

Nájomná zmluva

uzavretá v zmysle ust. § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka
v spojení s ust. Zák. čis. 189/92 Zb. v znení neskorších predpisov,
o nájme bytu

medzi účastníkmi :

Obec Dvory nad Žitavou,

941 31 Dvory nad Žitavou, Hlavné námestie 6

IČO: 308 897

zastúpená starostom obce Ing. Branislavom Becíkom, PhD.

ako **p r e n a j í m a t e ľ**

Vivien Gallová rod. Gallová

94131 Dvory nad Žitavou , Tabaková č. 11

ako **n á j o m n í č k a**

I.

PREDMET NÁJMU

1. Obec Dvory nad Žitavou je vlastníčkou **bytu č. 5** nachádzajúcom sa v bytovom dome **Blok B, súp. č. 2370/8** postavenom na **parc. č. 3422/2** nachádzajúcom sa v kat. úz. obce Dvory nad Žitavou vedenom na **LV č. 1**.
2. Byt nachádzajúci sa v bytovom dome má podlahovú plochu vo výmere 77,59 m², z toho obytná plocha bytu vo výmere 59,69 m², príslušenstvo vo výmere 17,90 m² pozostávajúce z kuchyne, špajzy, chodby a komory, spoločné zariadenia pozostávajúce z priestorov chodby a schodišťa.
3. Podpísaný starosta obce **prehlasuje**, že vyššie uvedený byt, vrátane príslušenstva a spoločných zariadení, **prenajíma** obec nájomníčke Viviešn Gallovej rod. Gallovej.
4. Podpísaná nájomníčka **prehlasuje**, že byt a príslušenstvo k bytu uvedené v ust. čl. I.bodu 1. tejto zmluvy **prenajíma**.
5. Nájomníčka prehlasuje, že technický stav bytu pozná z osobnej prehliadky a byt preberá v stave, v akom sa aktuálne nachádza.

III.

DOBA NÁJMU

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu **určitú**, na tri roky od **01.08.2020 do 01.08.2023**.
. Uplynutím dohodnutej doby nájom zanikne.
2. Nájomníčka má právo na uzavretie opakovaného nájmu pri dodržaní podmienok, stanovených v zákone č. 443/2010 Z.z o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní a zákona NR SR č. 607/2003 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov, a vo VZN o nájme obecných bytov č. 2/2015. Nájom bytu možno vypovedať pred uplynutím zmluvne dohodnutej doby z dôvodov:
 - a) nájomníčka alebo ten, kto je členom jej domácnosti, hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome, alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo dobré mravy v bytovom dome,
 - b) nájomníčka hrubo porušuje svoje povinnosti nájomcu vyplývajúce z nájmu bytu tým, že nezaplatila nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako

tri mesiace alebo tým, že prenechala byt alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe alebo osobám.

3. Dohodnutá výpovedná lehota je tri mesiace, ktorá začne plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
4. Nájomnú zmluvu môžu zmluvné strany ukončiť kedykoľvek formou písomnej dohody.

IV. NÁJOMNÉ

1. Mesačné nájomné za nájom bytu sa stanovuje od 1.8.2020 vo výške 132,88 eur, - nájomníčka je povinná platiť ho v pravidelných mesačných splátkach vždy k 15-tému dňu v mesiaci za ten – ktorý bežný mesiac v hotovosti do pokladne obce alebo prevodom na účet obce tak, aby k 15-tému dňu bola úhrada vykonaná.
2. Podkladom pre výpočet nájomného je evidenčný list výpočet úhrady za nájom bytu a maximálna výška nájomného v zmysle Opatrenia vydaného Ministerstvom financií SR z 21.12.1999 č. R-11/1999, ktorým sa mení a dopĺňa výmer MF SR z 12. 3. 1996 č. R-1/1996, v časti I písm. A sa dopĺňa položka 16.
3. Výmer MF SR z 12. 03. 1996 č. R-1/1996 v časti I písm. A sa dopĺňa položka 16 bol zverejnený v zbierke zák. pod číslom v čiastke 18 číslo 33, účinným od 1.3.2003.
4. Suma nájomného platí 12 mesiacov.
5. Suma nájomného sa bude upravovať na základe rozhodnutia prenajímateľa a zmena sa vypočíta podľa percenta nárastu priemerného mesačného zárobku zisteného v národnom hospodárstve SR zisteného podľa Štatistického úradu podľa predchádzajúceho kalendárneho roka.
6. Zmena sa môže upraviť aj na základe písomného oznámenia prenajímateľa vydaného vždy pri zmene Výmeru MF SR, ktorý je vyššie uvedený, ktorým sa zmení maximálna suma nájomného.
7. Nájomníčka je povinná zaplatiť do 1.8.2020 na účet prenajímateľa zábezpeku vo výške 12-násobku ročného nájomného, t.j. 1 594,56 eur (slovom tisícpäťstodeväťdesiatštyri eur päťdesiatšesť centov) ako zábezpeku na platenie nájomného. Zo zaplatenej zábezpeky sa bude platiť dlžné nájomné, poplatok z omeškania, ako aj zmluvná pokuta. Zostatok zábezpeky sa vyúčtuje a prenajímateľ ho vráti nájomníčke pri skončení nájmu.
8. Pri omeškaní s platením nájomného platí nájomca poplatok z omeškania 2,5 promile denne, najmenej vo výške 90,- euro mesačne, ktorý úrok je splatný nasledujúci deň po omeškaní a nájomca je povinný ho vyplatiť pri najbližšom splatnom mesačnom nájomnom.
9. Nájomníčka sa zaväzuje zaplatiť v prípade omeškania platenia mesačného nájomného zmluvnú pokutu vo výške 10 % dlžného nájomného.

V. FOND OPRÁV

1. Príjmom **Fondu prevádzky, údržby a opráv bytovej budovy** sú príspevky vlastníka bytovej budovy, vybrané z dohodnutého nájomného. Príspevky musia byť ročne minimálne vo výške 0,5 % oprávnených nákladov na obstaranie nájomných bytov. Výška oprávnených nákladov je určená podľa § 8 ods. 13 a ods. 15 zákona o dotáciách Prenajímateľom podľa predpokladanej výšky aktuálnych potrieb na opravu bytového domu, čo podľa rozhodnutia prenajímateľa od

1.4.2019 predstavuje mesačne **19,90 eur** a môže byť upravená v súlade s cit. zákonným ustanovením Prenajímateľom podľa aktuálnych potrieb, o čom je Prenajímateľ povinný informovať Nájomcu písomne aspoň 1 mesiac pred úpravou výšky mesačných platieb do fondu opráv.

2.Výdavky **Fondu prevádzky, údržby a opráv bytovej budovy** tvoria náklady na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí bytovej budovy vrátane opráv balkónov a lodžií, spoločných zariadení bytovej budovy, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príslušného pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu bytovej budovy, ktoré prislúchajú k bytom.

VI. DROBNÉ OPRAVY A ÚDRŽBY

Drobné opravy a údržby v byte a náklady spojené s drobnými opravami a údržbami, si zabezpečujú a hradia nájomcovia z vlastných prostriedkov.

Pojem drobných opráv a náklady spojené s bežnou opravou a údržbou stanovuje nar. vl. č. 87/95 Z.z. a je pre účastníkov záväzný.

VII. NÁKLADY SPOJENÉ S NÁJMOM BYTU

1.Úhradu za elektrinu si nájomníčka znáša z vlastných prostriedkov, priamo dodávateľovi na základe elektromeru zapojeného na meranie spotreby v byte.

2.Vodu potrebnú pre domácnosť si zabezpečujú nájomníčka na vlastné náklady.

3.Úhradu za plyn si nájomníčka znáša z vlastných prostriedkov, priamo dodávateľovi na základe plynomeru zapojeného na meranie spotreby v byte.

4.Úhradu za odvádzanie odpadových vôd verejnou kanalizáciou si nájomníčka znáša z vlastných prostriedkov, ktorá bude stanovená na základe osobitnej zmluvy s Obcou Dvory nad Žitavou.

VIII. SPOSOB UŽÍVANIA

1.Nájomníčka a príp. ďalšie spoločne posudzované osoby sú povinní užívať byt starostlivo, ako aj vytvárať prostredie zabezpečujúce takýto riadny výkon práv aj pre ostatných nájomcov v susedstve.

2.Prenajímateľ je povinný predmet nájmu udržiavať v stave spôsobilom na bývanie, opravy a údržby presahujúce bežné opravy a údržby uvedené v nar. vl. č. 87/95 Z.z. je povinný prenajímateľ vykonať do 30 dní.

IX. ZODPOVEDNOSŤ NÁJOMCOV

1.Nájomníčka je povinná oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu vykonania tých opráv, ktoré sa vykonávajú na náklady prenajímateľa a umožniť vykonanie týchto opráv.

2.V prípade, že nájomníčka nedodrží tento postup, zodpovedá prenajímateľovi za škodu, ktorú týmto spôsobili.

3.Ak nájomníčka nevykoná včas bežné opravy a údržby, ktoré je povinná na svoje náklady vykonať, prenajímateľ tieto opravy vykoná a od nájomníčky môže požadovať náhradu týchto nákladov.

4.Nájomníčka zodpovedá a je povinná odstrániť všetky závady na vlastné náklady, ktoré spôsobila sama, alebo osoby, ktoré s nimi žijú v spoločnej domácnosti, či už v prenajatom byte alebo na spoločných zariadeniach alebo spoločných častiach bytového domu.

5.Nájomníčka je povinná udržiavať životné prostredie okolo bytov v poriadku a čistote.

6.Nájomníčka môže vykonať stavebné úpravy v byte a v spoločných častiach bytového domu len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.

V prípade, že nájomníčka nedodrží tento postup, musí na vlastné náklady byt a ostatné priestory uviesť do pôvodného stavu. V prípade, že toto nevykoná, prenajímateľ vykoná uvedenie do pôvodného stavu a má právo od nájomcov požadovať úhradu nákladov s týmto spojené. Prenajímateľ má právo za prítomnosti nájomníčky, prekontrolovať stav bytu a dodržiavanie obsah a podmienky tejto nájomnej zmluvy. Neumožnenie obhliadky bytu, príslušenstva a spoločných zariadení je dôvodom na výpoveď z nájmu.

X. UKONČENIE NÁJMU

1.Nájom bytu zanikne uplynutím doby na ktorú sa dojednal.

2.Nájom bytu zanikne písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcami.

3.Nájom bytu zanikne výpoveďou z nájmu bytu.

4.Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu z dôvodov uvedených v ust. čl. IV. tejto nájomnej zmluvy.

5.Pri skončení nájmu hociktorým spôsobom, nájomníčka nemá nárok na náhradný byt, ani ubytovanie, ani prístrešie.

XI.
ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Podpísaní účastníci zhodne prehlasujeme, že zmluva vyjadruje našu skutočnú a slobodnú vôľu, obsahu sme porozumeli a na znak porozumenia ju vlastnoručne podpísali.
2. V neupravených vzťahoch sa riadia účastníci ustanoveniami Občianskeho zákonníka a súvisiacimi predpismi upravujúcimi nájom takýchto bytov.
3. Nájomná zmluva je vyhotovená dvojmo, po jednom exemplári pre každú zmluvnú stranu. Túto zmluvu je možné meniť alebo doplniť len písomným číslovaným dodatkom k nej.

Vo Dvoroch nad Žitavou, 27.07.2020

Príloha:

výpis z uznesenia obecného zastupiteľstva č. 186/11062020

Prenajímateľ:

.....
Obec Dvory nad Žitavou
Ing. Branislav Becík, PhD.
starosta obce

Nájomníčka:

.....
Vivien Gallová rod. Gallová

