

NÁJOMNÁ ZMLUVA

uzavretá medzi

I. Zmluvnými stranami:

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

2. **Nájomca:** Erika Cselényiová
nar.:
rod. číslo:
trvale bytom: Letná ul. 337/7 , 049 11 Plešivec
(ďalej len nájomca) na druhej strane

za týchto podmienok:

II

Predmet a rozsah zmluvy

1. Prenajíateľ 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. Prenajíateľ prenecháva nájomcovi štandardný byt č. 11, 2. podlažie, pozostávajúci z 2 izieb, kuchyne a príslušenstva na Ulici Železničná 831/58 v obci Plešivec.
3. Prenajíateľ 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 25,26,28,29 a 30 bytom.
5. Opis stavu bytu : byt I. kategórie, kolaudácia v roku 2021
- celková výmera podlahovej plochy bytu v m²: **48,15 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 01.09.2024 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. Nájomca a prenajímateľ sa dohodli, že nájomca zloží vopred, najneskôr v deň podpisu nájomnej zmluvy, na účet obce číslo IBAN: SK07 7500 0000 0040 2986 3174 vo výške 5 násobku mesačného nájomného, t. j. **7 21,40 €** ako vklad do depozitu (finančná zábezpeka). Táto suma 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

- h) 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.
- i) Nájomca vyjadruje súhlas s vypratáním prenajatého bytu a určuje miesto uloženia hnutelných vecí nachádzajúcich sa v byte na adresu budovy Čsl. Armády 478, Plešivec..
- j) 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.
- k) 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.
- l) 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.
- m) 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.
- n) Nájomca je povinný spolupracovať na upratovaní spoločných priestorov podľa domového poriadku.
- o) 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: 01.09.2024

V Plešivci, dňa: 01.09.2024

Prenajímateľ:

Nájomca:

Preberací protokol k bytu č.:

Nájomca:

A,

| | |
|--|----------------------|
| 1. Dvere exteriérové. | 1ks |
| 2. Dvere interiérové: | 3ks |
| 3. Pokrytie podlahy (laminát / dlažba) | 48,15 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, 1x od kočikárne

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

.....
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