

Nájomná zmluva č. C1 – 01/2023

Na byt č. C1, Malé Hoste 20, uzatvorená podľa ustanovenia § 685 a nasl. Zák. č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov, zák. č. 443/2010 o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní medzi:

Čl. 1 Zmluvné strany

Prenajímateľ:

Obec Malé Hoste

So sídlom: Malé Hoste č. 191, 956 37 Malé Hoste

IČO: 003100751

DIČ: 2021053452

Štatutárny zástupca: **Teodor Rusnák, starosta obce**

V zastúpení správcom na základe Mandátnej zmluvy podpísanej dňa 25.10.2023 v Malých Hostoch:

Názov: **Poľnohospodárske bytové družstvo Topoľčany**

Sídlo: Mojmírova 3, 955 01 Topoľčany

IČO: 00596779

DIČ: 2021248900

IČ DPH: SK2021248900

Štatutárni zástupcovia **Igor Pirt'án, predseda predstavenstva**

Ing. Eva Ondrušková, členka predstavenstva

Nájomca:

Meno nájomcu: **Inés Kozáčková**

dátum narodenia: **xxxx**

Čl. 2 Predmet nájmu

1. Prenajímateľ – výlučný vlastník bytového domu súp. č. 20, nachádzajúci sa na parc. č. 707/7 v katastrálnom území Malé Hoste, prenecháva nájomcovi do užívania byt č. C1 určený na nájomné bývanie.
2. Prenajímaný byt pozostáva z **dvoch (2) izieb**, kuchynskej linky, elektrického sporáka s varnou doskou a príslušenstva. Príslušenstva je obsahom Evidenčného listu nájomného bytu a zoznamu osôb tvoriacich domácnosť nájomcu.
3. S právom užívať byt je spojené právo užívať spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu a spoločné príslušenstvo domu, ktoré nie je stavebnou súčasťou domu, ako aj používať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
4. S užívaním bytu prináležia nasledovné plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu: dodávka studenej pitnej vody, dodávka tepla, teplej vody, odvod splaškových vôd do kanalizácie alebo žumpy, dodávka elektrickej energie do spoločných častí a zariadení domu.
5. Medzi plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu nepatria: dodávka elektrickej energie do bytu, vybavenie bytu anténou pre rozhlasový a televízny prijímač, upratovanie spoločných častí a zariadení domu, čistenie chodníkov a odpratávanie snehu v okolí bytového domu po spoločnú komunikáciu. Dodávku elektrickej energie do bytu si zabezpečuje nájomca individuálnou zmluvou s dodávateľmi elektrickej energie na vlastné náklady.

Článok 3 doba nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú **od 1.11.2023 do 1.10.2025**
2. Nájomca je povinný počas trvania nájomného vzťahu dodržiavať podmienky vyplývajúce z tejto nájomnej zmluvy a zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní.
3. Nájomca má pravo na prednostné opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy na byt uvedený v čl. 2 pokiaľ si riadne plní povinnosti vyplývajúce z tejto nájomnej zmluvy 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 60 kalendárnych dní pred ukončením doby nájmu.

Článok 4 práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ fyzicky odovzdá a nájomca preberie byt uvedený v čl. 2 tejto zmluvy. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi kľúče od predmetného bytu a týmto dňom je/sú nájomca a osoby tvoriace jeho domácnosť oprávnení vstupovať do bytu ako jeho užívatelia.
2. Nájomca sa zaväzuje, že zmeny o počte osôb tvoriacich domácnosť nájomcu, bude realizovať iba so súhlasom prenajímateľa na základe predchádzajúcej žiadosti. Nenahlásené zmeny počtu osôb tvoriacich domácnosť nájomcu zakladá právo prenajímateľa uplatňovať voči nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške **20,- €**.
3. Nájomca sa zaväzuje, že všetky drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a obvyklé práce v byte v zmysle Nariadenia vlády SR č. 87/1995 si zabezpečí sám a na vlastné náklady.
4. Nájomca sa zaväzuje, že pri výkone svojich práv bude dbať, aby v dome bolo vytvorené prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom nerušený výkon ich práv a že bude dodržiavať Domový poriadok bytového domu.
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 poškodenie odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.
6. Nájomca nesmie uskutočňovať žiadne stavebné úpravy v nájomnom byte, či podstatné zmeny na predmete nájmu a to ani na svoje náklady.
7. Nájomca nesmie byt využívať na iné účely ako bývanie, nesmie v nájomnom byte uskutočňovať podnikateľskú činnosť, ani zriadiť v nájomnom byte sídlo podnikajúcej fyzickej osoby, či právnickej osoby, ani nesmie dať nájomný byt do podnájmu inej osobe.
8. V nájomnom byte je povolené chovať akékoľvek zvieratá aj bez písomného schválenia vlastníka. V prípade, že nájomník nedokáže zabezpečiť aby chované zviera neobťažovalo ostatných hlasovými prejavmi alebo zápachom, môže byť takéto povolenie zrušené.
9. Nájomca bytu je povinný umožniť vstup zamestnancom správcu a iných kontrolných orgánov, vykonávajúcich kontrolu v súlade so zákonom č. 443/2010 Z.z. s cieľom výkonu technického stavu bytu, obývania bytu a dodržiavania zmluvných podmienok.

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

1. Nájomcovi vzniká dňom vzniku nájomného vzťahu 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 vo výške 263,02 € a mesačné zálohové úhrady za služby spojené s užívaním bytu, ktorých výška je uvedená v neoddeliteľnej prílohe tejto zmluvy (Zálohový výmer), sa nájomca zaväzuje platiť vopred vždy k 20. dňu mesiaca na účet prenajímateľa.
3. Nájomca sa zaväzuje uhradiť prenajímateľovi zábezpeku vo výške jedného mesačného zálohového výmeru, ktorý je povinný uhradiť do 10 dní od podpisu nájomnej zmluvy a ktorú mu je prenajímateľ povinný vrátiť v ročnom zúčtovaní za užívanie bytu do 31.5. nasledujúceho roka po skončení nájomnej zmluvy.
4. Zábezpeka môže byť použitá na pokrytie výdavkov spojených s bytom, ktoré sú uvedené v tejto zmluve a za ktoré podľa tejto zmluvy zodpovedá nájomca.
5. Výška úhrady za dodávku tepla sa rozpočíta podľa podlahovej plochy bytu a výška úhrady za dodávku teplej vody sa vypočíta na základe spotreby odpočtom meradiel. Výška úhrady za splaškovú vodu sa vypočíta na základe celkových výdavkov a rozpočíta sa podľa spotreby odpočtom meradiel v byte. Výška úhrady za osvetlenie spoločných priestorov sa vypočíta na základe celkových vyfakturovaných nákladov a rozpočíta sa podľa počtu osôb nahlásených v byte.
6. Spôsob úhrady nájomného a za služby spojené s užívaním bytu uskutoční nájomca bezhotovostným platobným stykom, alebo poštovou poukážkou na číslo účtu prenajímateľa. Platobné údaje sú uvedené v zálohovom výmere.
7. 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.
8. Vyúčtovaním zistený nedoplatok je nájomca povinný zaplatiť do 60 dní odo dňa doručenia vyúčtovania, preplatok je správca bytov povinný odoslať do 60 dní od zúčtovania nájomcovi.
9. Zmluvné strany berú na vedomie, že prenajímateľ 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 nameranej spotreby dodávaných médií v predchádzajúcom období alebo na základe iných skutočností, majúcich vplyv na výšku zálohových platieb.

Čl. 6 Zánik nájmu a povinností pri skončení nájmu

Nájom bytu zaniká:

1. Uplynutím doby nájmu uvedenej v článku 3 tejto nájomnej zmluvy
2. Písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom
3. Písomnou výpoveďou nájomcu i bez udania dôvodu. Výpovedná lehota je 3 mesiace. Začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúcim po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená prenajímateľovi (správcovi). Výpovedná lehota môže byť skrátená na základe vzájomnej dohody prenajímateľa a nájomcu.
4. Písomnou výpoveďou prenajímateľa v prípade ak:
 - a) nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu napr. tým, že neuhradí včas nájomné alebo úhradu za služby spojené s užívaním bytu za čas dlhší ako 3 (tri) mesiace
 - b) nájomca alebo člen domácnosti, ktorý s nájomcom býva, napriek písomnému upozorneniu 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) príde k naplneniu ďalších dôvodov podľa § 711 Občianskeho zákonníka. Výpovedná lehota je 1 (jeden)mesiac a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho v mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade ak nájomca k termínu skončenia doby nájmu byt prenajímateľovi neodovzdá, zabezpečí prenajímateľ vypratanie bytu na náklady nájomcu. Za porušenie tejto povinnosti, t.j. včasného vypratania a odovzdania bytu prenajímateľovi si účastníci zmluvy dojednali podľa § 544 a následne s použitím § 2 odst. 3 Občianskeho zákonníka, zmluvnú pokutu vo výške 200,-- €
6. Pri zániku nájmu bytu nájomca nemá právo na bytovú náhradu
7. Nájomca súhlasí s tým, že v prípade zániku nájmu bytu podľa Čl. 6 bod 4a) a v prípade naplnenia skutkovej podstaty uvedenej v Čl. 6 bod 6.4b), c) bude vyst'ahovaný na vlastné náklady na adresu predchádzajúceho bydliska.

Článok 7 Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami, účinná je nasledujúci deň po zverejnení na webovej stránke obce a úradnej tabuli obce.
2. Neoddeliteľnou súčasťou tejto nájomnej zmluvy je Evidenčný list nájomného bytu so zoznamom osôb tvoriacich domácnosť nájomcu a zálohový predpis
3. U predmetného nájomného bytu nie je možné realizovať prevod bytu do osobného vlastníctva
4. Nájomca potvrdzuje, že v zmysle zákona č. 18/2018 Z.z. o ochrane osobných údajov dáva súhlas na spracovanie jeho osobných údajov po dobu trvania tejto zmluvy a jej povinnej archivácii.
5. Zmluva je vyhotovená v troch vyhotoveniach. Jedno vyhotovenie pre prenajímateľa, jedno pre správcu bytov a jedno pre nájomníka.
6. Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu prečítali, uzatvárajú túto slobodne, vážne a určito, v plnom rozsahu porozumeli jej obsahu, ktorý je pre nich dostatočne zrozumiteľný a určitý, že táto zmluva vyjadruje ich slobodnú a vážnu vôľu a tá nebola uzatvorená v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu ju podpisujú.

V Malé Hoste, dňa

.....
Pečiatka a podpis prenajímateľa

.....
podpis nájomcu (nájomcov)