

ZMLUVA O NÁJME BYTU č. 9/2020

uzavretá v zmysle § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka a § 12 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj nájomného a sociálneho bývania
(ďalej len **Zmluva**)

Zmluvné strany:

Prenajímateľ: **Obec Hniezdne**, 065 01 Hniezdne č. 1,
v zastúpení Ing. Viktorom Selepom, starostom obce
Hniezdne
IČO: 00329886
DIČ: 2020526178

(ďalej len **prenajímateľ**)

a

Nájomca: meno a priezvisko: Filip Pardus
rodné číslo:
trvalý pobyt: Hniezdne č. 296
rodinný stav:

(ďalej len **nájomca**)

za nasledovných zmluvných podmienok:

I. PREDMET ZMLUVY

1. Predmetom tejto zmluvy je nájom bytu č. 9 vo vchode B na prízemí v bytovom dome súpisné číslo 296 v Hniezdom a jeho užívanie, ktorý nájomca bude užívať. Užívanie bytu sa považuje za sociálne bývanie.
2. Byt pozostáva z jednej obytnej miestností + kúpeľňa, kuchyňa, WC, predsieň a komora v celkovej výmere 45,66 m². Súčasťou nájomnej zmluvy je protokol o prevzatí a odovzdaní bytu.
3. Spoločnými časťami domu sú základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, priečelia, schodištia, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie.
4. Spoločnými zariadeniami domu sú sušiareň, kočíkareň, spoločné televízne antény, bleskozvody, požiarny hydrant, 2 ks hasiace prístroje, komíny, vodovodné, teplotné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové prípojky.
5. Podlahovú plochu bytu tvorí podlahová plocha všetkých miestností bytu a miestností, ktoré tvoria príslušenstvo bytu.
6. Prenajímateľ za podmienok dohodnutých v tejto Zmluve prenecháva celý byt do nájmu nájomcovi.

II. DOBA NÁJMU

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi byt do užívania **na dobu určitú od 1. augusta 2020 do 31. júla 2023** v zmysle Všeobecne záväzného nariadenia obce Hniezdne č. 1/2011 o pridelovaní bytov vo vlastníctve Obec Hniezdne.
2. Prenajímateľ má právo vypovedať túto Zmluvu v prípade nedodržania zmluvných podmienok, a to s trojmesačnou výpovednou dobou, ktorá začína plynúť 1. dňom nasledujúceho mesiaca po jej doručení druhej zmluvnej strane.
3. Nájomca má právo vypovedať túto Zmluvu bez uvedenia dôvodu a to s trojmesačnou výpovednou dobou, ktorá začína plynúť od prvého dňa sledujúceho mesiaca po jej doručení druhej strane. Výpoveď môže byť dojednaná aj dohodou, ak je táto forma umožnená v zmysle VZN.
4. Nájom bytu a jeho užívanie nájomcom končí uplynutím dohodnutej doby. Prenajímateľ môže, ak je tak uvedené v prijatom VZN opakovane uzavrieť Zmluvu na čas určitý. Písomnú žiadosť predloží nájomca najmenej tri mesiace pred ukončením nájomného vzťahu spolu s doložením potvrdenia o výške príjmu všetkých členov spoločnej domácnosti, za predchádzajúci rok, prenajímateľ sa k žiadosti vyjadrí do 30 dní. Opakovaný nájom bude riešený formou novej nájomnej zmluvy.

III. CENA NÁJMU A SLUŽIEB SPOJENÝCH S BÝVANÍM, ÚHRADY

1. Nájomca sa zaväzuje prenajímateľovi platiť pravidelne mesačné nájomné vo výške 70,23 Eur a služieb spojených s bývaním vo výške 25,20 Eur **spolu vo výške 95,43 Eur** mesačne vopred do 15. dňa bežného mesiaca bankovým prevodom na účet číslo IBAN: SK86 5600 0000 0034 1156 7013, BIC: KOMASK2X. Spôsob rozúčtovania služieb je uvedený vo Výpočtovom liste.
2. Zálohové platby za služby spojené s bývaním zúčtuje prenajímateľ vždy po uplynutí kalendárneho roka, najneskôr do 31.05. v nasledujúcom roku.
3. Preplatky alebo nedoplatky sú splatné v lehote uvedenej vo vyúčtovaní. Nesplatený peňažný dlh bude sankcionovaný po určenej lehote úrokom z omeškania.
4. Nájomca je povinný v prípade, ak nájomné a zálohové platby za služby spojené s bývaním nezaplatí, do 15. dňa v zmysle Zmluvy čl. III., ods. 3 zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania v zmysle Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z. v znení neskorších predpisov.
5. Zmluvné strany berú na vedomie, že spôsob výpočtu nájomného, poplatkov za služby spojené s užívaním nájomného bytu, spôsob ich platenia a prípady v ktorých prenajímateľ je oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné, poplatky za služby a ďalšie podmienky nájomnej zmluvy bude riešiť osobitným predpisom tak, ako mu to umožňuje ustanovenie § 696 ods. 1 Obč. zákonníka.

6. Zmluvné strany sa dohodli na zložení finančnej zábezpeky vo výške 6–mesačného nájomného, čo činí 421,38 Eur, ktorá slúži na zabezpečenie dohodnutých úhrad spojených s užívaním bytu, resp. na úhradu poškodeného zariadenia v byte, ktoré nájomca neodstránil na svoje náklady. Finančná zábezpeka bude nájomcom uhradená na účet obce pred podpisom nájomnej zmluvy a po ukončení nájmu zúčtovaná voči nájomcovi do 30 dní, po predložení ročného vyúčtovania, t.j. do 30.6. nasledujúceho roka.

IV. PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

1. Nájomca sa zaväzuje :

1. Nájomca sa zaväzuje, že bude užívať byt, spoločné priestoru domu a spoločné zariadenia domu tak, aby nerušil výkon ostatných užívateľov a nenarúšal výkon ich užívateľských práv.
2. Nájomca sa zaväzuje, že všetky drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a obvyklé udržiavacie práce vymedzené Nariadením vlády č. 87/1995 Z. z. v znení neskorších predpisov si zabezpečí sám na svoje náklady.
3. Poškodenia a závady, ktoré v byte spôsobí nájomca alebo spôsobia tí, ktorí s ním byt užívajú uhradí v plnej výške prenajímateľovi. Ak sa tak nestane prenajímateľ po predchádzajúcom upozornení odstráni závady a poškodenia, ktoré v plnej výške bude uplatňovať na nájomcovi.
4. Nájomca sa zaväzuje, že **nebude v byte, ani na spoločných priestoroch a zariadeniach domu, ani na spoločných častiach domu vykonávať žiadne stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa**. Ak by v takýmto nedovoleným úpravám zo strany nájomcu došlo, je povinný dať ich do pôvodného stavu na vlastné náklady.
5. Nájomca nemôže užívať byt na iné účely, ako na bývanie. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi kontrolu údržby, obsadenosti bytov, kontrolu a odpočet inštalovaných meračov priamo v byte.
6. V prípade ak nájomca neumožní inštaláciu vodomero, ich kontrolu a odpočet spotreby v byte budú náklady zúčtované podľa najvyššej spotreby v porovnateľnom byte v dome so sankciou navyše vo výške 20% u SV.
7. Nájomca bude užívať byt výlučne na bývanie a nie je oprávnený prenechať byt alebo jeho časť do podnájmu inej osoby.
8. Nájomca je povinný prenajímateľovi oznámiť zmeny v počte osôb užívajúcich byt do 30 dní od zmeny.
9. Nájomca sa zaväzuje po ukončení nájomného vzťahu odovzdať prenajatý byt vypratáný, nepoškodený a previesť hygienickú maľbu všetkých miestnosti bytu na svoje náklady.

2. Prenajímateľ sa zaväzuje :

1. Udržiavať prenajatý byt v stave spôsobilom na riadne užívanie, okrem bežnej údržby, ktorú si nájomca hradí sám.
2. Z finančnej zábezpeky uhradí prenajímateľ poškodenie bytu a spoločných priestorov a zariadení domu, ktoré spôsobil nájomca a neodstránil ich na vlastné náklady, taktiež pozdĺžnosť na úhradách za nájom a služby spojené s bývaním.
3. Zúčastňovať sa na požiadanie domových schôdzi, ak ho o to požiada $\frac{1}{4}$ nájomníkov v dome alebo zvolený domový dôverník.

3. Prenajímateľ je oprávnený:

1. Vstupovať do bytu za účelom kontroly dojednaných podmienok prenájmu a riešiť nepovolené úpravy v byte. Vstup do bytu musí nájomca umožniť aj za účelom odpočtu, resp. montáže meračov, pracovníkom stavebného úradu, štátneho dozoru a pod.
2. Požadovať od nájomcu údaje dôležité pre zmeny zálohových platieb spojených s bývaním.
3. Použiť finančnú zábezpeku, ak nájomca včas neuhradil nájomné a poplatky spojené s užívaním bytu v dohodnutom termíne v bežnom mesiaci.

V. ODSŤÚPENIE OD ZMLUVY

1. Nájomca berie na vedomie právo prenajímateľa odstúpiť od Zmluvy, ak nájomca napriek upozorneniu užíva byt v rozpore so Zmluvou, byt a spoločné priestory a zariadenia domu poškodzuje a hrubým spôsobom narúša výkon nájomných práv ostatným vlastníkom v dome svojim nevhodným správaním.
2. Skončenie nájmu sa riadi ustanoveniami Občianskeho zákonníka a nájom zaniká:
 - uplynutím doby na ktorú bol dojednaný
 - písomnou dohodou
 - písomnou výpoveďou zo strany prenajímateľa
3. Prenajímateľ nie je povinný poskytnúť nájomcovi náhradný byt pri nedodržaní podmienok uvedených v tejto Zmluve, nájomca si to plne uvedomuje a na znak súhlasu aj Zmluvu v tomto znení podpisuje.

VI. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIE

1. Vzťahy, ktoré nie sú touto Zmluvou upravené sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ďalších právnych predpisov.
2. Túto zmluvu je možné meniť a dopĺňať na základe dohody zmluvných strán a to formou písomných dodatkov. Opakovaný nájom bytu bude riešený novou nájomnou zmluvou.

3. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle Obce Hniezdne.

4. Zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, 2x obdrží zmluvu nájomca, 2x prenajímateľ.

5. Zmluvné strany prehlasujú, že sú oboznámené s obsahom zmluvy, že ju uzatvárajú po vzájomnom prerokovaní, slobodne, nie je uzatvorená v tiesni, ani za nevýhodných podmienok pre ktorúkoľvek zmluvnú stranu.

V Hniezdnom dňa 31. júla 2020

(podpísané)

(podpísané)

prenajímateľ

nájomca