

NÁJOMNÁ ZMLUVA

uzavretá podľa § 685 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník, v znení neskorších predpisov (ďalej len „**Občiansky zákonník**“), zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní, v znení neskorších predpisov (ďalej len „**Zákon**“) a Všeobecne záväzného nariadenia obce Santovka 4/2020 o podmienkach prenajímania nájomných bytov obstaraných s podporou štátu zo dňa 20.8.2020 (ďalej len „**VZN**“)

(ďalej len „**Zmluva**“)

medzi:

Prenajímateľom:

Obec Santovka

Sídlo:

Obec Santovka, Parková 2, 935 87 Santovka

IČO:

00 307 432

(ďalej len „**Prenajímateľ**“)

Zastúpený správcom:

SLUŽBYT LEVICE, spol. s r.o.

Sídlo:

Poľná 8, 934 03 Levice

Právna forma:

spoločnosť s ručením obmedzeným zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Nitra, oddiel: Sro, vložka číslo: 1142/N

IČO:

34 117 989

DIČ:

2020402692

IČ DPH:

SK2020402692

Štatutárny orgán:

Ing. Viliam Rybár, konateľ

(ďalej len „**Správca**“)

a

Nájomcom:

Adrián Kotrík

Dátum narodenia:

Trvalý pobyt:

Hviezdna 24/2, 93587 Santovka

Byt:

Santovka, Ružová ul. 25B

č. bytu 2., prízemie 1. (ďalej len „**Byt**“)

(ďalej len „**Nájomca**“)

(ďalej Prenajímateľ a Nájomca spolu len „**Zmluvné strany**“ a každý samostatne len „**Zmluvná strana**“)

1. Predmet nájmu

- 1.1 Prenajímateľ je výlučným vlastníkom bytového domu so súpisným číslom 530, ktorý sa nachádza v obci Santovka (ďalej len „**Bytový dom**“). Bytový dom je postavený na pozemku evidovanom na katastrálnej mape ako parcela registra s parcelným číslom C 27/7, na liste vlastníctva číslo 886 vedenom Okresným úradom Levice, katastrálnym odborom pre katastrálne územie Santovka.
- 1.2 Prenajímateľ na základe súhlasu starostu obce Santovka, ktorý tvorí Prílohu 1 Zmluvy, prenecháva Nájomcovi do užívania nájomný Byt, ktorý sa nachádza v bytovom dome a je špecifikovaný v Prílohe č.3 Zmluvy – Vybavenie a stav bytu.
- 1.3 Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi nájomný Byt do užívania spolu so zariadením špecifikovaným v Prílohe č.3 Zmluvy – Vybavenie a stav bytu.
- 1.4 Nájomca je oprávnený spolu s Bytom užívať aj spoločné časti a spoločné zariadenia bytového domu, v ktorom sa Byt nachádza (ďalej len „**Bytový dom**“).

2. Účel nájmu

- 2.1 Prenajímateľ prenecháva Byt Nájomcovi výlučne za účelom bývania.
- 2.2 Nájomca ako aj osoby, ktoré s ním Byt užívajú, sa zaväzujú, že budú Byt spolu s príslušenstvom využívať v súlade s dohodnutým účelom. Porušenie tejto povinnosti sa bude považovať za hrubé porušenie Zmluvy.

3. Odovzdanie predmetu nájmu

- 3.1 Správca odovzdá Nájomcovi Byt do užívania na základe dokumentu „Opis stavu a príslušenstva bytu“, ktorý tvorí prílohu č. 3 Zmluvy. V tento deň Správca odovzdá Nájomcovi kľúče od Bytu a týmto dňom sú Nájomca a členovia jeho domácnosti oprávnení vstupovať do Bytu ako jeho užívatelia.
- 3.2 Správca odovzdá Nájomcovi Byt spolu s jeho príslušenstvom v stave spôsobilom na riadne užívanie.

4. Doba nájmu

- 4.1 Prenajímateľ prenecháva Byt Nájomcovi na dobu určitú od: 1.2.2023 do : 31.1.2026 (ďalej len „Doba nájmu“).
- 4.2 Nájomca má právo na opakované uzavretie nájomnej zmluvy na dobu určitú, pri dodržaní podmienok uvedených v Zmluve, VZN a Zákone.
- 4.3 Nájomca má právo na opakované uzavretie zmluvy o nájme nájomného bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve. Prenajímateľ v zastúpení Správcom je povinný informovať Nájomcu tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu o opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy.
- 4.4 Nájomca bytu, ktorý prejaví záujem o opakované uzavretie nájomnej zmluvy, je povinný na základe výzvy Prenajímateľa v zastúpení Správcom minimálne dva mesiace pred ukončením nájomného vzťahu doručiť na Obecný úrad v Santovke žiadosť o opakované uzavretie nájomnej zmluvy. Prílohou žiadosti o opakované uzavretie zmluvy o nájme bytu budú Čestné prehlásenia a Súhlas k spracovaniu osobných údajov.

5. Výška a splatnosť nájomného a úhrady za plnenia poskytované s užívaním Bytu

- 5.1 V zmysle Všeobecne záväzného nariadenia obce Santovka č. 4/2020 zo dňa 20.08.2020 o nájomných bytoch a v súlade so zákonom č. 443/2010 Z.z. v z.n.p. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní, vzniká Nájomcovi pred podpísaním nájomnej zmluvy povinnosť zaplatiť finančnú zábezpeku za užívanie nájomného bytu vo výške 6 mesačného nájomného na bankový účet obce najneskôr v deň, ktorý predchádza dňu prevzatia bytu nájomníkom. Finančnú zábezpeku zaplatí nájomca na účet v tvare IBAN: **SK37 5600 0000 0022 3941 6015**, VS dátum narodenia v tvare: DDMMRRRR vo výške 654,- €. Lehota na zloženie finančnej zábezpeky nesmie byť dlhšia ako 30 kalendárnych dní pred podpísaním nájomnej zmluvy. Zábezpeka bude slúžiť na zabezpečenie platenia nájomného a úhrady spojených s užívaním bytu a na náhradu škody vzniknutej na predmete nájmu.
- 5.2 Dňom odovzdania a prevzatia Bytu vzniká Nájomcovi povinnosť platiť Prenajímateľovi nájomné a preddavky na úhrady za plnenia spojené s užívaním Bytu. Tieto sa Nájomca zaväzuje platiť až do fyzického odovzdania Bytu Správcom po skončení nájmu.
- 5.3 Nájomné je určené podľa Opatrenia ministerstva financií SR zo dňa 23.4.2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov v znení neskorších predpisov a VZN obce Santovka a to mesačne vo výške špecifikovanej v Predpise mesačnej zálohovej úhrady za užívanie bytu, ktorý tvorí Prílohu č.2 Zmluvy (ďalej len Predpis“) a bolo schválené uznesením Obecného zastupiteľstva Santovka.
- 5.4 Preddavky na úhrady za plnenia poskytované s užívaním Bytu sú určené podľa predpokladaných nákladov mesačne vo výške špecifikovanej v Predpise mesačnej zálohovej úhrady za užívanie bytu, ktorý tvorí Prílohu č.2 Zmluvy (ďalej len Predpis“).
- 5.5 Splatnosť nájomného a preddavkov na úhrady za plnenia poskytované s užívaním Bytu je mesačne vopred, vždy do posledného dňa bežného mesiaca uvedeného v prepise alebo v hotovosti do pokladne Správcu.
- 5.6 Správca je oprávnený meniť výšku preddavkov na úhrady za plnenia spojené s užívaním Bytu v závislosti od zmeny právnych alebo cenových predpisov, zmeny počtu osôb bývajúcich v Byte, zmeny rozsahu poskytovaných plnení, podľa spotreby poskytovaných plnení v predchádzajúcom období alebo na základe iných skutočností majúcich vplyv na výšku preddavkových platieb. Pri každej zmene výšky preddavkov na úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu Správca doručí Nájomcovi nový Predpis, ktorý bude ďalšou neoddeliteľnou súčasťou Zmluvy. Zmenu výšky preddavkov na úhrady za plnenia spojené s užívaním Bytu vykoná Správca od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo Správcu na vykonanie zmeny.
- 5.7 Celková výška preddavkov na úhradu plnení spojených s užívaním Bytu sa zúčtuje vždy za predchádzajúci kalendárny rok v termíne do 31. mája nasledujúceho kalendárneho roka po zistení skutočných nákladov za poskytnuté plnenia. Vyúčtovaním zistené nedoplatky alebo preplatky sú splatné do termínu uvedeného v ročnom vyúčtovaní.

6. Práva a povinnosti Zmluvných strán

- 6.1 Nájomca ku dňu uzavretia Zmluvy oznámi Správcom počet osôb tvoriacich domácnosť Nájomcu s uvedením ich mena a priezviska. Zoznam osôb tvoriacich domácnosť Nájomcu je uvedený v Zozname osôb žijúcich v byte s nájomcom, ktorý tvorí Prílohu č.4 Zmluvy.
- 6.2 Nájomca je povinný prihlásiť seba a všetky osoby s ním bývajúce na trvalý pobyt v obci Santovka bezodkladne, najneskôr do 1 (jedného) mesiaca odo dňa uzatvorenia Zmluvy.
- 6.3 Nájomca sa zaväzuje, že všetky drobné opravy v Byte súvisiace s jeho užívaním a obvyklé práce v Byte zabezpečí sám a na vlastné náklady v súlade s §5 Nariadenia vlády č. 87/1995 v z.n.p. a pri odovzdaní bytu zabezpečí v súlade s § 6 Nariadenia vlády č. 87/1995 v z.n.p. vymaľovanie bytu hygienickou maľovkou.
- 6.4 Nájomca sa zaväzuje, že nedostatky a poškodenia v Byte a spoločných priestoroch a zariadeniach Bytového domu, ktoré spôsobí on sám, alebo členovia jeho domácnosti odstráni a uhradí v plnej výške. Ak sa tak nestane, má Správca právo po predchádzajúcom upozornení Nájomcu poškodenia odstrániť a požadovať od Nájomcu náhradu.
- 6.5 Nájomca sa zaväzuje, zachovať pôvodný stav bytu zodpovedajúci obvyklému opotrebeniu, že nebude v byte vykonávať podstatné zmeny a stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu Obce a Správcu, a to ani na svoje náklady. Porušenie tejto povinnosti sa bude považovať za hrubé porušenie Zmluvy.
- 6.6 Nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu Správcom potrebu tých opráv v Byte, ktoré má znášať Prenajímateľ a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
- 6.7 Nájomca nie je oprávnený prenechať Byt, alebo časť Bytu do podnájmu tretej osobe.
- 6.8 Nájomca nie je oprávnený vymeniť Byt bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.
- 6.9 Nájomca a osoby tvoriace domácnosť Nájomcu sú povinní umožniť vstup do Bytu zamestnancom Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky, príslušného stavebného úradu, správcu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu Bytu. Správca je oprávnený v prípade hroziacej škody vstúpiť do Bytu za účelom vykonania opatrení potrebných na jej zamedzenie alebo zmenšenia jej následkov aj bez ohľadovania súhlasu Nájomcu.
- 6.10 Nájomca je povinný v deň skončenia nájmu Bytu splatiť všetky svoje prípadné záväzky voči dodávateľovi elektrickej energie a v tento deň s týmto dodávateľom aj zrušiť zmluvu o dodávke elektrickej energie.
- 6.11 Nájomca berie na vedomie, že dodávateľ elektrickej energie uzatvorí s Nájomcom zmluvu o dodávke elektrickej energie len za predpokladu, že predchádzajúci nájomca Bytu ukončil odber elektrickej energie na odbernom mieste príslušajúcom k Bytu a zrušil zmluvu o dodávke elektrickej energie. Nájomca je uzatvorený s tým, že k zapojeniu odberného miesta a k dodávke elektrickej energie do Bytu môže dôjsť až po úhrade prípadných záväzkov prechádzajúceho nájomcu Bytu voči dodávateľovi elektrickej energie.
- 6.12 Prenajímateľ je povinný zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním Bytu.

7. Zánik nájmu Bytu

- 7.1 Nájom Bytu zaniká:
- 7.1.1 Uplynutím Doby nájmu, ak Doba nájmu bola na dobu určitú a nedošlo k predĺženiu Doby nájmu;
- 7.1.2 Písomnou dohodou Zmluvných strán;
- 7.1.3 Písomnou výpoveďou Nájomcu, pričom sa nájom Bytu skončí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená Prenajímateľovi a/alebo Správcom;
- 7.1.4 Písomnou výpoveďou Prenajímateľa, ak:
- (a) Nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu Bytu najmä tým, že nezaplatil včas predpísané nájomné alebo predpísanú úhradu za plnenia poskytované s užívaním Bytu za čas dlhší ako 3 (tri) mesiace; alebo
 - (b) Nájomca, alebo ten, kto je členom jeho domácnosti hrubo poškodzuje prenajatý Byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v Bytovom dome; alebo
 - (c) Nájomca využíva Byt bez súhlasu Prenajímateľa na iné účely ako na bývanie; alebo
 - (d) Nájomca, alebo ten, kto je členom jeho domácnosti sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v Bytovom dome; alebo
 - (e) Nájomca bez súhlasu Prenajímateľa v Byte ubytuje osoby, ktoré nie sú uvedené v Prílohe 4 Zmluvy (do toho sa nezarátavajú návštevy kratšie ako 15 dní); alebo
 - (f) Nájomca a všetky osoby s ním bývajúci sa neprihlásia do jedného mesiaca od uzatvorenia Zmluvy na trvalý pobyt v obci.
 - (g) Nájomca prestal vykonávať práci, na ktorú je nájom bytu viazaný,
 - (h) Nájomca prenechal Byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu Prenajímateľa; alebo

- (i) je potrebné z dôvodu verejného záujmu s Bytom alebo s Bytovým domom naložiť tak, že Byt nemožno užívať, alebo ak Byt alebo Bytový dom vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní nemožno Byt alebo Bytový dom najmenej počas 6 (šiestich) mesiacov užívať.
- (j) Nájomca prestal splňať predpoklady užívania bytu osobitného určenia alebo predpoklady užívania bytu vyplývajúce z osobitného určenia bytového domu a
- (k) Nájomca Byt užíva bez súhlasu Prenajímateľa na iné účely ako na bývanie.
- 7.2 Nájom Bytu sa skončí uplynutím výpovednej lehoty, pričom výpovedná lehota je 3 (tri) mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená Nájomcovi.
- 7.3 K termínu skončenia nájmu je Nájomca povinný Byt uvoľniť a odovzdať ho Správci v stave zodpovedajúcom obvyklému opotrebeniu, pričom zodpovedá za vzniknuté škody. Zároveň je Nájomca povinný uhradiť nájomné a úhrady za plnenia spojené s užívaním Bytu vrátane skutočných nákladov na základe ročného vyúčtovania v zmysle článku 5. bod 5.6 Zmluvy. Odovzdávaný byt bude zo strany Prenajímateľa prevzatý na základe dokumentu „Opis stavu a príslušenstva bytu“
- 7.4 Nájomca po skončení nájmu Bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady.

8. Záverečné ustanovenia

- 8.1 Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu Zmluvy zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia Zmluvy na webovom sídle Prenajímateľa, ktorým je internetová stránka Prenajímateľa.
- 8.2 Do nadobudnutia účinnosti Zmluvy sú Zmluvné strany prejavmi svojej vôle viazané.
- 8.3 Zmluvu možno meniť, dopĺňať ju, alebo ju zrušiť len písomne, a to na základe dohody Zmluvných strán podpísanej Zmluvnými stranami.
- 8.4 V prípade, ak sa neskôr stane niektoré z ustanovení Zmluvy neplatné alebo nevykonateľné, nemá takáto neplatnosť alebo nevykonateľnosť niektorého z ustanovení Zmluvy vplyv na platnosť a vykonateľnosť ostatných ustanovení Zmluvy. Zmluvné strany sú v takomto prípade povinné bez zbytočného odkladu uzatvoriť dodatok k Zmluve, ktorý nahradí neplatné alebo nevykonateľné ustanovenie Zmluvy tak, aby bola vôľa Zmluvných strán vyjadrená v nahradzaných ustanoveniach Zmluvy zachovaná.
- 8.5 Zmluvné strany sa dohodli, že na právne vzťahy bližšie neupravené Zmluvou sa primerane vzťahujú ustanovenia Občianskeho zákonníka, Zákona a VZN.
- 8.6 Zmluvné strany zhodne prehlasujú, že si Zmluvu riadne prečítali, v plnom rozsahu porozumeli jej obsahu, ktorý je pre ne dostatočne zrozumiteľný a určitý, že táto vyjadruje ich slobodnú a vážnu vôľu prostú akýchkoľvek omylov a že táto nebola uzavretá ani v tiesni, ani za nápadne nevýhodných podmienok plynúcich pre ktorúkoľvek Zmluvnú stranu, na znak čoho ju týmto vlastnoručne podpisujú.
- 8.7 Zmluva je vyhotovená v 3 (troch) rovnopisoch s tým, že všetky rovnopisy majú platnosť originálu. Každá zo zmluvných strán dostane po 1 /jednom/ rovnopise.

9. Vyhlásenie nájomcu

Čestne vyhlasujem, že nájomný byt alebo jeho časť nie som oprávnený prenechať do užívania alebo podnájom tretej osobe.

V Santovke, dňa: 25.1.2023

Za Prenajímateľa:

JUDr. Lauko Ladislav
starosta obce

Ing. Rybár Viliam
konateľ spoločnosti

Za Nájomcu:

Kotrík Adrián