N á j o m n á z m l u v a č. 5/2023

uzavretá v zmysle ustanovenia § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka

Prenajímateľ:
Názov: Obec Kamenica nad Hronom
Sídlo : 943 65 Kamenica nad Hronom č. 106, Slovenská republika
Zastúpený : Mgr. Františekom Párkanským, starostom obce
IČO: 00 308 951
bankové spojenie: VUB Štúrovo
IBAN - číslo účtu: SK31 0200 0000 3501 7262 2172

(ďalej ako „ prenajímateľ “)

Nájomca:

Meno a priezvisko: J Kepencei
Narodený (á):
bytom : 943 65 Kamenica nad Hronom č.

a

Meno a priezvisko: J Kepenceiová rod.
Narodený (á):
bytom : 943 65 Kamenica nad Hronom č.

Štátny občania: SR

(ďalej ako „ nájomca “)

uzatvárajú nasledovnú nájomnú zmluvu:

Článok 1
Úvodné ustanovenia

Zmluvné strany uzatvárajú túto nájomnú zmluvu za účelom úpravy ich vzájomných práv povinností v súvislosti s realizáciou záväzkového vzťahu (nájomného vzťahu), ktorého predmetom je odplatné prenechanie nájmu uvedeného v ustanovení článku II. tejto nájomnej zmluvy nájomcovi, aby ho nájomca za odplatu dočasne užíval.

Článok 2
Predmet a rozsah zmluvy

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom bytového domu so súpisným číslom 528, popis stavby 3 izbový byt, č. dverí 5 nachádzajúci sa na 2. NP bytového domu nachádzajúceho sa

v Kamenici nad Hronom, Predmetný bytový dom je vedený Okresným úradom Nové Zámky, katastrálny odbor, evidovanej na LV č. 1, ako bytový dom, postavený na pozemku s parcelným číslom 3/8, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, ktorý sa nachádza v katastrálnom území Kamenica nad Hronom (ďalej ako „predmet nájmu").

2. Prenajímateľ za podmienok, dohodnutých v tejto zmluve, prenecháva nájomcovi do užívania byt výlučne za účelom uspokojovania bytových potrieb nájomcu a osôb, špecifikovaných v bode 7 tohto článku zmluvy.

3. Byt, špecifikovaný v bode 1. tohto článku zmluvy, pozostáva z 3 obytných miestností a príslušenstva, ktorým sú:

a) predsieň o výmere	8,12m^2
b) obývacia izba o výmere	19,31m^2
c) izba o výmere	13,50m^2
d) izba o výmere	12,25m^2
e) kuchyňa o výmere	9,23m^2
f) kúpeľňa o výmere	4,87m^2
g) wc o výmere	1,15m^2
h) komora o výmere	3,14m^2
i) špajza o výmere	1,38m^2
j)	
1. balkón o výmere	2,75m^2
2. balkón o výmere	3,77m^2

Spoločné priestory

a) spoločná chodba + schodište + priestor na bicykle	66,67m^2

Zabudované zariadenie bytu tvorí kuchynská linka, digestor, vaňa, umývadlo, WC – misa a plynový kotol. Technické vybavenie bytu je tvorené ústredným kúrením, rozvodom teplej a studenej vody a elektrického prúdu, kanalizačným potrubím, poštovou schránkou, elektrickým zvončekom a domácim telefónom. Celková výmera podlahovej plochy bytu bez balkónu je 72,95 m^2.

4. Nájomcovia podpismi tejto zmluvy potvrdzujú, že byt preberajú v stave spôsobilom na užívanie spoločne s príslušenstvom a vybavením. Nájomcovia súčasne prehlasujú, že by ani jeho príslušenstvo a vybavenie, nemá v čase prebratia žiadne vady. Nájomca sa zaväzuje, že neumožní bez písomnej dohody s prenajímateľom žiadnym iným osobám užívať predmet nájmu.

5. Nájomca bytu a osoby, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej 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.

6. V súvislosti s užívaním predmetu nájmu v zmysle tejto zmluvy sa prenajímateľ zaväzuje nájomcovi zabezpečovať poskytovanie služieb, umožňujúcich riadne užívanie predmetu nájmu: dodávka elektrickej energie do spoločných priestorov a spoločných zariadení domu, dodávka vody a odvedenie odpadovej vody (stočné), odvoz komunálneho odpadu."

7. Zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu:
nájomný byt užívajú obaja manželia

Článok 3
Doba nájmu

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu zmluvnými stranami. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú **od 01.01.2024 do 31.12.2027**.
2. Nájomca je povinný, v prípade záujmu o pokračovanie nájmu po skončení doby nájmu podať žiadosť o predĺženie nájomnej zmluvy najmenej 2 mesiace pred uplynutím doby nájmu. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy prenajímateľ informuje nájomcu minimálne 3 mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu.
3. Nájomca má prednostné právo na opakované uzavretie zmluvy o nájme bytu na 3 roky, prípadne predĺženie doby nájmu o ďalšie 3 roky 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 nájmu.

Článok 4
Výška a splatnosť nájomného a úhrady za plnenie poskytované s užívaním bytu

1. Výška nájomného je stanovená podľa Opatrenia MF SR č. 01/R/2008 zo dňa 23.04.2008 o regulácii cien nájmu bytov v znení Opatrenia MF SR č. 02/R/2008 zo dňa 25.09.2008 a Opatrenia MF SR č. 01/R/2011 zo dňa 01.12.2011.
2. Nájomné vrátane služieb poskytovaných s užívaním bytu sa platí mesačne, najneskôr do 25. dňa bežného mesiaca. Platba sa považuje za uhradenú dňom jej pripísania na účet prenajímateľa. **Výška nájmu je mesačne 143,13 EUR**.
3. V rámci starostlivosti o nájomný byt tvorí prenajímateľ podľa §18 ods. 2 zákona č. 443/2010 Z.z. fond prevádky, údržby a opráv.
4. Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že počas doby trvania nájmu bude nájomca okrem nájmu uhrádzať i príspevky do fondu prevádzky, údržby a opráv vo výške **25,32 EUR** t.j. spolu nájomca uhradí na účet uvedený v záhlaví tejto nájomnej zmluvy **vo výške 168,45 EUR.**
5. Nájomca je povinný uhrádzať miestny poplatok na komunálny odpad a to vo výške a v dobe splatnosti stanovenej príslušným všeobecne záväzným nariadením obce v hotovosti do pokladne alebo na účet Prenajímateľa SK67 0200 0000 0001 7262 2172, vedeného v VÚB Banka.
6. Nájomca je povinný uhrádzať platbu za elektrickú energiu a zemného plynu priamo dodávateľovi na základe zmluvy o dodávke.
7. Neoddeliteľnou súčasťou tejto nájomnej zmluvy je **Evidenčný list bytu**, ktorý obsahuje výpočet nájomného a úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu. Evidenčný list vyhotovuje prenajímateľ a to v súlade s platnou právnou úpravou.
8. Preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu vyúčtuje podľa skutočných nákladov prenajímateľ. Podľa výsledkov vyúčtovania:
a) preplatok vráti prenajímateľ nájomcovi do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania
b) nedoplatok zaplatí nájomca prenajímateľovi do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania
9. Zvýšenie alebo zníženie preddavku na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu (vodné, stočné) môže nájomca žiadať 1x ročne.

10. Prenajímateľ má právo bez súhlasu nájomcu upraviť výšku nájmu a zálohových platieb za služby spojené s užívaním bytu, ak to ustanovuje osobitný predpis (inflácia, zmena zákonov). O zmene nájomného alebo zálohových platieb prenajímateľ písomne vyrozumie nájomcu. V oznámení prenajímateľ uvedie sumu zvýšeného nájomného alebo zálohových platieb a zvýšenie odôvodní. Oznámenie sa stáva neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy. Povinnosť nájomcu platiť upravené nájomné alebo upravené zálohové platby vzniká prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bol nájomca o zmene písomne upovedomený.
11. Ak nájomca nezaplatí nájomné, alebo úhradu za služby poskytované s užívaním bytu do 5 dní po jej splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške 0,1% z dlžnej sumy za každý deň z omeškania platenia dlžnej sumy, najmenej však 0,83€ za každý i začatý mesiac omeškania. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť v prípade omeškania platenia mesačného nájomného zmluvnú pokutu vo výške 10% dlžného nájomného.

Článok 5
Drobné opravy a údržby

1. Drobné opravy a údržby v byt a náklady spojené s drobnými opravami a údržbami si zabezpečuje a hradí nájomca z vlastných prostriedkov. Pojem drobných opráv a náklady spojené s bežnou opravou a údržbou stanovuje Nariadenie vlády č. 87/1995 Z.z. v znení zmien a doplnení a je pre účastníkov záväzné.

Článok 6
Evidencia príslušníkov domácnosti

1. V nájomnej zmluve je uvedený počet osôb žijúcich s nájomcom v spoločnej domácnosti a ich vzťah k nájomcovi v čase uzatvorenia tejto nájomnej zmluvy.
2. Pri zvýšení alebo znížení počtu osôb podľa odseku 1, nájomca túto skutočnosť najneskôr do 30 dní odo dňa jej vzniku oznámi prenajímateľovi. Podmienkou akceptácie oznámenia je príslušný písomný overený doklad (rodný list, rozsudok súdu, sobášny list, úmrtný list), potvrdenie o odhlásení z doteraz užívaného bytu, prípadne prejav vôle osoby, ktorá trvalo opúšťa spoločnú domácnosť.
3. Pri znížení počtu osôb žijúcich s nájomcom v spoločnej domácnosti trvajúcom dlhšie ako tri po sebe idúce kalendárne mesiace alebo v prípade, ak nájomca nebude môcť sám byt po rovnakú dobu užívať (dlhodobý pobyt v zdravotníckom zariadení, dlhodobé liečenie, dlhodobý študijný pobyt, väzba alebo výkon trestu odňatia slobody), je túto skutočnosť povinný písomne najneskôr do 30 dní od jej vzniku oznámiť prenajímateľovi. V prípade nesplnenia tejto povinnosti, ako aj povinnosti uvedenej v odseku 2 tohto článku vzťahujúcej sa k zníženiu počtu osôb, nebude prenajímateľ pri vyhotovovaní vyúčtovania služieb za príslušný rok na dočasné zníženie počtu osôb v byte alebo dočasnú nemožnosť užívania bytu nájomcom prihliadať.

Článok 7
Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Práva a povinnosti zmluvných strán sa riadia Občianskym zákonníkom pokiaľ z legislatívy platnej pre tento druh bytov a VZN obce nevyplýva niečo iné.
2. Pre nájom bytu podľa tejto nájomnej zmluvy neplatia ustanovenia § 703 až 708 Občianskeho zákonníka upravujúce spoločný nájom bytu manželmi a prechod nájmu bytu
3. Prenajímateľ:
   - sa zaväzuje odovzdať nájomcovi byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv, spojených s užívaním bytu a nájomca sa zaväzuje v tomto stave ho udržiavať
   - sa zaväzuje zabezpečovať služby, umožňujúce riadne užívanie predmetu nájmu, k zabezpečeniu ktorých sa touto zmluvou zaviazal: dodávka elektrickej energie do spoločných priestorov a spoločných zariadení domu, odvoz komunálneho odpadu
   - má právo vstupu do predmetu nájmu, a to hlavne za účelom vykonania opravy a údržby, za účelom odstránenia nedostatkov zistených kontrolou bezpečnosti technického zariadenia alebo za účelom montáže a údržby zariadení na meranie vody v byte a odpočtu nameraných hodnôt; v prípade neumožnenia prístupu do bytu, resp. neumožnenia odstránenia zistených nedostatkov v zmysle uvedeného, je nájomca povinný znášať všetky škody a dodatočné náklady v súvislosti s tým vzniknuté,
   - má právo kontroly nakladania s predmetom nájmu nájomcom a osobami, ktoré predmet nájmu užívajú spoločne s nájomcom, počas celej doby nájmu, a to po predchádzajúcom oznámení termínu vstupu a kontroly nájomcovi; kontrola musí byť vykonávaná v súlade s dobrými mravmi.
4. Nájomca

- sa zaväzuje, že počas doby trvania nájmu zachová predmet nájmu a jeho vybavenia v stave, ktorý je primeraný opotrebovaniu,
- je povinný užívať byt, zariadenia bytu, spoločné priestory a spoločné zariadenia domu, riadne, v súlade s ich určením a s bežným spôsobom ich užívania, nakladať s nimi šetrne a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu; nájomca je povinný chrániť predmet nájmu pred poškodením
- je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má znášať prenajímateľ, súvisiacich s poškodením stavebnej konštrukcie bytu, s poruchami dodávky elektrickej energie, vody, resp. tepla, prípadne bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi iné hroziace alebo vzniknuté poruchy alebo škody, ktoré zistí; inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením uvedených povinností vznikla,
- je povinný uhrádzať drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou; 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 neho náhradu,
- je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v dome sám alebo tí, ktorí s ním bývajú; ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu,
- je povinný podieľať sa v dome na vytváraní prostredia, zabezpečujúceho ostatným nájomcom nerušený výkon ich práv; v súvislosti s nájmom v zmysle tejto zmluvy preberá na seba všetku zodpovednosť za konanie osôb, ktoré s ním spoločne užívajú predmet nájmu v zmysle článku 2, bod 7 tejto zmluvy.
- je povinný pred vykonaním montáže technických zariadení klimatizácie, prístrešky nad balkón, vyžiadať písomný súhlas prenajímateľa,

- je povinný zdržať sa konania, ktorým by prenechal byt alebo jeho časť do podnájmu inej osobe bez písomného súhlasu prenajímateľa; porušenie tejto povinnosti je zákonným dôvodom pre vypovedanie nájmu bytu zo strany prenajímateľa,
- nesmie predmet nájmu užívať na iný účel ako na účel bývania,
- je povinný starať sa o to, aby na predmete nájmu nevznikla škoda; je povinný dať predmet nájmu na vlastné náklady poistiť proti poškodeniu, zničeniu, odcudzeniu alebo strate v rozsahu, v akom predmet nájmu užíva v zmysle tejto zmluvy, a to do výšky poistnej sumy
- je povinný včas zmluvne zabezpečiť s prenajímateľom v zmysle článku 2, bod 7 tejto zmluvy všetky zmeny v počte, príp. v zložení osôb, užívajúcich predmet nájmu v zmysle tejto zmluvy, ako aj zmluvne zabezpečiť iné skutočnosti, ovplyvňujúce výšku nájomného a mesačných záloh za plnenia poskytované s užívaním bytu
- je povinný prenajímateľovi riadne a včas platiť aktuálne nájomné a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu ako aj riadne a včas uhradiť prípadný nedoplatok, vykázaný prenajímateľom pri ročnom vyúčtovaní skutočných nákladov za poskytnuté služby
- je povinný si včas prihlásiť odber služieb u ostatných dodávateľov služieb, ktorých poskytovanie nie je zabezpečené prenajímateľom v zmysle tejto zmluvy, na svoje meno a adresu bytu a po zániku nájmu je povinný všetky odbery služieb včas odhlásiť
- je povinný v plnom rozsahu zabezpečiť dodržiavanie predpisov ochrany pred požiarom a predpisov bezpečnosti práce,
- nesmie v predmete nájmu vykonávať podnikateľskú činnosť bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa
- je povinný v prípade zániku nájmu vrátiť najneskôr v posledný deň nájmu uvoľnený a vyprataný predmet nájmu v stave, v akom bol prevzatý, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Za vzniknuté škody na predmete nájmu zodpovedá v plnom rozsahu nájomca, ktorý si je okrem toho vedomý skutočnosti, že v prípade neuvoľnenia a nevypratania predmetu nájmu v zmysle vyššie uvedeného zabezpečí vypratanie predmetu nájmu prenajímateľ, a to na náklady nájomcu
- berie na vedomie a súhlasí s tým, že:
- predmet nájmu nemôže byť predmetom výmeny bytov,
- predmet nájmu nemôže byť predmetom prevodu vlastníctva na nájomcu a ani na tretie osoby do okamihu splatenia investičného úveru, poskytnutého na výstavbu bytového domu, špecifikovaného v článku 2, bod 7, tejto zmluvy. Predmet nájmu po splatení investičného úveru na výstavbu bytového domu môže prejsť do vlastníctva nájomcu.
- nemá nárok na pridelenie bytovej náhrady pri zániku nájmu uplynutím dohodnutej doby;
- práva a povinnosti nájomcu, vyplývajúce z nájomného vzťahu založeného touto zmluvou, sa v rovnakom rozsahu vzťahujú na osoby, uvedené v článku 2, bod 7 tejto zmluvy a z toho titulu, ak sa v texte zmluvy uvádza povinnosť alebo právo nájomcu, táto povinnosť alebo právo prináležia obdobne aj týmto osobám.
- je povinný byť počas celej doby trvania nájomného vzťahu prihlásený na trvalý pobyt v obci Kamenica nad Hronom.

Článok 8
Zánik nájomnej zmluvy

1) Nájom bytu zanikne:
a) uplynutím doby nájmu, ak nebola doba nájmu podľa tohto VZN predĺžená,
b) písomnou dohodou medzi obcou Kamenica nad Hronom a nájomcom,
c) písomnou výpoveďou zo strany nájomcu,

d) písomnou výpoveďou zo strany obce Kamenica nad Hronom, ak nájomca:
1. nespĺňa podmienky podľa tohto VZN, (pri podaní žiadosti uviedol nepravdivé údaje alebo zatajil skutočnosti ovplyvňujúce pridelenie nájomného),
2. hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako 3 mesiace,
3. prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu,
4. nájomca alebo ten, kto s ním býva v spoločnej domácnosti, napriek písomnej výstrahe hrubo poškodzuje byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a zariadenia v dome,
5. využíva byt na iné účely ako na bývanie,
6. neužíva byt bez vážnych dôvodov,
7. nájomca alebo ten, kto s ním býva v spoločnej domácnosti sústavne porušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
8. ubytuje v byte osoby, ktoré nie sú uvedené v nájomnej zmluve.

Článok 9
Záverečné a prechodné ustanovenia

1. Pokiaľ táto zmluva neustanovuje inak, nájomný vzťah upravujú ustanovenia § 685 – § 719 Občianskeho zákonníka.
2. Zmluvné strany sa zaväzujú, že všetky práva a povinnosti vyplývajúce z tejto nájomnej zmluvy budú riadne dodržiavať. Zmluvné strany budú všetky spory, ktoré sa týkajú nájmu bytu, prednostne riešiť vzájomnou dohodou.
3. Zmluvné strany berú na vedomie, že nejde o pridelenie fyzicky voľného bytu, ale o vydanie novej nájomnej zmluvy po uplynutí doby nájmu.
4. Zmeny a doplnky tejto nájomnej zmluvy sa môžu uskutočňovať len písomnou formou a so súhlasom zmluvných strán.
5. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia podľa osobitného predpisu.
6. Nájomná zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch, z ktorých jeden dostane nájomca a dva prenajímateľ.
7. Zmluvné strany vyhlasujú, že obsahu zmluvy riadne porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.

V Kamenici nad Hronom, dňa: 30.12.2023

Prenajímateľ:

.....

Obec Kamenica nad Hronom
Mgr. František Párkanský
starosta obce Kamenica nad Hronom

Nájomca:

.....

J. Kepencei

Nájomca:

.....

J. Kepenceiová