osôb sa spracúvajú v súlade s NARIADENÍM EURÓPSKEHO PARLAMENTU A RADY (EÚ) 2016/679 z 27. apríla 2016 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov, ktorým sa zrušuje smernica 95/46/ES (všeobecné nariadenie o ochrane údajov) a so zákonom č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov.“

Informácie o spracúvaní osobných údajov prevádzkovateľom sú vám plne k dispozícii na webovom sídle www.osobnyudaj.sk/informovanie, ako aj vo fyzickej podobe v sídle a na všetkých kontaktných miestach prevádzkovateľa.

