

Nájomná zmluva

uzavretá podľa § 12 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní, § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka a VZN obce Veľká Paka o podmienkach nájmu v nájomných bytoch v platnom znení medzi

Prenajímateľom:

Obec Veľká Paka

930 51 Veľká Paka č. 189

IČO: 00 305 791

DIČ: 2020370132

Zapísaná v : Štatistickom registri organizácií

Bankové spojenie : VÚB, a.s. Dunajská Streda

Číslo účtu : 922220122/0200

IBAN : SK8902000000000922220122

zast. Ivanom Seňanom, starostom obce

(ďalej len ako „prenajímateľ“)

Nájomca:

Monika Ballayová , rod. Ballayová

nar. 16.09.1993

Malá Paka 70, 930 51 Veľká Paka

(ďalej len spoločne ako „nájomca“)

ďalšie osoby, tvoriace domácnosť nájomcu:

Nikola Daniš, nar. 23.12.2016 - dieťa

Fiodor Daniš, nar. 18.09.1986 - druh

Čl. I

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti: bytu č. 1. nachádzajúceho sa v bytovom dome 8 BJ, vchod č. 1., súpisné č. domu 352; v kat. území Veľká Paka, evidovaného Správou katastra Dunajská Streda na LV č. 930, ktorý je postavený na parc. reg. „C“ č. 44/11 (ďalej len „byt“). Spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu, ktorý prislúcha k bytu je o veľkosti 1/8.

Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti pozemku p.reg., „C“, č. 44/2 druh pozemku zastavané plochy a nádvoria v kat. území Veľká Paka evidovaného Správou katastra Dunajská Streda na LV č. 356 - pozemku využívaného na rekreačné účely, ako záhradka k bytu vo výmere 229 m².

2. Predmetný byt sa nachádza v obecnom bytovom dome. V izbách a v kuchyni sú podlahy z PVC. Kúpeľňa a WC – podlahy keramické. Vykurovanie je samostatné, plynovým kotlom PROTHERM 12 KTZ a vykurovacie telesá oceľového doskového typu Korád. V kúpeľni je smaltovaná vaňa, umývadlo a batérie 2ks. V kuchyni je plynový šporák MORA 1100, kuchynská linka s umývacím drezom a batériou. Vo WC je záchod combi a umývadlo.

3. Byt sa prenajíma bez závad pozostáva z:

- prízemie: zádverie 3,81 m², WC 1,6m², kúpeľňa 3m², sklad 3,16m², schodište 1,56m², obývacia izba 15,06m², kuchyňa 6,9m²,
- podkrovia: schodište 5,14m², chodba 1,82m², izba 13,15m², izba 15,9m² vonkajšia terasa 3,24m² a spoločný vstup 7,2m².

Príslušenstvom bytu je aj plynový kotol s ohrevom vody PROTHERM 12 KTZ výr. č. 05031209737.12KTZ12 a plynový šporák MORA 1100.

4. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu byt a pozemok špecifikovaný v bodoch 1 až 3. tohto článku a nájomca ho preberá v stave v akom sa ku dňu podpisu tejto zmluvy nachádza, teda v stave spôsobilom na riadne užívanie.

Čl. II

Doba trvania nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájom začína dňom **01.11.2022**. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú v trvaní 3 (troch) rokov, t.j. **do 31.10.2025**.

Čl. III

Nájomné

1. Výška nájomného bola stanovená na základe dohody zmluvných strán a v súlade so Všeobecne záväzným nariadením obce Veľká Paka o podmienkach nájmu v nájomných bytoch a zákonom č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní vo výške **150,00 EUR** mesačne.

2. Nájomné je splatné mesačne, vždy do **25.** kalendárneho dňa v mesiaci na ktorý sa nájomné platí, prevodným príkazom alebo v hotovosti do pokladne na obecnú úradu.

3. Spotrebu plynu, el. energiu, vodné a stočné, odvoz komunálneho odpadu, budú platiť nájomcovia priamo dodávateľom, s ktorými uzatvoria samostatné zmluvy.

5. Nájomca je povinný zaplatiť prenajímateľovi pri podpise tejto zmluvy finančnú zábezpeku vo výške nájomného za 6 mesiacov t.j. 900,-EUR (6 x 150,00 EUR), resp. doplatiť finančnú zábezpeku do výšky 900,-EUR v prípade, ak ide o opakovaný nájom a pôvodne zložená zábezpeka nebola spotrebovaná, resp. nájomcovia súhlasili s jej použitím ako zábezpeky podľa tejto zmluvy. Finančná zábezpeka slúži ako kaucia na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a nepoškodzovania užívaného nájomného bytu. V prípade skončenia nájmu je prenajímateľ povinný kauciu vrátiť do 30 dní od skončenia nájmu po kompenzácii, resp. odrátaní vzniknutých škôd a vyrovnaní prípadných nedoplatkov na nájomnom a na úhradách spojených s užívaním nájomného bytu.

Čl.IV

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca je povinný dodržiavať nočný klud od 22,00 hod. do 6,00 hod. nasledujúceho dňa a aj v ostatnom čase sa správať ohľaduplne voči ostatným nájomcom.
2. Táto zmluva umožňuje bývanie osôb určených v záhlaví tejto zmluvy. Bývanie iných osôb táto zmluva neumožňuje, s výnimkou, ak sa na tom prenajímateľ a nájomcovia dohodnú dodatkom k tejto zmluve.
3. Nájomca nie je oprávnený dať prenajatý byt a pozemok do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa.
4. Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou uhrádzajú nájomcovia v zmysle nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z. ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka. V prípade zmeny právnej úpravy sa právne vzťahy medzi zmluvnými stranami vyplývajúce z tejto zmluvy spravujú aktuálnymi ustanoveniami nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z. ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.
5. Nájomca je povinný pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv.
6. Nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu tých opráv v byte, ktoré má znášať prenajímateľ, a umožniť ich vykonanie; inak zodpovedajú za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
7. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu bytu, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcov na svoje náklady sám a požadovať od neho náhradu.
8. Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobili v dome sami alebo tí, ktorí s ním bývajú. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.
9. Nájomca nesmú vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v byte a na pozemku bez súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.
10. Byt sa po skončení nájmu odovzdáva vo vymalovanom stave. V opačnom prípade vykoná prenajímateľ vymalovanie bytu na náklady nájomcov, ktoré odráta z finančnej zábezpeky zloženej podľa čl. III bod 5 tejto zmluvy.
11. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu do piatich dní po ich splatnosti, sú povinní zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,1 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

Čl. V

Zánik nájmu

1. Nájom bytu zaniká:
 - a) dohodou
 - b) uplynutím dojednanej doby nájmu
 - c) výpoveďou z výpovedných dôvodov podľa § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka, najmä ak:
 - ca) prenajímateľ potrebuje byt pre seba
 - cb) nájomcovia alebo ten, kto je členom ich 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,
 - cd) nájomcovia hrubo porušujú svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatili nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace, alebo tým, že prenechali byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa,
 - ce) 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,
 - cf) nájomcovia využívajú byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie.
2. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.

3. Pri zániku nájmu dohodnutého na dobu určitú nájomca nemá právo na bytovú náhradu okrem prípadu, ak nájom bytu skončil pred uplynutím dohodnutej doby z dôvodu, že byt bez zavinenia nájomcu nie je možné ďalej užívať. Nájomca taktiež nemá právo na bytovú náhradu, pokiaľ nájomný pomer skončil podľa článku VI bod 1 písm. cb) tejto zmluvy.

Čl. VI

Opakované uzatvorenie zmluvy

1. Nájomca má prednostné právo na opakované uzatvorenie zmluvy ak dodržia povinnosti nájomcu uvedené v tejto nájomnej zmluve a v zákone č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v platnom znení. Prenajímateľ bude nájomcu informovať o možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy 3 mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.
2. Ak o uzavretie nájomnej zmluvy nepožiadá nájomca, môže prenajímateľ uzavrieť nájomnú zmluvu aj s inou fyzickou osobou najviac na jeden rok.

Čl. VII
Záverečné ustanovenia

1. Zmeny a doplnky tejto zmluvy možno vykonať len písomným dodatkom podpísaným oboma zmluvnými stranami.
2. Zmluvné strany vyhlasujú, že si nájomnú zmluvu prečítali, porozumeli jej, nemajú námietky proti jej forme a obsahu a na znak dobrovoľného súhlasu je vlastnoručne podpísali.
3. Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých jedno vyhotovenie obdrží prenajímateľ a jedno vyhotovenie obdrží nájomca.
4. Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom podpísania zmluvnými stranami.

Vo Veľkej Pake, dňa 31. 10. 2022

Prenajímateľ:

OBEC VEĽKÁ PAKA
č. 189
930 51 VEĽKÁ PAKA
IČO: 305791, DIČ: 2020370132

Mgr. Ivan Seňan
Starosta obce

Nájomca:

Monika Bahayová