

NÁJOMNÁ ZMLUVA

Uzatvorená medzi

prenajímateľom:

Obec ŠURIANKY

Šurianky 54, 951 26

Zastúpená starostom obce PaedDr. Marekom Peňaškom

IČO: 00308498

Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a. s.

Číslo účtu: 0806220010/5600

IBAN: SK13 5600 0000 0008 0622 0010

a

nájomníkom:

Meno a priezvisko: MENO A PRIEZVISKO

Dátum narodenia: DÁTUM

Trvalý pobyt: ADRESA

I.

Preambula

Táto nájomná zmluva upravuje nájom bytu postaveného s podporou štátu prostredníctvom Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky a úverov zo Štátneho fondu rozvoja bývania a je uzatvorená podľa ustanovení § 685 a nasledujúceho zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov, na základe Zákona č.443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní a Všeobecne záväzného nariadenia obce Šurianky č. 01/2023 o nakladaní s nájomnými bytmi vo vlastníctve obce Šurianky (ďalej len ako „VZN č. 01/2023“).

II.

Predmet nájmu

Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nasledovných nehnuteľností:

- **X- izbového bytu č. X, na 1. poschodí** vedenom na meno prenajímateľa v celosti, nachádzajúcom sa v bytovom dome na par. č. 76/8 v katastrálnom území obce Šurianky so súpisným číslom **228**,
- spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu na par. č. 76/8 v katastrálnom území obce Šurianky, súpisné číslo **228**,

Predmetom nájmu podľa tejto nájomnej zmluvy je:

- **X izbový byt č. X na 1. poschodí** vedenom na meno prenajímateľa v celosti, nachádzajúcom sa v bytovom dome na par. č. 76/8 v katastrálnom území obce Šurianky so súpisným číslom **228**, vrátane vybavenia bytu, ktoré je presne špecifikované v Evidenčnom liste bytu tvoriacom neoddeliteľnú časť tejto nájomnej zmluvy
- spoločné časti a spoločné zariadenia bytového domu na par. č. 76/8, v katastrálnom území obce Šurianky so súpisným číslom **228**.

III.

1. Prenajíateľ prenecháva za odplatu – za nájomné a úhradu za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu dohodnuté v článku VII. tejto nájomnej zmluvy, nájomníkovi predmet nájmu (byt s príslušenstvom a spoločné časti a spoločné zariadenia bytového domu) uvedený v článku II. tejto nájomnej zmluvy, aby ho nájomník počas trvania nájomného vzťahu užíval.
2. Spolu s nájomníkom majú právo predmet nájmu užívať osoby žijúce s ním v spoločnej domácnosti a uvedené v Evidenčnom liste, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto nájomnej zmluvy.
3. Nájomník vstupuje do užívania predmetu nájmu uvedeného v článku II. tejto nájomnej zmluvy dňom platnosti a účinnosti tejto nájomnej zmluvy.
4. Platnosť a účinnosť nájomnej zmluvy je od **01. marca 2023.**
5. Kvalita, vybavenie, charakteristika predmetu nájmu, stav predmetu nájmu v akom tento nájomník preberá a služby spojené s užívaním predmetu nájmu sú bližšie špecifikované v Evidenčnom liste, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tejto nájomnej zmluvy.

IV.

Doba nájmu a opakované uzavretie nájomnej zmluvy

1. Táto nájomná zmluva je v zmysle VZN č. 01/2023 uzatvorená na dobu určitú, ktorá je **tri roky** a končí dňom **28. februára 2026.**
2. Platnosť a účinnosť tejto nájomnej zmluvy nastáva jej podpisom oboma zmluvnými stranami **1. marca 2023.**
3. Po skončení doby, na ktorú bola uzavretá nájomná zmluva, môže prenajíateľ opätovne uzavrieť nájomnú zmluvu s nájomníkom a to na základe **žiadosti o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy zaslanej prenajíateľovi najneskôr 3 mesiace pred uplynutím doby nájmu.** Pri posudzovaní opakovaného nájomného vzťahu musí žiadateľ spĺňať podmienky vyplývajúce z platných právnych predpisov.
4. Ak sa nájomník posledných 6 mesiacov pred skončením platnosti nájomnej zmluvy omeškal s platbou nájomného, prípadne mal nájomník alebo niektorý člen domácnosti iné nevyrovnané záväzky voči obci, opakovaná nájomná zmluva sa uzatvára **najviac na jeden rok.** Toto platí aj v prípade, ak je na tieto záväzky uzavretá platná dohoda o splátkovom kalendári.

V.

Povinnosti prenajíateľa a nájomníka

1. Prenajíateľ je povinný odovzdať nájomníkovi byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť nájomníkovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.
2. Nájomník je povinný dodržiavať všetky povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu podľa osobitného ustanovenia Občianskeho zákonníka o nájme bytu, najmä je povinný platiť nájomné, úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu podľa osobitného predpisu.
3. Nájomník je povinný ohlásiť každú zmenu týkajúcu sa tejto zmluvy, predovšetkým zmeny údajov nájomníka a údajov osôb žijúcich spoločne s ním v domácnosti.
4. **Nájomník je povinný bezodkladne ohlásiť každú osobu bývajúcu spoločne s nájomníkom po dobu dlhšiu ako 14 dní.**

5. **Nájomník a všetky osoby v ním bývajúce sú povinní, najneskôr v lehote 30 dní od uzavretia nájomnej zmluvy, požiadať obec o prihlásenie na trvalý alebo prechodný pobyt na adrese nájomného bytu.**
6. Ak je nájomník vlastníkom alebo držiteľom psa, ktorý je chovaný v byte, je nájomník povinný bezodkladne túto skutočnosť náležitou formou ohlásiť prenajímateľovi.
7. Nájomník je povinný uhrádzať správcovi vodovodov a kanalizácie na území obce platby vyplývajúce z používania verejného vodovodu a kanalizácie podľa pravidiel správcu týchto sietí. To platí aj pre daňové poplatky, ktorými nájomník a osoby s ním žijúce v domácnosti podliehajú.
8. Nájomník a osoby s ním žijúce v domácnosti sú povinné dodržiavať zásady nakladania s komunálnym odpadom. Za nedodržiavanie disciplíny bude nájomníkovi uložená pokuta podľa príslušného všeobecne záväzného nariadenia obce.
9. Nájomník je povinný uhradiť v plnej výške závady a poškodenia, ktoré v byte, ktorý je predmetom nájomnej zmluvy, v inom byte alebo na spoločných častiach a spoločných zariadeniach obytného domu spôsobí sám alebo tí, ktorí s ním bývajú. Ak nájomník nesplní túto svoju povinnosť, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomníka poškodenia odstrániť a požadovať od nájomníka náhradu.
10. Nájomník nie je oprávnený vykonávať v byte žiadne zmeny a stavebné úpravy a to ani na svoje náklady. V prípade stavebných úprav, ktoré bude vykonané na zariadení bytu, bude nájomník vyzvaný na uvedenie bytu do pôvodného stavu.
11. Nájomník je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu všetkých opráv v byte, ktoré má znášať prenajímateľ a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
12. Nájomník berie na vedomie, že za škodu spôsobenú na spoločných častiach a zariadeniach obytného domu zodpovedá v rovnakom pomere spolu s ostatnými nájomníkmi obytného domu s výnimkou prípadov, kedy sa preukáže zavinenie konkrétnou osobou.
13. Nájomník bytu je povinný umožniť vstup do bytu v prípade čistenia komína, revízií a údržby.
14. Počas životnosti týchto zariadení, ktoré sú súčasťou bytu (kuchynská linka, sporák, kotol) resp. vybavení bytu nájomník na ich výmenu nemá nárok.

VI.

Nájomné a úhrada za plnenie poskytované s užívaním predmetu nájmu

1. Nájomné za užívanie predmetu nájmu ako aj výška úhrady za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu sú špecifikované v Evidenčnom liste, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto nájomnej zmluvy.
2. Nájomné za užívanie predmetu nájmu a úhrada za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu musia byť nájomníkom uhrádzané bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa vedený v banke Prima banka Slovensko, a.s.

Číslo účtu **0806220010/5600**, IBAN: **SK135600000000806220010**,

variabilný symbol /VS/ -svoje rodné číslo

3. Nájomné za nájomné byty sa uhrádza vždy do **25. dňa** mesiaca nájmu.
4. **Nezaplatenie nájomného je hrubým porušením nájomnej zmluvy a má za následok výpoveď nájomnej zmluvy.**

5. Ak nájomník nezaplatí nájomné alebo preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu do piatich dní po ich splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi penále z omeškania vo výške 0,1% z dlžnej sumy za každý deň omeškania, najmenej však **0,83** Eura za každý aj začatý deň z omeškania.
6. Úhrada za plnenia spojené s užívaním spoločných priestorov je zálohová a voči skutočným nákladom sa vyúčtováva jedenkrát ročne, a to po ukončení zúčtovacieho obdobia, ktorým je kalendárny rok, do 30.5. nasledujúceho kalendárneho roka.
7. Nájomník je povinný uhradiť prípadný nedoplatok zistený pri vyúčtovaní záloh a skutočných nákladov do 15 dní po tom, čo mu bola výška nedoplatku prenajímateľom oznámená.
8. V prípade zmeny rozhodujúcich skutočností pre určenie výšky nájomného má prenajímateľ právo výšku nájomného zmeniť.
9. Výšku mesačných zálohových platieb za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu má prenajímateľ právo zvýšiť ak je pre to dôvod vyplývajúci zo zmeny skutočností rozhodujúcich pre určenie výšky úhrad za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu.
10. Zmenu výšky nájomného a zmenu výšky zálohových platieb za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu je prenajímateľ oprávnený realizovať od 1. dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá dáva prenajímateľovi tieto zmeny vykonať.
11. V prípade zmeny výšky nájomného alebo zálohových platieb za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu bude prenajímateľom táto zmena uvedená v Evidenčnom liste, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tejto nájomnej zmluvy.

VII. Skončenie nájmu.

- A. Uplynutím doby nájmu.
Zmluvný vzťah medzi účastníkmi tejto nájomnej zmluvy končí uplynutím doby, na ktorú bolo jeho trvanie podľa článku IV. tejto nájomnej zmluvy obmedzené.
- B. Dohodou
Zmluvný vzťah medzi účastníkmi tejto nájomnej zmluvy je možné kedykoľvek počas jeho trvania ukončiť na základe písomnej dohody oboch zmluvných strán, a to ku dňu, ktorý bude v tejto dohode o zániku zmluvného vzťahu vyslovene určený.
- C. Výpoveďou
Zmluvný vzťah medzi účastníkmi tejto nájomnej zmluvy je možné počas jeho trvania ukončiť na základe výpovede jednej zo zmluvných strán. Výpoveď musí mať písomnú formu a dôvod výpovede sa musí vo výpovedi skutkovo vymedziť tak, aby ho nebolo možné zameniť s iným dôvodom, inak je výpoveď neplatná. Dôvod výpovede nemožno dodatočne meniť.
Ak bola daná písomná výpoveď, končí sa nájom bytu uplynutím výpovednej lehoty, ktorá je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúcom po mesiaci, v ktorom bola nájomníkovi, resp. prenajímateľovi doručená výpoveď.
Prenajímateľ môže nájomnú zmluvu vypovedať len z dôvodov uvedených v ustanovení § 711 ods. 1 písm. c) až g) zákona č.40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.
Nájomník môže nájomnú zmluvu vypovedať z akéhokoľvek dôvodu. Výpoveď doručuje prenajímateľovi najneskôr tri mesiace pred plánovaným ukončením doby nájmu. V prípade, ak bude prenajímateľovi doručená výpoveď v kratšej lehote, ako tri mesiace

pred plánovaným skončením nájmu, bude prenajímateľ krátiť zúčtovanie zábezpeky nájomníkovi vo výške nájmu za každý deň od zaplatenia posledného nájmu do doby uzatvorenia nájomnej zmluvy s novým nájomníkom, najviac však vo výške trojmesačného nájomného.

VIII.

Spoločné ustanovenia k skončeniu nájmu

Ak sa nájom skončí, je nájomník povinný vrátiť predmet nájmu vypratáný v stave zodpovedajúcom riadnemu užívaniu predmetu nájmu počas trvania nájomného vzťahu s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V opačnom prípade je nájomník povinný prenajímateľovi uhradiť náklady vynaložené na opravy a práce súvisiace s uvedením predmetu nájmu do pôvodného stavu s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

Prenajímateľ po skončení nájmu nie je povinný uhradiť nájomníkovi náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomník vykonal na predmete nájmu.

IX.

Záverečné ustanovenia

1. Do nájmu nie je zahrnutá daň z nehnuteľnosti, vodné, stočné, elektrická energia/mimo spoločných priestorov/, zemný plyn a poplatok za likvidáciu odpadu/pod stočným sa rozumie prevádzka ČOV/čističky odpadových vôd/, televízny príjem. Nájomník si bez súhlasu prenajímateľa nemôže svojvoľne zriadiť iného prevádzkovateľa.
2. Náklady spojené s revíziami plynových kotlov zariadení hradí prenajímateľ 1 krát za 2 roky z fondu opráv a údržby – príloha č.1 - zásad tvorby a čerpania fondu opráv pre obecné nájomné byty schválené obecným zastupiteľstvom dňa 17.06.2014.
3. Akékoľvek zmeny alebo doplnky tejto zmluvy je potrebné vypracovať v písomnej forme, pričom platnými a účinnými sa stanú až po ich podpise oboma zmluvnými stranami.
4. Ostatné práva a povinnosti zmluvných strán sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ďalších relevantných všeobecne záväzných právnych predpisov.
5. Zmluva sa vyhotovuje v 2 rovnopisoch, 1 rovnopis pre prenajímateľa a 1 rovnopis pre nájomníka.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že sú spôsobilé uzavrieť túto zmluvu, ich spôsobilosť na právne úkony nebola obmedzená, že zmluva, ktorú uzatvárajú po vzájomnej dohode obsahuje ich slobodnú, vážnu, určitú a zrozumiteľnú vôľu, obsahu zmluvy porozumeli a na znak súhlasu s ním zmluvu podpisujú.
7. Zmluva bola účastníkmi prečítaná a znenie tejto zmluvy je v súlade s prejavom ich slobodnej vôle na znak súhlasu podpísaná.
8. Ostatné ustanovenia neuvedené v tejto zmluve upravuje **VZN č.01/2023 o nakladaní s nájomnými bytmi vo vlastníctve obce Šurianky.**

V Šuriankach, dňa

Prenajímateľ:

Nájomník: