

NÁJOMNÁ ZMLUVA č. 265/4/2024

(byť bežného štandardu)

Uzavretá v zmysle § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka a §12 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj nájomného a sociálneho bývania
(ďalej len **Zmluva**)

uzavretá medzi:

I. ZMLUVNÉ STRANY

1. Prenajímateľ:

Obec	Hnilčík
IČO	00329134
Bankové spojenie	7539139008/5600
IBAN	SK45 5600 0075 3913 9008
Zastúpená	Vlastimilom Novottom, starostom obce

(ďalej len **prenajímateľ**) na jednej strane

2. Nájomca (ovia)

Meno a priezvisko	Ján Jurčák
Trvale bytom	
R. č.	

a manž.

Meno a priezvisko	Emília Jurčáková
Trvale bytom	
R. č.	

(ďalej len **nájomca**) na druhej strane

za nasledovných zmluvných podmienok:

II. PREDMET ZMLUVY

- Prenajímateľ prenecháva nájomcovi nájomný byt patriaci do jeho vlastníctva, ktorý bol postavený v súlade so zákonom č. 443/2010 Zb. z. z 26. októbra 2010 o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.
Tento byt sa nachádza v bytovom dome číslo súpisné **265**, na parcele C KN **109/15**, v katastrálnom území obce Hnilčík.
- Prenajímateľ prenajíma byt nájomcovi na základe **žiadosti o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy č. j. Ocú-96/2024-b.j. zo dňa 15. 04. 2024** a na základe rozhodnutia Obecného zastupiteľstva v Hnilčíku **102-21/6-2024** zo dňa **21. 06. 2024**
- Prenajímateľ prenecháva nájomcovi **štandardný byt č. 4 na I. poschodí** pozostávajúci z **3 obytných miestností, kuchyne, kúpeľne, WC, predsieni a pivnice** v bytovom dome súpisné číslo **265**. Súčasťou nájomnej zmluvy je protokol . o prevzatí a odovzdaní bytu zo dňa **5. 9. 2014**

4. Opis stavu bytu:
 - byt bežného štandardu, nový
 - celková výmera bytu: **79,13 m²**,
 - vykurovanie bytu: elektrické
5. Spoločnými časťami domu sú: základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, priečelia, schodišťa, spoločné terasy, povala, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie.

III. DOBA PLATNOSTI A ZÁNIK

1. Byt uvedený v článku II. ods. 2 tejto zmluvy sa prenajíma na dobu určitú od **1. 7. 2024 – 30. 6. 2027** v zmysle Všeobecného záväzného nariadenia obce Hnilčík o podmienkach prideľovania bytov a nakladaní s bytovým fondom č. **1/2015**
2. Prenajímateľ má právo vypovedať túto ZMLUVU v prípade nedodržania zmluvných podmienok, a to s **trojmesačnou výpovednou dobou**, ktorá začína plynúť 1. dňom nasledujúceho mesiaca po jej doručení druhej zmluvnej strane.
3. Nájomca má právo vypovedať túto Zmluvu bez uvedenia dôvodu a to s **trojmesačnou výpovednou dobou**, ktorá začína plynúť od prvého dňa sledujúceho mesiaca po jej doručení druhej strane. Výpoveď môže byť dojednaná aj dohodou, ak je táto forma umožnená v zmysle VZN.
4. Nájom bytu a jeho užívanie nájomcom končí uplynutím dohodnutej doby. Prenajímateľ môže opakovane uzavrieť ZMLUVU na čas určitý.
Nájomca má prednostné právo na opakované uzavretie zmluvy o nájme bytu , prípadne predĺženie doby nájmu za súčasného splnenia nasledujúcich podmienok.
 - a) nájomca okrem nájmu bytu, ktorý je predmetom zmluvy naďalej spĺňa všetky podmienky pre pridelenie nájmu bytu podľa príslušných právnych predpisov
 - b) počas doby nájmu nedošlo k porušeniu povinností nájomcu vyplývajúcich z tejto nájomnej zmluvy a príslušných právnych predpisov
 - c) počas doby nájmu nedošlo k uplatneniu ustanovení Občianskeho zákonníka pre ukončenie nájmuPísomnú žiadosť predloží nájomca tri mesiace pred ukončením nájomného vzťahu spolu s doložením potvrdenia o výške príjmu všetkých členov spoločnej domácnosti, za predchádzajúci rok, prenajímateľ sa k žiadosti vyjadrí do 30 dní. Opakovaný nájom bude riešený formou novej nájomnej zmluvy.

IV. CENA NÁJMU A SLUŽIEB SPOJENÝCH S BÝVANÍM, ÚHRADY

1. Výška nájomného je stanovená podľa Opatrenia MFSR č. 01/R/2008 zo dňa 23. 4. 2008 o regulácii cien nájmu bytov v znení Opatrenia MF SR č. 02/R/2008 zo dňa 25. 9. 2008.
2. Nájomca sa zaväzuje prenajímateľovi platiť pravidelne mesačné nájomné vo výške **176,13 €** mesačne do 15. dňa v mesiaci . Spôsob rozúčtovania služieb je uvedený v mesačnom zálohovom predpise.
3. Nájomca je povinný platby uvedené v bode II, čl. 2 nájomnej zmluvy uhrádzať prenajímateľovi poštovou poukážkou, prípadne bezhotovostným prevodom z účtu v peňažnom ústave na číslo účtu prenajímateľa vedenom v PRIMA Banke, IBAN: **SK45 5600 0075 3913 9008**.
4. Náklady za služby spojené s bývaním (elektrická energia za spoločné priestory) zúčtuje prenajímateľ vždy po uplynutí kalendárneho roka, najneskôr do 31.05. v nasledujúcom roku

5. Preplatky alebo nedoplatky sú splatné v lehote uvedenej vo vyúčtovaní.(30 dní od doručenia vyúčtovania) Nesplatený peňažný dlh bude sankcionovaný po určenej lehote úrokom z omeškania.
6. Nájomca je povinný v prípade, ak nájomné a zálohové platby za služby spojené s bývaním nezaplatí, do 15. dňa v zmysle zmluvy čl. III. bod 2 zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania v zmysle Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z. v znení neskorších predpisov a predstavuje 0,5 promile dlžnej sumy za každý deň omeškania, najmenej však 0,83 eura za každý i začatý mesiac omeškania.
7. Zmluvné strany berú na vedomie, že spôsob výpočtu nájomného , poplatkov za služby spojené s užívaním nájomného bytu, spôsob ich platenia a prípady v ktorých prenajímateľ je oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné, poplatky za služby a ďalšie podmienky nájomnej zmluvy bude riešiť osobitným predpisom tak, ako mu to umožňuje ustanovenie § 696 ods. 1 Obč. zákonníka.
8. Dojednaný spôsob úhrady nájomného a zálohovania a rozúčtovania cien za služby platí, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodli inak.

V. PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

1. Nájomca sa zaväzuje :

- 1.1 Nájomca sa zaväzuje, že bude užívať byt, spoločné priestoru domu a spoločné zariadenia domu tak, aby nerušil výkon ostatných užívateľov a nenarúšal výkon ich užívateľských práv.
- 1.2 Nájomca sa zaväzuje, že všetky drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a obvyklé udržiavacie práce vymedzené Nariadením vlády č. 87/1995 Z. z. v znení neskorších predpisov si zabezpečí sám na svoje náklady.
- 1.3 Poškodenia a závady, ktoré v byte spôsobí nájomca alebo spôsobia tí, ktorí s ním byt užívajú uhradí v plnej výške prenajímateľovi. Ak sa tak nestane prenajímateľ po predchádzajúcom upozornení odstráni závaný a poškodenia, ktoré v plnej výške bude uplatňovať na nájomcovi.
- 1.4 Nájomca sa zaväzuje, že nebude v byte, ani na spoločných priestoroch a zariadeniach domu vykonávať žiadne stavebné úpravy, detto na spoločných častiach domu, bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa. Ak by v takýmto nedovoleným úpravám zo strany nájomcu došlo je povinný dať ich do pôvodného stavu na vlastné náklady.
- 1.5 Nájomca nemôže užívať byt na iné účely, ako na bývanie. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi kontrolu údržby, obsadenosti bytov, kontrolu a odpočet inštalovaných meračov priamo v byte.
- 1.6 V prípade ak nájomca neumožní inštaláciu vodomeroov, prípadne PRVN, ich kontrolu a odpočet spotreby v byte budú náklady zúčtované podľa najvyššej spotreby v porovnateľnom byte v dome so sankciou navyiac vo výške 20% u SV a vo výške sankcii určenej Vyhláškou ÚRSO č. 630/2005 Z.z. v znení vyhlášky č. 358/2009 za TV a dodané teplo na vykurovanie.
- 1.7 Nájomca bude užívať byt výlučne na bývanie a nie je oprávnený prenechať byt alebo jeho časť do podnájmu inej osoby.
- 1.8 Nájomca je povinný prenajímateľovi oznámiť zmeny v počte osôb užívajúcich byt do 30 dní od zmeny.
- 1.9 Nájomca sa zaväzuje po ukončení nájomného vzťahu odovzdať prenajatý byt vypratáný, nepoškodený a previesť hygienickú maľbu všetkých miestnosti bytu na svoje náklady.

2. Prenajímateľ sa zaväzuje :

- 2.1 Udržiavať prenajatý byt v stave spôsobilom na riadne užívanie, okrem bežnej údržby, ktorú si nájomca hradí sám.

- 2.2 Z finančnej zábezpeky uhradí prenajímateľ poškodenie bytu a spoločných priestorov a zariadení domu, ktoré spôsobil nájomca a neodstránil ich na vlastné náklady, taktiež pozdĺžnosť na úhradách za nájom a služby spojené s bývaním
- 2.3 Zúčastňovať sa na požiadanie domových schôdzi, ak ho o to požiada $\frac{1}{4}$ nájomníkov v dome alebo zvolený domový dôverník .

3. Prenajímateľ je oprávnený:

- 3.1 vstupovať do bytu za účelom kontroly dojednaných podmienok prenájmu a riešiť nepovolené úpravy v byte. Vstup do bytu musí nájomca umožniť aj za účelom odpočtu, resp. montáže meračov, pracovníkom stavebného úradu, štátneho dozoru a pod.
- 3.2 požadovať od nájomcu údaje dôležité pre zmeny zálohových platieb spojených s bývaním.
- 3.3 použiť finančnú zábezpeku, ak nájomca včas neuhradil nájomné a poplatky spojené s užívaním bytu v dohodnutom termíne v bežnom mesiaci.

VI. ODSŤUPENIE OD ZMLUVY

Nájomca berie na vedomie právo prenajímateľa odstúpiť od Zmluvy, ak nájomca napriek upozorneniu užíva byt v rozpore so Zmluvou, byt a spoločné priestory a zariadenia domu poškodzuje a hrubým spôsobom naruša výkon nájomných práv ostatným vlastníkom v dome svojim nevhodným správaním.

Skončenie nájmu sa riadi ustanoveniami Občianskeho zákonníka a nájom zaniká:

- Uplynutím doby na ktorú bol dojednaný
- Písomnou dohodou
- Písomnou výpoveďou zo strany prenajímateľa

Prenajímateľ nie je povinný poskytnúť nájomcovi náhradný byt pri nedodržaní podmienok uvedených v tejto Zmluve, nájomca si to plne uvedomuje a na znak súhlasu aj Zmluvu v tomto znení podpisuje.

VII. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIE

1. Vzťahy, ktoré nie sú touto Zmluvou upravené sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ďalších právnych predpisov.
2. Túto zmluvu je možné meniť a dopĺňať na základe dohody zmluvných strán a to formou písomných dodatkov. Opakovaný nájom bytu bude riešený novou nájomnou zmluvou.
3. Zmluvné strany berú na vedomie, že nejde o pridelenie fyzicky voľného bytu, ale o vydanie novej nájomnej zmluvy po uplynutí doby nájmu podľa nájomnej zmluvy uzatvorenej medzi prenajímateľom a nájomcom č. **265/4/2021** dňa **12. 11. 2021**.
Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je zápisnica spísaná na Obecnom úrade v Hnilčíku ako exekučný titul pre vypratanie bytu a vymożenie pohľadávok viažúcich sa k bytu, č. N **618/2014 (miesto určené na vypratanie bytu na adresu** [redacted]
5. Nájomca svojim podpisom potvrdzuje, že v zmysle zákona č. 122/2013 Z. z. o ochrane osobných údajov, dáva prenajímateľovi súhlas na spracovanie jeho osobných údajov po dobu trvania tejto zmluvy a jej povinnej archivácie.
6. Zmluvné strany prehlasujú, že sú oboznámené s obsahom zmluvy, že ju uzatvárajú po vzájomnom prerokovaní, slobodne, nie je uzatvorená v tiesni, ani za nevýhodných podmienok pre ktorúkoľvek zmluvnú stranu.

7. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, 1x obdrží zmluvu nájomca a 1x prenajímateľ.
8. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania obidvomi zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia

V Hnilčíku dňa 28. 6. 2024

Nájomca
Ján Jurčák signed v. r.

Prenajímateľ

Emília Jurčáková signed v. r.

signed v. r.

(meno priezvisko, podpis)

Vlastimil Novotta
starosta obce

**Evidenčný list
pre výpočet úhrady za užívanie bytu**

Meno užívateľa bytu	Ján Jurčák	Číslo bytu	4
Dátum narodenia		Kategória	3-izbový
Adresa trvalého pobytu		Poschodie	Prvé

Údaje o osobách bývajúcich v byte

P.č..	Meno a priezvisko	Dátum narodenia	Pomer k užívateľovi	Poznámka
1.	Ján Jurčák		Nájomca	
2.	Emília Jurčáková		Nájomca	
3.	Patrik Jurčák		Syn	
4.				
5.				

Nájom bytu za mesiac

Nájomné za byt	176,13
Poplatok za služby – elektrická energia –spoločné priestory	0,--
Mesačné nájomné spolu	176,13

Zábezpeka

Vklad	Uhradené dňa	Suma v Euro
4 x 164,–	5.11.2014	328,–
	2.1.2015	328,–
Spolu		656,–

V Hnilčíku, dňa 28. 6. 2024

Prenajímateľ: signed v. r.

Nájomca: signed v. r.

Vlastimil Novotta
Starosta obce

Výpočet platieb nájomného a služieb

Platobný predpis – daňový doklad

Prenajímateľ: Obec Hnilčík 053 32 Hnilčík IČO: 00329134 DIČ: 2020717666 Číslo účtu : 7539139008/5600 Banka : Prima banka Slovensko a.s.	Kategória bytu: trojizbový štandardný Poschodie: prvé Nájomca: Ján Jurčák a manž. Emília Jurčáková Adresa : XXXXXXXXXX
--	--

Splátkový kalendár platí od:	Forma úhrady: PP
Deň splatnosti:	do 15. dňa príslušného mesiaca
Dátum daňovej povinnosti	je posledný deň príslušného mesiaca
Deň vystavenia dokladu	
Variabilný symbol v tvare: číslo budovy, číslo bytu, mesiac, rok	2654MMRRRR

Označenie dodávky	v EUR	Zmeny odo dňa			
Nájomné za užívanie bytu	176,13				
Záloha na elektrickú energiu					
Celková mesačná úhrada nájomného a služieb	176,13				

V Hnilčíku, dňa **28. 6. 2024**

Vypracovala:

Katarína Novotťová signed v. r.

Nájomca: signed v. r.

signed v. r.

Vlastimil Novotta
starosta obce