

NÁJOMNÁ ZMLUVA č. 486/4-2024

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

1. Prenajímateľ:

Názov organizácie: Obec Sol'
Adresa: Sol' 161, 094 35 Sol'
Štatutárny zástupca: Ing. Jozef Berta, starosta
Bankové spojenie: VÚB Vranov nad Topľou,
č. účtu: SK02 0200 0000 0000 2242 5632
IČO : 00 332 861

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

2. Nájomca (užívateľ nájomného bytu):

Meno, priezvisko: **Ladislav Zajac**
Narodený:
Trvale bytom:

a manželka:

Meno, priezvisko: **Jana Zajacová**
Narodená:
Trvale bytom:

(ďalej len „nájomca“)

Čl. I.

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi za nájomné do užívania 3-izbový byt č. 4 / 1. poschodie, byt v obci Sol', súp. číslo 486.
2. Opis bytu a príslušenstva sa nachádzajú v prílohe č. 1, ktorou je evidenčný list ako neoddeliteľná súčasť nájomnej zmluvy.

Čl. II.

Rozsah užívania

1. Nájomca je oprávnený predmet nájmu, uvedený v čl. I tejto zmluvy, užívať len na bývanie.
2. Na iný účel ako na bývanie ho možno užívať len s písomným súhlasom prenajímateľa. V prípade porušenia spôsobu a rozsahu užívania je prenajímateľ oprávnený dať mu výpoveď z nájmu podľa ust. § 711 ods.1 Občianskeho zákonníka a to aj v prípade, že

túto povinnosť porušil príslušník domácnosti nájomcu.

3. Nájomca bytu a osoby, ktoré s nájomcom žijú v spoločnej domácnosti, majú popri práve užívať byt aj právo na užívanie spoločných priestorov a zariadení domu.

Čl. III.

Doba nájmu

1. Nájom bytu vzniká 01.01.2025 a dojednáva sa na dobu určitú **do 31.12.2025**
2. Nájomca pozná stav prenajímaného bytu, pretože sa jedná o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy.
3. Nájomca má prednostné právo na opakované uzatvorenie zmluvy, ak bude dodržiavať všetky podmienky o nájme bytu:
 - a) nájomca okrem nájmu bytu, ktorý je predmetom zmluvy naďalej spĺňa všetky podmienky pre pridelenie nájmu bytu podľa 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.
4. V prípade, ak nájom bytu prejde podľa zákonných ustanovení na inú osobu, ako na manžela, deti, rodičov, zaťa alebo nevestu nájomcu, ustanovenie bodu 3 tohto článku o prerušení nájmu sa neuplatní.
5. Prenajímateľ nie je povinný zabezpečiť nájomcovi náhradné ubytovanie pri zániku nájmu bytu.

Čl. IV.

Spôsob platenia úhrady za nájom

a za plnenia poskytované s užívaním bytu

1. Pri výpočte nájomného za užívanie bytu je prenajímateľ povinný dodržiavať postup podľa Smerníc Ministerstva financií SR, resp. platných právnych noriem.
2. Výška ročnej i mesačnej úhrady za nájom a preddavkov na plnenia spojené s užívaním bytu je uvedená v evidenčnom liste. **Nájomné je určené vo výške 15 eur a fond opráv vo výške 20 eur. Nájomca je povinný po celú dobu trvania nájmu uhrádzať mesačne najneskôr do 20. dňa príslušného kalendárneho mesiaca prenajímateľovi nájomné a fond opráv v úhrnnej výške 35 eur.**

3. **Nájomca je povinný platby uvedené v bode 2 čl. IV. nájomnej zmluvy uhrádzať prenajímateľovi v hotovosti do pokladne prenajímateľa, alebo bezhotovostným prevodom z účtu v peňažnom ústave na číslo účtu prenajímateľa vedenom vo Všeobecnej úverovej banke, a.s., IBAN : SK02 0200 0000 0000 2242 5632 , VS 48604.**
4. 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 prenajímateľ oprávnený vykonať aj jednostranným písomným oznámením, a to aj prostredníctvom správcu bytového domu, v ktorej sa byt nachádza. Nájomca sa zaväzuje upravené nájomné a zálohy platiť vo výške a v lehotách uvedených v oznámení.

Čl. V.

Práva a povinnosti nájomcu a prenajímateľa

1. Zmluvné strany sa zaväzujú, že svoje práva a povinnosti vyplývajúce 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 uzavretej s prenajímateľom dňa 08.12.2022 .
3. Prenajímateľ bude zabezpečovať nájomcovi úplný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu. Za tým účelom umožní nájomcovi užívať spoločné priestory a spoločné zariadenia domu, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
4. Nájomca je povinný byt udržiavať v stave spôsobilom na riadne užívanie a po skončení nájmu byt protokolárne odovzdať prenajímateľovi v užívania schopnom stave, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie a s hygienickou maľovkou. V prípade, že do uplynutia doby nájmu uvedenej v čl. III. ods. 1 tejto zmluvy nedôjde k jej predĺženiu a nájomca byt naďalej užíva, nájomca je povinný mesačne uhrádzať prenajímateľovi úhradu za užívanie bytu bez právneho dôvodu vo výške zodpovedajúcej aktuálnemu nájomnému a úhrade za služby spojené s užívaním bytu, najneskôr do 20.dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca, a to až do jeho protokolárneho odovzdania prenajímateľovi.
5. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi vstup prenajímateľovi do bytu za účelom vykonania opráv, dezinfekcie bytu a za účelom technickej kontroly stavu bytu v nevyhnutnom rozsahu, ako aj za účelom kontroly spôsobu a rozsahu užívania bytu nájomcom.
6. Drobné opravy v byte a náklady spojené s bežnou údržbou bytu bude hradieť nájomca v zmysle nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z. , ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.

7. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu tých opráv v byte, ktoré je povinný znášať prenajímateľ a umožniť ich vykonanie.
8. Ak nájomca nesplní svoju povinnosť podľa bodov 4 – 8 článku, zodpovedá prenajímateľovi za vzniknutú škodu.
9. Nájomca nesmie vykonávať bez súhlasu prenajímateľa stavebné úpravy alebo zmeny v byte a dome, a to ani na vlastné náklady.

Čl. VI.

Evidencia príslušníkov domácnosti

1. V prílohe nájomnej zmluvy č.1 (evidenčnom liste) je uvedený počet osôb žijúcich s nájomcom v spoločnej domácnosti a ich vzťah k nájomcovi v čase uzatvorenia tejto nájomnej zmluvy.
2. Pri zvýšení alebo znížení počtu osôb podľa odseku 1, nájomca túto skutočnosť najneskôr do 30 dní odo dňa jej vzniku oznámi prenajímateľovi. Podmienkou akceptácie oznámenia je príslušný písomný overený doklad (rodný list, úmrtný list).

Čl. VII.

Hrubé porušenia nájomnej zmluvy

1. Za hrubé porušenie povinností vyplývajúcich z nájmu bytu, ktoré má za následok výpoveď z nájmu bytu zo strany prenajímateľa, sa považuje v zmysle ust. § 711 ods.1 písm. c), d) a g) Občianskeho zákonníka najmä:
 - a) ak nájomca, alebo ten, kto je členom jeho domácnosti hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v bytovom dome , alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo dobré mravy v bytovom dome,
 - b) neplatenie nájomného a preddavkov za plnenia poskytované s užívaním bytu po dobu dlhšiu ako 3 mesiace,
 - c) vykonávanie stavebných úprav alebo iných podstatných zmien v byte bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa,
 - d) prenechanie bytu alebo jeho časti inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa,
 - e) ak nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie.

Čl. VIII.

Záverečné a prechodné 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 nájomnej zmluvy po uplynutí doby nájmu podľa nájomnej zmluvy uzatvorenej medzi prenajímateľom a nájomcom dňa 08.12.2022 .
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 dvoch rovnopisoch, z ktorých jeden dostane nájomca a jeden prenajímateľ.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že obsahu zmluvy riadne porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.

V Soli dňa 13. 12. 2024

Za prenajímateľa:

Nájomca:

.....
Ing. Jozef Berta
starosta obce

.....
Ladislav Zajac

.....
Jana Zajacová