

ZMLUVA

O NÁJME BYTU č. 03/NBZH/2023 zo dňa 13.09.2023

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 152/183
067 77 Zemplínske Hámre
V zastúpení: Ing. Ján Kepič, PhD., starosta obce
IČO: 00323853
DIČ: 20294776
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: **František Kepič**
Narodený:
Trvale bytom:

Rodinný stav:

(ďalej len „Nájomca“)

Článok II

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom bytového domu súpisné číslo 400, orientačné číslo 4, 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. 03**, nachádzajúci sa v bytovom dome súpisné číslo 400, orientačné číslo 4 na ulici Kostolné námestie v Zemplínskych Hámroch, v „A“ vchode, na **2. nadzemnom podlaží**

bytového domu, ktorý pozostáva z **troch izieb a príslušenstva**: kuchyňa, predsieň, komora, kúpeľňa a WC. Celková výmera podlahovej plochy bytu vrátane príslušenstva je **60,18 m²**.

Článok III

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

1. Spolu s nájomom 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. 03 o rozlohe 60,18 m²** bola stanovená Uznesením Obecného zastupiteľstva obce Zemplínske Hámre č. 01/2014 zo dňa 28.02.2014 (ďalej len ako „Uznesenie“) na **sumu 157,00 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, atď.). Vodné a stočné určí Nájomcovi obec podľa pomerného odberu na obyvateľa po odpočte spoločného vodomeru pre bytovú jednotku.
3. Spôsob rozúčtovania služieb spojených s užívaním bytu upravuje mesačný zálohový predpis, ktorý tvorí prílohu č. 1 tejto Zmluvy.

4. 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. 03 o výmere 60,18 m² na sumu 471,00 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. Zmluvné strany sa vzájomne dohodli, že Nájomca najneskôr v deň podpisu Nájomnej zmluvy zloží v Prospech účtu Prenajímateľa finančnú zábezpeku na zabezpečenie prípadnej pohľadávky Prenajímateľa voči Nájomcovi ku dňu skončenia tejto Zmluvy. Podpisom tejto Zmluvy Nájomca súhlasí, aby v prípade vzniku pohľadávky Prenajímateľa voči Nájomcovi bola kedykoľvek jej výška započítaná a uhradená z finančnej zábezpeky.
4. 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, skončenie nájmu a podmienky opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy

1. V zmysle zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj nájomného a sociálneho bývania a Všeobecne záväzného nariadenia obce Zemplínske Hámre č. 04/2012, ktoré upravuje nájom nájomných bytov pre obec Zemplínske Hámre (ďalej len „VZN“) Prenajímateľ dáva Nájomcovi byt do odplatného užívania a to na dobu **určitú v trvaní od 01.10.2023 do 30.09.2026**.
2. 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.
3. Nájomca má právo vypovedať túto Nájomnú zmluvu kedykoľvek aj bez udania dôvodu.

4. Prenajímateľ má 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 500,00 Eur,
 - d) Nájomca si neplní včas a riadne svoju povinnosť a to platiť nájomné a služby spojené s užívaním bytu v zmysle tejto Zmluvy a pohľadávka voči Prenajímateľovi presiahla výšku finančnej zábezpeky (pohľadávkou sa rozumie aj jej príslušenstvo),
 - e) Nájomca, bez súhlasu Prenajímateľa umožnil byt užívať iným osobám alebo byt prenechal do podnájmu tretej osobe,
 - f) Nájomca, bez súhlasu Prenajímateľa si v byte, ktorý má prenajať, zriadil sídlo podnikania,
5. Prenajímateľ môže s Nájomcom opakovane uzatvoriť 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.
6. 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.

Článok VII

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. **Prenajímateľ** je povinný:
- a) počas celej doby nájmu zabezpečiť pre Nájomcu nerušený výkon jeho práv spojených s užívaním bytu,
 - b) zálohové platby za služby spojené s užívaním bytu zúčtovať vždy za uplynulý kalendárny rok a Nájomcovi najneskôr do 31. mája v každom kalendárnom roku predložiť Vyúčtovanie nákladov spojených s užívaním bytu,
 - c) preplatky spojené s Vyúčtovaním nákladov spojených s užívaním bytu uhradiť Nájomcovi najneskôr do 30 dní odo dňa prevzatia tohto vyúčtovania,

- d) vrátiť Nájomcovi finančnú zábezpeku v plnej výške, prípadne krátenú o výšku pohľadávky a to v lehote do 30 kalendárnych dní odo dňa vyúčtovania ukončeného nájomného vzťahu,
- e) zúčastňovať sa na schôdzach konaných v obytnom dome.
- f) vstupovať do bytu za účelom kontroly dodržiavania predmetu a účelu Zmluvy a povinností na strane Nájomcu.

2. **Nájomca** je povinný:

- a) riadne a včas platiť v prospech účtu Prenajímateľa nájom a služby spojené s bývaním,
- b) dodržiavať všetky povinnosti vyplývajúce mu ako Nájomcovi v zmysle tejto Zmluvy,
- c) dodržiavať čistotu a poriadok bytu, spoločných priestorov v obytnom dome, chrániť majetok Prenajímateľa a nepoškodzovať ho, nerušiť ostatných nájomníkov v obytnom dome a dodržiavať domový poriadok,
- d) nedoplatky spojené s Vyúčtovaním nákladov spojených s užívaním bytu uhradiť Prenajímateľovi najneskôr do 30 dní odo dňa prevzatia tohto vyúčtovania, v opačnom prípade si je vedomý, že porušuje Zmluvu a Prenajímateľ si môže voči nemu uplatňovať úrok z omeškania,
- e) v prípade neuhradenia nájomného a služieb spojených s bývaním včas a riadne zaplatiť Prenajímateľovi úrok z omeškania v zmysle zákona,
- f) znášať všetky drobné opravy v byte, ktoré súvisia s bývaním na svoje vlastné náklady,
- g) uhradiť Prenajímateľovi v plnom rozsahu škodu, ktorú spôsobil sám Nájomca, osoby žijúce s Nájomcom v spoločnej domácnosti alebo iné osoby ktoré sa nachádzali v prenajatom byte po dobu trvania tejto Zmluvy a túto škodu spôsobili,
- h) zdržať sa akýchkoľvek stavebných úprav v byte, spoločných častiach a zariadeniach bytového domu, nie je oprávnený ich vykonať ani na svoje vlastné náklady bez písomného súhlasu Prenajímateľa,
- i) vždy umožniť a sprístupniť byt Prenajímateľovi na čas nevyhnutný za účelom meraní, inštalácie vodomero, kontroly a odpočtu meračov spotreby v byte,
- j) užívať byt iba na bývanie v rozsahu upravenom touto Zmluvou a iba pre osoby, ktoré majú oprávnenie tento byt užívať a sú uvedené v evidenčnom liste bytu, ktorý tvorí prílohu č. 2 tejto Zmluvy,
- k) zobrať na vedomie skutočnosť, že podpisom tejto Zmluvy vyhlasuje, že nájomný byt alebo jeho časť nie je oprávnený prenechať do podnájmu tretej osobe,
- l) oznámiť akékoľvek zmeny v počte osôb užívajúcich byt (rodinní príslušníci) najneskôr do 15 dní odo dňa zmeny,
- m) prihlásiť seba a všetky osoby, bývajúce v byte, na trvalý pobyt v obci Zemplínske Hámre,
- n) v deň ukončenia nájomného vzťahu odovzdať byt Prenajímateľovi vypratáný, nepoškodený s vykonanou hygienickou maľbou na vlastné náklady,
- o) nájomcovia obecného nájomného bytu nemajú nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu a akýmkoľvek spôsobom,

- p) oznámiť Prenajímateľovi deň a čas konania schôdzy v bytovom dome minimálne 3 dni vopred.

Článok VIII

Protiprávne obsadený byt

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

Článok IX

Záverečné ustanovenia

1. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia na internetovej stránke obce v zmysle zákona č. 211/2000 o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
2. Ak v tejto Zmluve nie je výslovne uvedené niečo iné, vzťahy zmluvných strán sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
3. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch (2) rovnopisoch, jeden (1) rovnopis pre Prenajímateľa a jeden (1) rovnopis pre Nájomcu.
4. 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 prejavovaná ani v tiesni ani na základe nevýhodných podmienok, čo zmluvné strany svojimi podpismi potvrdzujú.

V Zemplínskych Hámroch, dňa 13.09.2023

Prenajímateľ:

Nájomca:

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

.....
František Kepič