

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).

1. Radúz Dodok, rod. Dodok

(ako nájomník)

I. Predmet nájmu.

Prenajímateľ prenecháva nájomníkovi do užívania v Obci Hontianske Moravce na ulici Družstevnej obecný nájomný byt č. 11 vo vchode číslo **6**, poschodie 4, ktorý sa nachádza v bytovom dome, súpisné číslo **112**, na parcele číslo **399/1, 399/2**, ktorý je zapísaný na Okresnom úrade, odbor katastra nehnuteľností v Krupine pre Obec Hontianske Moravce v katastrálnom území Kostolné Moravce, zapísaný na LV číslo 921.

Predmetný byt pozostáva z **dvoch** obytných miestností s príslušenstvom.

II. Účel nájmu.

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

III. Doba nájmu.

Nájom bytu sa uzatvára dňom **01.marec 2022** na dobu určitú, a to do **28.02.2025**. 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 **210 €** (dvestodesať) 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**



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.

Prenajímateľ 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.

Nájomca si na vlastné náklady zabezpečí zmluvu o dodávke elektrickej energie, mesačné preddavky ako aj vyúčtovacie faktúry si uhrádza sám. Na vlastné náklady si zabezpečí dodávku televízneho vysielania, alebo internetu. Pri zániku nájmu si na vlastné náklady zruší zmluvný vzťah s dodávateľom energie, televízneho vysielania, internetu.

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. Pri tejto obhliadke je spísaný záznam – odovzdávací protokol, kde sú

zaznamenané všetky súčasti, vybavenie bytu ako aj príslušenstvo bytu. Po uzavretí nájomnej zmluvy sú nájomcovia povinní znášať:

- všetky náklady spojené s obvyklým udržiavaním bytu;
- sú povinní bez zbytočného odkladu oznámiť potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť a umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutných 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, s vykonaním hygienického náteru.
- nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi do jedného mesiaca skutočnosti rozhodujúce pre stanovenie zálohového predpisu, najmä zmenu počtu osôb.
- nájomca a osoby s ním bývajúce sú povinní nahlásiť všetky zmeny ich osobných údajov, trvalého pobytu, ako aj všetky skutočnosti, ktoré majú vplyv na nájomný vzťah obecného nájomného bytu.

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 vypratáný a v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na bežné opotrebenie.

IX. Podmienky nájomného vzťahu.

Táto nájomná zmluva sa riadi VZN obce 1/2017 a príslušnými ustanoveniami zákona č. 443/2010 Z. z. 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 minimálne tri mesiace 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.

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.

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 bola vyhotovená v 4 vyhotoveniach, pričom každá zmluvná strana obdrží po dve vyhotovenia.

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

V Hontianskych Moravciach, dňa 28.02. 2022

Prenajímateľ:

Ing. Rudolf Gabryš
starosta obce

Nájomca:

Radúz Dodok