

ZMLUVA O NÁJME BYTU č. 1

v bytovom dome „D“ súpisné č. 1223 - 16 b.j.

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.

Zmluvné strany

prenajímateľ: **OBEC Hodruša-Hámre**
so sídlom: Dolné Hámre č. 185 966 61 Hodruša-Hámre SR
v zastúpení: Jozef Uram, starosta obce - štatutárny orgán
telefonický kontakt: 045 / 6844415
IČO: 00 320 617
DIČ: 2021111389
bankové spojenie: Prima banka a.s., Žarnovica
číslo účtu: SK29 5600 0000 0014 0418 3012,
BIC: KOMASK2X
právna forma: právnická osoba – samostatný samosprávny
územný celok SR podľa zákona SNR č. 369/1990
Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších
predpisov
(ďalej len „prenajímateľ“) **na strane jednej**

a

nájomca: **meno a priezvisko: Jana Kosecová**
rodné priezvisko: Kosecová
dátum narodenia:
číslo OP:
(ďalej len „nájomca“) **na strane druhej**

Článok II.

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – stavby, ktorá je zapísaná na Správe katastra v Žarnovici pre katastrálne územie Žarnovica v liste vlastníctva č...1..... ako stavba súpisné číslo **1223**, bytový dom „D“ – **16 b.j.**, nachádzajúci sa na pozemku zapísanom v registri parciel evidovaných na katastrálnej mape na parcele CKN parcelné číslo. **103/1**. Tento bytový dom bol obstaraný s podporou štátu v súlade s Výnosom Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky, zo 7. decembra 2006 č. V-1/2006 o poskytovaní dotácií na rozvoj bývania v znení neskorších predpisov. Jednotlivé byty v bytovom dome sa nemôžu odpredať, a to ani jednotlivo, ani celý bytový dom po dobu 30 rokov (slovom: tridsať rokov) od nadobudnutia do vlastníctva obce.
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu – na dočasné užívanie **2-izbový byt č. 1** nachádzajúci sa na **I . podlaží** stavby súpisné číslo **1223**- bytového domu „D“ – **16 b.j.**, v katastrálnom území Dolné Hámre, popísaného v ods. 1 tohto článku na adrese: Dolné Hámre č. 185, 966 61 Hodruša-Hámre,

3. ktorý pozostáva z:

– chodba	o podlahovej ploche	5,05 m ²
– obývacia izba	o podlahovej ploche	16,67 m ²
– izba	o podlahovej ploche	14,48 m ²
– kuchyňa	o podlahovej ploche	6,62 m ²
– kúpeľňa	o podlahovej ploche	5,32 m ²
– WC	o podlahovej ploche	1,80 m ²
– balkónu (loggie)	o podlahovej ploche	2,75 m ² .

Celková výmera plochy bytu (bez plochy loggie) je **49,49 m²**.

Nájomca je oprávnený s bytom užívať aj spoločné priestory a spoločné zariadenia domu a využívať plnenia, ktoré sa poskytujú s užívaním bytu.

Vybavenie bytu – štandard, je uvedený v evidenčnom liste, ktorý je prílohou tejto nájomnej zmluvy.

Článok III. Doba nájmu

1. Zmluva o nájme sa uzatvára **na dobu určitú, od 1.8.2024 do 1.8.2027** 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 2 mesiace pred uplynutím dohodnutej doby nájmu.
 - b) nájomca nemá vlastný byt na území obce Hodruša-Hámre,
 - c) spĺňa podmienky nájomcu uvedené vo Všeobecne záväznom nariadení č. 1/2024 o podmienkach pridelenia 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. Finančná zábezpeka

1. Nájomca pred uzavretím tejto zmluvy o nájme bytu zložil na účet prenajímateľa vedený vo: Prima banka Slovensko, a.s. Žarnovica, číslo účtu: : SK27 0200 0000 0017 8195 4257, BIC: SUBASKBX, variabilný symbol: 122301, konštantný symbol: 0308 finančnú zábezpeku vo výške 894,- eur . Zábezpeka bola zložená podpísaním zmluvy zo dňa **31.07.2018**.
2. Finančná zábezpeka uvedená v ods. 1 tohto článku bude slúžiť na zabezpečenie nedoplatkov nájomného, preddavkov na úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu ako aj nedoplatkov ročného vyúčtovania preddavkov na úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu, a na úhradu škody spôsobenej na prenajatom byte, spoločných častiach a zariadeniach bytového domu.
3. Popri finančnej zábezpeke je nájomca povinný platiť nájomné a preddavky na úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu podľa článku V tejto zmluvy o nájme bytu.
4. Po skončení nájmu prenajímateľ vráti finančnú zábezpeku nájomcovi do 10 dní od ročného vyúčtovania preddavkov na úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu za posledný rok nájmu alebo jeho časť, zníženú o nedoplatky vzniknuté ku dňu skončenia nájmu o poplatky z omeškania, na ktoré prenajímateľovi vznikol nárok a o náhradu prípadnej škody resp. o cenu hygienického náteru, ak tento nepreviedol nájomca po skončení nájmu na svoje náklady.
5. Nájomca týmto súhlasí, aby úrok z finančnej zábezpeky použil prenajímateľ na renováciu bytového domu.

Článok V.

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

1. Cena nájmu bytu a ostatného zariadenia a vybavenia bytu za mesiac (ďalej len nájomné) bude stanovená v zmysle platných cenových predpisov pre tento typ nájomných bytov formou predpisu nájomného.
2. Preddavky na úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu budú stanovené formou mesačného predpisu za:
 - odber elektrickej energie za spoločné priestory
 - fond opráv
 - režijné náklady a správa domu
 - poplatok za komunálny odpad
 - vodné a stočné (dodávku vody z verejného vodovodu a odvod odpadových vôd)
3. Nájomca je povinný platiť mesačne odo dňa podpísania zápisnice o odovzdaní a prevzatí bytu nájomné na mesiac vopred a zálohovo – preddavky na úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu uvedené v ods. 2 tohto článku.
Súčasťou tejto zmluvy o nájme bytu je predpis nájomného, ktorý obsahuje výpočet mesačného nájomného a mesačných preddavkov na úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu.
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 na mesiac vopred, 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: **122301** (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 mesačné preddavky na úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu do 5 dní po jeho splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania v zmysle platných právnych predpisov (§ 697 Občianskeho zákonníka v planom znení) vo výške 0,05 % splatnej sumy za každý deň.
6. **Skutočné náklady za poskytnuté plnenia rozúčtuje prenajímateľ na jednotlivé byty a nebytové priestory v dome takto:**
- a) **podľa nameraných hodnôt za:**
 - dodávku vody z verejného vodovodu
 - b) **podľa počtu osôb za:**
 - osvetlenie spoločných častí a zariadení domu
 - c) **podľa pomeru podlahovej plochy bytu k úhrnu podlahových plôch všetkých bytov v dome za:**
 - poistenie domu
- Rozúčtovanie dodávky vody a elektriny za spoločné priestory prenajímateľ vykoná do 31. mája za predchádzajúci rok v súlade s platnými právnymi predpismi.
7. Vyúčtovaním zistený nedoplatok na skutočných nákladoch za plnenia poskytované s užívaním bytu je nájomca povinný uhradiť do 15 dní od doručenia vyúčtovania. V tej istej lehote je prenajímateľ povinný vrátiť nájomcovi bytu vyúčtovaním zistený preplatok.

Článok VI. Osobitné ustanovenia

1. Nájomca bytu:

- a) prehlasuje, že je oboznámený so súčasným stavom prenajímaného bytu.
- b) nájomca je povinný pred podpisom nájomnej zmluvy predložiť zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu – príloha č. 1 tejto zmluvy., osoby, ktoré s ním bývajú v spoločnej domácnosti majú právo užívať aj spoločné priestory domu a zariadenia domu predpísaným spôsobom podľa povahy príslušného zariadenia.
- c) nie je oprávnený uskutočniť akúkoľvek dispozíciu s bytom bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, t.j. nie je oprávnený prenechať predmet nájmu – byt, alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe, uskutočniť výmenu bytu a podobne.
- d) 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.
- e) má zakázané vykonávať v prenajatom byte stavebné úpravy, alebo iné podstatné zmeny, vrátane zmien na zariadení bytu, ktoré je vybavením tohto bytu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Všetky odsúhlasené zmeny môže nájomca uskutočniť iba na vlastné náklady.
- f) je povinný umožniť vstup do prenajatého bytu prenajímateľovi, zamestnancom Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR, príslušného krajského stavebného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu a dodržiavania zmluvných podmienok nájmu.
- g) 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.

- h)** je povinný bezodkladne, najneskôr do 15 dní oznámiť prenajímateľovi:
- tie skutočnosti, ktoré sú rozhodujúce pre určenie mesačných preddavkov na úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu (t.j. napr. počet osôb žijúcich v byte, okrem návštev trvajúcich kratšie ako 15 dní a pod.). Výška mesačných preddavkov na úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu sa v tomto prípade zmení od 1. dňa mesiaca, ktorý nasleduje po príslušnej zmene.
 - zmenu osobných údajov (t.j. napr. zmenu priezviska a podobne).
- V prípade zistenia nepravdivých údajov môže prenajímateľ ukončiť zmluvný vzťah s nájomcom.
- i)** sa zaväzuje uzavrieť poistenie domácnosti na vlastné náklady.
- j)** sa zaväzuje, že pri výkone svojich práv bude dbať na to, aby v bytovom dome bolo vytvorené prostredie zabezpečujúce ostatným nájomníkom nerušený výkon ich práv.
- k)** sa zaväzuje upratovať spoločné priestory domu v zmysle príslušného domového poriadku.
- l)** jeho príbuzní v priamom rade, t.j. blízke osoby v zmysle § 116 Občianskeho zákonníka v platnom znení, alebo druh, družka, ktorí s ním žijú v spoločnej domácnosti v nájomnom byte sa zaväzujú prihlásiť na trvalý pobyt do tohto nájomného bytu na dobu trvania nájmu.
- m)** prehlasuje, že je oboznámený s návodom na prevádzkovanie bytu – bytového 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.
- n)** prehlasuje, že je oboznámený o možnosti opakovaného nájmu bytu v súlade so Všeobecne záväzným nariadením č. 1/2024 o podmienkach prideľovania nájomných bytov postavených s podporou štátu v znení neskorších predpisov.
- o)** Nájomca nájomného bytu je povinný do 30 dní nahlásiť na Obecný úrad v Hodruša-Hámroch každú zmenu, ktorá nastala, hlavne aktualizovať zoznam osôb.
- p)** Nájomca nájomného bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu.
- q)** Nájomca je povinný v prípade ukončenia nájmu byt uvoľniť a odovzdať ho vlastníkovi v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody.
- r)** Nájomca podpisom nájomnej zmluvy súhlasí, že v prípade ukončenia nájomnej zmluvy a neodstťahovania sa z bytu po ukončení nájomnej zmluvy súhlasí s vypratáním bytu správcom do 15 dní odo dňa doručenia oznámenia o vypratání bytu na náklady nájomcu a na miesto písomne určené nájomcom. V prípade neoznámenia miesta určenia nájomcom, miesto určenia stanoví prenajímateľ. Oznámenie o termíne a mieste vypratania bytu, bude nájomcovi doručené písomne.

2. Prenajímateľ bytu:

- a)** sa zaväzuje odovzdať nájomcovi kľúče od bytu po podpísaní zápisnice o odovzdaní a prevzatí bytu.

- b) sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.
- c) má právo stavebné úpravy a iné podstatné zmeny v byte vykonávať **iba so súhlasom nájomcu**. Ak však takéto úpravy bude prenajímateľ povinný vykonať na príkaz príslušného orgánu štátnej správy; tento súhlas mu nájomca nemôže odoprieť.
- d) má právo v prípade zmeny skutočností rozhodujúcich pre určenie nájomného, zmeniť výšku nájomného v zmysle platných právnych predpisov.
- e) určí výšku mesačných preddavkov na úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu zo skutočných nákladov za predchádzajúce obdobie a predpokladaných nákladov na nasledujúci rok.
- f) je oprávnený zmeniť výšku nájomného a mesačných preddavkov na úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu, ak je pre to dôvod vyplývajúci zo zmeny právnych predpisov, rozhodnutia cenových orgánov, alebo zo zmeny rozsahu poskytovaných služieb alebo ich cien. Zmenu výšky nájomného a výšky mesačných preddavkov môže prenajímateľ realizovať od 1. dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá vytvorí právo prenajímateľa na vykonanie zmeny. Zmena výšky nájomného a výšky mesačných preddavkov sa vykoná formou predpisu nájomného, ktorý bude doručený nájomcovi. Predpis nájomného sa považuje za doručený aj uplynutím odbernej lehoty v prípade uloženia písomnosti na pošte, ak si ju adresát v tejto lehote neprevezme.

Čl. VII Záverečné ustanovenia

1. Práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa spravujú príslušnými 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. Zmeniť, alebo doplniť túto zmluvu možno len formou písomných dodatkov a so súhlasom zmluvných strán. Dodatky sa podľa poradia číslujú a označia dátumom.
4. Účastníci – zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a bez výhrad s ním súhlasia, na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.
5. Zmluva je vyhotovená v dvoch vyhotoveniach, z ktorých jedno vyhotovenie zmluvy je určené pre prenajímateľa a jedno vyhotovenie zmluvy pre nájomcu.

V Hodruši-Hámroch dňa 31.07.2024

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....
Obec Hodruša-Hámre
v zastúpení Jozef Uram
starosta obce

.....
Kosecová Jana