NÁJOMNÁ ZMLUVA

uzatvorená podľa zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a podľa § 12 ods. 4 zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších zmien a doplnkov

Čl. I.
Zmluvné strany

Prenajímateľ:
Obec Lehnice
930 37 Lehnice 89
zastúpená starostom obce: JUDr. Ing. Františkom Szitásim
IČO 305553
DIČ 2021151814
bankové spojenie:
SLSP, a.s., číslo účtu (IBAN): SK95 0900 0000 0001 9310 0170
VÚB, a.s., číslo účtu (IBAN): SK40 0200 0000 0000 2022 7122
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca:
Meno a priezvisko: Mária Banduričová
Narodená:
Rodné číslo:
Bytom:
(ďalej len „nájomca“)

sa dohodli na uzavretí tejto nájomnej zmluvy (ďalej len „zmluva“)

Čl. II.
Predmet zmluvy

1. Predmetom tejto zmluvy je záväzok prenajímateľa prenechať nájomcovi do užívania byt špecifikovaný v čl. II, bode 2., 3. tejto zmluvy a záväzok nájomcu uhrádzať prenajímateľovi nájomné podľa čl. IV. tejto zmluvy, to všetko za podmienok stanovených v tejto zmluve.

2. Prenajímateľ prenajíma nehnuteľnosť – 2. izbový byt, číslo: , NP, v 19 bytovej jednotke v Lehniciach, súpisné číslo , postaveného na pozemku parc. číslo 184/49, druh pozemku zastavaná plocha, v k.ú. Veľký Lég (ďalej len „byt“).

3. Byt pozostáva zo zádveria o výmere 4,64 m^2, kúpeľne o výmere 5,22 m^2, obývacej izby o výmere 19,13 m^2, kuchyne o výmere 5,95 m^2, izby o výmere 13,08 m^2. Celková výmera 48,02 m^2.

Spoločné priestory: závetrie s rampou 11,53 m^2, zádverie 7,16 m^2, chodba 25,20 m^2, schodisko 11,21 m^2, časť skladového priestoru, plynomerňa 2,71 m^2, chodba 27,43 m^2, schodisko 11,21 m^2.
V zádverí sa nachádza laminátová podlaha, ventilátor. V obývacej izbe sa nachádza laminátová podlaha, rekuperátor (ventilátor), v izbe sa nachádza laminátová podlaha, rekuperátor (ventilátor). V kúpeľni sa nachádza keramická dlažba a na stenách keramický obklad, rebrové vykurovacie teleso, vaňa, umývadlo, toaleta, dve miešacie batérie (sprchová, umývadlová), ventilátor a stropné svietidlo. V kuchyni sa nachádza laminátová podlaha, kuchynská linka, kuchynská doska, drez s batériou, linkové svetlo, digestor, elektrický sporák. V byte sa nachádza nástenný kondenzačný kotol na zemný plyn typu LOGALUX H65W (BUDERUS), zásobník na prípravu teplej vody typu LOGALUX H65W (BUDERUS). Vykurovacie telesá sú oceľové doskové. Na predmet zmluvy boli vystavené riadne doklady, osvedčenia na ich bezpečné používanie.

Čl. III.
Doba nájmu a zánik nájmu

1. Byt uvedený v čl. II., ods. 3. tejto zmluvy sa prenajíma na dobu určitú ***od 7.10.2022 do 6.10.2025***, s možnosťou opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy o 3 roky pri dodržaní podmienok uvedených v tejto zmluve.

2. Nájomca má právo na opakované uzavretie nájomnej zmluvy na nájom bytu, v bytovom dome na základe podanej písomnej informácie o záujme na opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy a informačného listu a vyhlásenia žiadateľa k opakovanému uzavretiu nájomnej zmluvy a pri dodržaní podmienok uvedených vo VZN a v nájomnej zmluve.

3. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy, bude prenajímateľ informovať nájomcu, minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.

4. Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy, môže žiadateľ uzavrieť nájomnú zmluvu s nájomcom, ktorého mesačný príjem k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku opakovaného prenájmu nájomného bytu

   a) nie je vyšší ako štvornásobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby[1],

   b) nie je vyšší ako päťnásobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby[2].

5. V prípade, ak sa podstatným spôsobom zmení legislatíva upravujúca podmienky sociálneho bývania, či už zmenou legislatívy, zmenou VZN o podmienkach nájmu obecných bytov, o podmienkach nájmu obecných nájomných bytov bežného a nižšieho štandardu, zmenou VZN o tvorbe a použití fondu prevádzky, údržby a opráv nájomných bytov a pod., má prenajímateľ právo vyzvať nájomcu na uzatvorenie novej nájomnej zmluvy, resp. dodatku, ktoré budú v súlade s platnou legislatívou.

6. Nájomný vzťah zanikne:
   - uplynutím doby nájmu,
   - písomnou dohodou[3] zmluvných strán k dohodnutému dňu,

1 § 22 ods. 3 písm. a) zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní v znení neskorších zmien a doplnkov

2 § 22 ods. 3 písm. b), c) zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní v znení neskorších zmien a doplnkov

3 § 710 ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. občiansky zákonník v znení neskorších predpisov

- písomnou výpoveďou[4] nájomcu,

- písomnou výpoveďou prenajímateľa ak:

a) nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, hrubo alebo opakovane porušuje domový poriadok (viď príloha č. 2), poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome 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 nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako 3 mesiace,
c) nájomca opakovane neplatí nájomné v zmluvne dohodnutom termíne,
d) nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely, ako na bývanie,
e) nájomca bez súhlasu obce v prenajatom byte ubytuje osoby, ktoré nie sú uvedené v tejto zmluve (do tohto sa nezarátavajú návštevy kratšie ako 15 dní),
f) ak je potrebné z dôvodu verejného záujmu s bytom alebo domom naložiť tak, že byt nemožno užívať alebo ak byt alebo dom vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní nemožno byt alebo dom užívať.

7. Všetky skutočnosti súvisiace s porušením pravidiel nájmu podľa čl. III., bod 6. a) – e), čl. V. bod 2., 3., 5., 6., 7., 8., 9., 10., 11., 12., 13., 14., 15., 16., 17., 18., 19. sa považujú za hrubé porušenie nájomnej zmluvy.

8. V písomnej výpovedi, bez ohľadu na to, či ju podal prenajímateľ alebo nájomcovia, musí byť uvedená lehota, kedy sa má nájom skončiť. V prípade výpovede tejto zmluvy sa nájom bytu skončí uplynutím výpovednej lehoty, ktorá je tri mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená nájomcovi, resp. prenajímateľovi.

9. V ostatných otázkach sa skončenie nájmu riadi ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.

10. V prípade ukončenia nájmu, sú nájomcovia povinní vrátiť byt v stave zodpovedajúcom úpravám vykonaných so súhlasom prenajímateľa. V prípade ukončenia nájmu tejto zmluvy začína výpovedná lehota plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bolo ukončenie nájmu doručené prenajímateľovi, ak sa zmluvné strany nedohodli inak.

11. Nájomca si je vedomý zodpovednosti za prípadné škody spôsobené na užívanom byte a po ukončení nájmu bytu, následnú škodu uhradí podľa dohody s prenajímateľom.

12. Ukončením nájomného vzťahu nevzniká nájomcom nárok na poskytnutie náhradného bývania.

13. V prípade, ak sa nájomca k termínu ukončenia nájomnej zmluvy z uvedeného bytu nevysťahuje, prenajímateľ zabezpečí vypratanie bytu na náklady nájomcu.

Čl. IV.
Nájomné a úhrady spojené so službami poskytovanými v súvislosti s užívaním bytu a poplatok z omeškania

4 § 710 ods. 3 zákona č. 40/1964 Zb. občiansky zákonník v znení neskorších predpisov

1. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať prenajímateľovi nájomné vypočítané na základe projektovej dokumentácie vo výške 3,11 €/m^2/mesačne, t.j. **149,34 €/mesiac** vopred a to vždy do **15.** dňa príslušného kalendárneho mesiaca.

2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný okrem nájomného uhrádzať aj zálohové platby za úhrady spojené so službami poskytovanými v súvislosti s užívaním bytu:

   a) elektrická energia za spoločne užívané priestory 1,66 €/osoba mesačne, t.j. 1,66 €

   b) vodné stočné 6,00 €/osoba mesačne, t.j. 6,00 €.

3. Celková výška nájomného vrátane služieb činní **157,00 €/mesiac.**

4. Zmena celkovej výšky nájomného vrátane služieb (čl. IV bod 3. tejto zmluvy) je na základe § 4 zákona č. 18/1996 Z.z. o cenách, ktorý nadobudol účinnosť od 1.7.2022.

5. Výška poplatku v bode a), b) sa môže meniť ročne na základe skutočných nákladov.

6. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu do piatich dní po jej splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania. Poplatok z omeškania je za každý deň omeškania 0,5 promile dlžnej sumy, najmenej však 0,83 eura za každý i začatý mesiac omeškania na základe § 4 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z. ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.

7. Nájomcovia sú povinný prihlásiť sa u príslušného dodávateľa elektrickej energie, plynu ako odberateľ individuálne.

8. Prenajímateľ nezodpovedá za rôzne závady, pohľadávky, technické podmienky, ktoré súvisia vyslovene s právnym vzťahom medzi dodávateľom plynu, elektrickej energie a nájomcom.

9. Nájomca je povinný zaplatiť finančnú zábezpeku podľa platného VZN obce Lehnice. Vyplatenie finančnej zábezpeky sa týka nájomcu, pokiaľ nebola uhradená celá výška finančnej zábezpeky pri podpise zmluvy. Zloženie finančnej zábezpeky nájomcom nesmie byť dlhšie ako 30 kalendárnych dní pred podpísaním nájomnej zmluvy.

10. Finančná zábezpeka slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a nepoškodzovania užívaného nájomného bytu.

11. Pri opakovanom uzatvorení zmluvy sa nájomcovi uhradená finančná zábezpeka nevracia, ale použije sa ako finančná zábezpeka pre novú zmluvu.

12. Ak nájomca požiadal o väčší alebo menší byt, ako ten, na ktorý mu končí nájomná zmluva, vzniknutý rozdiel zaplatenej a novo vzniknutej finančnej zábezpeky uhradí pred podpísaním novej zmluvy na osobitný účet obce Lehnice, alebo vzniknutý preplatok mu obec Lehnice uhradí na ním stanovený účet do 30 dní po uplatnení čl. IV. bod 12. a po odovzdaní pôvodného bytu.

13. Finančná zábezpeka za užívanie bytu je po dobu účinnosti nájomnej zmluvy vedená na osobitnom účte obce Lehnice a môže byť použitá na:

    a) vyrovnanie nájomných záväzkov a pohľadávok.

b) úhradu dlžných platieb nájomného a dlžných platieb spojených s užívaním bytu. Túto úhradu je možné realizovať preúčtovaním a uhradením platieb z jeho finančnej zábezpeky. Ak prenajímateľ vykoná úhradu dlžných platieb, táto úhrada sa zúčtuje na doplnenie zábezpeky do určenej výšky. Prenajímateľ doplní finančnú zábezpeku na pôvodnú výšku, ak sa z nej čerpalo po vyrovnaní záväzkov zo strany nájomcu. O tejto skutočnosti bude prenajímateľ informovať nájomcu, vrátane účelu použitia prostriedkov finančnej zábezpeky.
c) úhradu nákladov spojených s vypratáním bytu v čl. 3 bod 13.

14. Finančná zábezpeka za užívanie bytu, alebo jej zostatok po jej použití v zmysle čl. IV. bod 12 písm. a) a c) bude do 30 dní vrátená nájomcovi na ním uvedený účet v banke.

15. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že v prípade skončenia nájomného pomeru sa finančná zábezpeka vracia až po vyrovnaní nájomných záväzkov a pohľadávok. Prenajímateľ a nájomca sa ďalej dohodli, že v prípade ukončenia nájomného vzťahu je prenajímateľ povinný v lehote do 30 dní odo dňa skončenia nájmu a po vysporiadaní všetkých záväzkov nájomcu, zostatok vopred vložených finančných prostriedkov vrátiť nájomcovi za súčasného splnenia podmienky vypratania a odovzdania bytu prenajímateľovi.

16. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak nájomca zanechá záväzky voči dodávateľovi elektrickej energie, resp. plynu, ktoré by mali zabrániť riadnemu užívaniu bytu ďalším nájomcom (napr. z titulu neobnovenia dodávky elektrickej energie, plynu a atď.), môže prenajímateľ použiť prostriedky z finančnej zábezpeky na prenajatý byt na uhradenie dlžôb, resp. poplatkov súvisiacich s obnovou dodávky v prípade vrátenia bytu.

17. Zmluvné strany sa dohodli, že rozdiel medzi zálohovými platbami a skutočnými nákladmi sa bude vyrovnávať po doručení vyúčtovania spotreby elektrickej energie za spoločné priestory, spotreby -odber vody a spotreby zemného plynu. Po uplynutí zúčtovacieho obdobia, budú zálohové platby podľa príslušných platných právnych predpisov vyúčtované. Prenajímateľ, má právo na základe výsledkov zúčtovacieho obdobia zálohové platby upraviť.

18. Výška poplatku za odvoz smetí je stanovená v zmysle platného VZN za bežný kalendárny rok.

Čl. V.
Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať byt nájomcovi v stave spôsobilom na užívanie. Nájomca podpisom tejto zmluvy vyhlasuje, že byt od prenajímateľa prevzal v stave spôsobilom na užívanie.

2. Nájomca je oprávnený a povinný užívať byt iba na bývanie.

3. Táto zmluva umožňuje bývanie nájomcom a spolubývajúcim uvedeným v tejto zmluve. Bývanie iných osôb podlieha schváleniu prenajímateľa.

4. Spolunájomca a spolubývajúci prisťahovaním sa do bytu preberajú na seba záväzky a pohľadávky vyplývajúce z nájomnej zmluvy solidárnym spôsobom.

5. Nájomca je povinný písomne oznámiť prenajímateľovi svoju dlhodobú neprítomnosť na adrese predmetného nájmu, resp. uviesť konkrétnu adresu pre účely doručenia zásielok.

6. Nájomca je povinný dodržať nočný kľud od 22:00 hod. do 6:00 hod. nasledujúceho dňa a v ostatnej dobe sa správať ohľaduplne voči ostatným nájomcom.

7. Na základe rozhodnutia obecného zastupiteľstva má nájomca bytu, zakázané, tak v denných ako aj v nočných hodinách púšťať reprodukovanú hudbu, živú hudbu na verejných priestranstvách obce Lehnice (pred bytom v bytovom dome a pred bytovým domom). Porušenie tohto ustanovenia sa považuje za **hrubé porušenie** zmluvných podmienok.

8. Každá zmena nastavenia, zapojenia predmetov, alebo iná manipulácia so zapožičaným inventárom podlieha súhlasu prenajímateľa. Súhlas prenajímateľa so zmenami nastavenia, zapojenia predmetov, alebo inou manipuláciou so zapožičaným inventárom musí mať písomnú formu.

9. Zásah do obvodovej steny bytovej jednotky je **zakázaný**. Zásah do obvodovej steny bytovej jednotky je možný iba pri inštalácii klimatizačnej jednotky. Inštalácia klimatizačnej jednotky **musí** byť vykonaný odborne spôsobilou osobou – firmou, ktorá má na inštaláciu odbornú spôsobilosť.

10. Všetky zásahy týkajúce sa spoločných priestorov: chodby, pivnice, podkrovné priestory, kočikárne, atď. (inštalácia skriniek, inštalácia satelitov, atď.) sú **zakázané**. Zásahy týkajúce sa spoločných priestorov, môže nájomca vykonať na svoje náklady, ale iba so súhlasom prenajímateľa. Súhlas prenajímateľa zo zásahmi týkajúcich sa spoločných **priestorov musí mať písomnú formu.** Porušenie tohto ustanovenia sa považuje za **hrubé porušenie** zmluvných podmienok.

11. Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou bytu hradí nájomca v súlade s Občianskym zákonníkom (§ 687 ods. 2). Viď príloha č. 1. nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z. znení neskorších zmien a doplnkov. Podľa prílohy č. 1 **montáž a výmenu nových súčiastok a zariadení bude vykonávať odborne spôsobilá osoba, ktorú určí prenajímateľ.** Montáž a výmena bude vykonaná najneskôr do 10 pracovných dní odo dňa nahlásenia.

12. Nájomca sa zaväzuje že počas doby nájmu dodrží podmienky na zachovanie pôvodného stavu a vybavenia nájomného bytu. Stavebné úpravy v byte, môže nájomca vykonať na svoje náklady, ale iba so súhlasom prenajímateľa. Súhlas prenajímateľa so stavebnými úpravami musí mať písomnú formu. Na uskutočnenie stavebných úprav je potrebný súhlas stavebného úradu. Ide najmä o úpravy a zmeny týkajúce sa vodovodného, elektrického, plynového a iného vedenia, výmenu spôsobu vykurovania, vysekávanie otvorov do nosných konštrukcií, zamurovanie okien, premiestňovanie dverí, odstraňovanie, alebo zriaďovanie priečok, zmena tvarového vyhotovenia okien, zmenu farebného vzhľadu okien alebo balkónov a pod. Nájomca bytu alebo nebytového priestoru zodpovedá za prípadnú škodu, ktorá vznikne neoprávneným uskutočnením stavebných úprav, alebo udržiavacích prác.

13. Nájomca je povinný podľa platného VZN o odpadoch vykonať triedenie odpadu a udržiavať náležitý poriadok v okolí zberných nádob. Porušenie tohto ustanovenia sa považuje za **hrubé porušenie** zmluvných podmienok.

14. Nájomca je povinný umožniť centrálnu, plošnú dezinfekciu, deratizáciu, dezinsekciu nájomného bytu na základe pokynov prenajímateľa. Porušenie tohto ustanovenia sa považuje za **hrubé porušenie** zmluvných podmienok.

15. Nájomca je povinný udržiavať poriadok v spoločne užívaných priestoroch (upratovanie), ďalej bezpodmienečne vykonávať potrebné úkony súvisiace s odpratávaním snehu z chodníkov, ktoré bezprostredne hraničia s bytovou jednotkou. Porušenie tohto ustanovenia sa považuje za **hrubé porušenie** zmluvných podmienok.

16. Nájomca je povinný dodržať pokyny prenajímateľa v súvislosti s parkovaním motorových vozidiel.

17. Nájomca nie je oprávnený využívať pozemky vo vlastníctve obce na účely skladovania rôznych materiálov bez súhlasu prenajímateľa. Porušenie tohto ustanovenia sa považuje za **hrubé porušenie** zmluvných podmienok.

18. V prípade, že prenajímateľ zistí, že nájomca vážne porušuje protipožiarne predpisy, môže túto skutočnosť považovať za hrubé porušenie zmluvných podmienok.

19. Nájomca sa zaväzuje, že v prenajímanom byte nebude skladovať ani na prechodné obdobie, horľavé a nebezpečné látky.

20. Zmluvné strany sa dohodli, že dva týždne od podpísania nájomnej zmluvy nájomca sa prihlási na trvalý pobyt do nájomného bytu, na adresu Lehnice, Veľký Lég .

21. Po predchádzajúcom oznámení je nájomca povinný na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere umožniť prístup zamestnancom ministerstva, príslušného úradu a iných kontrolných orgánov a prenajímateľovi do predmetného bytu za účelom kontroly jeho technického stavu, spôsobu jeho užívania a dodržiavania zmluvných a zákonných podmienok tohto nájmu.

22. Nájomca prehlasuje, že si je vedomý zodpovednosti za prípadné škody spôsobené na užívanom byte a prehlasuje, že po ukončení nájmu bytu následnú škodu uhradí podľa dohody s prenajímateľom.

Čl. VI.
Vyhlásenie nájomcu

1. Nájomca čestne prehlasuje, že si je vedomý toho, že nie je oprávnený prenechať do podnájmu tretej osobe nájomný byt alebo jeho časť.

Čl. VII.
Záverečné ustanovenia

1. Zmeny a doplnky k nájomnej zmluve sa môžu uskutočňovať len písomnou formou a so súhlasom zmluvných strán.

2. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa v súlade s §47a ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.

3. Zmluvné strany berú na vedomie a súčasne vyjadrujú súhlas so zverejnením nájomnej zmluvy v zmysle zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov v spojení so zák. č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

4. Nájomná zmluva sa vyhotovuje v 2 rovnopisoch, pričom po jednom rovnopise obdrží prenajímateľ a nájomca.

5. Zmluvné strany vyhlasujú, že nájomnú zmluvu uzatvorili na základe ich slobodnej vôle, nájomná zmluva nebola uzavretá v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, nájomnú zmluvu si prečítali, jej obsahu rozumejú a na znak súhlasu nájomnú zmluvu bez akýchkoľvek výhrad podpisujú.

V Lehniciach, 20.10.2022

Prenajímateľ:

JUDr. Ing. František Szitási
starosta obce

V Lehniciach, 20.10.2022

Nájomca:

Mária Banduričová