

NÁJOMNÁ ZMLUVA č. 2024-1040/1-2

v zmysle §685 a násl. Občianskeho zákonníka a § 12 zák.č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj nájomného a sociálneho bývania

medzi

1/
Názov

O B E C P R U Ž I N A

Sídlo Pružina

zastúpená **Michalom Ušiakom**, starostom obce

IČO : 00317730 DIČ : 2020684754

Bank.spoj : [REDACTED]

Kontaktné údaje - Osoba prvého kontaktu: Michal Ušiak
- Tel.č. : 042/4358001,4358731
- E-mail : starosta @pruzina.eu

Na strane jednej ako **Prenajímateľ** /ďalej len „Prenajímateľ“/

a

2/ Titul,meno, priezvisko
Rodený/á
Trvale bytom
Stav

Erik Vrábel

Vrábel

Narodený/á [REDACTED]

Pružina 168

Prechodne bytomx.....

slobodný

Na strane druhej ako **Nájomca (ďalej len ako nájomca)**

za týchto podmienok:

Preambula

1. Prenajímateľ je vlastníkom bytu č 2, obytného domu č. 1040 v Pružine, nehnuteľnosti zapísanej na Katastrálnom úrade v Považskej Bystrici K.ú. Pružina, obec Pružina na LV č. 1 parcela registra „C“ č. 684/1 zastavaná plocha.
2. Nájomca je fyzickou osobou, ktorá písomne požiadala o pridelenie nájomného bytu a zároveň splnila podmienky na pridelenie obecného bytu za účelom bývania v zmysle zákona a Všeobecného záväzného nariadenia obce.

II.

Predmet a rozsah zmluvy

1. Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva nájomcom do nájmu na dobu určitú nájomný byt (ďalej len byt) patriaci do jeho vlastníctva, ktorý bol postavený v súlade s Výnosom Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR č. V-1/2006 v znení neskorších predpisov.
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcom do nájmu byt č. 2 nachádzajúci sa v bytovom dome č. súp. **1040** postavenom na parc.č. 684/1 v katastrálnom území Pružina, pozostávajúci : chodba bytu, WC , kuchyňa, obývacia izba, kúpeľňa, . Celková plocha obytných miestností je 44,30 m².

III. Doba trvania nájmu a zánik nájmu

1. Byt uvedený v čl. II. ods. 2 tejto zmluvy sa prenajíma na dobu určitú od **01. 06. 2024** do **31.5.2027**, t.j. na 3 roky.
2. Ak budú mať nájomcovia nájomného bytu záujem o predĺženie platnosti nájomnej zmluvy v zmysle § 2. ods. 8 VZN 3/2012 sú povinní 3 mesiace pred ukončením platnosti zmluvy doručiť na Obecný úrad Pružina žiadosť o predĺženie doby jej platnosti (doby trvania nájmu).
3. Žiadosť o predĺženie podanú nájomcami prerokuje bytová komisia a rozhodne o nej. Zmluvné strany v prípade schválenia predĺženia uzavrú dodatok k nájomnej zmluve, ktorým predĺžia dobu platnosti zmluvy na ďalšie 3 roky. Ak sa tak nestane, uplynutím troch rokov, na ktoré bola uzavretá, nájomná zmluva zaniká.
4. Nájomný vzťah môže počas dojednanej doby trvania nájmu zaniknúť:
 - písomnou dohodou zmluvných strán k dohodnutému dňu,
 - písomnou výpoveďou zo strany nájomcov,
 - písomnou výpoveďou zo strany prenajímateľa, po prerokovaní a rozhodnutí starostu obce, ak nájomcovia a užívatelia bytu
 - a) nespĺňajú podmienky uvedené v čl. 2. VZN č. 3/2012
 - b) hrubo porušujú svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatili včas nájomné alebo úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 2 mesiace,
 - c) alebo ten, kto s nimi býva, napriek písomnej výstrahe hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v dome,
 - d) využívajú prenajatý byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie alebo ak nájomcovia alebo ten, kto s nimi býva, sústavne porušujú pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozujú bezpečnosť alebo porušujú dobré mravy v dome,
 - e) neužívajú byt bez vážnych dôvodov,
 - f) bez súhlasu prenajímateľa v predmetnom byte ubytujú osoby, ktoré nie sú uvedené na evidenčnom liste k tomuto bytu (do toho sa nezapočítavajú návštevy kratšie ako 15 dní),
 - g) vykonali v byte stavebné úpravy.
5. V písomnej výpovedi, ktorú podal prenajímateľ musí byť uvedená lehota, kedy sa má nájom skončiť.
6. Výpovedná lehota pri výpovedi, ktorú podal prenajímateľ z dôvodov uvedených v čl. III. ods. 4 písm. a) je jednomesačná a začína plynúť od prvého dňa nasledujúceho mesiaca po doručení výpovede nájomcami.
Výpovedná lehota pri výpovedi, ktorú podal prenajímateľ z dôvodov uvedených v čl. III. ods. 4 písm. b)-g) je podľa § 710 ods. 3 Občianskeho zákonníka č. 40/64 Zb., v platnom znení, tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcom doručená výpoveď.
7. V ostatných otázkach sa skončenie nájmu riadi ustanoveniami Občianskeho zákonníka, pokiaľ VZN č. 3/2012 neustanovuje inak.

8. V prípade ukončenia nájmu sú nájomcovia povinní byt vypratať a odovzdať ho prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom dobe užívania.

IV.

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

1. Výška nájomného za byt sa stanovuje v zmysle platných právnych predpisov pre tento typ nájomných bytov.
2. Nájomcovia sa zaväzujú platiť odo dňa podpísania nájomnej zmluvy a prevzatí bytu nájomné vo výške **90,-- €** plus správa 4,43 € celkom mesačne uhradiť **94,43 €** vždy do 20. dňa príslušného mesiaca na účet prenajímateľa č. [REDACTED].
3. Nájomca v zmysle § 4 ods. 2 VZN č. 3/2012 zložil na účet obec Pružina č. [REDACTED] IBAN : **SK [REDACTED]** finančnú zábezpeku vo **výške 270 €**. Ak dôjde zo strany nájomcov k neplateniu nájomného a úhrad služieb bude s nimi ukončený nájomný vzťah pred uplynutím trojročnej doby a nezaplatená časť nájomného a služieb spojených s nájmom bude uspokojená z poukázanej finančnej zábezpeky. Alikvotná čiastka, ktorá zostane po odpočítaní nezaplateného nájomného a služieb spojených s nájmom sa nájomcom vráti pri skončení nájomného vzťahu do 15 dní po ukončení nájmu na účet, ktorý určili nájomcovia. Podmienkou vrátenia finančnej zábezpeky je aj predloženie odhlasovacieho lístka, preukazujúceho odhlásenie z trvalého pobytu.

V prípade ak dôjde ku skončeniu nájomného vzťahu z iných dôvodov ako je neplatenie nájomného a úhrady služby spojenej s nájmom, pričom počas celej doby trvania nájmu neboli z tejto sumy uhrádzané žiadne nedoplatky na strane nájomcov a nájomcovia v čase skončenia nájmu nebudú mať voči obci žiadne záväzky spojené s užívaním nájomného bytu, bude finančná zábezpeka vrátená do 15 dní po ukončení nájmu na účet, ktorý určili nájomcovia.

4. Nájomcovia sa zaväzujú platiť odo dňa podpísania nájomnej zmluvy zálohovú úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu vo výške **85,57,-- €** mesačne. Zálohová úhrada za plnenia poskytované v súvislosti s užívaním bytu sa platí mesačne vždy najneskôr do 20. dňa príslušného mesiaca spolu s nájomným na účet obce č. 2805379002/5600. **Nájomca bude mesačne celkom uhradiť za nájom a zálohovú úhradu za poskytované služby 180 €.** [REDACTED]. Po uplynutí zúčtovacieho obdobia najneskôr do 31.5. nasledujúceho roka bude záloha podľa príslušných platných právnych predpisov vyúčtovaná. .

V.

Práva a povinnosti nájomcov bytu

1. Práva a povinnosti zmluvných strán sa riadia Občianskym zákonníkom len vtedy ak z legislatívy platnej pre tento druh bytov (obecných) a VZN č. 3/2012 nevyplýva niečo iné.
2. Okrem týchto práv a povinností sa zmluvné strany dohodli na nasledovných právach, resp. povinnostiach:
 - a) Nájomcovia sú povinní pred podpísaním nájomnej zmluvy uhradiť na účet obce Pružina č. 285 [REDACTED] **finančnú zábezpeku pre predmetný byt vo výške 270€.**

- b) Nájomná zmluva na nájomný byt sa uzatvára na dobu určitú 3 roky s možnosťou opakovaného predĺženia vždy o 3 roky, pri splnení podmienok nájmu určených právnymi predpismi a nariadením obce pre tento typ bytu..
- c) Súhlas na uzavretie dodatku k zmluve o predĺžení doby trvania nájmu dáva obecné zastupiteľstvo a dodatok podpisuje starosta obce.
- d) Do týchto bytov sa môžu na trvalý pobyt prihlásiť iba nájomcovia a jeho deti, ktoré s nim žijú v spoločnej domácnosti a rodičia nájomcov. **Nájomcovia nesmú dať pridelený byt do prenájmu žiadnej osobe. Nájomcovia musia tento byt riadne a osobne užívať.**
- e) U týchto bytov nemožno uplatňovať prechod nájmu v zmysle § 706 Občianskeho zákonníka.
- f) U týchto bytov nemožno realizovať výmeny bytov medzi nájomcami bez predchádzajúceho rozhodnutia obecného zastupiteľstva o skončení nájmu v doteraz pridelenom byte a o pridelení iného bytu , so súčasným uzavretím novej nájomnej zmluvy na novo pridelený byt.
- g) U týchto bytov nemožno realizovať prevod vlastníckych práv k bytu na nájomcov.
- h) Nájomcovia nesmú vykonávať v byte žiadne stavebné úpravy, a to ani na svoje vlastné náklady.
- i) Nájomcovia nájomného bytu sú povinní do 30 dní nahlásiť na Obecný úrad Pružina každú zmenu, ktorá nastala v ich osobných pomeroch v údajoch uvedených v § 2 ods. 6 č. 3/2012. V prípade zistenia nepravdivých údajov sa bude postupovať podľa čl. IX. ods. 4 tohto VZN. Ak nastane taká právna skutočnosť, že nájomcovia, alebo celá rodina musia dlhodobo opustiť byt, je potrebné túto skutočnosť vopred oznámiť prenajímateľovi aby mohol vykonať potrebné opatrenia, prípadne ukončiť nájom.
- j) Nájomcovia nájomného bytu nemajú nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu z akéhokolvek dôvodu a akýmkoľvek spôsobom.
- k) K termínu ukončenia nájmu sú nájomcovia povinní byt vypratať a odovzdať ho vlastníčkovi - obec, v stave primeranom dobe užívania, pričom nesú zodpovednosť za spôsobené škody a sú povinní ich prenajímateľovi nahradiť.
- l) Neoddeliteľnou prílohou nájomnej zmluvy je aj Prehlásenie, v ktorom nájomca určí miesto na vypratanie z nájomného bytu pri nedodržaní podmienok stanovených v nájomnej zmluve.
- m) V prípade, že sa nájomcovia k termínu ukončenia nájomnej zmluvy z uvedeného bytu neodstáhujú, správca zabezpečí vypratanie nájomného bytu na náklady nájomcov na miesto určené v prehlásení.
- n) Mesačný čistý príjem žiadateľov, vypočítaný ako súčet príjmov osôb, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu je vyšší ako 1,3 násobok životného minima posudzovaných osôb.
- o) Mesačný príjem osôb, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu neprevyšuje hranicu príjmu určenú zákonom NR SR č. 443/2010 o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní a čl. III. odst. 1 VZN 2/2011
- p) Podmienky ustanovené v čl. III. odst. 1 VZN č. 2/2011 sa posudzujú pri uzavieraní nájomnej zmluvy a na zmeny podmienok počas platnosti nájomnej zmluvy sa neprihliada.

VI. Osobitné ustanovenia

Zmluvné strany sa dohodli na nasledovných osobitných podmienkach:

- v byte nesmú nájomcovia vykonávať žiadnu podnikateľskú činnosť,
- žalúzie a rolety nesmú byť umiestnené z vonkajšej strany okien,

- montovanie individuálnych antén je možné len na základe písomnej žiadosti nájomcov a povolenia prenajímateľa,
- drobné poruchy a údržby si nájomcovia vykonávajú v byte sami a na vlastné náklady,
- nájomcovia sú povinní dodržiavať v byte hygienu, čistotu a poriadok,
- nájomcovia sú povinní podieľať sa na čistení a upratovaní spoločných priestorov bytového domu podľa harmonogramu, ktorý si určia nájomcovia bytov,
- nájomcovia sa zaväzujú upraviť a udržiavať okolie bytoviek,
- v prípade čiastočnej mesačnej úhrady za nájom a užívanie bytu, obec prvom rade uhradí nájom za byt.

VII. Záverečné ustanovenia

1. Prenajímateľ sa s nájomcom dohodli na písomnej forme právnych úkonov. Akékoľvek zmeny a dodatky k zmluve sa musia vykonať vo forme písomného dodatku.
2. Podpísaním Zmluvy o prenájme je Nájomca oprávnený užívať predmet nájmu.
3. Táto zmluva sa v neupravených otázkach spravuje príslušnými právnymi predpismi SR.
4. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu zmluvnými stranami a účinnosť nasledujúcim dňom po dni jej zverejnenia v zmysle zákona.
5. Nájomca svojím podpisom potvrdzuje, že v zmysle zákona o ochrane osobných údajov udeľuje Prenajímateľovi súhlas so spracovaním jeho osobných údajov po dobu trvania tejto Zmluvy a následne jej povinnej archivácie v zmysle zákona.
6. Zmluvné strany si zmluvu prečítali, oboznámili sa s jej obsahom, porozumeli jej obsahu a prehlasujú, že zmluva je prejavom ich slobodnej, vážnej a ničím neobmedzujúcej vôle, na znak čoho ju podpisujú.

V Pružine
dňa 24.5.2024

v Pružine
dňa 24.5.2024

Prenajímateľ:

Nájomca :

Obec Pružina

.....

Michal UŠIAK
starosta obce