

Nájomná zmluva k bytu 1/2023

uzatvorená podľa § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka

I. Zmluvné strany

Prenajímateľ: **Obec Černík**
So sídlom: Obecný úrad Černík 145, 941 05
IČO: 00 308 846
Č. účtu: SK73 0200 0000 0001 7172 6172
V zastúpení: Ing. Peter Stuchlý, PhD.

Nájomca: **Peter Kokoš**
Adresa: Černík 477
Dátum nar.:

II. Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ je výlučný vlastník nehnuteľnosti Bytového domu, v Černíku súpisné číslo 477, vedený v KN Okresného úradu Nové Zámky na LV 1, parcelné číslo 275/6 zastavané plochy a nádvoria o výmere 218 m².
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi byt č. 1 na prízemí, ktorý pozostáva z predsieni, kuchyne, komory, kúpeľne, špajze, WC a 3 izby. Celková plocha bytu je 77,59 m².
3. Nájomca stav prenajímaného bytu pozná, keďže v predmetnom byte býval spolu s Alexandrou Hajnalovou, na ktorú bola nájomná zmluva vedená.

III. Doba platnosti a zánik zmluvy

1. Byt uvedený v čl. II. ods. 2 tejto zmluvy sa prenajíma na dobu určitú od **01.04.2023** do **31.03.2026**. Nájomca má právo na predĺženie platnosti nájomnej zmluvy vždy o 3 roky. Ak nájomca, ako aj osoby, ktoré s ním bývajú v byte si riadne plnia povinnosti vyplývajúce z nájomnej zmluvy, nenarušajú pokojné bývanie ostatných, nepoškodzujú byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory a zariadenia v dome, má nájomca právo na predĺženie platnosti nájomnej zmluvy. O možnosti opakovaného uzavretia zmluvy bude nájomca informovaný minimálne 3 mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.
2. Nájomca minimálne 60 dní pred uplynutím platnosti nájomnej zmluvy musí písomne požiadať o predĺženie platnosti nájomnej zmluvy. Prenajímateľ nemôže odmietnuť predĺženie platnosti nájomnej zmluvy v prípade splnenia podmienok uvedených vo VZN č. 1/2019 zo strany nájomcu.
3. Nájomný vzťah môže zaniknúť:
 - písomnou dohodou zmluvných strán k dohodnutému dňu,
 - písomnou výpoveďou nájomcu, pričom nájom bytu sa končí uplynutím výpovednej doby. Výpovedná doba je 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola prenajímateľovi výpoveď doručená, nájomca môže vypovedať nájom bytu bez uvedenia dôvodu.
 - písomnou výpoveďou prenajímateľa, ak nájomca:

- a) nespĺňa podmienky VZN obce,
 - b) hrubo poruŕuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, ŕe neplatil nájomné, príspevky alebo úhradu za plnenia poskytované s uŕívaním bytu za čas dlŕší ako 2 mesiace, alebo tým, ŕe prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa,
 - c) alebo ten, kto s ním býva hrubo poŕkodzuje prenajatý byt, jeho prísluŕenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia domu,
 - d) vyuŕíva prenajatý byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie alebo ak nájomca alebo ten, kto s ním býva, sústavne poruŕuje dobré mravy v dome.
4. Nájomca je povinný v deň skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi byt v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na opotrebenie, aké je obvyklé pri riadnom uŕívaní a údržbe bytu.
 5. Pri odovzdávaní bytu podpíŕu zmluvné strany Záznam o odovzdaní bytu, kde sa odpíŕe stav vodomeru, elektromeru, plynomeru a stručný opis celkového stavu bytu ku dňu jeho odovzdania.
 6. Nájomca berie na vedomie, ŕe po uplynutí doby, na ktorú bol nájom dojednaný, nemá právo na náhradný byt, náhradné ubytovanie ani prístreŕie. Nájomca rovnako nemá právo na bytovú na bytovú náhradu, ak nájom bytu skončil výpoveďou prenajímateľa.

IV.

Nájomné a úhrady za plnenie poskytované s uŕívaním bytu

1. Nájomca je povinný platiť mesačne**153,83 EUR**
 Z toho je:
 Nájomné za uŕívanie bytu.....126,14 EUR
 Príspevok do fondu prevádzky, údržby a opráv vo výŕke.....26,03 EUR
 Príspevok na úhradu reŕijných nákladov vo výŕke.....1,66 EUR

Nájomca sa zaväzuje platiť odo dňa podpísania nájomnej zmluvy vŕdy do 25. dňa beŕného mesiaca nájomné vo výŕke **153,83 EUR** mesačne, ktoré bude platbou na nasledujúci mesiac. Prvá splátka je splatná najneskôr ku dňu podpísania tejto nájomnej zmluvy.

Príspevok do fondu prevádzky, údržby a opráv predstavuje osobitný rezervný fond ročne minimálne vo výŕke 0,5 % oprávnených nákladov na obstaranie nájomného bytu.

Nájomca a prenajímateľ sa ďalej dohodli, ŕe nájomca sa zaväzuje platiť Vodné a stočné na základe odpočtu odmerného miesta a vystavenia faktúry obcou. Platby budú realizované na účet obce, číslo SK73 0200 0000 0001 7172 6172, VS – mesiac / rok alebo do pokladne obce.

2. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s uŕívaním bytu v lehote splatnosti, je povinný zaplatiť správcovi bytu/bytového domu úrok z omeŕkania vo výŕke 0,05% z dlŕnej sumy za kaŕdý zaatý deň omeŕkania.
3. Nájomca a prenajímateľ sa dohodli, ŕe nájomca zloŕí vopred, najneskôr v deň podpisu nájomnej zmluvy, na účet obce finančnú zábezpeku vo výŕke 6 násobku mesačného nájomného, t.j. **922,98 EUR**. Táto suma bude pouŕitá ako finančná záruka na zabezpečenie splácania nájomného, príspevkov a úhrad za plnenia poskytované s uŕívaním bytu a úhrad za prípadné poŕkodenie bytu. V prípade úhrady ŕkody, alebo jej časti z finančnej zábezpeky je nájomca povinný zloŕiť túto finančnú zábezpeku v pôvodnej výŕke, resp. doplatiť rozdiel do jej pôvodnej výŕky najneskôr do 30 dní od

použitia finančnej zábezpeky. Ak nájomca nesplní túto povinnosť, je to dôvod na nepredĺženie nájomnej zmluvy. Prenajímateľ a nájomca sa ďalej dohodli, že v prípade ukončenia nájomného vzťahu je prenájomca povinný v lehote do 15 dní po vysporiadaní všetkých záväzkov nájomcu zostatok vopred vložených finančných prostriedkov vrátiť nájomcovi za súčasného splnenia podmienky riadneho vypratania a odovzdania bytu prenájomcovi.

V.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať ustanovenia Občianskeho zákonníka o nájme bytu, ustanoveniami tejto zmluvy, ustanoveniami domového poriadku, pokyny prenájomca, ako aj povinnosti uložené príslušnými orgánmi.
2. Nájomca je povinný:
 - a) dokladovať mesačný príjem žiadateľa a osôb s ním bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu a neprevyšuje 3,5 násobok životného minima platného k 31. decembru predchádzajúceho kalendárneho roka, vypočítaného pre žiadateľa a osoby, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne, pritom mesačný príjem sa vypočíta z príjmu za predchádzajúci rok ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal.
Mesačný príjem žiadateľa a osôb s ním bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu, musí byť vyšší o výšku mesačného nájomného ako životné minimum vypočítané pre žiadateľa a osoby, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne. Mesačný príjem sa vypočítava rovnako, ako v odseku 1 toho článku.
 - b) udržiavať byt v stave, v akom ho prevzal
 - c) riadne a včas informovať prenájomca o dôležitých skutočnostiach týkajúcich sa tohto bytu, najmä bezodkladne oznámiť prenájomcovi zmenu počtu osôb žijúcich s ním v spoločnej domácnosti
 - d) včas zabezpečiť vykonanie drobných opráv v byte, starať sa o bežnú údržbu bytu a hradiť náklady s tým spojené. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie opráv a o bežnú údržbu bytu, má prenájomca právo tak urobiť na svoje náklady po predchádzajúcom upozornení nájomcu a požadovať od nájomcu náhradu nákladov
 - e) oznámiť prenájomcovi včasné opravy v byte bez zbytočného odkladu a umožniť mu ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla
 - f) riadne užívať byt aj spoločné priestory a zariadenia, dbať o to, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce nájomcom nerušený výkon ich práv
 - g) odstrániť závady a poškodenia v byte, na spoločných priestoroch a zariadeniach bytu a domu, ktoré spôsobil sám alebo tí, ktorí s ním bývajú. Ak by sa tak nestalo, má prenájomca právo, po predchádzajúcom upozornení nájomcu nedostatky a poškodenia odstrániť na vlastné náklady a následne požadovať od nájomcu ich náhradu
3. Nájomca nesmie vykonávať v byte stavebné úpravy, ani inú podstatnú zmenu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenájomca. V prípade, ak nájomca bez súhlasu prenájomca vykoná v byte stavebné úpravy, znáša náklady na ich vykonanie zo svojich prostriedkov a po skončení nájmu je povinný byt uviesť na svoje náklady do pôvodného stavu, ak sa s prenájomcom nedohodne inak. Ak by takouto úpravou mohla byť spôsobená škoda, je povinný nájomca takúto úpravu na vlastné náklady

- odstrániť. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ nie je povinný nahradiť nájomcovi akékoľvek zhodnotenie bytu/bytového domu vykonaného nájomcom.
4. Nájomca nesmie prenechať byt alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
 5. Nájomca nemôže v byte alebo v jeho časti vykonávať podnikateľskú činnosť bez písomného súhlasu prenajímateľa. Porušenie tejto povinnosti, ako aj povinnosti uvedených v bodoch 3 a 4 tohto článku sa bude považovať za hrubé porušenie povinnosti nájomcu / § 711, ods. 1, písm. d) Občianskeho zákonníka/.
 6. Nájomca je oprávnený ubytovať osoby, ktoré nie sú zapísané v Žiadosti o pridelenie nájomného bytu po predošlom písomnom súhlase prenajímateľa. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za hrubé porušenie povinnosti nájomcu / § 711, ods. 1, písm. d) Občianskeho zákonníka/.
 7. Nájomca je povinný po predchádzajúcom oznámení, na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere umožniť vstup do nájomných bytov zamestnancom ministerstva, príslušného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu nájomného bytu.
 8. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv a spojených s užívaním bytu.
 9. Prenajímateľ je povinný všetky opravy, ktoré má povinnosť vykonať, realizovať bezodkladne po predchádzajúcom upovedomení nájomcu a po dohode s ním.
 10. Pred uzavretím nájomnej zmluvy má právo nájomca prehliadnúť si nájomný byt.

VI.

Záverečné ustanovenia

1. Zmeny a doplnky tejto nájomnej zmluvy sa môžu uskutočňovať len písomnou formou a so súhlasom zmluvných strán.
2. Pokiaľ táto zmluva neobsahuje bližšie ustanovenia, vzťahujú sa na nájomný vzťah príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka.
3. Nájomná zmluva sa vyhotovuje v dvoch rovnopisoch, pričom jeden rovnopis dostane prenajímateľ a jeden rovnopis nájomca.
4. Byt bol pridelený na základe schválenia Obecného zastupiteľstva uznesením V/5/29032023 zo dňa 29.03.2023.

V Černíku, dňa 01.04.2023



Prenajímateľ:
Obec Černík
V zastúpení:
Ing. Peter Stuchlý, PhD.

Nájomca:
Peter Kokoš