

NÁJOMNÁ ZMLUVA

uzavretá medzi

I. Zmluvnými stranami:

1. **Prenajímateľ:** **Obec Plešivec**
IČO: 00328642
Čsl. armády 1, 049 11 Plešivec
zastúpená starostkou obce Ivetou Šušánovou
(ďalej len prenajímateľ) na jednej strane

2. **Nájomca:** **Štefánia Zdvíhalová**
nar.:
rod. číslo:
trvale bytom: Gemerská Hôrka 155, 049 12 Gemerská Hôrka
(ďalej len nájomca) na druhej strane

za týchto podmienok:

II

Predmet a rozsah zmluvy

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi nájomný byt patriaci do jeho vlastníctva, pridelovanie nájomných bytov prebiehalo podľa platnej VZN č. 1/2020 o podmienkach prenájmu obecných nájomných bytov na území obce Plešivec (ďalej len VZN).
 2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi štandardný **byt č. 12**, II. podlažie, pozostávajúci z 2 izieb, kuchyne a príslušenstva na Ulici Železničná 831 v obci Plešivec.
 3. Prenajímateľ prenajíma byt nájomcovi na základe žiadosti nájomcu o nájomný byt a na základe schválenia poslancov obecného zastupiteľstva Plešivec.
 4. Príslušenstvo bytu uvedeného v ods. 2 tohto ustanovenia tvorí : spoločná chodba medzi 7,8,9,10, a 11 bytom.
 5. Opis stavu bytu : byt I. kategórie, kolaudácia v roku 2021
- celková výmera podlahovej plochy bytu v m²: **48,70 m²** , vykurovanie bytu: ústredné kúrenie.
- Celkový stav a vybavenie bytu je uvedené v zápisnici o prevzatí bytu, ktorá tvorí súčasť nájomnej zmluvy.
6. Nájomca je povinný zachovať pôvodný stav bytu a jeho vybavenia s ohľadom na bežné opotrebenie. Za poškodenie bytu a jeho vybavenia zodpovedá v rozsahu zodpovednosti za škodu a to do výšky nákladov potrebných na uvedenia bytu do pôvodného stavu a za obstaranie obdobného vybavenia bytu.

III

Doba platnosti a zánik:

1. Byt uvedený v čl. II. ods. 2 tejto zmluvy sa prenajíma na dobu určitú od 19.01.2024 do 31.12.2026
2. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú t. j. na 3 roky, s právom automatického opakovaného predĺženia pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a platnej VZN. Podmienkou automatického opakovaného predĺženia je, že nájomca dodržal všetky povinnosti vyplývajúce z tejto nájomnej zmluvy a to najmä, má uhradené záväzky voči prenajímateľovi na nájomnom a na službách spojených s nájmom riadne a včas počas celej doby trvania nájomného vzťahu a on aj osoby s ním žijúce v spoločnej domácnosti sa správajú v súlade s platným Domovým poriadkom pre obecné byty obce Plešivec. Pokiaľ nevznikne nárok nájomcovi na automatické opakované predĺženie nájmu podľa tohto bodu, je povinný najneskôr do 3 mesiacov pred uplynutím doby nájmu podľa čl. III bod 1 tejto zmluvy požiadať o predĺženie nájomnej zmluvy prenajímateľa.
3. Nájomný vzťah môže zaniknúť:
 - písomnou dohodou zmluvných strán k dohodnutému dňu,
 - písomnou výpoveďou nájomcu. Pričom nájom bytu sa skončí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená prenajímateľovi,
 - písomnou výpoveďou prenajímateľa, po prerokovaní a rozhodnutí v obecnom zastupiteľstve, ak nájomca:
 - a) hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil včas nájomné alebo úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu,
 - b) alebo ten, kto s ním býva, napriek písomnej výstrahe hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v dome,
 - c) 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,
 - d) neužíva byt bez vážnych dôvodov,
 - e) bez súhlasu prenajímateľa v predmetnom byte ubytuje osoby, ktoré nie sú uvedené na evidenčnom liste k tomuto bytu.

Výpovedná lehota sú 2 mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.

4. V písomnej výpovedi, bez ohľadu na to či ju podal prenajímateľ alebo nájomca, musí byť uvedená lehota, kedy sa má nájom skončiť.
5. V ostatných otázkach sa skončenie nájmu riadi ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
6. V prípade ukončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť byt v stave zodpovedajúcom stavebným úpravám vykonaným so súhlasom prenajímateľa.

IV

Výška a splatnosť nájomného a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu

1. Cena nájomného za byt sa stanovila dohodou zmluvných strán.
2. Zábezpeka, ktorá činí sumu **753,70 €**, ktorá bola vyplatená na účet prenajímateľa zo strany zosnulého nájomcu (zosnulého manžela), bude ponechaná na účte prenajímateľa pre prípad neplatenia úhrad spojených s užívaním bytu, splatného nájomného, prípadne vzniku škôd na predmete nájmu a jeho vybavení. V prípade, ak prenajímateľ bude evidovať voči nájomcovi splatný nedoplatok na úhradách spojených s užívaním bytu, na nájomnom, prípadne škodu na predmete nájmu a jeho vybavení vzniknutej v príčinnej súvislosti s konaním alebo opomenutím nájomcu resp. osôb žijúcich s ním v spoločnej domácnosti, je

prenajímateľ oprávnený použiť tieto finančné prostriedky na úhradu vzniknutého dlhu. 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 do depozitu vrátiť nájomcovi za súčasného splnenia podmienky vypratania a odovzdania bytu prenájomcaovi.

- Nájomca sa zaväzuje platiť odo dňa podpísania nájomnej zmluvy a zápisnice o odovzdaní a prevzatí bytu vždy do 20. dňa bežného mesiaca nájomné vopred vo výške **145,50 € mesačne**, ktoré bude platbou za nasledujúci mesiac. Prvá splátka je splatná k 19.01.2024.

Vypočítaná výška nájomného zahŕňa: **rozpočítané náklady 1,05 €/m² x 48,70 m²**
príspevok do fondu údržby 0,10 €/m² x 48,70 m²
záloha za kúrenie 1,55 €/m² x 48,70 m²

Nájomca a prenájomca sa ďalej dohodli, že nájomca sa zaväzuje platiť odo dňa podpísania nájomnej zmluvy a zápisnice o odovzdaní a prevzatí bytu vždy do 20. dňa bežného mesiaca zálohové platby za elektrickú energiu v spoločných priestoroch a ČOV **4 €/mesiac**, platbu za studenú vodu, ktorá je stanovená na **5 €/osoba** a záloha za upratovanie spoločných priestorov **5 €/byt**. Platby budú realizované na účet obce, číslo IBAN: **SK81 7500 0000 0040 2986 3588**, VS – Rodné číslo nájomcu, ŠS - MMRRRR kalendárny mesiac a rok (napr. január 2021 – 012021). Po uplynutí zúčtovacieho obdobia budú zálohové platby podľa príslušných platných právnych predpisov vyúčtované. Prenajímateľ má právo na základe výsledkov zúčtovacieho obdobia zálohové platby upraviť.

- Súčasťou tejto nájomnej zmluvy je evidenčný list, ktorý obsahuje výpočet nájomného a úhrady za plnenia, poskytované s užívaním bytu. Evidenčný list vyhotovuje vlastník bytu Obec Plešivec, a to v súlade s platnou právnou úpravou.
- 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.
- V nájomnom nie sú zahrnuté poplatky za spotrebu elektrickej energie v domácnosti. Tieto poplatky hradí nájomca sám na základe zmluvy s dodávateľmi. Prenajímateľ na základe skutočného odberu plynu, odberu elektriny v spoločných priestoroch (na základe faktúry od Innogy a. s.) a vody (na základe faktúry od VVS a. s.) pri vyúčtovaní nájomcovi vyúčtuje vodné a stočné, ktoré nájomca následne uhradí.

V.

Práva a povinnosti nájomcu bytu

- Práva a povinnosti zmluvných strán sa riadia Občianskym zákonníkom pokiaľ z legislatívy platnej pre tento druh bytov a VZN obce nevyplýva niečo iné.
- Okrem týchto práv a povinností sa zmluvné strany dohodli na nasledovných právach, resp. povinnostiach a odlišnostiach, ktoré sú uvedené v Občianskom zákonníku:
 - Do nájomného bytu sa môžu na trvalý pobyt prihlásiť iba osoby, ktoré boli uvedené v žiadosti o pridelenie nájomného bytu a tvoria s nájomcom spoločnú domácnosť
Zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu: :
.....
 - U týchto bytov nemožno uplatňovať prechod nájmu v zmysle § 706 Občianskeho zákonníka.
 - U týchto bytov nemožno realizovať výmeny bytov medzi nájomcami.
 - U týchto bytov nemožno realizovať prevod vlastníckych práv k bytu na nájomcu.
 - Nájomca nájomného bytu je povinný do 30 dní nahlásiť na Obecný úrad Plešivec každú zmenu v súvislosti s počtom osôb bývajúcich v byte.
 - Nájomca nájomného bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu.

- g) K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný byt uvoľniť a odovzdať ho vlastníkovi v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody na byte a je povinný ich prenajímateľovi nahradiť.
- h) Nájomca vyjadruje súhlas s vypratáním prenajatého bytu a určuje miesto uloženia hnutelných vecí nachádzajúcich sa v byte na adresu budovy Čsl. Armády 478, Plešivec..
- i) V prípade, že nájomca k termínu ukončenia nájomnej zmluvy z uvedeného bytu neodšahuje, správca zabezpečí vypratanie nájomného bytu na náklady nájomcu na miesto určené v notárskej zápisnici.
- j) Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a obvyklé udržiavacie práce v byte si zabezpečí sám na vlastné náklady. Opravy, udržiavacie práce a iné problémy, ktoré súvisia s bytovým domom, bude nájomca riešiť sám v súčinnosti s vchodovým dôverníkom.
- k) Vady a poškodenia, ktoré nájomca spôsobí sám alebo tí, ktorí s ním bývajú, odstráni bez zbytočného odkladu a na vráti do pôvodného stavu na vlastné náklady. Ak by nájomca tieto vady neodstránil, je oprávnený po predchádzajúcom upozornení tieto vady odstrániť prenajímateľ a požadovať od nájomcu náhradu vynaložených nákladov a prác.
- l) Nájomca prehlasuje, že nebude rušiť v užívaní bytov nad mieru primeranú pomerom ostatných nájomníkov a vlastníkov bytov v bytovom dome, najmä hlukom, pachom, odpadmi a podobne.
- m) Nájomca je povinný spolupracovať na upratovaní spoločných priestorov podľa domového poriadku.
- n) Nájomca nie je oprávnený používať byt za účelom podnikania alebo inej zárobkovej činnosti bez písomného súhlasu prenajímateľa.

VI.

Osobitné ustanovenia

Zmluvné strany sa dohodli na nasledovných osobitných podmienkach:

1. Nájomca nemôže vykonávať bez súhlasu vlastníka bytu žiadne vnútorné a vonkajšie stavebné úpravy, ako i úpravy na spoločných nebytových priestoroch. Ich vykonanie sa považuje za závažné porušenie nájomnej zmluvy.
2. Počas nájmu umožní nájomca vstup do bytu zamestnancom ministerstva, príslušného krajského stavebného úradu, Obce Plešivec a iných kontrolných orgánov, s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu.

VII.

Záverečné ustanovenia

1. Zmeny a doplnky tejto nájomnej zmluvy sa môžu uskutočňovať len písomnou formou 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 (Smernice Ministerstva pre výstavbu a regionálny rozvoj SR) neobsahujú inú úpravu.
3. Nájomná zmluva sa vyhotovuje v 2 rovnopisoch, pričom dva rovnopisy dostane prenajímateľ a 1 rovnopis nájomca.
4. Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom podpisu oboch zmluvných strán. 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 Plešivci dňa: 19.01.2024

V Plešivci, dňa: 19.01.2024

Prenajímateľ:

Nájomca:

Preberací protokol k bytu č.:

Nájomca:

A,

1. Dvere exteriérové.	1ks
2. Dvere interiérové:	3ks
3. Pokrytie podlahy (laminát / dlažba)	48,70 m ²
4. Kuchynská linka (vrátane drezu)	1ks
5. Digestor	1ks
6. Sporák	1ks
7. Vaňa Biela	1ks
8. Umývadlo	1ks
9. WC	1ks
10. Batéria umývadlová	1ks
11. Batéria drezová	1ks
12. Pračkový ventil	1ks
13. Batéria Vaňová	1ks
14. Sifón umývadlový	1ks
15. Domáci telefón	1ks

Odovzdaných kľúčov: 1x od vchodu bytového domu, 1x od bytu

Pred podpísaním tejto zápisnice bol užívateľ upozornený na svoju povinnosť udržiavať prenajatý byt so všetkým vybavením a zariadením v stave, v akom ho prevzal, pričom sa vezme do úvahy obvyklé opotrebenie. Súčasne berie užívateľ na vedomie, že zodpovedá za poškodenie prenajatého bytu a jeho vybavenia a zariadenia, ako i za opotrebenie zneužívaním. Tieto povinnosti má i pokiaľ ide o vybavenie a zariadenie, ktoré bude nainštalované v dobe trvania nájmu do bytu a bude naďalej vedené v časti B) Zmeny stavu vybavenia a zariadenia bytu v dobe trvania nájmu.

V Plešivci, dňa 19.01.2024

.....
Nájomca

.....
Prenajímateľ

B) Zmeny stavu vybavenia a zariadenia bytu v dobe nájmu

C, Zápis pri odovzdaní bytu po skončení nájmu

Nájomca:
Doba nájmu:

Nájomca odovzdal byt a jeho vybavenie a zariadenie v stave zodpovedajúcom stavu pri prevzatí (oddiel A) a zmenám stavu vybavenia a zariadenia bytu v nájomnom čase (oddiel B) bez závad – so závadami* s výnimkou nižšie uvedených zistených závad, ktoré sú zhoršením stavu bytu alebo jeho vybavenia a zariadenia nad mieru obvyklého opotrebenia.

Nájomca sa zaväzuje odstrániť tieto závady do

Zistené závady:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

V Plešivci dňa:

.....
Nájomca

.....
Prenajímateľ

Nová adresa nájomcu

*nehodiace prečiarknúť