

ZMLUVA O NÁJME BYTU

v budove súpisné č. 179

uzatvorená podľa § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov a zákona č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami v znení neskorších predpisov.

Článok I.

Prenajímateľ: **OBEC Hodruša-Hámre**
so sídlom: Dolné Hámre č. 185 966 61 Hodruša-Hámre
v zastúpení: Jozef Uram, starosta obce
IČO: 00 320 617
DIČ: 2021111389
bankové spojenie: Prima banka a.s., Žarnovica
číslo účtu: 1404183012/5600
IBAN: SK29 5600 0000 0014 0418 3012
BIC: KOMASK2X
(ďalej len „prenajímateľ“) na strane jednej

a

Nájomca: **meno a priezvisko: Ivan Pozhar**
dátum narodenia:
číslo – Pasu :
trvalý pobyt:
prechodný pobyt:
(ďalej len nájomca) na strane druhej

Ďalšie spolubývajúce

osoby: manželka **meno a priezvisko: Vitalia Pozhar**
dátum narodenia:
číslo – Pasu :
trvalý pobyt:
prechodný pobyt:
dieťa **meno a priezvisko: Serhy Pozhar**
dátum narodenia:
trvalý pobyt:
prechodný pobyt:
dieťa **meno a priezvisko: Ivan Pozhar**
dátum narodenia:
trvalý pobyt:
prechodný pobyt:
dieťa **meno a priezvisko: Vasyl Pozhar**
dátum narodenia:
trvalý pobyt:
prechodný pobyt:

Článok II. Predmet nájmu

1/ Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do dočasného používania 3 – izbový byt v dome č. 179 v Hodruši-Hámroch.

2/ Byt pozostáva z nasledovných miestností:	1 izba	16,87 m ²
	2 izba	17,32 m ²
	3 izba	12,21 m ²
	komora	2,32 m ²
	kúpeľňa	4,08 m ²
	kuchyňa	7,72 m ²
	WC	1,5 m ²
	chodba	5,01m ²

Celková výmery plochy bytu je 67,03 m².

Článok III. Doba nájmu

1. Zmluva o nájme sa uzatvára **na dobu určitú, od 1.7.2024 do 30.06.2025** s možnosťou opakovaného predĺženia doby nájmu.
2. Nájomný pomer môže zaniknúť:
 - a) uplynutím dohodnutej doby nájmu
 - b) písomnou dohodou zmluvných strán
 - c) písomnou výpoveďou, pričom prenajímateľ môže nájom bytu vypovedať len z dôvodov uvedených v § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Výpovedná lehota je 3 kalendárne mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi výpoveď doručená. Ak bola daná nájomcovi výpoveď podľa § 711 ods. 1 písm. d) z dôvodu, že nájomca nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu a preukáže, že ku dňu doručenia výpovede bol v hmotnej núdzi z objektívnych dôvodov, výpovedná lehota sa predlžuje o ďalšie 3 mesiace.
 - d) Prenajímateľ môže vypovedať nájomcovi nájom z bytu podľa § 711 ods. 1, písm. c a d Občianskeho zákonníka v platnom znení.
2. K termínu skončenia nájmu sa nájomca zaväzuje byt vypratať a odovzdať ho prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal a s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody.
3. Nájomca bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu ani inej bytovej náhrady pri skončení nájmu uplynutím doby nájmu ani po skončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu.
4. Prenajímateľ môže opakovane uzatvoriť s nájomcom zmluvu o nájme bytu pri dodržaní podmienok uvedených v tejto zmluve o nájme a zároveň ak:

- a) nájomca písomne požiada prenajímateľa o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy najneskôr 3 mesiace pred uplynutím dohodnutej doby nájmu.
- b) nájomca nemá vlastný byt na území obce Hodruša-Hámre,
- c) splňa podmienky nájomcu uvedené vo Všeobecne záväznom nariadení č. 1/2011 o podmienkach prideľovania nájomných bytov postavených s podporou štátu v znení neskorších predpisov,
- d) nie je dôvod na vypovedanie nájmu bytu zo strany prenajímateľa podľa §711 ods. 1 Občianskeho zákonníka,
- e) nájomca nemá žiadne záväzky voči prenajímateľovi súvisiace s nájomom bytu.

Článok IV.

Výška a splatnosť nájomného a preddavkov na plnenia poskytované s užívaním bytu

1/ Dňom nadobudnutia platnosti nájomnej zmluvy vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenajímateľovi nájomné za byt, energie a úhradu za plnenie, poskytované s užívaním bytu.

2/ Výška nájomného a služieb, spojených s užívaním bytu je nasledovná:

a. mesačné nájomné za užívanie bytu	30,- € na osobu x 5 osôb = 150,- €
b. mesačné zálohy za teplo	50,- € na byt = 50,- €
c. mesačné zálohy na elektrinu	40,- € na byt = 40,- €
d. mesačné zálohy na vodu	7,- € na osobu x 5 osôb = 35,- €
e. mesačné zálohy za odvoz smetí	3,40 € na osobu x 5 osôb = 17,- €
f. mesač. zálohy el. energia v spol. priestoroch	1,-€ na osobu x 5 osôb = 5,- €

mesačný predpis spolu

297,- €

3/ Nájomné a služby, poskytované s užívaním bytu sa platia mesačne. Tieto platby je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi najneskôr do 15-teho dňa každého mesiaca, za ktorý sa platba poukazuje.

4/ Nájomné a mesačné preddavky na úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu podľa ods. 3 tohto článku sú splatné na základe tejto zmluvy o nájme mesačne, vždy do 15. dňa kalendárneho mesiaca, a to prevodným príkazom na účet prenajímateľa vedený v Prima banke a.s., Žarnovica, číslo účtu: **SK29 5600 0000 0014 0418 3012** BIC: SUBASKBX, **variabilný symbol: 1791** (uvedený šesťmiestny variabilný symbol je zložený zo štvormiestneho súpisného čísla BD a dvojmiestneho čísla bytu), konštantný symbol: 0308.

5/ V prípade, že nájomca nezaplatí nájomné a poplatky za služby, spojené s užívaním bytu v celkovej výške do piatich dní po ich splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške 0,5 promile z dlžnej sumy za každý deň omeškania až do úplného zaplatenia (podľa nariadenia vlády 87/1995 Z.z.).

Zároveň sa nájomca v prípade nezaplatenia nájomného a služieb v celkovej výške vystavuje nebezpečenstvu výpovede z nájmu v zmysle § 711 písm. d občianskeho zákonníka, ak toto neuhradí dlhšie ako 3 mesiace.

6/ Ak sa zmenia skutočnosti, rozhodujúce pre určenie nájomného, prenajímateľ má právo zmeniť jeho výšku. Prenajímateľ má právo zmeniť výšku mesačných preddavkov za plnenia poskytované s užívaním bytu, ak je pre to dôvod, vyplývajúci zo zmeny danej osobitným

predpisom alebo z rozhodnutí cenových orgánov. Prenajímateľ má právo zmeniť výšku mesačných preddavkov aj z iných vážnych dôvodov.

7/ Výšku nájomného a výšku mesačných poplatkov – preddavkov prenajímateľ zmení v prípadoch uvedených v odst. 1 od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo prenajímateľa na vykonanie zmeny.

8/ Nájomca je povinný do jedného mesiaca prenajímateľovi oznámiť skutočnosti, rozhodujúce pre určenie nájomného alebo mesačných preddavkov. Týmito skutočnosťami sú najmä zmena počtu osôb, ktoré žijú v spoločnej domácnosti.

V.

Záverečné ustanovenia

1/ Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv, spojených s užívaním bytu vo vlastníctve obce.

2/ Nájomca bytu prehlasuje, že je oboznámený so súčasným stavom prenajímaného bytu.

3/ Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny v byte bez súhlasu prenajímateľa a to ani na svoj náklad.

4/ Nájomca nemôže byť alebo jeho časť prenechať inému do podnájmu.

5/ Nájomca je povinný na požiadanie prenajímateľa umožniť pracovníkom prenajímateľa prístup do bytu za účelom zistenia stavu bytu pre potreby vykonania opráv a udržiavacích prác, ako aj kontroly, či nájomca byt riadne užíva.,

6/ Nájomca nesmie chovať v byte žiadne zvieratá.

7/ Nedodržanie bodov 3, 4, 5 bude považované za hrubé porušenie nájomnej zmluvy s následkom okamžitého ukončenia nájomnej zmluvy zo strany prenajímateľa.

8/ Nájomca je povinný uhrádzať drobné opravy súvisiace s užívaním bytu a náklady spojené s bežnou údržbou. Drobnými opravami sa rozumejú opravy vymedzené v § 5 Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.

9/ sa zaväzuje, že bez zbytočného odkladu písomne oznámi prenajímateľovi tie skutočnosti – nedostatky, ktoré bránia riadnemu užívaniu bytu, ak prenajímateľ tieto nedostatky neodstráni, má nájomca právo tieto nedostatky po predchádzajúcom písomnom oznámení a písomnom súhlase prenajímateľa v nevyhnutnej miere odstrániť a požadovať od prenajímateľa náhradu primeraných nákladov. Zároveň sa zaväzuje, že poškodenia, ktoré v byte spôsobí sám alebo tí, ktorí s ním bývajú, uhradí v plnej výške. Ak sa tak nestane prenajímateľ má právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.

10/ Nájomca prehlasuje, že je oboznámený s návodom na prevádzkovanie bytu – domu, ktorý si prevzal pri podpise tejto zmluvy o nájme bytu. Zaväzuje sa najmä dodržiavať a kontrolovať temperovanie v miestnostiach bytu a neprekročiť teplotu max. 22°C (neprekurovať), zabezpečiť pravidelné a intenzívne vetranie – min. 4x denne intenzívne a priebežne, podľa platných predpisov a noriem, dodržiavať pokyny na otváranie a vyklápanie okien a dverí.

11/ Nájomca nájomného bytu je povinný do 30 dní nahlásiť na Obecný úrad v Hodruši-Hámroch každú zmenu, ktorá nastala, hlavne aktualizovať zoznam osôb.

12/ Nájomca nájomného bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu.

13/ Nájomca je povinný v prípade ukončenia nájmu byt uvoľniť a odovzdať ho vlastníčkovi v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody.

VI.
Záverečné ustanovenia

- 1/ Práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa spravujú príslušným ustanoveniami Občianskeho zákonníka v platnom znení (Zák. č. 40/1964 Zb.) a ostatnými právnymi predpismi platnými na území Slovenskej republiky.
- 2/ Prípadné sporné otázky z tejto zmluvy sa budú prednostne riešiť vzájomným rokovaním zmluvných strán.
- 3/ Nájom bytu sa skončí na základe nájomnej zmluvy dňom 30.06.2025.
- 4/ Nájomca môže túto zmluvu vypovedať formou písomnej výpovede z nájmu bytu aj bez udania dôvodu.
- 5/ Obsah zmluvy možno meniť len dodatkom k zmluve, ktorý podpíšu obe zmluvné strany.
- 6/ Zmluva je vyhotovená v dvoch exemplároch, z ktorých jeden dostane nájomca a jeden prenajímateľ.
- 7/ Účastníci – zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a bez výhrad s ním súhlasia, na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.

Hodruša-Hámre, 8.7.2024

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....
Obec Hodruša-Hámre

v zastúpení Jozef Uram
starosta obce

.....
Vitalia Pozhar, Ivan Pozhar