

Zmluva o nájme obecného nájomného bytu.

Uzavretá medzi:

1. Obcou Hontianske Moravce

Zastúpená Ing. Rudolfom Gabryšom, starostom obce

IČO: 31 99 11

Č. účtu: IBAN: SK33 0200 0000 0000 0422 3412

DIČ: 2021152485

IČ DPH: obec nie je platcom DPH

(ako prenajímateľom).

 **Mgr. Antónia Holienková**, nar.:

(ako nájomník)

I. Predmet nájmu.

Prenajímateľ prenecháva nájomníkom do užívania v Obci Hontianske Moravce na ulici Družstevnej obecný nájomný byt č. **8** vo vchode číslo **18**, **tretie poschodie**, ktorý sa nachádza v bytovom dome, súpisné číslo **285**, na parcele číslo **391/29, 391/30**, reg. „C“, ktorý je zapísaný na Okresnom úrade, odbor katastra nehnuteľností v Krupine pre Obec Hontianske Moravce v katastrálnom území Kostolné Moravce, zapísaný na LV číslo 270. Predmetný byt pozostáva z jednej obytnej miestnosti s príslušenstvom.

II. Účel nájmu.

Nájomca bude v uvedenom byte užívať **tri izby**. Byt sa prenajíma na bývanie, bez bytového zariadenia a telefónu.

III. Doba nájmu.

Nájom bytu sa uzatvára dňom **1. júla 2022** na dobu určitú, a to do **30. júna 2025**. Pri plnení všetkých podmienok vyplývajúcich z tejto nájomnej zmluvy a zákona, ako aj pri dodržiavaní všetkých podmienok vyplývajúcich voči správcovi bytov Bytového družstva Hontianske Moravce má nájomca právo **na opakované uzavretie zmluvy o nájme obecného nájomného bytu.**

IV.

Výška nájomného

Výška nájomného bola stanovená na základe dohody účastníkov na sumu **182,00 €** (jednostoosiemdesiatdva EUR) mesačne, ktorá sa bude vyplácať do pokladne správcu bytov Bytovému družstvu Hontianske Moravce a to vždy do 20- teho, toho ktorého mesiaca vopred, alebo na účet vedený vo VÚB, a.s. č. **SK56 0200 0000 0015 6501 2556**.

V.

Úhrada za plnenie spojené s užívaním nájomného bytu

Zmluvné strany sa dohodli na výške platby za služby spojené s užívaním bytu podľa zálohového predpisu, ktorý je nedeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.

Správca bytov si vyhradzuje právo v prípade zvýšenia cien elektrickej energie, nákladov na vykurovanie alebo v prípade iných nepredvídateľných okolností, pri ktorých vzrastú náklady na prevádzkovanie prenajatých priestorov operatívne regulovať výšku zálohového predpisu. Zvýšenie zálohového predpisu je povinný prenajímateľ oznámiť nájomcom písomnou formou a to dodatkom, ktorý bude nedeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.

VI.

Opis stavu nájomného bytu a príslušenstva bytu

Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ odovzdá nájomcovi byt v stave spôsobilom na bežné užívanie.

Súčasťou bytu je: kuchynská linka, elektrický sporák, digestor, kúpeľňa, WC.

Opravy a údržby účelovej povahy a drobné úpravy v prenajatom priestore znášajú nájomcovia na vlastné náklady.

Nájomcovia preberajú všetku zodpovednosť za predpokladané následky z dôvodu neodborných zásahov a manipulácie s elektrickou inštaláciou. Prenajímateľ prehlasuje, že nájomcovia boli informovaní o celkovom stave elektrickej inštalácie v objekte.

Nájomcovia sa zaväzujú, že v prípade poškodenia prenajatého bytu sú povinní poškodenie odstrániť na vlastné náklady. V opačnom prípade sú povinní nahradiť všetku škodu, ktorá by takýmto postupom prenajímateľovi vznikla.

Príslušenstvom bytu je pivnica v suteréne bytového domu. Priestor pridelenej pivnice je ohraničený drevenými latkami s možnosťou uzamknutia visiacim zámkom.

VII.

Práva a povinnosti zmluvných strán.

Podmienky na zachovanie pôvodného stavu a vybavenia nájomného bytu.

Pred uzavretím nájomnej zmluvy je prenajímateľ povinný umožniť nájomcovi prehliadku nájomného bytu, v prípade opakovaného nájmu, môže o túto skutočnosť prenajímateľ nájomcu požiadať, aby vykonal obhliadku bytu. Pri opakovanom nájme môže byť spísaný záznam – protokol, kde sú zaznamenané všetky súčasti, vybavenie bytu ako aj príslušenstvo bytu.

Po uzavretí nájomnej zmluvy sú nájomcovia povinní:

- hradiť všetky náklady spojené s obvyklým udržiavaním bytu;
- sú povinní bez zbytočného odkladu oznámiť potrebu odborných opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť a umožniť vykonanie týchto opráv, inak nájomcovia zodpovedajú za škodu, ktorá by nesplnením si tejto povinnosti vznikla.
- nájomcovia nie sú oprávnení prenechať byt, alebo jeho časť do podnájmu inej osobe.
- umožniť vstup do bytu po predchádzajúcom upozornení na nevyhnutný čas vstup do nájomných bytov zamestnancov ministerstva, príslušného úradu a iných kontrolných orgánov, s cieľom kontroly technického stavu bytu.
- nájomcovia sa zaväzujú odovzdať po skončení nájmu prenajatý byt prenajímateľovi v stave v akom bol prenajatý.
- nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi do jedného mesiaca skutočnosti rozhodujúce pre stanovenie zálohového predpisu, najmä zmenu počtu osôb.

VIII. Skončenie nájmu.

Nájom bytu môže zaniknúť buď písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom, písomnou výpoveďou alebo uplynutím času, na ktorý bol prenájom dohodnutý. Nájomca môže dať výpoveď kedykoľvek, prenajímateľ ho môže vypovedať len z dôvodov uvedených v paragrafe 711 Občianskeho zákonníka. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúcim po mesiaci, v ktorom bola doručená.

Zákonnými dôvodmi na výpoveď sú:

- nájomca poškodzuje prenajatý byt alebo narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov alebo vlastníkov bytov,
- nájomca nezaplatil nájomné alebo neplatil za služby dlhšie ako tri mesiace alebo prenechal byt do nájmu inému nájomcovi bez písomného súhlasu prenajímateľa,
- nájomca využíva byt na iné účely ako na bývanie.

Pri skončení nájmu sa prenajímateľ s nájomcom dohodne na lehote na vypratanie bytu. Nájomca je povinný odovzdať prenajímateľovi byt vyčistený a vypratý a v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na bežné opotrebenie. V prípade uplatnenia §706 Občianskeho zákonníka musia byť dodržané a preukázané všetky skutočnosti na pokračovanie nájmu.

IX. Podmienky nájomného vzťahu.

Táto nájomná zmluva sa riadi VZN obce 1/2017 a príslušnými ustanoveniami zákona o dotáciách na rozvoj bývania, kde musí nájomca spĺňať kritériá na uzavretie nájomnej zmluvy.

Pred uzavretím nájomnej zmluvy nájomca nahlási počet osôb bývajúcich spolu s nájomcom v byte.

Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy prenajímateľ informuje nájomcu pred dohodnutým termínom ukončenia nájmu. Nájomca v prípade záujmu o pokračovaní nájmu, je povinný podať si novú žiadosť o opakovanom nájme na predmetný obecný nájomný byt a zdokladovať príjmy všetkých osôb bývajúcich v byte .

Nedeliteľnou súčasťou tejto nájomnej zmluvy je aj zmluva o poskytnutí finančnej zábezpeky na nájom bytu, ktorá bola uzavretá medzi obcou Hontianske Moravce a nájomcom, kde sú špecifikované jednotlivé podmienky súvisiace s poskytnutím, použitím a vrátením tejto finančnej zábezpeky.

Nájomca za zaväzuje, že bude mať trvalý pobyt v obci Hontianske Moravce.

X. Osobitné dojednania.

- Nájomca svojim podpisom potvrdzuje, že v zmysle zákona NR SR č. 18/2018 Z.z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov, udeľuje prenajímateľovi súhlas so spracovaním a uchovávaním osobných údajov uvedených v tejto zmluve, vrátane príloh, ktoré tvoria nedeliteľnú súčasť tejto zmluvy spojené s nájmom, evidenciou a následne jej povinnou archiváciou v zmysle zákona.
- Prenajímateľ nenahradí nájomcovi náklady na stavebné úpravy a iné zmeny, ktoré nájomca vykonal v byte, ani žiadnu protihodnotu toho, o čo sa kvalita bytu zlepšila.
- Nájomca si uhradí na vlastné náklady všetky drobné opravy, ktoré vzniknú pri jeho užívaní nájomného bytu (napr. oprava a výmena kľučiek vnútorných dverí, nákup a výmena žiaroviek, opravy WC, výmena vodovodnej batérie a pod.) do výšky 50,00 € na jednu opravu.
- V prípade, že nájomca zapríčiní v byte poškodenie, resp. nedbanlivosťou poškodí susedný byt,(nad, pod alebo vedľa jeho bytu, napr. vytopenie a pod.) a nemá uzatvorenú poisťku pre poistenie domácnosti, škody, ktoré takýmto spôsobom spôsobí musí uhradiť z vlastných nákladov, nebudú sa financovať zo žiadnych zdrojov prenajímateľa, resp. správcu bytov.
- Po ukončení nájmu je nájomca povinný vykonať hygienický náter celého bytu. Ak to nájomca nie je schopný vykonať sám, po dohode to vykoná správca, (resp. prenajímateľ) s tým, že celé náklady na takto vykonaný hygienický náter mu bude vyfakturovaný a nájomca ho bez výhrad uhradí v celosti.
- Ak sa nájomca rozhodne zrušiť nájom a odsťahovať sa, nemá nárok na vrátenie žiadnej už zaplatenej časti nájomného.
- Nájomca si sám na vlastné náklady dojedná zmluvu o odbere elektrickej energie pre nájomný byt s dodávateľom elektrickej energie (podľa vlastného výberu) a túto si sám z vlastných nákladov bude platiť. Pri zániku nájmu si túto zmluvu o odbere elektrickej energie na odbernom mieste pre nájomný byt na vlastné náklady aj zruší. To isté platí aj pre služby internetu a káblovej televízie.

- Nájomca bol upovedomený, že správcom predmetného bytu je Bytové družstvo Hontianske Moravce.

XI. Záverečné ustanovenia.

Zmluvné strany môžu meniť obsah tejto zmluvy, prípadne prijímať dodatky k tejto zmluve len písomne po vzájomnej dohode.

Táto zmluva bola spísaná slobodne, vážne a zrozumiteľne a bez akéhokoľvek nátlaku z tej – ktorej strany.

Táto zmluva je pokračovaním opakovaného nájmu obecného nájomného bytu, ktorý bol prvý krát uzatvorený Zmluvou o nájme bytu zo dňa 27.6.2001 a platia z nej ustanovenia zvedené v článku IX. tejto zmluvy.

Táto zmluva bola vyhotovená v 3 vyhotoveniach, pričom prenajímateľ obdrží dve vyhotovenia a nájomca jedno vyhotovenie.

Účastníci zmluvy na znak súhlasu s jej obsahom túto zmluvu vlastnoručne podpísali.

V Hontianskych Moravciach, dňa 30.06.2022

Prenajímateľ:

Ing. Rudolf Gabryš
starosta obce

Nájomníci:

Mgr. Antónia Holienková