

Nájomná zmluva

uzavretá v zmysle ust. § 685 a nasl. **občianskeho zákonníka** v spojení s ust. zák.čís. 189/92 Zb. v znení neskorších predpisov, s ust. § 12 zák. čís. 443/10 Z.z. v znení neskorších predpisov

medzi účastníkmi dňa: 07.12. 2020

1/ **Obec Semerovo** sídlo 941 32 Semerovo čís. 345 zastúpená starostom
obce Mgr. Milan Mikulec
IČO 00 309 257

ako **p r e n a j í m a t e ľ k a**

a

2/ **Bianka Káploczká** rod. Káploczká , narodená , rod. číslo
trvale bytom Semerovo 556 , stav: slobodná

ako **n á j o m c a**

Predmet zmluvy, opis bytu a príslušenstva

I.

Prenajímateľ je vlastníkom bytu číslo **2** nachádzajúcom sa v obytnom polyfunkčnom dome súp. číslo **556** postavenom na parc. číslo 222/3 vedený katastrom nehnuteľností pre kat.úz. Semerovo na liste vlastníctva číslo 1352.

Byt nachádzajúci sa v bytovom dome pozostáva z 1 izby, kuchyne, kúpeľne s WC a chodby v podlahovej ploche bytu 44,11 m²,

S nájomom bytu je spojený nájom:

- spoločných zariadení: elektroinštalácia, vodovodná inštalácia, kúrenie,
- spoločných častí: základy, obvodové múry, strecha, deliace priečky, chodby, suterén, kotolňa,

Prenajímateľ je vlastníkom pozemku parc. číslo 222/3 vedený katastrom nehnuteľností pre kat.úz. Semerovo na **liste vlastníctva číslo 1**.

II.

Podpísaný starosta za prenajímateľa vyhlasujem, že vyššie uvedený byt vrátane spoločných zariadení a spoločných častí, pozemkov , Obec Semerovo **p r e n a j í m a** **Bianke Káploczkej** .

Podpísaný nájomca vyhlasuje, že byt, pozemok a príslušenstvo k bytu uvedené v ust. čl. I., tejto zmluvy, si **p r e n a j í m a**.

Podpísaný nájomca vyhlasuje, že v byte so mnou býva dcéra Sofia Filipová , čo tvorí počet členov domácnosti spolu s nájomcom 2 osoby. Zmenu počtu osôb nájomca ihneď oznámi prenajímateľovi.

Začiatok nájmu a doba nájmu, skončenie nájmu

III.

Nájomná zmluva sa uzatvára na **dobu určitú** so začiatkom **od 01. decembra 2020 do 30. novembra 2021**.

Po skončení nájmu prenajímateľ nebude povinný poskytnúť nájomcovi náhradný byt.

Po uplynutí tejto doby, v prípade, že bude nájomca naďalej spĺňať kritériá – mesačný príjem nájomcu a osôb s ním bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu, nebude prevyšovať trojnásobok životného minima vypočítaného pre žiadateľa a osoby, ktorých príjem sa posudzuje spoločne – prenajímateľ môže uzavrieť nájomnú zmluvu opakovane najviac na dobu 3.rokov.

Druhá strana nájomnej zmluvy

Opakované uzavretie nájomnej zmluvy bude možné len v tom prípade, ak u nájomcu nebudú dôvody na skončenie nájmu podľa ust. § 711 Občianskeho zákonníka.

Takýmito dôvodmi na skončenie nájmu bude ak:

- nájomca alebo členovia jeho domácnosti hrubo poškodia prenajatý byt, príslušenstvo, spoločné zariadenia,
- nájomca bude sústavne narušovať pokojné bývanie ostatných nájomcov, bude ohrozovať bezpečnosť alebo dobré mravy,
- nájomca bude hrubo porušovať svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatí nájomné alebo úhradu z plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace, alebo tým, že prenechajú byt do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa tretím osobám alebo tretej osobe,
- je potrebné z dôvodu obecného – verejného záujmu s bytom alebo s bytovým domom naložiť tak, že byt nemožno užívať alebo, ak byt vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní byt alebo bytový dom nemožno užívať počas šiestich mesiacov.

O možnosti opakovaného nájmu bude prenajímateľ informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.

Mesačné nájomné

IV.

1/ **Nájomné za nájom bytu** je dohodnuté mesačne v **období od 01.12.2020 do 30.11.2021 vo výške 61,- €/ šesťdesiatjeden eur/**. Nájomca je povinný uhradiť **finančnú zábezpeku vo výške 132,- Eur**, ktorá je splatná do decembra 2020 a bude slúžiť na zabezpečenie prípadných pohľadávok prenajímateľa voči nájomcovi.

Nájomca je povinný nájomné za nájom bytu platiť v pravidelných mesačných splátkach vždy k 15-temu dňu v mesiaci za ten-ktorý bežný mesiac v hotovosti do pokladne obce alebo prevodom na účet Obce Semerovo tak, aby k 15-temu dňu úhrada bola vykonaná.

2/ Nájomné uvedené v ods. 1/ tohto článku bude platiť dovtedy, kým nepríde k zmene podľa ods. 4/ tohto článku zmluvy.

3/ K zmene výšky nájomného počas doby nájmu príde na základe rozhodnutia prenajímateľa po predchádzajúcom prerokovaní s nájomcom vtedy, ak príde k nárastu výdavkov platených prenajímateľom na prenajatú nadstavbu 4 bytových jednotiek.

IV.

Nájomná zmluva sa uzatvára na **dobu určitú, na obdobie od 01.12.2020 do 30.11.2021**.

Nájom bytu možno vypovedať z dôvodov uvedených v tejto nájomnej zmluve.

Dohodnutá **výpovedná lehota sú dva mesiace**, ktorá začne plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede.

V.

Nájomné za 1 mesiac je vo výške **61,- eur**. Suma zodpovedá priemernému mesačnému zárobku zistenému podľa Štatistického úradu podľa predchádzajúceho kalendárneho roku.

Podkladom pre výpočet nájomného je evidenčný list pre výpočet nájomného, vrátane zoznamu osôb užívajúcich prenajatý byt. Výpočet nájomného sa vzťahuje na dobu 12 kalendárnych mesiacov.

Výpočet sa bude upravovať každých 12 kalendárnych mesiacov podľa % nárastu priemerného mesačného zárobku zisteného v národnom hospodárstve zistenému podľa Štatistického úradu podľa predchádzajúceho kalendárneho roku, vždy na základne písomného oznámenia prenajímateľa.

Pri omeškaní s platením nájomného platí nájomca poplatok z omeškaní vo výške **0,5 promile** denne, najmenej vo výške **0,83 €** za každý aj začatý mesiac omeškania a nájomca je povinný ho vyplatiť pri najbližšom splatnom mesačnom nájomnom.

Podpísaní účastníci zhodne vyhlasujú, že sa dohodli na platení mesačnej čiastky **5,- eur** do fondu opráv do pokladne obce, ktorá sa bude platiť spolu s nájomným.

Tretia strana nájomnej zmluvy

Zmluvné strany sa dohodli na základe uznesenia Obecného zastupiteľstva č. VIII/13/2020 – 12, zo dňa 12.11.2020

VI.

Drobné opravy a údržby v byte a náklady spojené s drobnými opravami a údržbami, si zabezpečuje a hradí nájomca z vlastných prostriedkov.

Pojem drobných opráv a náklady spojené s bežnou opravou a údržbou stanovuje nariadenie vlády číslo 87/95 Z.z. v znení neskorších predpisov a je pre účastníkov záväzná.

VII.

Úhradu za elektrinu, plyn, nájomca znáša z vlastných prostriedkov, priamo dodávateľovi na základe elektromeru, plynomeru zapojeného na meranie spotreby v bytovom dome.

Úhradu za vodu platí nájomca prenajímateľovi, ako dodávateľovi vody na základe spotreby.

Nájomcovia nie sú oprávnení uzavrieť zmluvu o dodávke a odbere energií, na dobu dlhšiu, ako máte uzavretú nájomnú zmluvu.

Pri odovzdávaní bytu musia byť odovzdané bez zaťaženia zmluvného záväzku.

Pri úhrade nákladov za stočné – odvoz splaškov, platí nájomca prenajímateľovi priamo na základe vystavených faktúr po vykonanom vývoze.

Ostatné ujednania

VIII.

Prenajatý byt, prenajímateľ odovzdal nájomcovi v stave spôsobilom na užívanie a zabezpečenom na plné a riadne užívanie.

Prenajímateľ je povinný byt udržiavať v stave spôsobilom na bývanie, opravy a údržby presahujúce bežné opravy a údržby uvedené v nariadení vlády číslo 87/95 Z.z. v znení neskorších predpisov je povinný prenajímateľ vykonať do 30 dní. V prípade, že do vyššie uvedenej dohodnutej doby prenajímateľ závady neodstráni, má právo nájomca závady odstrániť sám a od prenajímateľa požadovať náhradu účelne vynaložených nákladov ak si ich uplatní v lehote 6 mesiacov od vykonania opráv u prenajímateľa.

IX.

Nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu vykonania tých opráv, ktoré sa vykonávajú na náklady prenajímateľa, najneskôr v lehote 15 dní a umožniť vykonanie týchto opráv.

V prípade, že nájomca nedodrží tento postup, zodpovedá prenajímateľovi za škodu ktorú týmto spôsobil.

Ak nájomca nevykoná včas bežné opravy a údržby, ktoré je povinný na svoje náklady vykonať, prenajímateľ tieto opravy vykoná a od nájomcu môže požadovať náhradu týchto nákladov.

Nájomca zodpovedá a je povinný odstrániť všetky závady na vlastné náklady, ktoré spôsobil sám alebo osoby s ním žijúce v spoločnej domácnosti, či už v prenajatom byte alebo na spoločných zariadeniach alebo spoločných častiach bytového domu.

X.

Nájomca môže vykonať stavebné úpravy v byte a v spoločných častiach bytového domu len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.

V prípade, že nájomca nedodrží tento postup, na vlastné náklady musí byť a ostatné priestory uviesť do pôvodného stavu.

V prípade, že toto nevykoná, prenajímateľ vykoná uvedenie do pôvodného stavu a má právo požadovať úhradu nákladov s týmto spojené.

štvrtá strana nájomnej zmluvy

XI.

Prenajímateľ je oprávnený vykonať stavebné úpravy v byte len s písomným súhlasom nájomcu. Tento súhlas nie je potrebný, ak sa stavebné úpravy vykonávajú na základe rozhodnutia orgánu štátnej zdravotnej správy. V prípade, že sa stavebné úpravy vykonávajú na základe rozhodnutia orgánu štátnej zdravotnej správy, je nájomca povinný umožniť vykonanie týchto opráv.

XII.

Nájom bytu zanikne uplynutím doby, na ktorú sa dojednal.

Nájom bytu zanikne písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom.

Nájom bytu zanikne výpoveďou z nájmu bytu.

Po uplynutí doby nájmu, nájomca nemá právo na náhradný byt, ubytovanie, ani prístrešie.

XIII.

Nájomca je povinný užívať byt a záhradnú časť starostlivo, ako aj vytvárať prostredie zabezpečujúce takýto riadny výkon práv aj pre ostatných nájomcov v susedstve.

Nájom bytu zanikne uplynutím dohodnutej doby nájmu alebo výpoveďou z nájmu bytu.

XIV.

Prenajímateľka prostredníctvom povereného zástupcu, samostatne alebo aj za prítomnosti zamestnancov Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR, krajského stavebného úradu a iných kontrolných orgánov, má právo prekontrolovať stav bytu a dodržiavanie tejto nájomnej zmluvy.

Neumožnenie obhliadky bytu, príslušenstva a spoločných zariadení je dôvodom na výpoveď z nájmu.

Záverečné ujednania

XV.

Podpísaní účastníci zhodne vyhlasujeme, že zmluva vyjadruje našu skutočnú a slobodnú vôľu, obsahu sme porozumeli a na znak porozumenia ju vlastnoručne podpísali.

V neupravených vzťahoch sa riadia účastníci ust. občianskeho zákonníka v spojení so zák. čís. 443/10 Z.z., zák. čís. 189/92 Zb. v znení neskorších predpisov.

XVI.

Právne účinky zmluvy nastanú nasledujúci deň po jej zverejnení.

Podpísaní účastníci vyhlasujeme, že podpísaním tejto zmluvy výslovne **udelujeme súhlas so spracúvaním svojich osobných údajov** v zmysle ust. § 11 zák. čís. 122/13 Z.z. v znení neskorších predpisov.

Nájomná zmluva je trojmo, jedenkrát pre každého účastníka.

V Semerove dňa :

za prenajímateľa starosta: Mgr. Milan Mikulec.....

nájomca: Bianka Káplóczká