

Nájomná zmluva

č. 1222024

uzatvorená podľa § 685 Občianskeho zákonníka, ako aj § 12, ods. 4 zák. č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov medzi účastníkmi:

Prenajímateľ: **OBEC Paňa**
zastúpená starostom obce Ing. Milanom Koreňčim
sídlo: Obecný úrad č.26, 951 05 Paňa
IČO: 00308366
DIČ: 2021252761
Bankové spojenie: Prima Banka Slovensko, a. s.
Číslo účtu IBAN: SK22 5600 0000 0022 5474 5001

Nájomca:
Meno, priezvisko: Kristián Hrušovský
Trvale bytom: Paňa č.244
Číslo OP:
Dátum narodenia: (ďalej len „Nájomca“)

a spolu s Prenajímateľom ďalej aj ako „Zmluvné strany“
takto:

I.

Preambula

Táto nájomná zmluva upravuje nájom bytu postaveného s podporou štátu prostredníctvom príspevkov Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky a úverov zo Štátneho fondu rozvoja bývania a je uzatvorená podľa ustanovení § 685 a nasledujúceho zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov podľa Všeobecne záväzného nariadenia obce Paňa č.2/2018 o podmienkach pridelovania nájomných bytov postavených s podporou štátu, Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky a z úveru Štátneho fondu rozvoja bývania Slovenskej republiky. zo dňa 13.12.2018, ktoré nadobudlo účinnosť dňa 1.1.2019 ako aj zákona č. 443/2010 Z.z o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov.

II.

Predmet nájmu

Predmetom nájmu podľa nájomnej zmluvy je prenájom bytu.

- a) **bytu číslo: 2B** bytového domu 9 BJ Paňa, nachádzajúceho sa v obci Paňa, katastrálne územie Paňa, **na parcele 9/10.**
- b) **spoločných zariadení** spoločných častí obytného domu.

1. Celková výmera plochy bytu je **34,87 m²**. Byt pozostáva z **1 izby** a príslušenstva, ktoré sú presne špecifikované v Evidenčnom liste pre výpočet nájomného, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto nájomnej zmluvy.

K bytu patrí **zariadenie bytu**, ktorým je kuchynská linka, digestor, elektrický sporák, svietidlá (kúpeľňa, chodba, WC, pod kuchynskou linkou/ vodovodné batérie, vaňa, umývadlo, WC, plynový kotol, domáci telefón, bytový termostat, radiátory, elektrický bytový rozvádzač, rekuperačná jednotka, ventilátor , spoločné časti, ktorými sú základy, obvodové múry, priečelie, strecha, schodište, vchod, chodby, zvislé a vodorovné konštrukcie, izolácie a spoločné zariadenia obytného domu: klampiarske, stolárske a oceľové konštrukcie, vodovodná, plynová a elektrická prípojka, kanalizačná prípojka, STA, televízny rozvod, bleskozvod, rozvod ústredného kúrenia, vnútorný požiarny rozvod, hasiace prístroje, vnútorné svietidlá/chodba, spoločné priestory), vchodové dvere, zábradlia schodísk a francúzske zábradlia, zvončeky a poštové schránky.

III. Predmet zmluvy

Prenajímateľ prenecháva za odplatu – nájomné a úhradu za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu dohodnuté v článku VII. tejto nájomnej zmluvy nájomcovi predmet nájmu (byt s príslušenstvom, spoločné priestory a spoločné zariadenia obytného domu) uvedený v článku II. tejto nájomnej zmluvy, aby ho nájomca počas trvania nájomného vzťahu užíval.

Spolu s nájomcom majú právo predmet nájmu užívať osoby žijúce s ním v spoločnej domácnosti a uvedené v Evidenčnom liste pre výpočet nájomného a služieb, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť zmluvy.

Nájomca vstupuje do užívania predmetu nájmu uvedeného v článku II. tejto nájomnej zmluvy dňom účinnosti tejto nájomnej zmluvy.

Kvalita, vybavenie, charakteristika predmetu nájmu, stav predmetu nájmu v akom tento nájomca preberá a služby spojené s užívaním predmetu nájmu sú bližšie špecifikované v Evidenčnom liste pre výpočet nájomného a služieb, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tejto nájomnej zmluvy.

IV. Doba nájmu

Táto nájomná zmluva je uzatvorená na dobu určitú **od 1.5.2024 do 30.4.2027**.
Platnosť tejto nájomnej zmluvy nastáva jej podpisom obomi zmluvnými stranami.

V.

Práva a povinnosti prenajímateľa

Po skončení doby na ktorú bola uzavretá táto nájomná zmluva je prenajímateľ povinný opätovne uzavrieť nájomnú zmluvu s nájomcom, ak nájomca o to požiada najneskôr do dvoch mesiacov pred skončením doby nájmu.

Prenajímateľ má počas platnosti tejto nájomnej zmluvy právo na nájomné a na úhradu za plnenie poskytované s užívaním predmetu nájmu dohodnuté podľa článku VII. tejto nájomnej zmluvy.

Prenajímateľ a ním poverené osoby (najmä správca bytového domu) je oprávnený požadovať prístup k predmetu nájmu za účelom vykonania kontroly či nájomca predmet nájmu riadne užíva a či riadne požíva plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu, ako aj za účelom vykonania opráv, ktoré znáša prenajímateľ a nájomca je povinný tento prístup prenajímateľovi a ním povereným osobám umožniť v súlade s § 18 zákona 443/2010 Z.z. v znení neskorších predpisov.

Prenajímateľ je povinný prenechať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie.

Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon všetkých jeho práv spojených s riadnym užívaním predmetu nájmu.

Prenajímateľ je povinný oboznámiť nájomcu so skutočným a právnym stavom predmetu nájmu, ako aj so všetkými zmenami skutočného a právneho stavu predmetu nájmu.

Prenajímateľ je povinný urobiť všetky potrebné opatrenia na ochranu nájomcu v prípade ak tretia osoba bude uplatňovať k predmetu nájmu práva, ktoré sú nezlučiteľné s právami nájomcu podľa tejto nájomnej zmluvy.

Prenajímateľ je oprávnený vykonávať stavebné úpravy bytu, ktorý je predmetom nájmu a iné podstatné zmeny v byte, ktorý je predmetom nájmu iba so súhlasom nájomcu. Ak prenajímateľ vykonáva také úpravy na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, je nájomca povinný ich vykonanie umožniť, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.

Prenajímateľ je oprávnený uskutočňovať výpočet nájomného a úhrady za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu, zaraďovať byt, ktorý je predmetom nájmu, do príslušnej kategórie a pre jednotlivé kategórie určovať príslušné sadzby nájomného a úhrady za plnenia spojené s ich užívaním, ako aj sadzby za základné a ostatné vybavenie bytu, ktorý je predmetom nájmu.

Prenajímateľ je oprávnený v prípade, že počas doby nájmu vznikne dôvod na použitie finančnej zábezpeky podľa článku IX. tejto nájomnej zmluvy na splácanie nájomného, úhrady za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu a nákladov za prípadné poškodenie predmetu nájmu zo strany nájomcu a osôb, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti, prostriedky z finančnej zábezpeky v rozsahu dlžnej sumy použiť na splácanie nájomného, úhrady za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu a nákladov za prípadné poškodenie predmetu nájmu a to do úplného vyčerpania finančnej zábezpeky. Finančná zábezpeka však musí byť nájomcom následne doplnená do pôvodnej výšky a to najneskôr do 90-tich kalendárnych dní odo dňa čerpania zábezpeky.

VI.

Práva a povinnosti nájomcu

Nájomca a osoby, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti a sú uvedené v

Evidenčnom liste pre výpočet nájomného a služieb tvoriacom neoddeliteľnú súčasť tejto nájomnej zmluvy majú právo užívať predmet nájmu (byt s príslušenstvom a spoločné priestory a spoločné zariadenia bytového domu), ako aj právo požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu. Sú **povinný prihlásiť sa v mieste bydliska k trvalému pobytu do 5 dni po uzatvorení Nájomnej zmluvy**. Ak sa nájomca neprihlási k trvalému pobytu v mieste bydliska, má prenajímateľ právo odstúpiť od uzavretej Nájomnej zmluvy.

Po skončení doby, na ktorú bola uzatvorená táto nájomná zmluva má nájomca právo na opätovné uzavretie nájomnej zmluvy.

O opätovné uzavretie nájomnej zmluvy je nájomca prenajímateľa povinný písomne požiadať najneskôr dva mesiace pred skončením doby nájmu podľa tejto nájomnej zmluvy.

Nájomca je povinný predmet nájmu užívať nepretržite.

Nájomca je povinný predmet nájmu užívať riadne a tiež plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu.

Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu, ani jeho časť do prenájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

Nájomca nie je oprávnený uskutočniť ani akúkoľvek inú dispozíciu s bytom (výmena bytu, prijatie ďalších osôb do bytu a pod.) bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

Nájomca je povinný počnúc účinnosťou tejto nájomnej zmluvy poskytovať prenajímateľovi nájomné ako aj úhradu za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu podľa článku VII. tejto nájomnej zmluvy.

Nájomca je povinný vykonávať všetky drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním, pričom náklady s tým spojené, ako aj náklady spojené s bežnou údržbou bytu a jeho príslušenstva nájomca hradí sám do výšky 33,00 €.

Pojem drobných opráv a nákladov spojených s bežnou údržbou bytu a jeho príslušenstva sa na účely tejto nájomnej zmluvy vykladá v súlade s príslušnými ustanoveniami nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.

Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu bytu, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady sám a požadovať od nájomcu náhradu.

Nájomca je povinný pri výkone svojich práv dbať na to, aby sa v bytovom dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv.

Nájomca je povinný uhradiť náklady v plnej výške za závady a poškodenia, ktoré v byte, ktorý je predmetom nájmu podľa tejto nájomnej zmluvy spôsobí. Taktiež v spoločných priestoroch a spoločných zariadeniach bytového domu, ktoré spôsobí sám alebo osoby s ním bývajúcce. Ak nájomca nesplní túto svoju povinnosť, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.

Nájomca nie je oprávnený vykonávať v byte podstatné zmeny a stavebné úpravy bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady. V prípade, že pri vykonávaní stavebných úprav bude spôsobená škoda je nájomca povinný ju uhradiť v plnej výške.

Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu všetkých opráv v byte, ktoré má znášať prenajímateľ a umožniť mu ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.

Nájomca berie na vedomie, že za škodu spôsobenú v spoločných priestoroch a zariadeniach obytného domu zodpovedá v rovnakom pomere spolu s ostatnými nájomcami obytného domu s výnimkou prípadov, kedy sa preukáže zavinenie konkrétnej osoby.

Nájomca je povinný vykonávať spolu s nájomcami ostatných bytov v bytovom dome upratovanie spoločných priestorov a spoločných zariadení bytového domu.

Nájomca je povinný vykonávať spolu s nájomcami ostatných bytov **upratovanie spoločných častí a spoločných zariadení obytného domu, práce spojené s bežnou starostlivosťou o pozemky priľahlé k obytnému domu, starať sa o verejnú zeleň a údržbu chodníkov počas zimného obdobia. Nájomca je povinný dodržiavať VZN obce o nakladaní s odpadmi.**

Nakoľko je to novostavba, nájomca je povinný zabezpečiť **odstránenie vlhkosti** pravidelným a dostatočným vetraním /mikrovetranie/.

Z toho istého dôvodu je chov domácich zvierat v byte je zakázaný.

VII.

Nájomné a úhrada za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu

Nájomné za užívanie predmetu nájmu ako aj výška úhrady za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu sú presne špecifikované v Evidenčnom liste pre výpočet nájomného a služieb, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto nájomnej zmluvy.

Nájomné za užívanie predmetu nájmu a úhradu za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu je nájomca povinný uhrádzať mesačne za bežný kalendárny mesiac do 10. dňa príslušného kalendárneho mesiaca na účet obce Paňa, vedenom v **Prima Banka Slovensko, a. s. Vráble, číslo účtu IBAN: SK22 5600 0000 0022 5474 5001** na základe predloženého zúčtovania. **Identifikačné číslo a variabilný symbol** pre finančné vzťahy Nájomcu s Prenajímateľom je **1222024**.

Úhrada za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu je zálohová a voči skutočným nákladom sa vyúčtováva **raz ročne**.

Nájomca je povinný uhradiť prípadný nedoplatok zistený pri vyúčtovaní záloh a skutočných nákladov do 10 dní po tom, čo mu bola výška nedoplatku oznámená.

Ak nájomca nezaplatí nájomné za užívanie predmetu nájmu alebo úhradu za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu do piatich dní po ich splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške 0,05% za každý deň omeškania podľa ustanovenia § 4 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka. Nájomca berie na vedomie, že neplatenie nájomného môže byť dôvodom vypovedania nájomnej zmluvy zo strany prenajímateľa podľa § 711 ods. 1 písm. d) zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.

V prípade zmeny rozhodujúcich skutočností pre určenie výšky nájomného má prenajímateľ právo výšku nájomného zmeniť.

Výšku mesačných zálohových platieb za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu má prenajímateľ právo zvýšiť ak je pre to dôvod vyplývajúci zo zmeny skutočností rozhodujúcich pre určenie výšky úhrad plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu.

Zmenu výšky nájomného a zmenu výšky zálohových platieb za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu je prenajímateľ oprávnený realizovať od 1. dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá dáva právo prenajímateľovi tieto zmeny vykonať.

V prípade zmeny výšky nájomného alebo zálohových platieb za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu bude prenajímateľom táto zmena zachytená v Evidenčnom liste pre výpočet nájomného a služieb, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tejto nájomnej zmluvy.

VIII. Skončenie nájmu

Uplynutie doby.

Zmluvný vzťah medzi účastníkmi tejto nájomnej zmluvy končí uplynutím doby na ktorú bolo jeho trvanie podľa článku IV. tejto nájomnej zmluvy obmedzené.

Nájomca nemá v prípade ukončenia nájmu nárok na náhradný byt ani žiadne iné ubytovanie. Nájomca je povinný uvoľniť byt v prípade skončenia nájmu najneskôr v posledný deň doby nájmu.

Dohoda.

Zmluvný vzťah medzi účastníkmi tejto nájomnej zmluvy je možné kedykoľvek počas jeho trvania ukončiť na základe písomnej dohody oboch zmluvných strán, a to ku dňu, ktorý bude v tejto dohode o zániku zmluvného vzťahu výslovne určený.

Výpoveď.

Zmluvný vzťah medzi účastníkmi tejto nájomnej zmluvy je možné počas jeho trvania ukončiť na základe výpovede jednej zo zmluvných strán.

Výpoveď musí mať písomnú formu a dôvod výpovede sa musí vo výpovedi skutkovo vymedziť tak, aby ho nebolo možné zameniť s iným dôvodom, inak je výpoveď neplatná. Dôvod výpovede nemožno dodatočne meniť.

Ak bola daná písomná výpoveď, končí sa nájom bytu uplynutím výpovednej doby, ktorá je 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúcom po mesiaci v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.

Prenajímateľ môže nájomnú zmluvu vypovedať len z dôvodov uvedených v ustanovení § 711 ods. 1 písm. a) až g) zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.

Nájomca môže nájomnú zmluvu vypovedať z akéhokoľvek dôvodu alebo aj bez uvedenia dôvodu.

Spoločné ustanovenie k ukončeniu nájmu.

Ak sa nájom skončí, je nájomca povinný vrátiť predmet nájmu vypratáný v stave, ktorý zodpovedá riadnemu užívaniu predmetu nájmu počas trvania nájomného vzťahu s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie. Všetky steny v byte musia byť čisté a biele, ako pri odovzdávaní bytu nájomcovi. V opačnom prípade je nájomca povinný prenajímateľovi uhradiť náklady vynaložené na opravy a práce súvisiace s uvedením predmetu nájmu do pôvodného stavu s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie.

Prenajímateľ po skončení nájmu nie je povinný uhradiť nájomcovi náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal na predmete nájmu. V prípade, že stavebné úpravy a iné podstatné zmeny zvýšia kvalitu a vybavenie bytu prenajímateľ nebude požadovať uvedenie predmetu nájmu do pôvodného stavu.

IX. Osobitné ustanovenia

Nájomca zloží finančnú zábezpeku vo výške šesťmesačného nájomného do 10 kalendárnych dní od podpísania nájomnej zmluvy na č.úctu IBAN SK 78 5600 0000 0022 5474 0016. Výška finančnej zábezpeky je presne špecifikovaná v Evidenčnom liste pre výpočet nájomného a služieb tvoriacom neoddeliteľnú súčasť tejto nájomnej zmluvy. V prípade neuhradenia finančnej zábezpeky je táto zmluva neplatná.

Prijatá finančná zábezpeka sa použije na splácanie nájomného, úhrady plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu a nákladov za prípadné poškodenie predmetu nájmu.

V prípade, že počas doby nájmu nevznikne dôvod na použitie finančnej zábezpeky na splácanie nájomného, úhrady plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu a nákladov za prípadné poškodenie predmetu nájmu, po skončení nájmu je prenajímateľ povinný vrátiť nájomcovi finančnú zábezpeku v plnej výške a to do 30 kalendárnych dní od skončenia nájmu. V prípade opätovného uzatvorenia nájomnej zmluvy podľa čl. VI. tejto zmluvy sa zábezpeka nájomcovi nevracia.

V prípade, že počas doby nájmu vznikne dôvod na použitie uvedenej finančnej zábezpeky na splácanie nájomného, úhrady za plnenie spojené s užívaním predmetu nájmu a nákladov za prípadné poškodenie predmetu nájmu, po skončení nájmu je prenajímateľ povinný vrátiť nájomcovi finančnú zábezpeku v zostávajúcej výške zodpovedajúcej o zníženie sumy z finančnej zábezpeky, ktorá bola prenajímateľom použitá na splácanie nájomného, úhrady spojené s užívaním predmetu nájmu a nákladov za prípadné poškodenie predmetu nájmu.

X. Záverečné ustanovenia

Akékoľvek zmeny alebo doplnky tejto zmluvy je potrebné vypracovať v písomnej forme, ale platnými a účinnými sa stanú až po ich podpise oboma zmluvnými stranami.

Ostatné práva a povinnosti zmluvných strán sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ďalších relevantných všeobecne právnych predpisov.

Zmluva bola účastníkmi prečítaná a keďže znenie tejto zmluvy je v súlade s prejavom ich slobodnej a vážnej vôle, bola nimi na znak súhlasu podpísaná.

Podpísaný nájomca podpisom tejto zmluvy vyjadruje v zmysle zákona NR SR č.18/2018 Z.z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov a Nariadenia EP a R (EÚ) 2016/679 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe obci Paňa, na účely súvisiace s nájomným vzťahom podľa tejto zmluvy, po dobu nevyhnutnú k spracovaniu týchto údajov. Obec Paňa prehlasuje, že osobné údaje použije len k vyššie uvedenému účelu.

V Pani, dňa:

prenajímateľ

nájomca