

N á j o m n á z m l u v a

č. 4/2023/NZ

I. Zmluvné strany

Prenajímateľ: Obec Snežnica
Sídlo: 023 32 Snežnica č. 17
IČO: 00314315
VÚB, a. s. Kysucké Nové Mesto, č. ú. IBAN: SK46 0200 0000 0000 1162 9322
v zastúpení starostom obce MVDr. Milanom Hlavatým (ďalej len prenájomca)
na jednej strane

Nájomca: **Jana Tomášová, nar. 09.01.1992**
Trvale bytom: Snežnica 370/7, 023 32 Snežnica
(ďalej len nájomca)

II. Rozsah zmluvy

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi nájomný byt č. **3** patriaci do jeho vlastníctva, ktorý bol postavený v súlade so zákonom č. 443/2010 Zb. z.. Tento byt sa nachádza v bytovom dome číslo súpisné **35**, na parcele **KNC 14/2**, v katastrálnom území Obce Snežnica.
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi štandardný byt **na prízemí**, pozostávajúci z **2 izieb**, kuchyne a príslušenstva v bytovom dome súpisné číslo **35**.
3. Prenajímateľ prenájma byt už jestvujúci.
4. Príslušenstvo bytu uvedeného v ods. 2 tohto ustanovenia tvorí: spoločná chodba, schodište, pivničné priestory.
5. Opis stavu bytu: - byt bežného štandardu, nový, celková výmera bytu: **52,65 m²**, vykurovanie bytu: plynom.
6. Vybavenie bytu tvorí kuchynská linka, plynový kotol a elektrický sporák.
7. Byt sa prenájma výlučne na účely bývania nájomcu. Spolu s nájomcom je oprávnený byt užívať aj manžel Martin Tomáš, nar. 04.09.1980 a syn Matej Tomáš nar. 25.09.2021.
Iné osoby nie sú oprávnené byt užívať, tým nie je dotknuté právo nájomcu prijímať návštevy v trvaní najviac 7 po sebe nasledujúcich kalendárnych dní, najviac však 30 dní v kalendárnom roku

III. Doba platnosti a zánik

1. Byt uvedený v článku II. Ods. 2 tejto zmluvy sa prenájma na dobu určitú **od 01.09.2023 do 31.08.2025** s možnosťou opakovaného predĺženia po dohode oboch zmluvných strán, pokiaľ nebude obecným zastupiteľstvom z objektívnych príčin rozhodnuté inak.
2. Ak bude mať nájomca nájomného bytu záujem o predĺženie platnosti tejto nájomnej zmluvy, je povinný 2 mesiace pred ukončením platnosti zmluvy doručiť na Obecný úrad Snežnica žiadosť o predĺženie doby jej platnosti (doby trvania nájmu).
3. Žiadosť o predĺženie podaná nájomcom prerokuje obecné zastupiteľstvo a rozhodne o nej. Zmluvné strany v prípade schválenia predĺženia uzavria dodatok k nájomnej zmluve, ktorým predĺžia dobu platnosti zmluvy.
4. Ak mesačný príjem osôb bývajúcich v tomto byte, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa § 3 zákona č. 601/2003 (o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov) v znení neskorších predpisov presiahne počas trvania nájomnej zmluvy výšku podľa § 22 zák. č. 443/2010, môže prenájomca ukončiť s nájomcom nájomný vzťah.
5. Nájomný vzťah môže tiež zaniknúť: - písomnou dohodou zmluvných strán k dohodnutému dňu, - písomnou výpoveďou nájomcu, pričom nájom bytu sa skončí v lehote podľa § 710 a § 711, - písomnou výpoveďou prenájomcu, po prerokovaní a rozhodnutí v obecnom zastupiteľstve obce a so súhlasom starostu obce, ak nájomca:
 - a) hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu,
 - b) alebo ten, kto s ním býva, napriek písomnej výstrahe, hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v dome,
 - c) využíva prenajatý byt bez súhlasu prenájomcu 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,

- d) neužíva byt bez vážnych dôvodov,
 - e) bez súhlasu prenajímateľa v predmetnom byte ubytuje osoby, ktoré nie sú uvedené na evidenčnom liste k tomuto bytu (do toho sa nepočítajú návštevy kratšie ako 15 dní).
Nájom bytu sa skončí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená nájomcovi.
- 6. V písomnej výpovedi, bez ohľadu nato, či ju podal prenajímateľ alebo nájomca, musí byť uvedená lehota, kedy sa nájom má skončiť.
 - 7. V ostatných otázkach sa skončenie nájmu riadi ustanovenia občianskeho zákonníka.
 - 8. V prípade ukončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť byt v stave zodpovedajúcom stavebným úpravám, vykonaným so súhlasom prenajímateľa.
Na preplatenie nákladov spojených s vykonanými úpravami nemá nájomca nárok.

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

- 1. Výška nájomného za byt sa ustanoví v zmysle platných právnych predpisov pre tento typ nájomných bytov.
- 2. Nájomca sa zaväzuje uhradiť finančnú zábezpeku vo výške **1000 €**, ktorá bola uhradená pri podpise tejto nájomnej zmluvy a slúži ako zábezpeka v prípade poškodenia bytu, prípadne jeho vybavenia a zariadenia podľa protokolu o prevzatí bytu. Pri odovzdávaní bytu Obci Snežnica bude uvedená čiastka nájomcovi vrátená späť v plnej výške. V prípade poškodenia bytu resp. vybavenia, bude táto čiastka znížená o náklady spojené s opravou bytu, resp. vybavenia alebo zariadenia.
- 3. Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné odo dňa **01.09.2023** vo výške **110,50 €** mesačne, vždy do 15-eho v bežnom mesiaci.
- 4. Nájomca sa zaväzuje platiť odo dňa **01.09.2023**:
 - a) podľa počtu členov v domácnosti ročný poplatok za zber, prepravu a zneškodňovanie odpadov v zmysle platného VZN o odpadoch,
 - b) podľa počtu členov v domácnosti úhradu za plnenie poskytované s užívaním príslušenstva bytu a spoločných priestorov po uplynutí zúčtovacieho obdobia,
 - c) podľa stavu vodomera za spotrebu vody polročne,
 - d) pravidelne platiť elektrickú energiu a plyn v uvedenom byte, v prípade odpojenia od uvedených sietí bude výpovedná lehota z bytu 1 mesiac,
 - e) voda a stočné podľa schválenia ÚRSO a OZ.
- 5. Súčasťou tejto nájomnej zmluvy je evidenčný list, ktorý obsahuje výpočet a úhrady za plnenia, poskytované s užívaním bytu. Evidenčný list vyhotovuje vlastník bytu Obec Snežnica a to v súlade s platnou právnou úpravou (je súčasťou zmluvy).
- 6. Nájomca je povinný platiť nájomné poskytované s užívaním bytu mesačne vopred do 15. dňa v mesiaci a to vlastníčkovi bytu Obci Snežnica. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu do 5 dní po jej splatnosti, je povinný zaplatiť správcovi bytu poplatok z omeškania vo výške 0,5% denne z výšky dlžnej sumy za každý deň omeškania.
- 7. Úhradu za drobné opravy a opravy zariadení tvoriacich príslušenstvo bytu do výšky 35,- € bude znášať nájomca. Opravy nad uvedenú sumu pokiaľ sa nepreukáže zavinenie zo strany nájomcu, bude uhrádzať prenajímateľ. V prípade, že sa preukáže zavinenie zo strany nájomcu, bude celú úhradu za opravy znášať nájomca.
- 8. Nájomca sa zaväzuje, že prenechaný byt bude v zimnom období riadne vykurovať a aktívne vetrať denne minimálne 2x30 minút.

V. Práva a povinnosti nájomcu bytu

- 1. Práva a povinnosti zmluvných strán sú upravené v § 687 – 695 Občianskeho zákonníka.
- 2. Okrem týchto práv a povinností sa zmluvné strany dohodli na nasledovných právach, resp. povinnostiach:
 - a) Nájomcovia sú povinní oboznámiť sa a dodržiavať domový poriadok, ktorý je vyvesený vo vestibule každého vchodu.
 - b) Súhlas na uzavretie dodatku k zmluve o predĺžení doby nájmu dáva obecné zastupiteľstvo a dodatok podpisuje starosta obce.
 - c) Do týchto bytov sa môžu na trvalý pobyt prihlásiť iba nájomcovia a ich deti, ktoré s nimi žijú v spoločnej domácnosti + druh, družka, rodič...
 - d) Nájomcovia uvedení v predchádzajúcom bode c) sú povinní prihlásiť sa na trvalý pobyt v bytovom dome.
 - e) U týchto bytov nemožno realizovať výmeny bytov medzi nájomcami bez súhlasu prenajímateľa.
 - f) U týchto bytov nemožno realizovať prevod vlastníckych práv k bytu na nájomcu.

- g) Nájomca nájomného bytu je povinný do 30 dní nahlásiť na Obecný úrad v Snežnici každú zmenu, ktorá nastala v údajoch uvedených v žiadosti a dotazníku, ktorý nájomca vyplnil. V prípade zistenia nepravdivých údajov môže prenajímateľ ukončiť nájomný vzťah s nájomcom.
- h) Nájomca nájomného bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu.
- i) Nájomca je povinný v prípade ukončenia nájmu byt uvoľniť a odovzdať ho vlastníčkovi v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody.
- j) Nájomca podpisom tejto zmluvy súhlasí s podmienkami tejto nájomnej zmluvy, i s exekúciou a s výkonom rozhodnutia vypratania bytu v prípade neplnenia si záväzkov vyplývajúcich z tejto zmluvy (neplatenie nájomného a ostatných poplatkov uvedených v čl. IV bod 4).
- k) Každý zásah do interiéru bytu vrátane zariadenia alebo stavebné úpravy v byte podliehajú schváleniu Obecným úradom v Snežnici. Všetky odsúhlasené zmeny môže nájomca uskutočniť len na vlastné náklady.
- l) Nájomca je povinný sprístupniť byt na kontrolu obcou (odpisy vody, revízie zariadení, kontroly hydrantov, dodržiavanie BOZP, kontroly spoločných priestorov).
- m) Nájomca je povinný sprístupniť byt na kontrolu zamestnancom ministerstva, krajského stavebného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu.

VI. 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 (Zák. č. 443/2010 Zb. z.) neobsahujú inú úpravu.
3. Nájomná zmluva sa vyhotovuje v 2 rovnopisoch, pričom po jednom rovnopise dostane prenajímateľ a nájomca. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť odo dňa podpísania zápisnice (týka sa nových nájomníkov) o prevzatí bytu, ktorá tvorí prílohu tejto zápisnice.

V Snežnici, dňa 31.08.2023

.....
prenajímateľ

MVDr. Milan Hlavatý – starosta obce

.....
nájomca

Jana Tomášová