Nájomná zmluva č. NZ 1/2022 - opakovaná

uzatvorená podľa § 685 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. - Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov, Všeobecne záväzného nariadenia Obce Nenince o prideľovaní obecných nájomných bytov č. 3/2014, zák. č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní a súvisiacich platných právnych predpisov medzi:

medzi

ZMLUVNÉ STRANY

Názov organizácie: **OBEC NENINCE**

Adresa: Hlavná 238/110, 991 26 Nenince

Štatutárny zástupca: Ladislav Híves, starosta obce

Bankové spojenie: OTP Banka Slovensko, a.s. Veľký Krtíš

IBAN: SK60 5200 0000 0000 0563 2736 (do 31.3.2022)

ČSOB, a.s. pobočka Veľký Krtíš

IBAN: SK81 7500 0000 0040 2975 3784 (od 1.4.2022)

ďalej len „prenajímateľ“)

a

Meno a priezvisko: **Ján Híveš** **Katarína Hívešová**

Rodné číslo: [redacted]

Bydlisko: Nenince, Mikszáthova 576/14 Nenince, Mikszáthova 576/14

(ďalej len „nájomca“)

Čl. I.

Prenajímateľ a nájomca rešpektujúc účel sociálneho nájomného bývania v Obci Nenince v zmysle ustanovení zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 443/2010 Z.z.) uzatvárajú túto nájomnú zmluvu.

Čl. II.
PREDMET A ROZSAH NÁJMU

Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania byt nachádzajúci sa v bytovej jednotke bežného štandardu v obci **Nenince, na ulici Mikszáthova, číslo súpisné 576 číslo orientačné 14, postavený na parcele číslo CKN 1692/64 nachádzajúci sa v katastri obce Nenince, LV č. 494.** Celková plocha bytovej jednotky je 79,7 m^2. Byt pozostáva zo štyroch izieb, kuchyne, špajze, kúpeľne, WC, schodišťa a predsiene. Okrem toho balkónu, terasy. K bytovému príslušenstvu patria externé a interné prvky.

Externými prvkami bytového príslušenstva sú:- okolie patriace k bytovému domu.
Internými prvkami bytového príslušenstva sú: - dvere, okná, sanitárne zariadenia (sprchovací kút, toaletná misa, batérie, umývadlo,...),

Byt je ku dňu uzatvorenia nájomnej zmluvy spôsobilý k riadnemu užívaniu, čo nájomcovia potvrdzujú svojimi podpismi na tejto zmluve.

Presný popis stavu bytu a príslušenstva obsahuje zápisnica o prevzatí bytu, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy a tvorí jej prílohu.

Nájomca bytu a osoby, ktoré s ním žijú v domácnosti, majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu, ako aj používať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu. Byt, ktorý je predmetom tejto zmluvy, nemožno užívať na iné účely, ako na bývanie.

Čl. III.
NÁJOMNÉ A ÚHRADA ZA PLNENIA POSKYTOVANÉ S UŽÍVANÍM BYTU

1. Spôsob výpočtu nájomného, úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu, spôsob ich platenia, ako aj prípady, v ktorých je prenajímateľ oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné, úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu a zmeniť ďalšie podmienky zmluvy ustanovuje osobitný predpis, ktorým je Opatrenie Ministerstva financií Slovenskej republiky z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov, ktorým sa mení a dopĺňa výmer Ministerstva financií Slovenskej republiky z 12.marca 1996 č. R-1/1996, ktorým sa určuje rozsah tovaru s regulovanými cenami v znení neskorších predpisov.

2. Nájomné a úhrada za plnenie poskytované s užívaním bytu:
Nájomné: 129,45 € / mesačne
v tom:
- základné nájomné: 110,20 € / mes.
- fond údržby : 19,25 € / mes**.**

Platba a spôsob úhrady
(1) Číslo účtu:OTP Banka Slovensko,IBAN SK60 5200 0000 0000 0563 2736 (do 31.3.2022)
ČSOB a.s., IBAN SK81 7500 0000 0040 2975 3784 (od 1.4.2022)
Variabilný symbol: **576**
(2) Obec Nenince, Hlavná 238/110, 991 26 Nenince – ak osobne.
(3) Poštovou poukážkou /sú k dispozícii na Obecnom úrade v Neninciach/

3. Ostatné náklady spojené s užívaním bytu /spotreba el. energie, zem. plynu, poplatky za odvoz odpadu, vodné, stočné/ hradí nájomca priamo dodávateľom uvedených služieb.
4. Prenajímateľ je oprávnený vykonať zmenu – zvýšenie nájomného jednostranným písomným oznámením nájomcovi.
5. Úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu sa platia vo forme preddavkov spolu s nájomným, taktiež podľa evidenčného listu výpočtu nájomného. Nájomné a úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu sú splatné mesačne , do 20. dňa v príslušnom mesiaci na účet obce.

Čl. IV.
DOBA PLATNOSTI ZMLUVY A ZÁNIK NÁJMU

1. Nájomný pomer vzniká dňom **01.01.2022** a uzatvára sa na dobu určitú a to do **31.12.2024.**
2. Pred uplynutím dohodnutej doby nájmu môže nájomný pomer skončiť z týchto dôvodov:

a/ vzájomnou písomnou dohodou zmluvných strán, v ktorej musí byť uvedený deň skončenia nájomného vzťahu;

b/ písomnou výpoveďou zo stany nájomcu, pričom nájomca jej oprávnený dať písomnú výpoveď z akéhokoľvek dôvodu a nájomný pomer sa končí uplynutím 3-mesačnej výpovednej lehoty, ktorá začne plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci v ktorom bola výpoveď doručená prenajímateľovi;

c/ písomnou výpoveďou zo strany prenajímateľa, pričom prenajímateľ je oprávnený vypovedať nájomný vzťah z dôvodov taxatívne uvedených v ust. § 711 Občianskeho zákonníka. Výpovedná lehota je 3-mesačná a začne plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená nájomcovi;

3. Nájomný pomer sa končí tiež uplynutím doby, na ktorú bol zmluvnými stranami dohodnutý.
4. Najmenej 3 mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu, prenajímateľ zašle nájomcovi oznámenie o možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy, a to spolu s výzvou na predloženie dokladov preukazujúcich splnenie kritérií v zmysle zákona č. 443/2010 Z.z.. V prípade, že nájomca nájomného bytu bude mať záujme o predĺženie platnosti nájomnej zmluvy v zmysle zákona č. 443/2010 Z.z., je povinný najneskôr 2 mesiace pred ukončením platnosti zmluvy doručiť prenajímateľovi písomnú žiadosť o predĺženie doby trvania nájmu a zároveň so žiadosťou predložiť písomné doklady preukazujúce splnenie kritérií stanovených v zákone č.443/2010 Z.z prípadne v iných všeobecne záväzných právnych predpisov (Zákon č. 601/2003 Z.z. o životnom minime v znení neskorších predpisov, Výnos MV RR SR č. V-1/2004, Výnos MV RR SR č. V-1/2006).
5. Žiadosť o predĺženie nájomnej zmluvy prerokuje obecné zastupiteľstvo v Neninciach , ktoré posúdi splnenie stanovených kritérií a doručí prenajímateľovi podklady na uzavretie dodatku k nájomnej zmluve, pričom doba nájmu môže byť predĺžená o dobu určenú vo všeobecne záväzných právnych predpisoch, ktorými sa tento nájomný vzťah spravuje.

Čl. V.
PRÁVA A POVINNOSTI VYPLÝVAJÚCE Z NÁJMU BYTU

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi byt v stave spôsobilom na užívanie a zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu a spoločných priestorov obytného domu.
2. Nájomca sa zaväzuje počas nájomnej doby hradiť si drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním, ako aj hradiť náklady spojené s bežnou údržbou, pričom pojem drobných opráv a nákladov spojených s bežnou údržbou je stanovený Nariadením vlády č. 87/1995 Z.z. v znení neskorších predpisov, ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia občianskeho zákonníka.
3. V záujme zabezpečovania riadneho výkonu užívacích práv ostatných nájomníkov sa nájomca zaväzuje predmetný byt, spoločné priestory a zariadenia domu užívať riadne a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu, rešpektovať platný

domový poriadok, ako aj rozpis služieb vo vchode a podieľať sa na upratovaní spoločných priestorov a okolia.

4. Nájomca je oprávnený byt užívať pre vlastné potreby a potreby svojej rodiny, pričom k trvalému pobytu v byte je oprávnený sa prihlásiť iba nájomca, jeho deti, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, manžel, druh a prípadne rodič na základe súhlasu prenajímateľa. Iné osoby môžu byť prihlásené k trvalému pobytu v tomto byte len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa .

5. Stavebné úpravy v byte je nájomca oprávnený vykonať len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa s tým, že bude zachovaný pôvodný stav a vybavenie bytu. Nájomca nemá nárok na náhradu nákladov spojených s úpravami v byte.

6. Po skončení nájmu sa nájomca zaväzuje odovzdať predmetný byt spolu s vnútorným vybavením a zariadením prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Vzniknuté škody, ktoré počas nájmu vzniknú na byte alebo jeho zariadení sa zaväzuje v plnej výške prenajímateľovi uhradiť po odovzdaní bytu, prípadne prenajímateľ je oprávnený vzniknuté škody započítať voči uhradenej kaucii zo strany nájomcu a finančne vysporiadať s obcou Nenince , ktorému bola kaucia uhradená v zmysle čl. VII., bod 3. tejto zmluvy.

7. Nájomca sa zaväzuje počas nájomnej doby umožniť vstup do bytu oprávneným zamestnancom a zástupcom prenajímateľa alebo obce Nenince, ako aj zamestnancom Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR, zamestnancom príslušného krajského stavebného úradu a iných kontrolných orgánov, s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu.

8. Byt je nájomcovi odovzdaný za účelom bývania a nájomca nebude v byte uskutočňovať živnosť, podnikať alebo robiť činnosti, ktoré priamo nesúvisia s užívaním bytu. Prenajímateľ je oprávnený za týmto účelom robiť kontroly.

9. Nájomca sa zaväzuje najneskôr do 30 kalendárnych dní od nadobudnutia účinnosti zmluvy prihlásiť seba, ako aj ďalšie osoby žijúce s ňou v spoločnej domácnosti k trvalému pobytu v tomto byte na základe súhlasu prenajímateľa.

10. Nájomca je povinný do 30 kalendárnych dní nahlásiť prenajímateľovi všetky zmeny údajov, ktoré vyplývajú z VZN č. 3/2014, ako aj ustanovení tejto zmluvy, ktoré môžu mať vplyv na výpočet výšky záloh na služby spojené s užívaním bytu (napr. zmena počtu osôb, zmena zárobkových pomerov, uzavretie manželstva a pod.).

11. Nájomca bytu je povinný na svoje náklady byt a príslušenstvo bytu udržiavať v stave spôsobilom na riadne užívanie, najmä včas zabezpečovať údržbu a opravy. Je povinný konať tak, aby pri udržiavaní, užívaní a pri inom nakladaní s bytom v dome nerušil a neohrozoval ostatných vo výkone ich užívacích práva. Nájomca je zároveň povinný zabezpečiť najmä v zimnom období pravidelné vetranie bytu tak aby zabránil vzniku nadmernej vlhkosti a plesní. Prenajímateľ je oprávnený za týmto účelom robiť kontroly.

12. Nájomca bytu v dome je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré na iných bytoch alebo nebytových priestoroch v dome alebo na spoločných častiach domu alebo spoločných zariadeniach domu alebo príslušenstve spôsobil sám alebo osoby, ktoré prenajatý byt spoločne s ním užívajú.

13. Nájomca bytu v dome je povinný umožniť na požiadanie na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu zástupcovi prenajímateľa, zástupcovi obce Nenince, ako aj osobe oprávnenej vykonávať opravu a údržbu za účelom vykonania obhliadky alebo opravy, ako opravu nezabezpečí sám, alebo ak ide o opravu spoločných častí domu alebo spoločných zariadení domu prístupných z prenajatého bytu alebo montáž a údržbu zariadení na meranie spotreby vody v byte, odpočet nameraných hodnôt, ako aj revízie plynových a elektrických zariadení v byte. Ak nájomca bytu neumožní na požiadanie vstup do bytu, zodpovedá za škody vzniknuté takýmto konaním.

Čl. VI.
SPOLOČNÝ NÁJOM BYTU

1. Byt môže byť v spoločnom nájme viacerých osôb. Spoloční nájomcovia majú rovnaké práva a povinnosti.
2. Spoločný nájom vzniká tiež dohodou medzi doterajším nájomcom, ďalšou osobou a prenajímateľom.
3. Z právnych úkonov týkajúcich sa spoločného nájmu bytu sú oprávnení a povinní všetci spoloční nájomcovia spoločne a nerozdielne.
4. Ak za trvania manželstva manželia alebo jeden z nich sa stanú nájomcami bytu, vznikne spoločný nájom bytu manželmi.
5. Ak sa niektorý z manželov obom manželom stal nájomcom bytu pred uzavretím manželstva, vznikne obom manželom spoločný nájom bytu uzavretím manželstva.

Čl. VII.
OSOBITNÉ USTANOVENIA

1. Nájomca prehlasuje, že je fyzickou osobou, ktorej čistý mesačný príjem a čistý mesačný príjem osôb s ňou bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu (z. č. 601/2003 Z. z. o životnom minime), neprevyšuje trojnásobok životného minima platného k 31.12. kalendárneho roka predchádzajúceho roka. Toto vyhlásenie sa považuje za opakované počas platnosti tejto nájomnej zmluvy a v prípade presiahnutia trojnásobku životného minima platného k 31.12. posudzovaného kalendárneho roka sa nájomca zaväzuje túto skutočnosť oznámiť prenajímateľovi najneskôr do 15.01. nasledujúceho kalendárneho roka.
2. Nájomca sa zaväzuje, že počas celej doby platnosti nájomného vzťahu umožní vstup do bytov zamestnancom Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky, príslušného krajského stavebného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu.
3. Nájomca berie na vedomie, že k podpisu nájomnej zmluvy prenajímateľ pristúpi až po splnení podmienky zloženia vinkulovaného vkladu v prospech prenajímateľa v peňažnom ústave vo výške šesť (6) mesačného nájomného a služieb spojených s užívaním bytu. Vinkulovanú finančnú zábezpeku je prenajímateľ oprávnený použiť na úhradu neuhradených a splatných záväzkov nájomcu vzniknutých v súvislosti s užívaním bytu.
Nájomca si je vedomý skutočnosti, že s finančným vkladom vinkulovaným v prospech prenajímateľa nebude môcť disponovať počas celej doby trvania nájomného vzťahu. V prípade ukončenia nájomnej zmluvy, po uspokojení príp. pohľadávok prenajímateľa, bude vinkulácia na žiadosť prenajímateľa zrušená, príp. bude nájomcovi vrátený jej zostatok.
4. Nájomca je povinný starať sa o to, aby na veci nevznikla škoda.
5. Nájomca je povinný dodržiavať platné právne predpisy, a to najmä predpisy BOZP, požiarnej, civilnej ochrany, ochrany majetku a životného prostredia pri užívaní predmetu nájmu.

Čl. VIII.
ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Zmeny a doplnky tejto zmluvy možno vykonať len písomnou formou so súhlasom obidvoch zmluvných strán, okrem zmien, týkajúcich sa výšky nájmu a úhrad za poskytované služby podľa čl. III. tejto zmluvy, ktoré je prenajímateľ oprávnený vykonať jednostranne.
2. Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých jeden (1) je určený pre prenajímateľa a jeden (1) pre nájomcu.
3. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboch zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na www.nenince.sk. 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 Neninciach, dňa: 15.12.2021

V Neninciach, dňa: 15.12.2021

_____

Obec, zastúpená starostom obce
Ladislav Híves

_____

Nájomca