

Nájomná zmluva č. NZ 86/2022

uzatvorená podľa § 685 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. - Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov, Všeobecne záväzného nariadenia Obce Nenince o pridelovaní obecných nájomných bytov č. 3/2014, zák. č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní a súvisiacich platných právnych predpisov medzi:

medzi

ZMLUVNÉ STRANY

Názov organizácie: **OBEC NENINCE**

Adresa: Hlavná 238/110, 991 26 Nenince

Štatutárny zástupca: Ladislav Híves, starosta obce

Bankové spojenie: **ČSOB, a.s. pobočka Veľký Krtíš**

IBAN: SK81 7500 0000 0040 2975 3784 (od 1.4.2022)

ďalej len „prenajímateľ“)

a

Meno a priezvisko: Milan Ohajda

Rodné číslo: XXXXXXXXXX

Bydlisko: Nenince, Hlavná 238/110-L3

(ďalej len „nájomca“)

Čl. I.

Prenajímateľ a nájomca rešpektujú účel sociálneho nájomného bývania v Obci Nenince v zmysle ustanovení zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 443/2010 Z.z.“) uzatvárajú túto nájomnú zmluvu.

Čl. II.

PREDMET A ROZSAH NÁJMU

Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania byt nachádzajúci sa v bytovej jednotke nižšieho štandardu v obci **Nenince, na ulici Hlavná, číslo súpisné 238, číslo orientačné 110, číslo bytu L3, postavený na parcele číslo CKN 1/11 nachádzajúci sa v katastri obce Nenince, LV č. 494**. Celková plocha bytovej jednotky je 39,82m². Byt pozostáva z garzónky, zádveria a kúpeľne s WC.

K bytovému príslušenstvu patria externé a interné prvky. Externými prvkami bytového príslušenstva sú: spoločné priestory (okolie patriace k bytovému domu)

Internými prvkami bytového príslušenstva sú: dvere, okná, radiátory, plynový kotol, sanitárne zariadenia (sprchovací kút, toaletná misa, batérie, umývadlo,...),

Byt je ku dňu uzatvorenia nájomnej zmluvy spôsobilý k riadnemu užívaniu, čo nájomcovia potvrdzujú svojimi podpismi na tejto zmluve.

Presný popis stavu bytu a príslušenstva obsahuje zápisnica o prevzatí bytu, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy a tvorí jej prílohu.

Nájomca bytu a osoby, ktoré s ním žijú v domácnosti, majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu, ako aj používať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu. Byt, ktorý je predmetom tejto zmluvy, nemožno užívať na iné účely, ako na bývanie.

Čl. III. NÁJOMNÉ A ÚHRADA ZA PLNENIA POSKYTOVANÉ S UŽÍVANÍM BYTU

1. Spôsob výpočtu nájomného, úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu, spôsob ich platenia, ako aj prípady, v ktorých je prenajímateľ oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné, úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu a zmeniť ďalšie podmienky zmluvy ustanovuje osobitný predpis, ktorým je Opatrenie Ministerstva financií Slovenskej republiky z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov, ktorým sa mení a dopĺňa výmer Ministerstva financií Slovenskej republiky z 12.marca 1996 č. R-1/1996, ktorým sa určuje rozsah tovaru s regulovanými cenami v znení neskorších predpisov.

2. Nájomné a úhrada za plnenie poskytované s užívaním bytu:

Nájomné: 50,00 € / mesačne

v tom:

- základné nájomné: 30,00 € / mes.

- fond údržby : 20,00 € / mes.

Platba a spôsob úhrady

(1) Číslo účtu: OTP Banka Slovensko, ČSOB a.s., IBAN: SK81 7500 0000 0040 2975 3784

Variabilný symbol: **238**, správa pre prijímateľa: meno, priezvisko nájomcu

(2) Obec Nenince, Hlavná 238/110, 991 26 Nenince – ak osobne.

(3) Poštovou poukážkou /sú k dispozícii na Obecnom úrade v Neninciach/

3. Ostatné náklady spojené s užívaním bytu /spotreba el. energie, zem.plynu / hradí nájomca zálohovo mesačne prenajímateľovi spolu s nájomným. Vyúčtovanie úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu vyúčtuje prenajímateľ do 30 dní od doručenia dodávateľských faktúr. Pohľadávka z titulu vyúčtovania je splatná do 14 dní od doručenia vyúčtovania nájomcovi. , Vodné, stočné, poplatok za tuhý komunálny odpad hradí nájomca priamo dodávateľom.

4. Prenajímateľ je oprávnený vykonať zmenu – zvýšenie nájomného jednostranným písomným oznámením nájomcovi.

5. Úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu sa platia vo forme preddavkov spolu s nájomným, taktiež podľa evidenčného listu výpočtu nájomného. Nájomné a úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu sú splatné mesačne , do 20. dňa v príslušnom mesiaci na účet obce.

Čl. IV. DOBA PLATNOSTI ZMLUVY A ZÁNİK NÁJMU

1. Nájomný pomer vzniká dňom **01.08.2022** a uzatvára sa na dobu určitú a to do **31.12.2024**.
2. Pred uplynutím dohodnutej doby nájmu môže nájomný pomer skončiť z týchto dôvodov:
 - a/ vzájomnou písomnou dohodou zmluvných strán, v ktorej musí byť uvedený deň skončenia nájomného vzťahu;
 - b/ písomnou výpoveďou zo stany nájomcu, pričom nájomca jej oprávnený dať písomnú výpoveď z akéhokoľvek dôvodu a nájomný pomer sa končí uplynutím 3-mesačnej výpovednej lehoty, ktorá začne plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci v ktorom bola výpoveď doručená prenajímateľovi;
 - c/ písomnou výpoveďou zo strany prenajímateľa, pričom prenajímateľ je oprávnený vypovedať nájomný vzťah z dôvodov taxatívne uvedených v ust. § 711 Občianskeho zákonníka. Výpovedná lehota je 3-mesačná a začne plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená nájomcovi;
3. Nájomný pomer sa končí tiež uplynutím doby, na ktorú bol zmluvnými stranami dohodnutý.
4. Najmenej 3 mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu, prenajímateľ zašle nájomcovi oznámenie o možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy, a to spolu s výzvou na predloženie dokladov preukazujúcich splnenie kritérií v zmysle zákona č. 443/2010 Z.z.. V prípade, že nájomca nájomného bytu bude mať záujme o predĺženie platnosti nájomnej zmluvy v zmysle zákona č. 443/2010 Z.z., je povinný najneskôr 2 mesiace pred ukončením platnosti zmluvy doručiť prenajímateľovi písomnú žiadosť o predĺženie doby trvania nájmu a zároveň so žiadosťou predložiť písomné doklady preukazujúce splnenie kritérií stanovených v zákone č.443/2010 Z.z prípadne v iných všeobecne záväzných právnych predpisov (Zákon č. 601/2003 Z.z. o životnom minime v znení neskorších predpisov, Výnos MV RR SR č. V-1/2004, Výnos MV RR SR č. V-1/2006).
5. Žiadosť o predĺženie nájomnej zmluvy prerokuje obecné zastupiteľstvo v Neninciach , ktoré posúdi splnenie stanovených kritérií a doručí prenajímateľovi podklady na uzavretie dodatku k nájomnej zmluve, pričom doba nájmu môže byť predĺžená o dobu určenú vo všeobecne záväzných právnych predpisoch, ktorými sa tento nájomný vzťah spravuje.

Čl. V. PRÁVA A POVINNOSTI VYPLÝVAJÚCE Z NÁJMU BYTU

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi byt v stave spôsobilom na užívanie a zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu a spoločných priestorov obytného domu.
2. Nájomca sa zaväzuje počas nájomnej doby hradiť si drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním, ako aj hradiť náklady spojené s bežnou údržbou, pričom pojem drobných opráv a nákladov spojených s bežnou údržbou je stanovený Nariadením vlády č. 87/1995 Z.z. v znení neskorších predpisov, ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia občianskeho zákonníka.
3. V záujme zabezpečovania riadneho výkonu užívacích práv ostatných nájomníkov sa nájomca zaväzuje predmetný byt, spoločné priestory a zariadenia domu užívať riadne a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu, rešpektovať platný

domový poriadok, ako aj rozpis služieb vo vchode a podieľať sa na upratovaní spoločných priestorov a okolia.

4. Nájomca je oprávnený byt užívať pre vlastné potreby a potreby svojej rodiny, pričom k trvalému pobytu v byte je oprávnený sa prihlásiť iba nájomca, jeho deti, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, manžel, druh a prípadne rodič na základe súhlasu prenajímateľa. Iné osoby môžu byť prihlásené k trvalému pobytu v tomto byte len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa .

5. Stavebné úpravy v byte je nájomca oprávnený vykonať len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa s tým, že bude zachovaný pôvodný stav a vybavenie bytu. Nájomca nemá nárok na náhradu nákladov spojených s úpravami v byte.

6. Po skončení nájmu sa nájomca zaväzuje odovzdať predmetný byt spolu s vnútorným vybavením a zariadením prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Vzniknuté škody, ktoré počas nájmu vzniknú na byte alebo jeho zariadení sa zaväzuje v plnej výške prenajímateľovi uhradiť po odovzdaní bytu, prípadne prenajímateľ je oprávnený vzniknuté škody započítať voči uhradenej kaucii zo strany nájomcu a finančne vysporiadať s obcou Nenince , ktorému bola kaucia uhradená v zmysle čl. VII., bod 3. tejto zmluvy.

7. Nájomca sa zaväzuje počas nájmovej doby umožniť vstup do bytu oprávneným zamestnancom a zástupcom prenajímateľa alebo obce Nenince, ako aj zamestnancom Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR, zamestnancom príslušného krajského stavebného úradu a iných kontrolných orgánov, s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu.

8. Byt je nájomcovi odovzdaný za účelom bývania a nájomca nebude v byte uskutočňovať živnosť, podnikat' alebo robiť činnosti, ktoré priamo nesúvisia s užívaním bytu. Prenajímateľ je oprávnený za týmto účelom robiť kontroly.

9. Nájomca sa zaväzuje najneskôr do 30 kalendárnych dní od nadobudnutia účinnosti zmluvy prihlásiť seba, ako aj ďalšie osoby žijúce s ňou v spoločnej domácnosti k trvalému pobytu v tomto byte na základe súhlasu prenajímateľa.

10. Nájomca je povinný do 30 kalendárnych dní nahlásiť prenajímateľovi všetky zmeny údajov, ktoré vyplývajú z VZN č. 3/2014, ako aj ustanovení tejto zmluvy, ktoré môžu mať vplyv na výpočet výšky záloh na služby spojené s užívaním bytu (napr. zmena počtu osôb, zmena zárobkových pomerov, uzavretie manželstva a pod.).

11. Nájomca bytu je povinný na svoje náklady byt a príslušenstvo bytu udržiavať v stave spôsobilom na riadne užívanie, najmä včas zabezpečovať údržbu a opravy. Je povinný konať tak, aby pri udržiavaní, užívaní a pri inom nakladaní s bytom v dome nerušil a neohrozoval ostatných vo výkone ich užívateľských práv. Nájomca je zároveň povinný zabezpečiť najmä v zimnom období pravidelné vetranie bytu tak aby zabránil vzniku nadmernej vlhkosti a plesní. Prenajímateľ je oprávnený za týmto účelom robiť kontroly.

12. Nájomca bytu v dome je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré na iných bytoch alebo nebytových priestoroch v dome alebo na spoločných častiach domu alebo spoločných zariadeniach domu alebo príslušenstve spôsobil sám alebo osoby, ktoré prenajatý byt spoločne s ním užívajú.

13. Nájomca bytu v dome je povinný umožniť na požiadanie na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu zástupcovi prenajímateľa, zástupcovi obce Nenince, ako aj osobe oprávnenej vykonávať opravu a údržbu za účelom vykonania obhliadky alebo opravy, ako opravu nezabezpečí sám, alebo ak ide o opravu spoločných častí domu alebo spoločných zariadení domu prístupných z prenajatého bytu alebo montáž a údržbu zariadení na meranie spotreby vody v byte, odpočet nameraných hodnôt, ako aj revízie plynových a elektrických zariadení v byte. Ak nájomca bytu neumožní na požiadanie vstup do bytu, zodpovedá za škody vzniknuté takýmto konaním.

Čl. VI. SPOLOČNÝ NÁJOM BYTU

- 1.** Byt môže byť v spoločnom nájme viacerých osôb. Spoloční nájomcovia majú rovnaké práva a povinnosti.
- 2.** Spoločný nájom vzniká tiež dohodou medzi doterajším nájomcom, ďalšou osobou a prenajímateľom.
- 3.** Z právnych úkonov týkajúcich sa spoločného nájmu bytu sú oprávnení a povinní všetci spoloční nájomcovia spoločne a nerozdielne.
- 4.** Ak za trvania manželstva manželia alebo jeden z nich sa stanú nájomcami bytu, vznikne spoločný nájom bytu manželmi.
- 5.** Ak sa niektorý z manželov obom manželom stal nájomcom bytu pred uzavretím manželstva, vznikne obom manželom spoločný nájom bytu uzavretím manželstva.

Čl. VII. OSOBITNÉ USTANOVENIA

- 1.** Nájomca prehlasuje, že je fyzickou osobou, ktorej čistý mesačný príjem a čistý mesačný príjem osôb s ňou bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu (z. č. 601/2003 Z. z. o životnom minime), neprevyšuje trojnásobok životného minima platného k 31.12. kalendárneho roka predchádzajúceho roka. Toto vyhlásenie sa považuje za opakované počas platnosti tejto nájomnej zmluvy a v prípade presiahnutia trojnásobku životného minima platného k 31.12. posudzovaného kalendárneho roka sa nájomca zaväzuje túto skutočnosť oznámiť prenajímateľovi najneskôr do 15.01. nasledujúceho kalendárneho roka.
- 2.** Nájomca sa zaväzuje, že počas celej doby platnosti nájomného vzťahu umožní vstup do bytov zamestnancom Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky, príslušného krajského stavebného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu.
- 3.** Nájomca berie na vedomie, že k podpisu nájomnej zmluvy prenajímateľ pristúpi až po splnení podmienky zloženia vinkulovaného vkladu v prospech prenajímateľa v peňažnom ústave vo výške šesť (6) mesačného nájomného a služieb spojených s užívaním bytu. Vinkulovanú finančnú zábezpeku je prenajímateľ oprávnený použiť na úhradu neuhradených a splatných záväzkov nájomcu vzniknutých v súvislosti s užívaním bytu. Nájomca si je vedomý skutočnosti, že s finančným vkladom vinkulovaným v prospech prenajímateľa nebude môcť disponovať počas celej doby trvania nájomného vzťahu. V prípade ukončenia nájomnej zmluvy, po uspokojení príp. pohľadávok prenajímateľa, bude vinkulácia na žiadosť prenajímateľa zrušená, príp. bude nájomcovi vrátený jej zostatok.
- 4.** Nájomca je povinný starať sa o to, aby na veci nevznikla škoda.
- 5.** Nájomca je povinný dodržiavať platné právne predpisy, a to najmä predpisy BOZP, požiarnej, civilnej ochrany, ochrany majetku a životného prostredia pri užívaní predmetu nájmu.

Čl. VIII.
ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Zmeny a doplnky tejto zmluvy možno vykonať len písomnou formou so súhlasom obidvoch zmluvných strán, okrem zmien, týkajúcich sa výšky nájmu a úhrad za poskytované služby podľa čl. III. tejto zmluvy, ktoré je prenajímateľ oprávnený vykonať jednostranne.
2. Zmluva je vyhotovená vo dvoch rovnopisoch, z ktorých jeden (1) je určený pre prenajímateľa a jeden (1) pre nájomcu.
3. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboch zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na www.nenince.sk. Nájomca berie na vedomie, že prenajímateľ je povinnou osobou v zmysle § 2 ods. 1 zák. č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v platnom znení a súhlasí so zverejnením a sprístupnením obsahu tejto zmluvy tretím osobám.

V Neninciach, dňa: 27.7.2022

V Neninciach, dňa: 27.7.2022

Obec, zastúpená starostom obce
Ladislav Híves

Nájomca

