N Á J O M N Á Z M L U V A

Táto zmluva o prenajatí nájomného obecného bytu (ďalej len Zmluva) je uzatvorená podľa §§ 663 – 670 a 685 – 719 Zákona č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov – Občiansky zákonník medzi

Prenajímateľom nájomného bytu:
Názov organizácie: OBEC Gemerská Poloma
Sídlo: Námestie SNP 211/8, 049 22 Gemerská Poloma
Štatutárny zástupca: Mgr. Lillian Bronďošová – starostka obce
("ďalej len prenajímateľ")

a

nájomcom nájomného bytu:
Meno a priezvisko: Aneta Holujová
Rodné číslo:
Trvalé bydlisko: Ulica 9. mája 482/12, 049 22 Gemerská Poloma
(„ďalej len nájomca")

Úvodné ustanovenia

Čl. I
Účel nájmu

1. Účelom tejto Zmluvy je úprava zmluvných podmienok a práv a povinností zmluvných strán pri poskytovaní nájomného - obecného bytu zo strany prenajímateľa nájomcovi.

2. Účelom tejto Zmluvy je zabezpečiť primerané bytové podmienky pre nájomcu, ochranu jeho práv a ochranu majetku obce.

Čl. II
Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania byt č. 2 nachádzajúci sa v objekte Bytového domu na Sládkovičovej ulici, súp. č. 486, číslo parcely KN-C 1172, katastrálne územie Gemerská Poloma.
Byt pozostáva zo vstupnej chodby, kúpeľne s WC, kuchyne s obývačkou, spálne a balkóna celkovej ploche 58,43 m^2. K bytu prislúcha aj sklad a spoločný sklad pre všetky byty na bicykle a kočíky.
K bytovému príslušenstvu patria externé a interné prvky.
Externými prvkami bytového príslušenstva sú:
a) odpadová nádoba na komunálny odpad;
Internými prvkami bytového príslušenstva sú:
a) kuchynská linka, elektrický šporák a digestor,
b) interiérové dvere a vchodové dvere,
c) plastové okná a plastové dvere na balkón,
d) sanitárne zariadenia (vaňa, toaletná misa, 2x batérie, umývadlo),
e) plynový kotol, termostat, radiátory a termohlavice,
f) laminátové podlahy, keramické podlahy;

2. Byt je ku dňu uzatvorenia nájomnej zmluvy spôsobilý k riadnemu užívaniu, čo nájomcovia potvrdzujú svojimi podpismi na tejto zmluve.

3. Prenajímateľ odovzdal nájomcovi byt vrátane príslušenstva v užívaniaschopnom stave, o čom vyhotovil a nájomca dňa 30.06.2022 podpísal Odovzdávací a preberací protokol nehnuteľnosti, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto Zmluvy.

Čl. III
Podmienky a doba nájmu

1. Byt bude prenajatý osobe, ktorú vybrala bytová komisia zo žiadostí o obecný nájomný byt.

2. Nájom medzi prenajímateľom a nájomcom sa uzatvára na dobu určitú od 01.07.2022 do 30.06.2025 s trojmesačnou výpovednou lehotou. Výpoveď môže podať ktorákoľvek zo zmluvných strán aj bez udania dôvodu.

Čl. IV
Opakované uzavretie nájomnej zmluvy

1. Nájomca má právo uzavrieť opakovane zmluvu o nájme nájomného bytu, ak spĺňa podmienky stanovené v § 12 ods. 3 a 4 Zákona č. 443/2010 Z. z..

2. Prenajímateľ je povinný informovať nájomcu o možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy najmenej tri mesiace pred termínom skončenia nájmu nájomného bytu.

Čl. V
Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomcovi vzniká dňom uzatvorenia tejto zmluvy nárok na riadne užívanie bytu a jeho interného a externého príslušenstva v súlade s Čl. II. ods. 2 tejto zmluvy.

2. Popri práve užívať byt má nájomca a osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti aj právo užívať vonkajšie priestory okolo bytového domu a právo požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.

3. Nájomca sa zaväzuje vykonávať v prenajatom byte drobné opravy súvisiace s jeho užívaním a uhrádzať náklady spojené s jeho bežnou údržbou. Nutnosť výkonu opráv, ktoré má znášať prenajímateľ, je povinný oznámiť mu bez zbytočného odkladu, t. j. najneskôr do 5-tich kalendárnych dní po vzniku poruchového stavu a súčasne mu umožniť ich vykonávanie. V opačnom prípade zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti.

4. Nájomca môže vykonávať stavebné úpravy a iné podstatné zmeny v byte a v príslušenstve len so súhlasom prenajímateľa. Zakázané sú akékoľvek zásahy do elektrického vedenia, plynového vedenia a také úpravy, ktoré by mohli ohroziť statiku bytu alebo domu alebo zmeniť jeho charakter.

5. Nájomca je povinný, v súlade s § 665 Občianskeho zákonníka, umožniť prenajímateľovi alebo osobe ním poverenej prístup do celého bytu a nebytových priestorov prináležiacich k bytu za účelom kontroly, či nájomca užíva prenajatý byt a jeho náležitosti riadnym spôsobom.

6. Nájomca nie je oprávnený, bez súhlasu prenajímateľa, prihlásiť na pobyt ďalšiu osobu, okrem tých osôb, ktoré patrili do spoločnej domácnosti v čase uzatvárania tejto zmluvy a ktorí sú uvedení v Evidenčnom liste pre výpočet nájomného a poplatkov za plnenie spojené s užívaním bytu. Evidenčný list tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy. To sa nevzťahuje na novonarodené dieťa nájomcu po vzniku nájmu bytu.

7. Nájomca je povinný prenajímateľovi vopred nahlásiť pobyt iných osôb v byte, ktoré sa budú v byte zdržiavať po dobu dlhšiu ako 14 dní s uvedením menného zoznamu, počtu osôb, veku osôb, trvalého bydliska a termínu príchodu a odchodu z bytu.

8. Nájomca je povinný podieľať sa na udržiavaní čistoty a poriadku v byte a priľahlých vonkajších priestoroch.

9. Nájomca je povinný uhradiť škody spôsobené iným než riadnym užívaním bytového zariadenia, pri ktorom došlo k jeho poškodeniu, strate alebo krádeži a to v sume, ktorú vypočíta prenajímateľ podľa osobitných predpisov zohľadňujúcich cenu nového zariadenia a doby amortizácie.

Čl. VI.
Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ alebo ním poverená osoba je oprávnený od nájomcu na prístup do bytu a priestorov prináležiacich k bytu za účelom kontroly, či nájomca užíva prenajatý byt a jeho zariadenia riadnym spôsobom v súlade s Čl. V tejto zmluvy. Toto oprávnenie môže uplatniť raz za dva mesiace, častejšie len v prípade podozrenia, že dochádza k poškodzovaniu majetku prenajímateľa.

2. Prenajímateľ je oprávnený požadovať od nájomcu na jeho náklady odstránenie nežiadúcich zásahov do zariadenia bytu alebo nebytového priestoru, ktoré nájomca uskutočnil bez súhlasu prenajímateľa a to do troch kalendárnych dní od požiadania.

3. Prenajímateľ je oprávnený požadovať náhradu spôsobenej škody na internom a externom zariadení bytov a bytového domu podľa článku V. ods. 9 tejto zmluvy.

4. Prenajímateľ je oprávnený požadovať od nájomcu finančné prostriedky do fondu opráv.

5. Prenajímateľ je povinný vykonávať prehliadku funkčnosti domových zariadení slúžiacich k riadnemu užívaniu bytu, vykonávať revíziu technických zariadení a vykonávať opravy a úpravy zásadného charakteru. Medzi opravy a úpravy zásadného charakteru patria najmä:

a) opravy strešných krytín,
b) stavebné úpravy, ktoré by mohli zmeniť statiku bytu alebo domu,
c) zásahy do elektrického alebo plynového vedenia,
d) zásahy do vodovodných rozvodov,
e) zmena účelu užívania bytového alebo nebytového priestoru.

Čl. VII
Výška nájmu a nákladov spojených s bývaním

1. Nájomcovi vzniká dňom uzatvorenia tejto zmluvy povinnosť, v zmysle Čl. VII. ods. 2 a 3 na mesačnú úhradu nákladov prenajímateľovi, ktoré súvisia s riadnym užívaním bytu.

2. Za užívanie bytu sa nájomca zaväzuje platiť odo dňa uzatvorenia nájomnej zmluvy nájomné vo výške 135,50 € mesačne.

3. Splatnosť mesačnej úhrady nájomného a nákladov spojených s bývaním je do 20. dňa v mesiaci.

4. Nájomca si sám hradí náklady na vodné, stočné, elektrickú energiu, vykurovanie, náklady na vývoz tuhého komunálneho odpadu a vývoz separovaného zberu.

5. Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre výpočet nájomného, prenajímateľ má právo zmeniť i výšku platieb na úhradu za plnenia spojené s užívaním bytu, ak je na to dôvod vyplývajúci z počtu bývajúcich osôb, zmeny právnych a cenových predpisov, alebo zo zmeny rozsahu plnení služieb poskytovaných s užívaním bytu.

6. Nájomcovi vzniká na základe Čl. 9 Všeobecne záväzného nariadenia č. 1/2018 o podmienkach prenájmu obecných nájomných bytov a o spôsobe výpočtu nájomného v obecných nájomných bytoch a finančnej zábezpeky na užívanie bytu (v znení dodatku č. 1/2018 a č. 2/2019) povinnosť uhradiť na účet obce Gemerská Poloma najskôr 30 dní pred podpisom nájomnej zmluvy a najneskôr do 30 dní po podpise nájomnej zmluvy finančnú zábezpeku vo výške šesť mesačného nájomného. Finančná zábezpeka bude nájomcovi vrátená v deň ukončenia nájomnej zmluvy, znížená o prípadné nedoplatky na nájomnom a poskytovaných službách a o úhrady za prípadné poškodenie nájomného bytu.

Čl. VIII
Platba, spôsob úhrady

1. Finančnú zábezpeku je nájomca povinný uhradiť bankovým prevodom na účet obce vedený vo VÚB, a. s. SK47 0200 0000 0020 0627 4351 podľa evidenčného listu pre výpočet úhrady za užívanie bytu, ktorý tvorí prílohu tejto zmluvy.

2. Mesačné nájomné je nájomca povinný uhrádzať bankovým prevodom na účet obce vedený vo VÚB, a. s. SK42 0200 0000 3500 2142 4582.

Čl. IX
Výpoveď, odstúpenie od zmluvy

1. Nájom je možné skončiť dohodou nájomcu s prenajímateľom písomnou výpoveďou v trojmesačnej výpovednej lehote. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúcom po mesiaci, v ktorom nájomcovi bola doručená výpoveď.

2. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu z nasledovných dôvodov uvedených v § 711 Občianskeho zákonníka ak:

a) nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov alebo vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
b) nájomca 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 tri mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa,
c) je potrebné z dôvodu verejného záujmu s bytom alebo s domom naložiť tak, že byt nemožno užívať, alebo ak byt alebo dom vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní nemožno byt alebo dom najmenej počas šiestich mesiacov užívať,
d) nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie.

3. V ostatnom sa vzťahy medzi účastníkmi zmluvy riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka.

4. Nájom končí uplynutím doby, na ktorú bol dohodnutý v zmysle článku III. bod 1. tejto zmluvy. Ustanovenia článku IV. zmluvy o opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy tým nie sú dotknuté.

5. Ak sa nájom skončí, je nájomca povinný vrátiť prenajatú vec v stave zodpovedajúcom dojednanému spôsobu užívania veci s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Nájomca a prenajímateľ spíšu protokol o prevzatí bytu a jeho príslušenstva.

Čl. X
Postup prenajímateľa pri porušovaní povinnosti nájomcom

1. Prenajímateľ v prípade nezaplatenia nájomného a úhrad nákladov spojených s bývaním za dva mesiace zašle nájomcovi písomnú výzvu na zaplatenie dlžnej čiastky. Dôvody nevyplatenia dlžnej sumy je nájomca povinný oznámiť obci, resp. ňou poverenej osobe.

Čl. XI
Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle obce.

2. Všetky prílohy k tejto zmluve, tvoria neoddeliteľnú súčasť tejto Zmluvy.

3. Platnosť tejto Zmluvy sa končí uplynutím dohodnutej doby v článku III. ods. 1. tejto zmluvy, ak sa prenajímateľ a nájomca nedohodnú inak, čo bude tvoriť vždy písomnú podobu Dodatku tejto Zmluvy.

4. Zmluvné strany sa dohodli, že zmluvný vzťah založený touto Zmluvou, sa bude riadiť počas celej doby jej platnosti príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka. Prípadné spory vyplývajúce z tejto Zmluvy sa budú riešiť prednostne zmierom.

5. Túto zmluvu je možné meniť alebo dopĺňať len na základe vzájomnej dohody oboch zmluvných strán, pričom akékoľvek zmeny a doplnky musia byť vykonané vo forme písomného dodatku k Zmluve. Akékoľvek zmeny obsahu tejto Zmluvy prerokuje prenajímateľ

s nájomcom najneskôr do 30 pracovných dní od prijatia návrhu na zmenu od ktorejkoľvek zo zmluvných strán.

6. V prípade, ak sa akékoľvek ustanovenie tejto Zmluvy stane neplatným v dôsledku jeho rozporu s platným právnym poriadkom, nespôsobí to neplatnosť celej Zmluvy. Zmluvné strany sa v takom prípade zaväzujú vzájomným rokovaním nahradiť neplatné zmluvné ustanovenie novým platným ustanovením tak, aby ostal zachovaný obsah, zámer a účel sledovaný Zmluvou.

7. Zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch, z toho dva rovnopisy obdrží prenajímateľ a jeden rovnopis obdrží nájomca. Prílohy tvoria neoddeliteľnú súčasť rovnopisov Zmluvy.

8. Všetky oficiálne dokumenty nájomcu predkladané prenajímateľovi musia byť podpísané osobou, ktorá je v tejto zmluve uvádzaná ako nájomca alebo inou splnomocnenou osobou. Originál alebo úradne overenú kópiu plnomocenstva je potrebné doložiť s predkladaným dokumentom.

9. Zmluvné strany prehlasujú, že si text tejto Zmluvy riadne a dôsledne prečítali, jeho obsahu porozumeli a že tento vyjadruje ich slobodnú a vážnu vôľu prostú akýchkoľvek omylov a na znak súhlasu ju potvrdzujú svojimi vlastnoručnými podpismi.

10. Prenajímateľ prehlasuje, že osobné údaje dotknutých osôb sa spracúvajú v súlade s NARIADENÍM EURÓPSKEHO PARLAMENTU A RADY (EÚ) 2016/679 z 27. apríla 2016 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov, ktorým sa zrušuje smernica 95/46/ES (všeobecné nariadenie o ochrane údajov) a so zákonom č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov. Informácie o spracúvaní osobných údajov prevádzkovateľom sú plne k dispozícii na webovom sídle www.osobnyudaj.sk/informovanie, ako aj vo fyzickej podobe v sídle a na všetkých kontaktných miestach prevádzkovateľa.

Gemerská Poloma, dňa 30.06.2022

....

prenajímateľ nájomca

Prílohy:

- Odovzdávací a preberací protokol nehnuteľnosti,
- Evidenčný list pre výpočet úhrady za užívanie bytu;