

Zmluva o opätovnom uzavretí nájomnej zmluvy k obecnému nájomnému sociálnemu bytu číslo B2/1

I. Zmluvné strany

1. Prenajímateľ:

Obec Križovany nad Dudváhom

919 24 Križovany nad Dudváhom č. 1

IČO : 00682187

DIČ: 2021181228

Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.

IBAN : SK48 5600 0000 0010 0263 4001

Zastúpený: **Ing. Svetlana Kráľovičová** , starostka obce
(ďalej len „*prenajímateľ*“)

a

2. Nájomca:

Meno a priezvisko : **Ivana Filústeková**

Adresa bydliska :

Dátum narodenia

Telefonický konta

Bankové spojenie

IBAN : SKI12 11

(ďalej len "*nájomca*")

(prenajímateľ a nájomca ďalej aj ako „*zmluvné strany*“)

Uzatvorili podľa ust. § 685 a nasl. zákona č. 46/1964 Občianskeho zákonníka túto zmluva o nájme bytu:

II. Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľnosti - bytový dom 9 b.j. Križovany nad Dudváhom, súp. č. 635, v obci Križovany nad Dudváhom, zapísanej na LV č.1082, k.ú. Križovany nad Dudváhom, obec Križovany nad Dudváhom, okres Trnava postavený na parc. č. 2106/3.
2. Predmetom nájmu je obecný sociálny byt č. B2/1 spolu s príslušenstvom, nachádzajúci sa v bytovom dome: 9 b.j. Križovany nad Dudváhom, súp. č. 635, v obci Križovany nad Dudváhom. Podrobný opis bytu je obsiahnutý v čl. III. tejto zmluvy.

3. Prenajímateľ týmto prenecháva predmet nájmu nájomcovi na dočasné užívanie za podmienok uvedených v tejto zmluve, nájomca toto užívanie prijíma a zaväzuje sa platiť prenájomcovi dohodnuté nájomné.
4. Prenajímateľ vyhlasuje, že neexistujú žiadne právne ani faktické vady predmetu nájmu, ktoré by mohli byť prekážkou platnosti tejto zmluvy, najmä že je vlastníkom predmetu nájmu alebo má také dispozičné práva, ktoré mu umožňujú predmet nájmu podľa tejto zmluvy opätovne prenajať.
5. Nájomca sa so stavom prenajímaného bytu oboznámil a bez závad ho preberá do užívania spolu s osobami, ktoré žijú s ním v spoločnej domácnosti – podľa evidenčného listu.
6. Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu do užívania výlučne nájomcovi uvedenému v tejto zmluve.

III.

Popis bytu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu

1. Predmetom nájmu je obecný sociálny byt č. B2/1 na 1.poschodí, pozostávajúci z kuchyne s jedálňou 11,85 m², predsieňou 2,90m², izbou 11,17 m², obývacou izbou 14,81 m², kúpeľňou s WC 3,74 m² a balkónom 3,40m² spolu o výmere 47,87 m².
2. Predmetný byt sa nachádza v novostavbe bytového domu a nie sú v ňom žiadne závady.
 - a) vo všetkých izbách sú plávajúce podlahy , v kúpeľni keramická dlažba,
 - b) radiátory 2 ks a 1 ks rebríkový radiátor v kúpeľni,
 - c) v kúpeľni je vaňa , umývadlo, miešacie batérie, WC kombi, plynový kotol ústredného kúrenia s ohrievačom vody, prípoj na práčku,
 - d) v kuchyni je kuchynská linka, plynový sporák MORA typ 151D.12 s rúrou, batéria stojanková drezová.
3. Príslušenstvo bytu: *pivnica – pivničná kobka pridelená k bytu, chodby, kúpeľňa s WC, kuchynská linka, kombinovaný sporák, rozvody elektrickej inštalácie od skrine merania, rozvody ústredného kúrenia od domových stúpačiek, rozvody vody, plynu a kanalizácie od zvislých rozvodov v inštaláčnom jadre a k nim príslušné zariadenia predmety, zásuvky STA (ďalej len „predmet nájmu“).*
4. Byt je užívania schopný a všetky predmety a zariadenia nachádzajúce sa v byte sú funkčné.

IV

Doba nájmu

1. **Opakovaný nájomný pomer vzniká dňom 22.11.2023 a uzatvára sa na dobu určitú do 21.11.2026.**

2. Po uplynutí nájmu podľa ods. 1 môže byť s nájomcom opakovane uzavretá nájomná zmluva na dobu určitú, ktorá neprevýši tri roky za predpokladu, že nájomca a osoby s ním bývajúcce po celú dobu nájmu dodržali všetky podmienky stanovené v nájomnej zmluve, a zo strany nájomcu po dobu nájmu nedošlo ku konaniu, ktoré by založilo dôvod podľa § 711 ods. 1 písm. c/d/f a g/ Občianskeho zákonníka, príp. nedošlo k dôvodu podľa § 711 ods. 1 písm. e/ Občianskeho zákonníka.
3. Nájom končí:
 - a) uplynutím doby nájmu,
 - b) dohodou zmluvných strán,
 - c) zničením predmetu nájmu alebo budovy,
 - d) smrťou nájomníka,
 - e) uplynutím výpovednej lehoty,
 - f) v prípade, že obec prideliла byt pre potreby zamestnanca obce alebo školy, termínom ukončenia pracovnej zmluvy v obci resp. v Základnej škole s materskou školou Križovany nad Dudváhom sa ukončí i nájom obecného nájomného sociálneho bytu bez poskytnutia náhradného bývania.
4. Prenajímateľ môže písomne vypovedať nájom obecného nájomného sociálneho bytu nájomcovi z dôvodov, ak nájomca:
 - a) nespĺňa podmienky VZN č. 2/2022,
 - b) 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 2 mesiace,
 - c) alebo ten, kto s ním býva, napriek písomnej výstrahe hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v dome,
 - d) využíva prenajatý byt bez súhlasu obce Križovany nad Dudváhom ako vlastníka na iné účely ako na bývanie,
 - e) alebo ak nájomca alebo ten, kto s ním býva, sústavne porušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
 - f) neužíva byt bez vážnych dôvodov.
5. Prenajímateľ môže zmluvu jednostranne vypovedať z dôvodov uvedených v § 711 ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka.
6. Prenajímateľ i nájomca môže túto nájomnú zmluvu jednostranne vypovedať len z dôvodov uvedených v tejto zmluve. Výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane. Písomná výpoveď musí obsahovať dôvody výpovede, ktoré nemožno dodatočne meniť a musí byť doručená. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu, bez poskytnutia náhradného ubytovania.
7. Prenajímateľ informuje nájomníka o ukončení nájmu najmenej 3 mesiace pred termínom skončenia nájmu obecného nájomného sociálneho bytu.
8. Nájomník obecného nájomného sociálneho bytu, ak má záujem o predĺženie platnosti nájomnej zmluvy, je povinný najneskôr 2 mesiace pred ukončením jej platnosti doručiť na Obecný úrad v Križovanoch nad Dudváhom žiadosť o opätovné uzavretie nájomnej zmluvy.

9. Pri ukončení nájmu je nájomca najneskôr v deň skončenia nájmu povinný byť spolu so zariadením protokolárne odovzdať prenajímateľovi. V protokole sa uvedú všetky zistené poškodenia nad rámec bežného opotrebovania. Pri porušení tohto dojednania je nájomca povinný strpieť, že prevzatie predmetu nájmu urobí komisionálne prenajímateľ samostatne, na náklady nájomcu a veci patriace nájomcovi uloží do suchého skladu.
10. Nájomca obecného nájomného sociálneho bytu podľa zákona č. 443/2010 Z. z. nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu bytu z akéhokoľvek dôvodu, okrem prípadu, ak nájom bytu skončil pred uplynutím dohodnutej doby z dôvodu, že byt bez zavinenia nájomcu nie je možné užívať.
11. Nárok na nájom v obecnom nájomnom sociálnom byte zaniká uplynutím doby nájmu, ak nebola táto doba predĺžená.
12. Nárok na nájom v obecnom nájomnom sociálnom byte zaniká písomnou dohodou medzi obcou Križovany nad Dudváhom ako správcom a nájomcom.
13. K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný byť uvoľniť a odovzdať ho obci v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody.
14. V prípade, že sa nájomca k termínu ukončenia nájomnej zmluvy z uvedeného bytu neodstiahne, obec zabezpečí vypratanie obecného nájomného sociálneho bytu na náklady predmetného nájomcu.

V.

Výška a splatnosť nájomného

1. Výška nájomného je stanovená podľa platných cenových predpisov. Výška nájomného bola schválená uznesením OZ Križovany nad Dudváhom č.67/2017 dňa 04.09.2017.
2. Podklady pre výpočet nájomného sú obsiahnuté v Evidenčnom liste pre výpočet úhrady za užívanie bytu, ktorý je súčasťou nájomnej zmluvy zo dňa 24.10.2017
3. Mesačná úhrada základného nájomného za byt činí 112,40 €, slovom Jednostodvanásť EUR a 40/100.
4. Nájomca je povinný platiť nájomné spoločne a nerozdielne, mesačne, vždy jeden mesiac vopred do 25. dňa príslušného mesiaca na účet obce Križovany nad Dudváhom.
5. Úhrady za dodávku tepla, elektrickej energie, vodné a stočné si hradí nájomca na svoje meno a svoje náklady, na základe samostatných meračov odberu.
6. V prípade omeškania s úhradou nájomného do 5 dní od jej splatnosti je povinný nájomca zaplatiť poplatok z omeškania, vo výške 0,05% z dlžnej sumy, za každý deň omeškania.

VI. Finančná zábezpeka za užívanie bytu

1. Nájomca pred podpisom nájomnej zmluvy dňa 24.10.2017 uhradil na osobitný účet obce Križovany nad Dudváhom finančnú zábezpeku za užívanie bytu vo výške šesť mesačných platieb nájomného v sume 675,00 EUR, slovom Šesťstosedemdesiatpäť EUR.
2. Finančná zábezpeka za užívanie bytu vo výške 6 násobku mesačného nájomného je po dobu účinnosti nájomnej zmluvy vedená na osobitnom účte obce Križovany nad Dudváhom môže byť použitá na:
 - a) na úhradu nákladov na údržbu a prípadne opravy porúch ako aj škôd spôsobených nájomníkom, resp. jeho rodinnými príslušníkmi na byte a spoločných priestoroch počas užívania bytu,
 - b) úhradu dlžných platieb nájomného a dlžných platieb spojených s užívaním bytu,
 - c) túto úhradu je možné realizovať len v odôvodnených prípadoch na základe písomnej žiadosti nájomníka o preúčtovanie a úhradu platieb z jeho finančnej zábezpeky, maximálne však do výšky platieb za dva kalendárne mesiace.
3. Počas doby, kým bude zachovaný nájomný charakter bytov umožnia nájomníci vstup do bytov zamestnancom Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu.
4. V prípade skončenia nájmu bytu pred uplynutím účinnosti zmluvy o poskytnutí podpory formou úveru uzavretej medzi obcou Križovany nad Dudváhom a ŠFRB, bude nájomcovi vrátená finančná zábezpeka, znížená o výšku prípadných úhrad uvedených v ods. 2, písm. a) a b).

VII. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. **Prenajímateľ sa zaväzuje**
 - a) odovzdať byt nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie v súlade s príslušnými predpismi a v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať, mimo vykonávania činností, ku ktorým je povinný nájomca,
 - b) zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu, počas platnosti zmluvy,
 - c) stavebné úpravy a iné podstatné zmeny bytového domu, príp. bytu vykonávať po prerokovaní s nájomcom,
 - d) zabezpečovať poistenie budovy.
2. **Nájomca sa zaväzuje**
 - a) starať sa riadne o byt a dodržiavať zásady stanovené touto zmluvou a pokyny prenájomateľa,
 - b) dbať aby nedošlo k znehodnoteniu alebo poškodeniu bytu, jeho príslušenstva zariadenia a vecí užívaných spolu s nimi,
 - c) byt užívať výlučne na bývanie,
 - d) zabezpečovať drobné opravy v byte, súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou, na svoje meno a svoje náklady,

- e) že prenajímateľovi bezodkladne oznámi potrebu väčších opráv a umožní ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla,
 - f) užívať spolu s osobami, ktoré s ním bývajú v spoločnej domácnosti, spoločné priestory domu a zariadenie domu predpísaným spôsobom, podľa povahy príslušného zariadenia,
 - g) že pri výkone svojich práv bude dbať, aby v dome bolo vytvorené prostredie, zabezpečujúce ostatným nájomníkom nerušený výkon ich práv,
 - h) rešpektovať susedské práva a bezpečnosť najmä:
 - vylúčiť užívanie bytu spôsobom obťažujúcim iných nájomcov (nadmerná hlučnosť, atď.),
 - vylúčiť skladovanie horľavých látok a nebezpečného odpadu,
 - vylúčiť nakladanie s otvoreným ohňom v byte a v dome,
 - na chodbách domu neskladovať žiadne veci,
 - dodržiavať domový poriadok.
 - i) odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v dome sám, alebo tí, ktorí s ním bývajú v spoločnej domácnosti. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu,
 - j) že nebude uskutočňovať akúkoľvek dispozíciu s bytom (výmena bytu, podnájom bytu, alebo jeho časti),
 - k) že bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa neprihlási k pobytu ani neumožní užívanie bytu iným osobám, ako sú uvedené v evidenčnom liste,
 - l) že umožní prenajímateľovi vstup do bytu, za účelom prekontrolovania technického stavu a dodržiavania zmluvných podmienok,
 - m) zabezpečiť ochranu vlastných vecí (napr. poistením); nájomca berie na vedomie, že prenajímateľ nezodpovedá za stratu prípadne poškodenie uložených vecí,
 - n) dodržiavať platné právne predpisy o požiarnej ochrane, bezpečnosti, ochrane zdravia a životného prostredia v plnom rozsahu.
3. bezodkladne oznámiť prenajímateľovi každú zmenu okolností rozhodujúcich pre výšku nájomného, vrátane zmeny počtu osôb bývajúcich v byte a zmeny, ktoré majú vplyv na zmluvný vzťah,
- a) berie na vedomie poistenie vlastného hnuteľného majetku,
 - b) že ku dňu zániku nájmu bytu tento odovzdá prenajímateľovi vypratáný a v riadnom stave (hygienicky vybielený) s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
4. Nájomca nájomného obecného sociálneho bytu nemôže vykonávať žiadne stavebné úpravy. **Vykonanie úprav v nájomnom byte je dôvodom na nepredĺženie nájomnej zmluvy.**
5. Nájomca nemôže v nájomnom obecnom sociálnom byte vykonávať podnikateľskú činnosť bez súhlasu vlastníka nájomného bytu.

VIII. Spoločné ustanovenia

1. V prípade zániku nájmu bytu, je nájomca povinný splniť svoju povinnosť v súlade so zákonom č. 253/1998 Zb., § 2 v znení neskorších predpisov.

2. Ak nájomca hrubo poruší svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil nájomné čas dlhší ako 2 mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu, prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu.

IX. Záverečné ustanovenia

1. Zmeniť alebo doplniť túto zmluvu možno písomne len na základe obojstranného súhlasu zmluvných strán.
2. Zmluvu o opätovné uzavretie obecného nájomného sociálneho bytu schválilo Obecné zastupiteľstvo v Križovanoch nad Dudváhom, Uznesením č. 62/2023 zo dňa 25.09.2023.
3. V prípade vzťahov neupravených touto zmluvou sa účastníci riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.
4. Účastníci si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.
5. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu obomi zmluvnými stranami a účinnosť nasledujúci deň po zverejnení na Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády.
6. Táto zmluva bola vyhotovená v dvoch exemplároch s platnosťou originálu, pričom každá zo zmluvných strán obdrží jedno vyhotovenie.

V Križovanoch nad Dudváhom, dňa 13.11.2023 V Križovanoch nad Dudváhom, dňa 15.11.2023

Prenajímateľ:
Obec Križovany nad Dudváhom

Nájomca:

.....
Ing. Svetlana Kráľovičová, starostka

.....