

NÁJOMNÁ ZMLUVA č. 241/2/2024

(byť bežného štandardu)

Uzavretá v zmysle § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka a §12 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj nájomného a sociálneho bývania
(ďalej len **Zmluva**)

uzavretá medzi:

I. ZMLUVNÉ STRANY

1. Prenajímateľ:

Obec	Hnilčík
IČO	00329134
Bankové spojenie	753 913 3001/5600
IBAN	SK50 5600 0000 0075 3913 3001
Zastúpená	Vlastimilom Novottom, starostom obce

(ďalej len **prenajímateľ**) na jednej strane

2. Nájomca (ovia)

Meno a priezvisko	Jaroslav Kondula
Trvale bytom	
R. č.	

a manželka

Meno a priezvisko	Mária Kondulová
Trvale bytom	
R. č.	

(ďalej len **nájomca**) na druhej strane

za nasledovných zmluvných podmienok:

II. PREDMET ZMLUVY

- Prenajímateľ prenecháva nájomcovi nájomný byt patriaci do jeho vlastníctva, ktorý bol postavený v súlade so zákonom č. 443/2010 Zb. z. z 26. októbra 2010 o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.
Tento byt sa nachádza v bytovom dome číslo súpisné **241**, na parcele C KN **1456/4**, v katastrálnom území obce Hnilčík.
- Prenajímateľ prenajíma byt nájomcovi na základe žiadosti o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy zo dňa **č. j. Ocú-91/2024-b.j. zo dňa 08. 04. 2024** a na základe rozhodnutia Obecného zastupiteľstva v Hnilčíku **102-21/6-2024** zo dňa **21. 06. 2024**
- Prenajímateľ prenecháva nájomcovi **štandardný** byt č. **2** na **prízemí** pozostávajúci z **3 obytných miestností, kuchyne, kúpeľne, WC, predsiene a pivnice** v bytovom dome súpisné číslo **241**. Súčasťou nájomnej zmluvy je protokol o prevzatí a odovzdaní bytu zo dňa **31. 12. 2015**.

4. Opis stavu bytu:
 - byt bežného štandardu, nový
 - celková výmera bytu: **69,89 m²**,
 - vykurovanie bytu: elektrické
5. Spoločnými časťami domu sú: základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, priečelia, schodišťa, spoločné terasy, povala, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie.

III. DOBA PLATNOSTI A ZÁNIK

1. Byt uvedený v článku II. ods. 2 tejto zmluvy sa prenájima na dobu určitú od **1. 7. 2024 – 30. 6. 2027** v zmysle Všeobecného záväzného nariadenia obce Hnilčík o podmienkach pridelenia bytov a nakladaní s bytovým fondom č. **1/2015**
2. Prenajímateľ má právo vypovedať túto ZMLUVU v prípade nedodržania zmluvných podmienok, a to s **trojmesačnou výpovednou dobou**, ktorá začína plynúť 1. dňom nasledujúceho mesiaca po jej doručení druhej zmluvnej strane.
3. Nájomca má právo vypovedať túto Zmluvu bez uvedenia dôvodu a to s **trojmesačnou výpovednou dobou**, ktorá začína plynúť od prvého dňa sledujúceho mesiaca po jej doručení druhej strane. Výpoveď môže byť dojednaná aj dohodou, ak je táto forma umožnená v zmysle VZN.
4. Nájom bytu a jeho užívanie nájomcom končí uplynutím dohodnutej doby. Prenajímateľ môže opakovane uzavrieť ZMLUVU na čas určitý.
Nájomca má prednostné právo na opakované uzavretie zmluvy o nájme bytu , prípadne predĺženie doby nájmu za súčasného splnenia nasledujúcich podmienok.
 - a) nájomca okrem nájmu bytu, ktorý je predmetom zmluvy naďalej spĺňa všetky podmienky pre pridelenie nájmu bytu podľa príslušných právnych predpisov
 - b) počas doby nájmu nedošlo k porušeniu povinností nájomcu vyplývajúcich z tejto nájomnej zmluvy a príslušných právnych predpisov
 - c) počas doby nájmu nedošlo k uplatneniu ustanovení Občianskeho zákonníka pre ukončenie nájmuPísomnú žiadosť predloží nájomca tri mesiace pred ukončením nájomného vzťahu spolu s doložením potvrdenia o výške príjmu všetkých členov spoločnej domácnosti, za predchádzajúci rok, prenájomca sa k žiadosti vyjadrí do 30 dní. Opakovaný nájom bude riešený formou novej nájomnej zmluvy.

IV. CENA NÁJMU A SLUŽIEB SPOJENÝCH S BÝVANÍM, ÚHRADY

1. Výška nájomného je stanovená podľa Opatrenia MFSR č. 01/R/2008 zo dňa 23. 4. 2008 o regulácii cien nájmu bytov v znení Opatrenia MF SR č. 02/R/2008 zo dňa 25. 9. 2008.
2. Nájomca sa zaväzuje prenájomcaovi platiť pravidelne mesačné nájomné vo výške **108,31 €** a služieb spojených s bývaním vo výške **5,- €**, **spolu vo výške 113,31 €**, mesačne do 15. dňa v mesiaci . Spôsob rozúčtovania služieb je uvedený v mesačnom zálohovom predpise.
3. Nájomca je povinný platby uvedené v bode II, čl. 2 nájomnej zmluvy uhrádzať prenájomcaovi poštovou poukážkou, prípadne bezhotovostným prevodom z účtu v peňažnom ústave na číslo účtu prenájomca vedenom v PRIMA Banke, IBAN: **SK50 5600 0000 0075 3913 3001**, BIC-SWIFT: **KOMASK2X**
4. Náklady za služby spojené s bývaním (elektrická energia za spoločné priestory) zúčtuje prenájomca vždy po uplynutí kalendárneho roka, najneskôr do 31. 05. v nasledujúcom roku

5. Preplatky alebo nedoplatky sú splatné v lehote uvedenej vo vyúčtovaní.(30 dní od doručenia vyúčtovania) Nesplatený peňažný dlh bude sankcionovaný po určenej lehote úrokom z omeškania.
6. Nájomca je povinný v prípade, ak nájomné a zálohové platby za služby spojené s bývaním nezaplatí, do 15. dňa v zmysle zmluvy čl. III. bod 2 zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania v zmysle Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z. v znení neskorších predpisov a predstavuje 0,5 promile dlžnej sumy za každý deň omeškania, najmenej však 0,83 eura za každý i začatý mesiac omeškania.
7. Zmluvné strany berú na vedomie, že spôsob výpočtu nájomného , poplatkov za služby spojené s užívaním nájomného bytu, spôsob ich platenia a prípady v ktorých prenajímateľ je oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné, poplatky za služby a ďalšie podmienky nájomnej zmluvy bude riešiť osobitným predpisom tak, ako mu to umožňuje ustanovenie § 696 ods. 1 Obč. zákonníka.
8. Dojednaný spôsob úhrady nájomného a zálohovania a rozúčtovania cien za služby platí, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodli inak.

V. PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

1. Nájomca sa zaväzuje :

- 1.1 Nájomca sa zaväzuje, že bude užívať byt, spoločné priestoru domu a spoločné zariadenia domu tak, aby nerušil výkon ostatných užívateľov a nenarúšal výkon ich užívateľských práv.
- 1.2 Nájomca sa zaväzuje, že všetky drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a obvyklé udržiavacie práce vymedzené Nariadením vlády č. 87/1995 Z. z. v znení neskorších predpisov si zabezpečí sám na svoje náklady.
- 1.3 Poškodenia a závady, ktoré v byte spôsobí nájomca alebo spôsobia tí, ktorí s ním byt užívajú uhradí v plnej výške prenajímateľovi. Ak sa tak nestane prenajímateľ po predchádzajúcom upozornení odstráni závadu a poškodenia, ktoré v plnej výške bude uplatňovať na nájomcovi.
- 1.4 Nájomca sa zaväzuje, že nebude v byte, ani na spoločných priestoroch a zariadeniach domu vykonávať žiadne stavebné úpravy, detto na spoločných častiach domu, bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa. Ak by v takýmto nedovoleným úpravám zo strany nájomcu došlo je povinný dať ich do pôvodného stavu na vlastné náklady.
- 1.5 Nájomca nemôže užívať byt na iné účely, ako na bývanie. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi kontrolu údržby, obsadenosti bytov, kontrolu a odpočet inštalovaných meračov priamo v byte.
- 1.6 V prípade ak nájomca neumožní inštaláciu vodomero, prípadne PRVN, ich kontrolu a odpočet spotreby v byte budú náklady zúčtované podľa najvyššej spotreby v porovnateľnom byte v dome so sankciou navyše vo výške 20% u SV a vo výške sankcii určenej Vyhláškou ÚRSO č. 630/2005 Z.z. v znení vyhlášky č. 358/2009 za TV a dodané teplo na vykurovanie.
- 1.7 Nájomca bude užívať byt výlučne na bývanie a nie je oprávnený prenechať byt alebo jeho časť do podnájmu inej osoby.
- 1.8 Nájomca je povinný prenajímateľovi oznámiť zmeny v počte osôb užívajúcich byt do 30 dní od zmeny.
- 1.9 Nájomca sa zaväzuje po ukončení nájomného vzťahu odovzdať prenajatý byt vypratáný, nepoškodený a previesť hygienickú maľbu všetkých miestností bytu na svoje náklady.

2. Prenajímateľ sa zaväzuje :

- 2.1 Udržiavať prenajatý byt v stave spôsobilom na riadne užívanie, okrem bežnej údržby, ktorú si nájomca hradí sám.

- 2.2 Z finančnej zábezpeky uhradí prenajímateľ poškodenie bytu a spoločných priestorov a zariadení domu, ktoré spôsobil nájomca a neodstránil ich na vlastné náklady, taktiež pozdĺžnosť na úhradách za nájom a služby spojené s bývaním
- 2.3 Zúčastňovať sa na požiadanie domových schôdzi, ak ho o to požiada $\frac{1}{4}$ nájomníkov v dome alebo zvolený domový dôverník .

3. Prenajímateľ je oprávnený:

- 3.1 vstupovať do bytu za účelom kontroly dojednaných podmienok prenájmu a riešiť nepovolené úpravy v byte. Vstup do bytu musí nájomca umožniť aj za účelom odpočtu, resp. montáže meračov, pracovníkom stavebného úradu, štátneho dozoru a pod.
- 3.2 požadovať od nájomcu údaje dôležité pre zmeny zálohových platieb spojených s bývaním.
- 3.3 použiť finančnú zábezpeku, ak nájomca včas neuhradil nájomné a poplatky spojené s užívaním bytu v dohodnutom termíne v bežnom mesiaci.

VI. ODSŤUPENIE OD ZMLUVY

Nájomca berie na vedomie právo prenajímateľa odstúpiť od Zmluvy, ak nájomca napriek upozorneniu užíva byt v rozpore so Zmluvou, byt a spoločné priestory a zariadenia domu poškodzuje a hrubým spôsobom naruša výkon nájomných práv ostatným vlastníkom v dome svojim nevhodným správaním.

Skončenie nájmu sa riadi ustanoveniami Občianskeho zákonníka a nájom zaniká:

- Uplynutím doby na ktorú bol dojednaný
- Písomnou dohodou
- Písomnou výpoveďou zo strany prenajímateľa

Prenajímateľ nie je povinný poskytnúť nájomcovi náhradný byt pri nedodržaní podmienok uvedených v tejto Zmluve, nájomca si to plne uvedomuje a na znak súhlasu aj Zmluvu v tomto znení podpisuje.

VII. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIE

1. Vzťahy, ktoré nie sú touto Zmluvou upravené sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ďalších právnych predpisov.
2. Túto zmluvu je možné meniť a dopĺňať na základe dohody zmluvných strán a to formou písomných dodatkov. Opakovaný nájom bytu bude riešený novou nájomnou zmluvou.
3. Zmluvné strany berú na vedomie, že nejde o pridelenie fyzicky voľného bytu, ale o vydanie novej nájomnej zmluvy po uplynutí doby nájmu podľa nájomnej zmluvy uzatvorenej medzi prenajímateľom a nájomcom č. **241/2/2021** dňa **28.06.2021**

Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je zápisnica spísaná na Obecnom úrade v Hnilčíku ako exekučný titul pre vypratanie bytu a vymożenie pohľadávok viažúcich sa k bytu, č. spisu: **102-Ocú/2018, č. záznamu 69** (miesto určené na vypratanie bytu:

5. Nájomca svojim podpisom potvrdzuje, že v zmysle zákona č. 122/2013 Z. z. o ochrane osobných údajov, dáva prenajímateľovi súhlas na spracovanie jeho osobných údajov po dobu trvania tejto zmluvy a jej povinnej archivácie.

6. Zmluvné strany prehlasujú, že sú oboznámené s obsahom zmluvy, že ju uzatvárajú po vzájomnom prerokovaní, slobodne, nie je uzatvorená v tiesni, ani za nevýhodných podmienok pre ktorúkoľvek zmluvnú stranu.
7. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, 1x obdrží zmluvu nájomca a 1x prenajímateľ.
8. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania obidvomi zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia

V Hnilčíku dňa 28. 6. 2024

Nájomca

Jaroslav Kondula signed v. r.

Mária Kondulová signed v. r.

(meno priezvisko, podpis)

Prenajímateľ

signed v. r.

Vlastimil Novotta
starosta obce

Nájomná zmluva č. 241/2/2024 príloha č. 1

**Evidenčný list
pre výpočet úhrady za užívanie bytu**

Meno užívateľa bytu	Jaroslav Kondula	Číslo bytu	2
Dátum narodenia		Kategória	3-izbový
Adresa trvalého pobytu		Poschodie	prízemie

Údaje o osobách bývajúcich v byte

P.č..	Meno a priezvisko	Dátum narodenia	Pomer k užívateľovi	Poznámka
1.	Jaroslav Kondula		Nájomca	
2.	Mária Kondulová		Nájomca	
3.				
4.				
5.				

Nájom bytu za mesiac

Nájomné za byt	108,31 €
Poplatok za služby – elektrická energia –spoločné priestory	5,– €
Mesačné nájomné spolu	113,31 €

Zábezpeka

Vklad	Uhradené dňa	Suma v Euro
Nevkladaná		

V Hnilčíku, dňa 28. 6. 2024

Prenajímateľ:

signed v. r.
Vlastimil Novotta
Starosta obce

Nájomca:

signed v. r.

Výpočet platieb nájomného a služieb

Platobný predpis – daňový doklad

Prenajímateľ: Obec Hnilčik 053 32 Hnilčik IČO: 00329134 DIČ: 2020717666 Číslo účtu : 7539133001/5600 Banka : Prima banka Slovensko a.s.	Kategória bytu: trojizbový štandardný Poschodie: Prízemie Nájomca: Kondula Jaroslav a manž. Mária Adresa : XXXXXXXXXX
--	---

Splátkový kalendár platí od:	Forma úhrady: PP
Deň splatnosti:	do 15. dňa príslušného mesiaca
Dátum daňovej povinnosti	je posledný deň príslušného mesiaca
Deň vystavenia dokladu	
Variabilný symbol v tvare: číslo budovy, číslo bytu, mesiac, rok	2412MMRRRR

Označenie dodávky	v EUR	Zmeny odo dňa			
Nájomné za užívanie bytu	108,31				
Záloha na elektrickú energiu	5,--				
Celková mesačná úhrada nájomného a služieb	113,31				

V Hnilčíku, dňa **28. 6. 2024**

Vypracovala:

Katarína Novotťová signed v. r.

Nájomca: signed v. r.

signed v. r.

Vlastimil Novotta
starosta obce