

NÁJOMNÁ ZMLUVA

(byt bežného štandardu)

uzavretá medzi

I.
Zmluvnými stranami:

1. Prenajímateľ: **Obec Poruba**
IČO: 00318426
Zastúpená starostom obce Ing. Tomášom Tóthom
(ďalej len prenajímateľ)

2. Nájomca: **Lenka Badáková**
nar.
trvale bytom:
(ďalej len nájomca)

za týchto podmienok:

II.
Predmet a rozsah zmluvy

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi nájomný byt patriaci do jeho vlastníctva, ktorý bol postavený v súlade so zákonom č. 134/2013 z 15. mája 2013, ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní a ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 261/2011 Z.z. o poskytovaní dotácií na obstaranie náhradných nájomných bytov. Tento byt sa nachádza v bytovom dome číslo súpisné 486 na parcele číslo 1213/43 v katastrálnom území Obce Poruba.
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi štandardný byt č. na 2. poschodí, pozostávajúci z 3 izieb, kuchyne, samostatného WC a kúpeľne, balkóna a príslušenstva v bytovom dome, súpisné číslo 486 v Obci Poruba.
3. Prenajímateľ prenajíma byt nájomcovi na základe žiadosti nájomcu o opakované pridelenie obecného nájomného bytu a uzavretie nájomnej zmluvy zo dňa 28.02.2024 a na základe VZN 2/2020 o podmienkach prenájmu obecných nájomných bytov, podľa ktorého starosta obce žiadosť preskúmal a rozhodol o opakovanom pridelení obecného nájomného bytu žiadateľke Lenke Badákovovej.
4. Príslušenstvo bytu uvedeného v ods. 2 tohto ustanovenia tvorí: pivnica.
5. Opis stavu bytu:
 - byt bežného štandardu
 - celková výmera podlahovej plochy bytu: 65,41 m²
 - vykurovanie bytu: plynový kotol v bytovom dome.
6. Osoby tvoriace domácnosť nájomcu bytu:
 - Simona Schmidtová

III.
Doba platnosti a zánik

1. Byť uvedený v článku II. Ods. 2 tejto zmluvy sa prenajíma na dobu určitú od **01.04.2024 do 31.03.2027**, najviac na 3 roky s možnosťou opakovaného predĺženia.
2. Ak bude mať nájomca nájomného bytu záujem o predĺženie platnosti tejto nájomnej zmluvy, je povinný 2 mesiace pred ukončením platnosti zmluvy doručiť na Obecný úrad Poruba žiadosť o predĺženie doby jej platnosti (doby trvania nájmu).
O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude prenajímateľ informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.
3. O žiadosti na opakované predĺženie nájomnej zmluvy podanú nájomcom rozhodne na základe VZN 2/2020 o podmienkach prenájmu obecných nájomných bytov starosta obce. Zmluvné strany v prípade schválenia predĺženia uzavru novú nájomnú zmluvu.
4. Ak mesačný príjem osôb bývajúcich v tomto byte, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne, podľa §3 zákona č. 601/2003 (o životnom minime a o zmenách a doplnení niektorých zákonov) presiahne počas trvania nájomnej zmluvy výšku podľa § 22 zák. č. 443/2010, môže prenajímateľ ukončiť s nájomcom nájomný vzťah.
5. Nájomný vzťah môže tiež zaniknúť:
 - písomnou dohodou zmluvných strán k dohodnutému dňu,
 - písomnou výpoveďou nájomcu, pričom nájom bytu sa skončí v lehote podľa § 710 a § 711 OZ,
 - písomnou výpoveďou prenajímateľa, po prerokovaní a rozhodnutí v obecnom zastupiteľstve obce a so súhlasom starostu obce, 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 za čas dlhší ako 3 mesiace,
 - 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, ohrozujúc 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 (do toho sa nezapočítavajú návštevy kratšie ako 15 dní),
 - f) Ak osoba tvoriaca domácnosť nájomného bytu, je alebo sa stala vlastníkom nehnuteľnosti (bytu, rodinného domu).
6. Nájom bytu sa skončí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená nájomcovi.
7. V písomnej výpovedi, bez ohľadu na to, či ju podal prenajímateľ alebo nájomca, musí byť uvedená lehota, kedy sa má nájom skončiť.
8. V ostatných otázkach sa skončenie nájmu riadi ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
9. V prípade ukončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť byt v stave zodpovedajúcom stavebným úpravám vykonaným so súhlasom prenajímateľa. Na preplatenie nákladov spojených s vykonanými úpravami nemá nájomca nárok.

IV.
Výška a splatnosť nájomného
a úhrady za plnenie poskytované s užívaním bytu

1. Výška nájomného za byt sa stanoví v zmysle platných právnych predpisov pre tento typ nájomných bytov.
2. Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné odo dňa nadobudnutia účinnosti nájomnej zmluvy vo výške **156,- € mesačne**. Pre tento účel je nájomca povinný zadať si trvalý príkaz na úhradu nájomného a plnení spojených s užívaním bytu (cez účet).
3. Pri prvom pridelení obecného nájomného bytu a podpísaní prvej nájomnej zmluvy v roku 2014 uhradil žiadateľ obci zábezpeku vo výške šiestich mesačných splátok. 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 a nájomcovi bude vrátený jej zostatok.
4. Nájomca sa zaväzuje platiť odo dňa podpísania nájomnej zmluvy:
 - podľa počtu členov domácnosti ročný poplatok za zber, prepravu a zneškodňovanie odpadov v zmysle platného VZN o odpadoch,
 - podľa výmery podlahovej plochy bytu nájom a úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu a spoločných priestorov, po uplynutí zúčtovacieho obdobia.
5. Súčasťou tejto nájomnej zmluvy je evidenčný list, ktorý obsahuje výpočet a úhrady za plnenie, poskytované s užívaním bytu. Evidenčný list vyhotovuje vlastník bytu Obec Poruba, a to v súlade s platnou právnou úpravou.
6. Nájomca je povinný platiť nájomné a zálohové úhrady na plnenia poskytované s užívaním bytu mesačne vopred do 25. Dňa predchádzajúceho mesiaca a to vlastníkovi bytu Obci Poruba. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu do 5 dní po jej splatnosti, je povinný zaplatiť správcovi bytu poplatok z omeškania vo výške 0,05% denne z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
7. Úhradu za drobné opravy a opravy zariadení tvoriacich príslušenstvo bytu vo výške do 50,- € bude znášať nájomca. Opravy nad uvedenú sumu, pokiaľ sa nepreukáže zavinenie zo strany nájomcu, bude uhrádzať prenajímateľ. V prípade, že sa preukáže zavinenie zo strany nájomcu, bude celú úhradu za opravy znášať nájomca.
8. Nájomca sa zaväzuje, že prenechaný byt bude v zimnom období aktívne vetrať denne minimálne 2 x 30 minút a riadne vykurovať.
9. Nájomca je povinný po dohode s prenajímateľom určiť výšku zálohových platieb (vodné, stočné, vykurovanie, ohrev TV, el. energia za spoločné priestory).
10. Prenajímateľ má právo vždy po ročnom vyúčtovaní upraviť dohodnutú sumu zálohových platieb vždy na začiatku kalendárneho roka alebo v jeho priebehu, v závislosti od nárastu cien energií a služieb.
11. Prenajímateľ je oprávnený vykonať zmenu – zvýšenie nájomného a platieb spojených s užívaním bytu, jednostranným písomným oznámením nájomcovi.

V.
Práva a povinnosti nájomcu bytu

1. Práva a povinnosti zmluvných strán sú upravené v § 687 - § 695 Občianskeho zákonníka.
2. Okrem týchto práv a povinností sa zmluvné strany dohodli na nasledovných právach resp. povinnostiach:
 - a) Nájomcovia sú povinní oboznámiť sa a dodržiavať domový poriadok, ktorý je vyvesený vo vestibule bytového domu.
 - b) Súhlas na opakované pridelenie obecného nájomného bytu a uzavretie opakovanej nájomnej zmluvy dáva a podpisuje starosta obce na základe VZN 2/2020 o podmienkach prenájmu obecných nájomných bytov.
 - c) Do týchto bytov sa na trvalý pobyt prihlasujú iba nájomcovia (manžel, manželka) a ich deti, ktoré s nimi žijú v spoločnej domácnosti + druh, družka a rodič.
 - d) Nájomcovia uvedení v predchádzajúcom bode c), ktorí majú trvalý pobyt v obci Poruba sa prihlasujú na prechodný pobyt v nájomnom byte.
 - e) U týchto bytov nemožno realizovať výmeny bytov medzi nájomcami bez súhlasu prenajímateľa.
 - f) U týchto bytov nemožno realizovať prevod vlastníckych práv k bytu na nájomcu.
 - g) Nájomca nájomného bytu je povinný do 30 dní nahlásiť na Obecný úrad Poruba každú zmenu, ktorá nastala v údajoch uvedených v žiadosti a dotazníku, ktorý nájomca vyplnil. Je povinný hlásiť prenajímateľovi zmeny v počte bývajúcich osôb v byte a ostatné skutočnosti, rozhodujúce pre určenie výšky nájomného a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu. V prípade zistenia nepravdivých údajov môže prenajímateľ ukončiť vzťah s nájomcom.
 - h) Nájomca nájomného bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu.
 - i) Nájomca je povinný v prípade ukončenia nájmu byt uvoľniť a odovzdať ho vlastníkovi v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody.
 - j) V prípade, že sa nájomca k termínu ukončenia nájomnej zmluvy z uvedeného bytu neodstahuje, správca zabezpečí vypratanie nájomného bytu na náklady nájomcu.
 - k) Nájomca je povinný každoročne do 30. apríla bežného roka predložiť na obecný úrad v Porube potvrdenie o príjme za predchádzajúci kalendárny rok všetkých osôb s ním bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu (viď. Čl. III, bod 4) tejto zmluvy).
 - l) Každý zásah do interiéru bytu vrátane jeho zariadenia, alebo stavebné úpravy v byte vrátane maľovania podliehajú schváleniu Obce Poruba v zastúpení starostom obce. Všetky odsúhlasené zmeny môže nájomca uskutočniť len na vlastné náklady.
 - m) Nájomca je povinný sprístupniť byt na kontrolu správcom (odpisy vody, revízie zariadení, kontroly hydrantov, dodržiavanie BOZP, kontroly spoločných priestorov)
 - n) Nájomca je povinný sprístupniť byt na kontrolu zamestnancom ministerstva, obvodného stavebného úradu v sídle kraja a iných kontrolných orgánov (správcu bytov a pod.) s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu.

VI.
Záverečné ustanovenia

1. Zmeny a doplnky tejto nájomnej zmluvy sa môžu uskutočňovať len písomnou formou a so súhlasom zmluvných strán, okrem zmien, týkajúcich sa výšky nájmu a úhrad za poskytované služby podľa č. IV. Tejto zmluvy, ktoré je prenajímateľ oprávnený vykonať jednostranne.
2. Pokiaľ táto nájomná zmluva neobsahuje bližšie ustanovenia, vzťahujú sa na nájomný vzťah príslušné ustanovenia občianskeho zákonníka, len v prípade, že osobitné predpisy (zákon č. 134/2013 Z.z. a č. 443/2010 Z.z.) neobsahuje inú úpravu.
3. Nájomná zmluva sa vyhotovuje v 2 rovnopisoch, pričom jeden rovnopis obdrží prenajímateľ a jeden nájomca.
4. Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami.
5. Pre doručovanie písomností týkajúcich sa nájomného vzťahu medzi nájomcom a prenajímateľom platia podmienky ako v občianskom súdnom poriadku.

V Porube dňa: **06.03.2024**

V Porube dňa: **06.03.2024**

.....
Prenajímateľ:

.....
Nájomca:

