

NÁJOMNÁ ZMLUVA

Zmluvné strany:

Prenajímateľ : **Obec Hrnčiarovce nad Parnou**
so sídlom: Farská 37, 919 35 Hrnčiarovce nad Parnou
zastúpená: Mgr. Marcelom Škorcom – starostom obce
bankové spojenie: Unicredit bank
Č. účtu: 6603681009/1111
IČO: 34007521
DIČ: 2021149845

a

Nájomca : Ing. Eva Cízlová

Zmluvné strany uzatvárajú podľa § 12 zákona č. 443/2010 Z.z. a VZN Obce Hrnčiarovce nad Parnou č. 2/2015 a § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka túto

ZMLUVU O NÁJME BYTU

I.

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom obytného domu súpis. č. 6982 na ulici Mlynárskej č. 18 v Hrnčiarovciach nad Parnou, ktorý je zapísaný na liste vlastníctva č. 1400 pre katastrálne územie Hrnčiarovce.
2. Prenajímateľ za podmienok dohodnutých touto zmluvou prenecháva nájomcovi do užívania 2 - izbový byt č. AI/2 o výmere 46,30 m² nachádzajúci sa na prízemí obytného domu so súpis. č. 6982 na ul. Mlynárskej č. 18 v Hrnčiarovciach nad Parnou (ďalej len "byt").
3. Predmetný byt pozostáva z: obývačky, kuchyne, izby, predsieni, kúpeľne + WC a úložný priestor. Nájomcovi vzniká uzatvorením nájomnej zmluvy aj právo užívať spolu s bytom spoločné priestory, spoločné časti a spoločné zariadenia obytného domu.
4. K zariadeniu nájomného bytu patrí plynový kotol ústredného kúrenia so zásobníkom teplej vody s termostatom, kuchynská linka s plynovým sporákom, digestorom a telefón.
5. Stav bytu je vyhovujúci, primerane svojmu opotrebovaniu, steny bez plesní, nezatečený, okná nepoškodené, plynový kotol bezporuchový.
6. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi byt na základe žiadosti nájomcu o nájomný byt a na základe schválenia poslancov obecného zastupiteľstva obce Hrnčiarovce nad Parnou, uznesením č.40/23 zo dňa 2.11.2023

II.

Predmet zmluvy

Prenajímateľ prenecháva touto zmluvou nájomcovi byt, jeho zariadenie a vybavenie do dočasného užívania. Nájomca byt, jeho zariadenie a vybavenie preberá do nájmu. Nájomca sa zaväzuje uvedený byt užívať riadne pre účely zabezpečenia vlastného bývania.

III.

Výška a spôsob platby nájomného

1. Dňom uzavretia nájomnej zmluvy vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenájomateľovi nájomné za byt a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu.
2. Výška nájomného je **81,55 €** mesačne, ktorého výška je určená na základe vzájomnej dohody zmluvných strán. V dohodnutom nájomnom je zahrnutý aj príspevok do fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu a náklady na poistenie bytového domu.
3. Nájomca je povinný platiť samostatné úhrady za dodávku elektrickej energie, plynu, poplatkov za TV a rozhlas priamo ich poskytovateľom – dodávateľom. Prenajímateľ nezodpovedá za ich riadne poskytovanie – dodávku. Nájomca je povinný uzavrieť zmluvy o dodávke energií pre byt priamo s ich dodávateľmi.
4. Úhradu za dodávku elektrickej energie pre spoločné priestory nájomca uhrádza prenájomateľovi zálohovo vo výške **2,00 €** mesačne za byt a to do 25. dňa kalendárneho mesiaca vopred spolu s nájomným.
5. Úhradu za dodávku vody a stočného pre spoločné priestory nájomca uhrádza prenájomateľovi zálohovo vo výške **16,45 €** mesačne za byt a to do 25. dňa kalendárneho mesiaca vopred spolu s nájomným.
6. Zúčtovanie zálohových platieb za vodné a stočné, za dodávku el. energie pre spoločné priestory je prenájomateľ povinný vykonať na základe faktúry predloženej dodávateľom. Nedoplatok sa nájomca zaväzuje uhradiť do 15 dní po vykonaní zúčtovania, prípadný preplatok bude nájomcovi vrátený do 15 dní po vykonaní zúčtovania.
7. Výšku príspevku do fondu prevádzky, údržby a opráv, ktorá je započítaná v mesačnom nájomnom je prenájomateľ povinný upraviť podľa platného VZN prenájomateľa.

IV.

Ostatné dojednania

1. Prenajímateľ upravil režim nájmu nájomných bytov všeobecne záväzným nariadením obce Hrnčiarovce nad Parnou č. 2/2015 / ďalej len VZN/. Nájomca vyhlasuje, že toto VZN pozná, berie ho na vedomie a zaväzuje sa dodržiavať všetky jeho ustanovenia, a to i v prípade ich zmien a doplnkov, ktoré vykoná obecné zastupiteľstvo v budúcnosti.
2. Nájomca sa so stavom prenajatého bytu oboznámil jeho obhliadkou pred podpísaním tejto zmluvy a bude ho užívať spolu s príslušenstvom a zariadením pre potreby vlastného bývania.

3. Opis stavu bytu, príslušenstva a zariadenia bytu je uvedený v zápisnici o odovzdaní a prevzatí bytu zo dňa 1.12.2023
4. Prenajímateľ odovzdáva byt spolu s jeho príslušenstvom a zariadením v stave spôsobilom na jeho riadne užívanie.
5. Nájomca je povinný prevziať byt spolu s príslušenstvom a zariadením najneskôr do 3 dní odo dňa podpísania zápisnice o odovzdaní a prevzatí bytu.
6. Nájom bytu podľa tejto zmluvy začína od 1.12.2023
7. Nájomca je oprávnený užívať prenajatý byt s osobami tvoriacimi domácnosť nájomcu a to:
8. V prípade ak sa zmení počet osôb žijúcich s nájomcom v byte, je nájomca túto skutočnosť povinný písomne prenajímateľovi oznámiť najneskôr do 10 dní odo dňa kedy došlo k zmene počtu osôb.
9. Zmluvné strany sa dohodli na finančnej zábezpeke, ktorá je vo výške päťmesačného nájomného t.j. v sume **407,75 €**. Prenajímateľ podpísaným tejto zmluvy prehlasuje, že nájomca u neho zložil túto finančnú zábezpeku pred podpísaním tejto zmluvy v hotovosti do pokladne/ prevodom na č.ú. prenajímateľa.
10. Finančná zábezpeka slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a pre prípad náhrady za nadmerné poškodzovanie nájomného bytu nájomcom. V prípade ak sa prenajímateľ dostane do omeškania s úhradou nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a pre prípad náhrady za nadmerné poškodzovanie nájomného bytu je prenajímateľ oprávnený si tieto uhradiť zo zloženej finančnej zábezpeky. V prípade, ak zábezpeka bude takto použitá, nájomca je povinný na základe výzvy prenajímateľa ju doplniť do pôvodne dohodnutej výšky.

V. Doba nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú a to na 1 rok **od 1.12.2023 do 30.11.2024**
2. Nájom sa ukončí uplynutím doby nájmu.
3. Nájomca má právo na opakované uzavretie zmluvy o nájme nájomného bytu pri splnení podmienok uvedených v tejto zmluve a vo VZN. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude prenajímateľ informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.
4. Ak si nájomca plní všetky povinnosti podľa tejto zmluvy, VZN a Občianskeho zákonníka vzťahujúce sa na nájom bytu, a nájomca nemá nesplatené záväzky voči obci Hrnčiarovce nad Parnou, má nájomca právo na opakované uzatvorenie novej nájomnej zmluvy na ďalšie tri roky, za podmienok, že pri uzatvorení novej nájomnej zmluvy spĺňa všetky podmienky na pridelenie nájomného bytu podľa VZN.

VI. Zánik nájmu

1. Nájom bytu zaniká:
 - a) uplynutím doby nájmu, ak nebola táto doba podľa tohto VZN predĺžená,
 - b) písomnou dohodou medzi obcou a nájomcom,
 - c) písomnou výpoveďou zo strany nájomcu, nájom bytu sa v tomto prípade končí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená
 - d) písomnou výpoveďou zo strany prenajímateľa
2. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu ak:
 - a) nájomca nespĺňa podmienky zákona a tohto VZN,
 - b) nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
 - c) nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 3 mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť tretej osobe do podnájmu.
 - d) nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie,
 - e) nájomca neužíva byt bez vážnych dôvodov alebo bez súhlasu obce ubytuje v predmetnom byte iné osoby,
 - f) nájomca je v omeškaní s úhradou nájomného viac ako dva mesiace,
 - g) nájomca napriek výzve prenajímateľa nedoplní do pôvodnej výšky zábezpeky podľa čl. IV: bod 10. tejto zmluvy.
3. Ak bola daná prenajímateľom písomná výpoveď, skončí sa nájom bytu uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi výpoveď doručená.
4. Počas doby, po ktorú bude zachovaný nájomný charakter bytu, po predchádzajúcom oznámení majú právo výkonu kontroly v tomto byte zamestnanci ministerstva, obce a iných poverených úradov s cieľom kontroly technického stavu bytu.

VII. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný:

- a) odovzdať nájomcovi byt v stave spôsobilom na riadne užívanie
- b) zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu
- c) odstrániť na svoje náklady všetky vady bytu, ktoré zistí nájomca pri prevzatí bytu, do jedného mesiaca odo dňa prevzatia bytu, či nahlásenia väd.

2. Nájomca bytu je povinný:

- a) užívať byt, jeho zariadenie a vybavenie, riadne a zabezpečiť, aby aj osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti neobmedzovali ostatných užívateľom bytovky v ich užívaní práve,
- b) hradiť nájomné a za služby podľa čl. III. tejto zmluvy,
- c) na vlastné náklady vykonávať drobné opravy a bežnú údržbu bytu (podľa nariadenia vlády SR č.87/1995 Z.z.),
- d) bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi tie opravy, ktoré má znášať prenajímateľ,
- e) po skončení nájmu bytu ho vrátiť spolu s príslušenstvom a zariadením v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie,
- f) vykonávať zmeny na prenajatom byte a jeho príslušenstve a zariadení len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa,
- g) umožniť vstup prenajímateľa do bytu za účelom kontroly bytu, opráv alebo údržby bytu, spoločných častí a spoločných zariadení domu, ako aj za účelom kontroly stavu vodomeru a to na nevyhnutnú dobu na základe predchádzajúcej žiadosti prenajímateľa,
- h) hlásiť nutnosť opráv, ktoré má znášať prenajímateľ, bez zbytočného odkladu a súčasne mu umožniť ich riadne vykonanie,
- i) pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomníkom výkon ich práv,
- j) rešpektovať všetky povinnosti dané VZN. Najmä sa zaväzuje:
 - neprihásiť inú osobu ako seba a svojich rodinných príslušníkov žijúcich s ním v spoločnej domácnosti na trvalý pobyt v byte,
 - byť nevymení ani neuskutoční prevod práv vyplývajúcich z nájmu bytu,
 - byť ku dňu skončenia nájmu uvoľní, odovzdá ho prenajímateľovi a umožní mu s ním nakladať,
 - nahradí všetky škody vzniknuté na prenajatom byte, ktoré prenajímateľ zistí v lehote 30 dní odo dňa skončenia nájmu a odovzdania bytu.

VIII.

Záverečné ustanovenia

- 1. Táto zmluva napísaná v 2 vyhotoveniach, bola jej účastníkmi prečítaná, nimi odsúhlasená v celom rozsahu a na znak ich súhlasu nimi vlastnoručne podpísaná. Pričom každá zo zmluvných strán obdrží po jednom vyhotovení pri jej podpísaní.
- 2. Túto nájomnú zmluvu možno meniť len dohodou zmluvných strán formou písomných dodatkov.
- 3. Prílohou tejto zmluvy je protokol o odovzdaní a prevzatí bytu, ak sa jedná o nového nájomcu.

4. Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom podpísania zmluvnými stranami.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že sú plne spôsobilé k právnym úkonom, že si obsah tejto zmluvy pred jej podpísaním prečítali, obsahu porozumeli, vyhlasujú, že jej obsah im je jasný a zrozumiteľný. Zmluvné strany svojim podpisom vyhlasujú, že táto zmluva je uzatvorená slobodne, vážne, nie v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok.

V Hrnčiarovciach nad Parnou, dňa 8.11.2023

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....
Mgr. Marcel Škorec
starosta obce

.....
Ing. Eva Cízlová