# NÁJOMNÁ ZMLUVA

**uzatvorená v súlade so všeobecne záväzným nariadením obce Sihelné o bytoch, s účinnosťou od 1. apríla 2008 a v súlade s § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka**

**čl. 1**
**Zmluvné strany**

**Prenajímateľ: Obec Sihelné – štatut. zástupca p. Mgr. Ľubomír Piták,** starosta obce

**Nájomca:** Martina Brezoňáková

**Narodený:** [illegible] **r. č.** [illegible]

**Bytom:** Sihelné 216 **č. op.** [illegible]

**čl. 2**

**Predmet a rozsah zmluvy**
**Opis stavu bytu a príslušenstva**

1. Prenajímateľ na základe tejto zmluvy prenecháva nájomcovi do dočasného užívania 1- izbový byt č. **7** (ďalej aj len ako „byt") nachádzajúci sa na 1. poschodí vo vchode č. 1 v bytovom dome so súp. č. **485** spolu s prislúchajúcim spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach a zariadeniach domu na LV č. 611 pre k. ú. Sihelné, ktorého vlastníkom je prenajímateľ - OBEC Sihelné.

2. Byt podľa prílohy k opatreniu MF SR. č. R-1/2003, ktorým sa mení a dopĺňa výmer MF SR č. R-1/1966, ktorým sa určuje rozsah tovaru s regulovanými cenami v znení neskorších predpisov, patrí do prvej kategórie.

3. Byt pozostáva z jednej obytnej miestnosti, kuchyne, kúpeľne a vedľajšej miestnosti. Predmetom nájmu je jedna obytná miestnosť, kuchyňa, predsieň a príslušenstvo. V celkovej výmere **47,61 m²**. Príslušenstvo bytu je kuchynská linka a elektrická pec.

4. Nájomca je oprávnený s bytom užívať aj spoločné priestory a spoločné zariadenia domu a využívať plnenia, ktoré sa poskytujú s užívaním bytu.

5. Stav bytu zodpovedá dĺžke jeho užívania.

6. Prenajímateľ odovzdal nájomcovi byt vrátane jeho príslušenstva do užívania v schopnom stave, čo nájomca potvrdzuje svojím podpisom v Protokole o odovzdaní a prevzatí bytu, ktorý je prílohou tejto zmluvy.

**čl. 3**
**Začiatok a doba nájmu**

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájom začína dňom **2. 4. 2024.**

2. Zmluvné strany sa dohodli na dobe nájmu v trvaní od **2. 4. 2024** do **2. 4. 2026.**

**čl. 4**

**Výška a splatnosť nájomného a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu**

1. Dňom uzavretia tejto nájomnej zmluvy vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenajímateľovi nájomné za byt a zálohové preddavky na úhradu plnenia za služby poskytované s užívaním bytu.

2. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom v sume **79,21 €** mesačne, pričom nájomné je určené podľa bodu 1, položky 16 výmeru MF SR č. R-1/1966 v znení opatrenia MF SR č. R-1/2003. Nájomné sa uhrádza mesačne vopred, vždy do 25. dňa predchádzajúceho mesiaca na účet obce: **SK19 5600 0000 0040 0697 4007**.

3. Zmluvné strany sa dohodli na zálohovom preddavku na úhradu za plnenia – služby poskytované s užívaním bytu v sume **46,66 €** mesačne, ktorý pozostáva zo zálohy na kúrenie vo výške 40,00 €, zálohy na vodu vo výške 5,00 € a zo zálohy na elektrickú energiu na spoločné priestory vo výške 1,66 €. Zálohový preddavok sa uhrádza v lehote splatnosti nájomného podľa bodu 2 tohto článku zmluvy.

4. Súčasťou tejto nájomnej zmluvy je evidenčný list, ktorý obsahuje výpočet nájomného a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu. Evidenčný list vyhotovuje správca bytu: Obecný úrad Sihelné, a to v súlade s platnou úpravou.

5. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ má právo jednostranne zmeniť výšku nájomného, ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre výpočet nájomného, ktoré je určené podľa bodu 1, položky 16 výmeru MF SR č. R-1/1966 v znení opatrenia MF SR č. R-1/2003, a to najmä z dôvodu navýšenia úveru alebo čerpania nového úveru spojeného s modernizáciou, opravou, alebo údržbou bytu resp. bytového domu. Nájomca je povinný zaplatiť zvýšené nájomné v súlade s týmto bodom od 1.dňa kalendárneho mesiaca, ktorý nasleduje po mesiaci, v ktorom bolo nájomcovi oznámené zvýšené nájomné. Oznámenie vykoná prenajímateľ písomne.

6. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ má právo jednostranne zmeniť výšku zálohových preddavkov na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu, a to z dôvodu: zmena počtu osôb, ktoré užívajú byt, zmena právnych alebo cenových predpisov, zmena rozsahu plnení – služieb poskytovaných z užívania bytu, zmena ceny služieb od ich dodávateľa, alebo ak sa pri vyúčtovaní zistí nedoplatok na zálohách. Nájomca je povinný zaplatiť zvýšený zálohový preddavok v súlade s týmto bodom od 1.dňa kalendárneho mesiaca, ktorý nasleduje po mesiaci, v ktorom bolo nájomcovi oznámené zvýšenie zálohového preddavku. Oznámenie vykoná prenajímateľ písomne.

7. Zálohové preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu prenajímateľ vyúčtuje podľa skutočných nákladov v termíne najneskôr do 31. mája, resp. po skončení vykurovacej sezóny za predchádzajúci kalendárny rok. Podľa výsledkov vyúčtovania:
   a/ preplatok vráti nájomcovi do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania,
   b/ nedoplatok zaplatí nájomca prenajímateľovi do 30 dní od doručenia vyúčtovania.

## čl. 5
## Nájomný vzťah, dohoda o finančnej zábezpeke

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú v zmysle čl. 3, pričom žiadateľ má právo na opakované uzatvorenie nájmu bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve.
2. Podmienky opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy: Nájomca má právo na opakované uzavretie nájomnej zmluvy, ak platil za obdobie trvania nájmu nájomné a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu riadne (t. j. v celej výške) a včas (v lehote splatnosti), ak nepoškodil počas trvania prenajatý byt, príslušenstvo, spoločné priestory a zariadenia bytového domu, ak sa nedopustil v prenajatom byte alebo bytovom dome priestupku voči občianskemu spolunažívaniu, a ak neporušil povinnosť neubytovať iné osoby v byte ako sú uvedené v evidenčnom liste k tomuto bytu.

3. Nájomnú zmluvu s nájomcom ako žiadateľom uzatvára štatutárny zástupca obce na základe uznesenia Obecného Zastupiteľstva, ktorým bol nájom schválený.

4. Zmluvné strany sa dohodli na finančnej zábezpeke vo výške 5 mesačného nájomného, ktorá predstavuje sumu **629,35 €** a to v lehote do 15 dní od podpisu tejto zmluvy. Finančná zábezpeka slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a nepoškodzovania užívaného nájomného bytu. Po skončení nájmu vráti prenajímateľ nespotrebovanú zábezpeku nájomcovi do 15 dní od skončenia nájmu. Ak prenajímateľ použil zábezpeku na zákonom stanovený účel, oznámi prenajímateľ nájomcovi písomne v akej výške a na aké úhrady tak urobil. Prenajímateľ vráti nájomcovi zábezpeku na jeho číslo účtu.

5. V prenajatom byte nemožno:
   a) prihlásiť na trvalý pobyt inú osobu ako nájomcu /nájomcov/ a ich deti žijúce s nimi v spoločnej domácnosti
   b) realizovať prechod nájmu v zmysle § 706 Občianskeho zákonníka
   c) realizovať výmenu bytu.

6. Nájomca prenajatého nájomného bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu.

7. K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný byt uvoľniť a odovzdať ho obci v primeranom stave.

## čl. 6

## Priebeh nájmu, práva a povinnosti zmluvných strán

1. Na práva a povinnosti zmluvných strán neupravené touto zmluvou sa vzťahujú ustanovenia § 687 – 695 Občianskeho zákonníka.

2. Zmeny v byte ako aj stavebné úpravy nemôže nájomca vykonať bez písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady. Drobné úpravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou uhrádza nájomca. Pojem drobných opráv a nákladov spojených s bežnou údržbou bytu upravuje osobitný predpis (príloha nájomnej zmluvy).

3. Okrem týchto práv a povinnosti sa zmluvne strany dohodli na nasledujúcich právach a povinnostiach: byt udržiavať a neznehodnocovať.

4. Vlastník nájomných bytov dohodne s nájomcami ich samosprávu, ktorá zodpovedá za poriadok spoločných priestorov.

5. Ak sa vlastník nájomných bytov nedohodne s nájomcami na samospráve, prevádzku a údržbu spoločných priestorov zabezpečí na náklady nájomcov.

6. Zoznam osôb tvoriacich domácnosť je upravená v Evidenčnom liste.

7. Nájomca je povinný udržiavať poriadok a zabezpečiť zachovanie pôvodného stavu a vybavenia nájomného bytu.

## čl. 7

## Zánik nájmu

1. Nájom zaniká uplynutím doby nájmu, ak nebola táto doba v zmysle § 4 ods. 1 tohto VZN predĺžená.
2. Nájom bytu môže zaniknúť písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom alebo písomnou výpoveďou v zmysle § 710 a § 711 Občianskeho zákonníka.
3. Nájomca je povinný:

a ) Do 15 dní od oznámenia o pridelení bytu podpísať nájomnú zmluvu. Pokiaľ v stanovenej lehote nedôjde k podpísaniu nájomnej zmluvy, nájomcovi zaniká nárok na pridelený byt.

b) Nájomca, ktorý podpíše nájomnú zmluvu je povinný do 15 dní od podpísania zmluvy zaplatiť finančnú zábezpeku vo výške 5 mesačných splátok nájomného. Pokiaľ v stanovenej lehote nedôjde k zaplateniu finančnej zábezpeky, nájomcovi zaniká nárok na pridelený byt.

c) Nájomca sa zaväzuje dňom skončenia nájmu odovzdať byť v stave, akom ho prevzal s prihliadnutím na obvykle opotrebovanie. V opačnom prípade je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady potrebné na uvedenie bytu do stavu v akom ho nájomca prevzal, normálnemu opotrebovaniu pri riadnom užívaní a údržbe

## čl. 8
## Záverečné ustanovenia

1. Zmluva o nájme bytu nadobúda platnosť dňom podpísania a účinnosť dňom nasledujúcim po jej zverejnení.

2. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy o nájme bytu je Evidenčný list pre výpočet nájomného a preddavkov na úhradu plnenia spojené s užívaním bytu a Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu.

3. Zmluva o nájme bytu bola vyhotovená v dvoch exemplároch – po jednom pre prenajímateľa a nájomcu.

4. Prenajímateľ a nájomca vyhlasujú, že túto zmluvu uzavreli dobrovoľne, určite, zrozumiteľne a bez časovej tiesne.

V Sihelnom dňa 20. 3. 2024

OBEC SIHELNÉ

..... prenajímateľ ..... nájomca