

NÁJOMNÁ ZMLUVA č.2024/09/546

o nájme obecného bytu
uzatvorená podľa § 685 a následne Občianskeho zákonníka
medzi zmluvnými stranami

1. Prenajímateľ:

Názov organizácie: Obec Sol'
Adresa: Sol' 161
IČO: 00332861
Štatutárny zástupca: Ing. Jozef Berta, starosta
Bankové spojenie: VÚB Vranov nad Topľou
Číslo účtu: 2242 5632 /0200
IBAN: SK32 0200 0000 0000 2242 5632

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

2. Nájomca (užívateľ nájomného bytu):

Meno, priezvisko: **Peter Kroka**
Narodený:
Rodné číslo:
Trvale bytom:

a manželka:

Meno, priezvisko: **Janka Kroková**
Narodená:
Rodné číslo:
Trvale bytom:

(ďalej len „nájomca“)

Čl. I.

Predmet a charakteristika bytu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom obecného nájomného bytu nižšieho štandardu v obytnom dome **súp. č. 546** v obci Sol' v celkovej podlahovej ploche 50,80 m², ktorý pozostáva z týchto:
 - obytných miestností: izba 11,40 m²
izba 14,92 m²
obývacia izba + kuchyňa 17,64 m²
 - vedľajších miestností: sprchovací kút + WC 3,84 m²
zádverie 3,00 m²

2. K bytovému príslušenstvu patria interné a externé prvky.

Internými prvkami bytového príslušenstva sú:

- vchodové dvere 1 ks a vnútorné dvere 4 ks ,
- plastové okná 4 ks,
- kuchynský dres 1ks + batéria 1ks,
- elektrický ohrievač na vodu 80 l 1 ks,
- umývadlo 1 ks + batéria 1ks,
- sprchovací kút + batéria 1ks a sprcha 1 ks,
- WC 1 ks,
- elektrický rozvádzač 1 ks,
- vypínače 5ks,
- elektrické zásuvky

Externými prvkami bytového príslušenstva sú:

- elektrická prípojka,
- vodovodná prípojka,
- kanalizačná prípojka,

Technický stav bytu: dobrý

3. Byt je ku dňu uzatvorenia nájomnej zmluvy spôsobilý k riadnemu užívaniu, čo nájomcovia potvrdzujú svojimi podpismi na tejto zmluve.
4. Prenajímateľ odovzdal nájomcovi a osobám, ktoré s nájomcom spoločne bývajú (príloha č. 1 k nájomnej zmluve) byt vrátane príslušenstva v užívania schopnom stave.

Čl. II.

Druh nájmu, doba nájmu.

1. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi za nájomné do užívania byt .
2. Nájomca pozná stav prenajímaného bytu , pretože sa jedná o opakované uzavretie nájomnej zmluvy, byt mu bol odovzdaný do užívania 01.08 2008, ako nový byt a odvtedy ho užíva bez prerušenia nájomného vzťahu spolu s osobami , ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti (vid' príloha č.1) .
3. Nájomný pomer **vzniká dňom 01.10.2024 a uzatvára sa na dobu určitú, a to do 30.09.2027.** Uplynutím tejto doby nájom zaniká.
4. Nájomca má prednostné právo na opakované uzavretie zmluvy o nájme bytu za súčasného splnenia nasledujúcich podmienok :
 - a) Nájomca okrem nájmu bytu, ktorý je predmetom zmluvy naďalej splňa 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 nájmu
5. V prípade, ak nájom bytu prejde podľa zákonných ustanovení na inú osobu, ako na manžela, deti, rodičov, zaťa alebo nevestu nájomcu, ustanovenie bodu 2 tohto článku o predĺžení nájmu sa neuplatní.

Čl. III. Skončenie nájmu

1. Ak bol nájom bytu dohodnutý na určitý čas, zanikne uplynutím času.
2. Nájomca berie na vedomie, že prenajímateľ môže odstúpiť od tejto nájomnej zmluvy, ak nájomca napriek písomnej výstrahe prenajímateľa bude prenajatý byt užívať, resp. trpieť jeho užívanie takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda, alebo že mu hrozí značná škoda (§ 679 ods. 3 prvá veta OZ). Odstúpenie nadobudne účinnosť dňom, keď bolo písomné oznámenie o odstúpení doručené nájomcovi.
3. Nájom bytu zanikne písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom, alebo písomnou výpoveďou.
4. Ak bola daná 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 doručená výpoveď.
5. Prenajímateľ môže vypovedať nájomnú zmluvu ak:
 - a) nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, alebo iné osoby zdržiavajúce sa v predmete zmluvy špecifikovanom čl.I ods. 1 hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť, alebo porušuje dobré mravy v dome;
 - b) nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatí nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace, alebo tým, že prenechá byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa. V prípade, ak ku dňu výpovede preukáže nájomca, že bol v hmotnej núdzi z objektívnych dôvodov, výpovedná lehota sa predlžuje o ochrannú lehotu, ktorá trvá šesť mesiacov. Ak nájomca, ktorý je v hmotnej núdzi z objektívnych dôvodov, pred uplynutím výpovednej lehoty zaplatil prenajímateľovi dlžné nájomné alebo sa s prenajímateľom dohodne o spôsobe jeho úhrady, rozumie sa tým, že dôvod výpovede bytu zanikol.
 - c) je potrebné z dôvodu verejného záujmu s bytom alebo s domom naložiť tak, že byt nemožno užívať, alebo ak byt alebo dom vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní nemožno byt alebo dom užívať najmenej počas šiestich mesiacov;
 - d) nájomca užíva byt bez písomného súhlasu prenajímateľa na iné účely, ako na bývanie.
6. Po skončení nájmu sa nájomca zaväzuje odovzdať predmetný byt prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvykle opotrebenie. Ku dňu skončenia nájomnej zmluvy je nájomca povinný byt uvoľniť pričom nájomca je povinný odovzdávaný predmet zmluvy vybaviť základnou bielou hygienickou maľbou v celých priestoroch.
7. Prenajímateľ nie je povinný zabezpečiť nájomcovi náhradné ubytovanie pri zániku nájmu bytu.

Čl. IV. Práva a povinnosti nájomcu

1. Zmluvné strany sa zaväzujú, že svoje práva a povinnosti vyplývajúcej z nájomnej zmluvy budú vykonávať v súlade s Občianskym zákonníkom.
2. Zmluvné strany deklarujú, k prevzatiu a odovzdaniu predmetu nájmu nedôjde, nakoľko ho nájomca do uzatvorenia tejto zmluvy nepretržite užíval na základe nájomnej zmluvy uzatvorenej s prenajímateľom dňa 09.09.2022.
3. Nájomca je povinný vykonávať v byte drobné úpravy a bežnú údržbu bytu na svoje náklady len v zmysle nariadenia Vlády SR č. 87/1995 Z. z.

4. Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil sám alebo tí, ktorí s ním bývajú. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu, závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.
5. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy a ani inú podstatnú zmenu v byte bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.
6. Nájomca nesmie uzatvoriť podnájomnú zmluvu s tretími osobami, nesmie poskytovať bývanie tretím osobám, o byt je povinný starať sa tak, aby na byte nevznikali škody.
7. Nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu tých opráv, ktoré má znášať prenajímateľ a umožniť ich vykonanie; inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla. Nájomca je povinný znášať obmedzenia v užívaní bytu v rozsahu potrebnom na vykonanie opráv a udržiavanie bytu.
8. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu bytu, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady sám a požadovať od nájomcu náhradu. Drobné opravy v byte súvisiace s užívaním bytu a náklady spojené s bežnou údržbou uhrádzajú nájomcovia, (drobné opravy a náklady spojené s bežnou údržbou bytu upravuje nariadenia Vlády SR č. 87/1995 Z. z.). Pre prípad, že nájomca poruší v tomto smere nájomnú zmluvu, zodpovedá prenajímateľovi za škodu ním spôsobenú a nemá nároky, ktoré by mu inak prislúchali pre nemožnosť alebo obmedzenú možnosť užívať byt pre vady veci, ktoré neboli prenajímateľovi oznámené včas.
9. Nájomca je povinný umožniť prístup prenajímateľovi do bytu za účelom prekontrolovania technického stavu bytu a dodržiavania zmluvných podmienok.
10. Nájomca je povinný uhrádzať prenajímateľovi náklady spojené s poistením stavby bytu po doručení faktúry od prenajímateľa.
11. Poistenie zariadenia bytu je nájomca povinný si zabezpečiť na vlastné náklady.

Čl. V.

Výška nájmu a nákladov spojených s užívaním bytu

1. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi ročné nájomné v sume 480 €, a to v splátkach splatných po **40,00 € mesačne do 25. dňa bežného mesiaca**. Pri výpočte nájomného za užívanie bytu je prenajímateľ povinný dodržiavať postup podľa Smerníc Ministerstva financií SR, resp. platných právnych noriem.
2. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať platbu **do fondu opráv vo výške 20 €** (t. j. 240 € ročne) a je splatná spolu s nájomným do 25. dňa bežného mesiaca, **t. j. mesačné platby spolu vo výške 60 €**.
3. Pre zabezpečenie splácania nájomného a úhrad za prípadné poškodenie bytu nájomca povinne zložil **finančnú záruku** vo výške 3 mesačného nájomného a zálohu na prípadné škody. V prípade, ak dôjde k ukončeniu nájomného vzťahu, prenajímateľ finančnú zábezpeku vráti nájomcovi po odpočítaní prípadných škôd spôsobených v byte nájomcovi alebo osobami, ktoré bývajú spoločne s nájomcom, alebo nezaplateného nájomného a nezaplatených platieb poskytovaných spolu s užívaním bytu..
4. V prípade, že nájomca neuhradí mesačné splátky za obdobie 3 po sebe nasledujúcich mesiacov, súhlasí s tým, aby prenajímateľ požiadal ÚPSVR o ustanovenie prenajímateľa za osobitného príjemcu dávok nájomcu.
5. Nájomné bude nájomca uhrádzať buď v hotovosti do pokladne prenajímateľa alebo na účet prenajímateľa číslo 22425632/0200, IBAN SK32 0200 0000 0000 2242 5632.

6. Prenajímateľ si zároveň vyhradzuje právo aj v priebehu doby nájmu zmeniť výšku nájomného ako aj mesačných záloh za jednotlivé druhy služieb, ak dôjde k zmene právnych predpisov upravujúcich ich ceny alebo ak na to bude iný dôvod, napr. zmena rozsahu poskytovaných služieb, zvýšenie cien služieb a pod.. Uvedené je prenájomca oprávnený vykonať aj jednostranným písomným oznámením. Nájomca sa zaväzuje upravené nájomné a zálohy platiť vo výške a v lehotách uvedených v nájomnej zmluve..
7. **Služby spojené s užívaním bytu**, a to
- a) spotrebu elektrickej energie - si bude uhrádzať nájomca sám na základe zmluvy uzavretej s VSE, OZ Humenné
 - b) vodné a stočné – si bude uhrádzať nájomca sám na základe zmluvy uzavretej s VVS a. s., OZ Vranov nad Topľou
 - c) vývoz odpadu – bude nájomca uhrádzať na základe platobného výmeru, doručeného každoročne obecným úradom v termínoch a splátkach uvedených na rozhodnutí o vyrubení miestneho poplatku.

Čl. VI. Záverečné ustanovenia

1. Pokiaľ táto zmluva neustanovuje inak, nájomný vzťah upravujú ustanovenia § 685 - § 719 Občianskeho zákonníka.
2. Zmluvné strany sa zaväzujú, že všetky práva a povinnosti vyplývajúce z tejto nájomnej zmluvy budú riadne dodržiavať. Zmluvné strany budú všetky spory, ktoré sa týkajú nájmu bytu, prednostne riešiť vzájomnou dohodou.
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 prenájomca a nájomcom dňa 09.09.2022
4. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania obidvomi zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia podľa ust. § 47a ods.1 zák. č. 546/2010 Z.z., ktorým sa dopĺňa Občiansky zákonník v spojení s ust. § 5a zák. č.211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
5. Nájomná zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch, z ktorých jeden dostane nájomca a dva prenájomca.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že obsahu zmluvy riadne porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali..
7. Súčasťou tejto zmluvy sú prílohy:
- príloha č. 1 - zoznam osôb užívajúcich predmet zmluvy

V Soli dňa 26.09.2024

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....
Ing. Jozef Berta
starosta obce

.....
Peter Kroka

.....
Janka Kroková