

NÁJOMNÁ ZMLUVA

uzatvorená podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka

Prenajíateľ: Obec Veľká Čausa

Sídlo: Veľká Čausa 83, 971 01 Veľká Čausa

Štatutárny orgán: JUDr. Nikola Pekárová, starostka obce

IČO: 00318540

IBAN: SK75 5600 0000 0090 0032 6001

(ďalej prenájiateľ)

a

Nájomca: Michal Ťažiar

Trvalý pobyt:

Dátum narodenia:

Rodné číslo:

(ďalej nájomca)

Článok 1

Predmet zmluvy a účel nájmu

1. Predmetom tejto zmluvy je úprava zmluvných podmienok, práv a povinností zmluvných strán pri poskytnutí nájomného bytu. Účelom tejto zmluvy je zabezpečiť primerané bytové podmienky pre nájomcu, ochranu jeho práv a ochranu majetku obce.
2. Prenajíateľ prenecháva nájomcovi do užívania 2-izbový nájomný byt číslo 8 s príslušenstvom, nachádzajúci sa na 3. podlaží, súpisné číslo 200, ktorý bol postavený v súlade so zákonom č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní. Pre tento byt nachádzajúci sa v bytovom dome na parc. č. 1567/26 v k. ú. Veľká Čausa platí osobitný režim vymedzený nariadením obce č. 1/2011 o podmienkach pridelovania a nájmu nájomných bytov vo vlastníctve obce.
3. Prenajíateľ prenecháva byt nájomcovi výlučne za účelom bývania na základe žiadosti nájomcu o uzavretie zmluvy o nájme bytu zo dňa 05.10.2022, schválený uznesením Obecného zastupiteľstva obce Veľká Čausa č. 84/2022 dňa 12.10.2022.
4. Nájomca sa zaväzuje, že bude prenajatý byt využívať v súlade s dohodnutým účelom bývania.
5. Základné údaje o nájomnom byte sú uvedené v evidenčnom liste nájomného bytu, ktorí tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy ako príloha č. 1. Evidenčný list vyhotovuje vlastník bytu v súlade s platnou právnou úpravou.
6. K externému príslušenstvu bytu patrí vedľajší priestor v neobytnej miestnosti pivnice a poštová schránka.
7. K spoločným priestorom patria priestory na spoločné užívanie a priestory na technické zariadenie domu.
8. Opis stavu nájomného bytu, opis príslušenstva a vybavenia bytu je zaznamenaný v Protokole o odovzdaní a prebratí nájomného bytu, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy ako príloha č. 2.

Článok 2

Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi do užívania byt v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie. O odovzdaní a prevzatí bytu a zariadení bytu spíšu zmluvné strany písomný protokol, ktorý bude neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy ako príloha č. 2.
2. Prenajímateľ je povinný vykonávať prehliadku funkčnosti domových zariadení slúžiacich k riadnemu užívaniu bytu, vykonávať revíziu technických zariadení a vykonávať opravy a úpravy zásadného charakteru.
3. Prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do bytu za účelom vykonania kontroly, či ho nájomca užíva dohodnutým spôsobom, výlučne však za prítomnosti nájomcu alebo osoby tvoriacej jeho domácnosť, ktorá nájomný byt užíva na základe nájomnej zmluvy.
4. Prenajímateľ je v prípade hroziacej škody oprávnený vstúpiť do nájomného bytu za účelom vykonania opatrení potrebných na jej zamedzenie alebo zmenšenia jej následkov. Pre tento účel bude mať k dispozícii kľúč od nájomného bytu, ktorý bude v obálke zapečatenej nájomcom. Odpečatenie obálky a vstup do bytu podlieha osobitnému režimu.
5. Prenajímateľ je povinný v byte vykonať všetky opravy, ktoré nie je podľa tejto zmluvy povinný vykonať nájomca.
6. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať najneskôr v deň odovzdania bytu nájomcovi jednu sadu kľúčov od bytu, od poštovej schránky a jeden kľúč od hlavného vchodu bytového domu.

Článok 3

Práva a povinnosti nájomcu

1. Práva a povinnosti zmluvných strán sa riadia Občianskym zákonníkom, pokiaľ z legislatívy platnej pre tento druh bytov a VZN obce nevyplýva niečo iné.
2. Okrem týchto práv a povinností sa zmluvné strany dohodli na nasledovných právach, resp. povinnostiach a odlišnostiach, ktoré sú uvedené v Občianskom zákonníku:
 - a) Do tohto bytu sa môžu so súhlasom prenajímateľa na trvalý pobyt prihlásiť iba nájomcovia a ich deti, ktoré s nimi žijú v spoločnej domácnosti, plus druh, družka a rodič. Každú zmenu v súvislosti s počtom osôb bývajúcich v byte je nájomca povinný do 10 dní nahlásiť na Obecný úrad Veľká Čausa.
 - b) Nájomca je povinný prenajímateľovi vopred nahlásiť pobyt iných osôb v byte, ktoré sa tam budú zdržiavať po dobu dlhšiu ako 15 dní.
 - c) Nájomca je povinný prihlásiť sa na trvalý pobyt v obci Veľká Čausa do jedného mesiaca od dátumu podpísania tejto zmluvy.
 - d) U tohto bytu nemožno uplatňovať prechod nájmu v zmysle § 706 Občianskeho zákonníka.
 - e) U tohto bytu nemožno realizovať výmenu bytu medzi nájomcami.
 - f) U tohto bytu nemožno realizovať prevod vlastníckych práv k bytu na nájomcu.
 - g) Nájomca nájomného bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu, alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu z akéhokolvek dôvodu.
 - h) K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný byt uvoľniť a odovzdať ho vlastníčkovi v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody na byte a je povinný ich prenajímateľovi nahradiť.
 - i) Nájomca určí v nájomnej zmluve miesto, na ktoré bude nájomca vypratáný v prípade ukončenia nájmu a neodst'ahovania sa z bytu a týmto miestom bude: Veľká Čausa 160, 971 01 Veľká Čausa.
 - j) V prípade, že sa nájomca k termínu ukončenia nájomnej zmluvy z uvedeného bytu neodst'ahuje, prenajímateľ zabezpečí vypratanie nájomného bytu na náklady nájomcu na miesto určené v tejto zmluve za asistencie zástupcu obce, nezúčastnenej osoby a zástupcu štátnej polície. Veci nájomcu budú uložené v priestore patriacom prenajímateľovi po dobu 30 dní.
 - k) Nájomca bol povinný pred podpísaním tejto nájomnej zmluvy vložiť na účet obce finančnú zábezpeku vo výške 966,00 eur. Nájomca splnil túto povinnosť dňa 21.10.2022.

3. Nájomca nemôže vykonávať bez súhlasu vlastníka bytu žiadne vnútorné a vonkajšie stavebné úpravy, ako i úpravy na spoločných nebytových priestoroch, montovať a umiestňovať rôzne antény, prijímače, meniť dispozičné riešenie bytu ani zasahovať do rozvodov vody, plynu a elektrickej energie. Ich vykonanie sa považuje za závažné porušenie nájomnej zmluvy.
4. Nájomca má zakázané chodiť do povalových priestorov, odkladať v týchto priestoroch materiál a vykonávať akúkoľvek činnosť bez ohlásenia na obecnom úrade.
5. Nájomca je povinný počínať si počas celej doby tak, aby nedochádzalo ku škodám na predmete nájmu. V prípade zavineného porušenia povinností zodpovedá nájomca za vzniknutú škodu.
6. Nájomca sa zaväzuje udržiavať poriadok v byte a správať sa v súlade s dobrými mravmi a zásadami slušného susedského spolunažívania.
7. Nájomca je povinný podieľať sa na udržiavaní čistoty v spoločných priestoroch, nebytových priestoroch a priestoroch priľahlých k bytovému domu.
8. Nájomca sa zaväzuje vykonávať na svoje náklady drobné opravy v byte a na jeho zariadení, súvisiace s ich užívaním a s bežnou údržbou v zmysle Nariadenia vlády SR č. 87/1995.
9. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi nutnosť vykonania opráv, ktoré má uskutočniť prenajímateľ a súčasne umožniť ich vykonávanie. V opačnom prípade zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti.
10. Nájomca je povinný, v súlade s § 665 Občianskeho zákonníka umožniť prenajímateľovi prístup do bytu a nebytového priestoru za účelom kontroly užívania riadnym spôsobom v súlade s článkom 2 tejto zmluvy.
11. Nájomca nesmie umiestniť na oknách bytu z vonkajšej strany žalúzie alebo rolety.

Článok 4

Doba nájmu, podmienky opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy a skončenie nájmu

1. Nájomný byt sa prenajíma na dobu určitú od **01.12.2022** do **30.11.2025**, s možnosťou opakovaného predĺženia nájmu v zmysle platnej legislatívy.
2. Ak bude mať nájomca záujem o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy, doručí minimálne 3 mesiace pred ukončením platnosti zmluvy na Obecný úrad Veľká Čausa žiadosť o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy.
3. Žiadosť o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy podanú nájomcom prerokuje obecné zastupiteľstvo a rozhodne o nej. Zmluvné strany v prípade schválenia uzavrú novú nájomnú zmluvu, ktorou predĺžia dobu platnosti zmluvy v zmysle zákona. Ak sa tak nestane, uplynutím jedného roka, na ktorú bola uzavretá, nájomná zmluva zaniká.
4. Nájomný vzťah môže počas dojednanej doby trvania nájmu zaniknúť:
 - písomnou dohodou zmluvných strán k dohodnutému dátumu,
 - písomnou výpoveďou zo strany nájomcu, pričom nájom bytu sa skončí uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola prenajímateľovi doručená výpoveď,
 - písomnou výpoveďou zo strany prenajímateľa, po prerokovaní a rozhodnutí v Obecnom zastupiteľstve obce Veľká Čausa a so súhlasom starostu obce, ak nájomca:
 - a) nespĺňa podmienky uvedené v § 22 ods. 3 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní,
 - b) hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil včas úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 3 mesiace,
 - c) alebo ten, kto s ním býva, napriek písomnej výstrahe hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v dome,
 - d) využíva prenajatý byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie alebo ak nájomca alebo ten, kto s ním býva, sústavne porušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
 - e) neužíva byt bez vážnych dôvodov,

- f) bez súhlasu prenajímateľa v predmetnom byte ubytuje osoby, ktoré nie sú uvedené na evidenčnom liste k tomuto bytu (do toho sa nezarátavajú návštevy kratšie ako 15 dní),
 - g) vykoná bez súhlasu vlastníka vonkajšie a vnútorné stavebné úpravy, ako aj úpravy v spoločných nebytových priestoroch, namontuje a umiestni rôzne antény, prijímače, zmení dispozičné riešenie bytu, alebo zasiahne do rozvodov vody, plynu a elektrickej energie.
5. V písomnej výpovedi, bez ohľadu na to, či ju podal prenajímateľ alebo nájomca, musí byť uvedená lehota, kedy sa má nájom skončiť.
 6. V ostatných otázkach sa skončenie nájmu riadi ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
 7. V prípade ukončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť byt v rozsahu v akom bol prevzatý podľa protokolu o prevzatí a v stave:
 - a) zodpovedajúcom stavebným úpravám vykonaným so súhlasom prenajímateľa,
 - b) zodpovedajúcom miere opotrebovania.

Článok 5

Výška a splatnosť mesačného nájomného a úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu

1. Výška mesačného nájomného za byt sa stanovuje v zmysle platných právnych predpisov pre tento typ nájomných bytov. Výpočet nájomného, úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu a zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu je uvedený v evidenčnom liste nájomného bytu.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade zvýšenia cien energií a služieb spojených s užívaním bytu je prenajímateľ oprávnený v pomernej výške zvýšiť dohodnuté nájomné. Zmeny nájomného a mesačných preddavkov spojených s užívaním bytu budú nájomcovi oznámené zaslaním nového evidenčného listu.
3. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že nájomca zloží vopred na účet obce hotovosť vo výške 6 násobku mesačného nájomného, t.j. 966,00 eur. Táto suma bude ponechaná na účte prenajímateľa ako finančná zábezpeka pre prípad neplatenia úhrad spojených s užívaním bytu. V prípade, ak prenajímateľ bude evidovať voči nájomcovi splatný nedoplatok na úhradách spojených s užívaním bytu, je prenajímateľ oprávnený použiť tieto finančné prostriedky na úhradu vzniknutého dlhu. Prenajímateľ a nájomca sa ďalej dohodli, že v prípade ukončenia nájomného vzťahu je prenajímateľ povinný v lehote do 15 dní po vysporiadaní všetkých záväzkov nájomcu, zostatok vopred vložených finančných prostriedkov do depozitu vrátiť nájomcovi za súčasného splnenia podmienky vypratania a odovzdania bytu prenajímateľovi.
4. Nájomca je povinný platiť nájomné a zálohové platby vo výške 161,00 eur mesačne vopred, vždy najneskôr do 20. dňa predchádzajúceho mesiaca na účet obce. Nájomné za prvý mesiac nájmu bytu uhradí nájomca do vopred, najneskôr pri podpise nájomnej zmluvy. Vypočítaná výška nájomného zahŕňa rozpočítané náklady na m², splátky z vlastných zdrojov obce, splátku úveru, poistenie, poplatok za správu a príspevok do fondu prevádzky, údržby a opráv.
5. Nájomca sa zaväzuje platiť odo dňa podpísania nájomnej zmluvy a protokolu o odovzdaní a prevzatí bytu zálohovú úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu (energie – voda, osvetlenie spoločných priestorov...) určenej v evidenčnom liste.
Zálohová úhrada za plnenia poskytované v súvislosti s užívaním bytu sa platí vopred mesačne vždy najneskôr do 20. dňa predchádzajúceho mesiaca.
Po uplynutí zúčtovacieho obdobia (roka, resp. vykurovacieho obdobia) bude záloha podľa príslušných platných právnych predpisov vyúčtovaná. Prípadný nedoplatok je nájomca povinný uhradiť najneskôr do jedného mesiaca po vyúčtovaní, prípadný preplatok je prenajímateľ povinný vrátiť najneskôr do jedného mesiaca po vyúčtovaní. Prenajímateľ má právo na základe výsledkov zúčtovacieho obdobia túto sumu upraviť.
6. Platba za vodu je realizovaná na základe odpočtu kalibrovaného vodomera, ktorý je umiestnený v šachte pri bytovke. Vodomery, ktoré sú umiestnené pri bytoch, sú len orientačné. Finančný rozdiel medzi kalibrovaným a orientačným vodomermom hradí nájomca.

7. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu do 5 dní po jej splatnosti, je povinný zaplatiť správcovi bytu poplatok z omeškania vo výške 0,1% z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

Článok 6 **Záverečné ustanovenia**

1. Zmeny a doplnky tejto nájomnej zmluvy sa môžu uskutočňovať len formou písomných dodatkov a so súhlasom zmluvných strán.
2. Pokiaľ táto nájomná zmluva neobsahuje bližšie ustanovenia, vzťahujú sa na nájomný vzťah príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka, len v prípade, že osobitné predpisy neobsahujú inú úpravu.
3. Táto zmluva nadobúda platnosť podpisom zmluvných strán a účinnosť dňa 01.12.2022.
4. Nájomná zmluva sa vyhotovuje v dvoch rovnopisoch, pričom jeden rovnopis obdrží prenajímateľ a jeden rovnopis nájomca.
5. Zmluvné strany si text tejto zmluvy prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.

Veľká Čausa, dňa 28.11.2022

.....
JUDr. Nikola Pekárová
starostka obce

.....
Michal Ťažiar
nájomca