N á j o m n á z m l u v a (o p a k o v a n á)

(uzatvorená v zmysle § 685 Občianskeho zákonníka v platnom znení a v nadväznosti na zákon č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní a v nadväznosti na Všeobecne záväzné nariadenie obce Jurová č. 3/2024 o podmienkach nájmu bytov určených na sociálne bývanie

Čl. 1
Zmluvné strany

Prenajímateľ: **Obec Jurová**
Sídlo: 930 04 Jurová č. 85
Zastúpená starostom obce: Gabriel Fekete
IČO: 00305499
DIČ: 2021130034
Bankové spojenie: SK13 5600 0000 0038 6202 1001
(ďalej len prenajímateľ)
a
Nájomca: **Júlia Brogyányi** **Gábor Brogyányi**
Rodné číslo:
Adresa:
(ďalej len nájomca)

Čl. 2
Predmet zmluvy

1. Obec Jurová ako prenajímateľ je výlučným vlastníkom obytného domu č. 207, ktorý je zapísaný na LV č. 221, parc. č. 780/16 v katastri obce Jurová.

2. Predmetom zmluvy je prenájom bytových a nebytových priestorov bytu č. 9 v obytnom dome s. č. 207, v obci Jurová, ktorý pozostáva z :

Bytové priestory:	-	predsieň	5,00 m^2
	-	kuchyňa	4,90 m^2
	-	kúpeľňa, WC	4,00 m^2
	-	obývačka	24,60 m^2
	-	izba	15,50 m^2
Spolu obytná plocha:			**54,00 m^2**
		balkón	2,70 m^2
Nebytové priestory:	-	zádverie	10,10 m^2
	-	vstup	12,70 m^2
	-	kočikáreň	11,40 m^2
	-	chodba	4,30 m^2
	-	úložný priestor	1,80 m^2
	-	schodisko	8,80 m^2
	-	chodba	9,30 m^2
	-	plynomerňa	2,10 m^2
Spoločné priestory v podiele spolu:			**10,93 m^2**
Celková úžitková plocha:			**64,93 m^2**

3. Prenajímateľ prenecháva bytové priestory označené v čl.2 bod 1 do nájmu nájomcovi a prenecháva mu ich na dočasné užívanie v súlade s dohodnutým účelom nájmu.

4. Byt je vybavený plynovým kotlom o výkone 12 kW, kompletnou kuchynskou linkou s drezom. Ostatné zariadenie a vybavenie bytu je prílohou tejto zmluvy (Technický pasport bytu).

Čl. 3
Účel nájmu

Nájomca sa zaväzuje prenajímané priestory užívať výlučne na vlastné bývanie.

Čl. 4
Doba platnosti a ukončenie nájmu

1. Bytové a nebytové priestory sa prenajímajú na dobu určitú, a to na obdobie od 01.07.2024 do 30.06.2027. Ide o opakovaný nájom bytu uzatvoreným nájomnou zmluvou dňa 14.06.2010 (1. zmluva).

2. Nájomný vzťah dojednaný touto zmluvou sa končí:
   a/ uplynutím času, na ktorý bol prenájom dojednaný
   b/ dohodou zmluvných strán
   c/ výpoveďou zo strany: - prenajímateľa
   - nájomcu
   d/ z dôvodov uvedených:
   v tejto zmluve, Občianskom Zákonníku a ďalších všeobecne záväzných právnych predpisoch vydaných štátom a obcou. Dôvodom k výpovedi zmluvy je aj neobývanie bytu.

3. V prípade uzavretia dohody alebo výpovede platí lehota jeden mesiac, ktorá začne plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po doručení písomnej dohody alebo výpovede druhej strane, končí posledným dňom toho istého mesiaca. Počas plynutia lehoty sú strany povinné riadne dodržiavať ustanovenia OZ a všeobecne záväzné predpisy.

4. V prípade ukončenia nájmu z akéhokoľvek dôvodu a akýmkoľvek spôsobom uvedeným v tejto zmluve je nájomca povinný vrátiť bytové priestory v stave zodpovedajúcom prípadným stavebným úpravám vykonávaným so súhlasom prenajímateľa a je povinný najneskôr v posledný deň nájmu dobrovoľne vydať prenajaté priestory prázdne, čisté a zbavené odpadkov, vrátane kľúčov a inventárneho zariadenia. V prípade, že nájomca v takto určený deň bytové priestory nevyprace, je prenajímateľ oprávnený tieto vypratať na náklady nájomcu, a to v prvý deň, nasledujúci po skončení nájmu. V tomto prípade je prenajímateľ povinný vypratané veci nájomcu skladovať na účet nájomcu po dobu jedného mesiaca.

5. Po uplynutí skladovacej lehoty jedného mesiaca je prenajímateľ oprávnený veci nájomcu predať a z výťažku verejnej dražby uspokojiť svoje splatné pohľadávky voči nájomcovi, vzniknuté z titulu nájmu a s tým súvisiacich služieb, vrátane služieb poskytnutých nájomcovi. Prípadný zvyšok, prevyšujúci pohľadávku prenajímateľa, je tento povinný vydať nájomcovi po odpočítaní nákladov za vypratanie, skladovanie a všetky ostatné oprávnené pohľadávky. K vyššie uvedenému postupu prenajímateľa nájomca udeľuje podpisom tejto zmluvy svoj výslovný súhlas a plnú moc.

6. Od zmluvy možno odstúpiť okamžite, a to v lehote 3 pracovných dní, v prípade, ak prenajímateľ zistí, že nájomca neužíva prenajaté priestory v rozsahu určenom touto zmluvou. V takomto prípade sa doručí písomná výpoveď s okamžitým ukončením nájomného vzťahu doporučeným listom a nájomný vzťah sa končí deň po doručení okamžitej výpovede.

7. V prípade ak nájomca zmarí doručenie výpovede, alebo odoprel písomnosť prijať, prenajímateľ je oprávnený na náklady nájomcu priestory vyprázdniť a veci uložiť na jeden mesiac štvrtý deň od vrátenia výpovede doručovateľskou službou.

8. Dôvodom pre okamžité zrušenie nájmu je aj neplatenie nájmu dlhšie ako tri mesiace nasledujúce po sebe v zmysle § 711 písm. d OZ.

9. Taktiež dôvodom na okamžité zrušenie nájmu je nedodržanie podmienok Čl. 6. (Nedoplatok v istine dlhší ako jeden mesiac.)

10. V prípade, ak bude nutné riešiť niektoré vzťahy upravené touto zmluvou formou dodatku k zmluve, nepodpísanie dodatku zo strany nájomcu je dôvodom na vypovedanie nájomnej zmluvy aj pred uplynutím doby, na ktorú bola nájomná zmluva uzavretá.

11. Výpovedná lehota v takom prípade je jednomesačná a začína plynúť dňom, kedy zo strany nájomcu nebol podpísaný dodatok.

12. Odovzdanie a prevzatie bytových priestorov strany potvrdia písomným protokolom o odovzdaní a prevzatí bytových priestorov, kde zmluvné strany môžu uviesť svoje pripomienky.

Čl. 5
Výška a splatnosť nájomného

1. Zmluvné strany sa dohodli na výške nájomného nasledovne:
   a/ nájomné za užívanie bytových priestorov podľa čl. 2 bod 2
   v celkovej výmere **54 m^2**: **148,50 €/ mesiac**
   Z nájomného sa tvorí fond prevádzky, údržby a opráv na základe VZN o podmienkach nájmu bytov postavených vo výške **25,70 €/ mesiac**
   b/ nájomné za užívanie nebytových priestorov: 0,00 €
   c/ všetky náklady za služby spojené s užívaním bytových a nebytových priestorov v plnom rozsahu hradí nájomca.
   d/ Elektrickú energiu za spoločne užívané priestory, vodné a služby za vývoz obsahu žúmp hradí nájomca formou mesačných záloh. Prenajímateľ raz ročne vykoná vyúčtovanie týchto záloh na základe vyúčtovacích faktúr dodávateľa elektriny a vodného za skutočnú spotrebu.
   Elektrická energia za spoločne užívané priestory: 2,27 €
   Vodné: 9,27 €
   Vývoz obsahu žumpy: 45,78 €
   Zálohy spolu: **57,32 €/ mesiac**
   V prípade väčších odchýlok v ročnom vyúčtovaní týchto záloh, na kompenzáciu neúmerných preplatkov alebo nedoplatkov, nájomca pokračuje uhrádzanie záloh podľa odporúčania obce uvedeného v aktuálnom ročnom vyúčtovaní.
   e/ Náklady za odvoz odpadu každý nájomca platí podľa platného Všeobecne záväzného nariadenia obce o miestnych daniach a o miestnom poplatku za komunálny odpad a za drobné stavebné odpady.

   Nájomné so zálohami SPOLU: **231,52 €**

2. Nájomca sa zaväzuje pravidelne každý mesiac, vždy do 15. dňa príslušného mesiaca poukazovať na účet prenajímateľa PRIMA banka Slovensko a.s. SK1356000000003862021001, alebo poštou poukážkou, mesačné nájomné a zálohy vo výške uvedenej v bode 1.

3. a/ Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade zmeny cien za nájom, v prípade aj mierou inflácie prekračujúcou v medziročnom období hranicu 7% pristúpia na podnet prenajímateľa k zmene ustanovení tejto zmluvy vo forme písomného dodatku.
   b/ V prípade nesúhlasu nájomcu s takto zvýšeným nájomným, je prenajímateľ oprávnený od zmluvy odstúpiť.
   c/ Odstúpenie od zmluvy sa stáva účinným dňom doručenia nájomcovi, ktorý sa zaväzuje vypratať bytové priestory do 15 dní od doručenia odstúpenia od zmluvy.
   d/ Nájomca sa zaväzuje uhradiť prípadné zvýšené náklady, ktoré nepresahujú 7%- nú hranicu, bez písomného dodatku.

4. V prípade, ak nájomca neuhradí nájomné v termíne uvedenom v bode 2 tohto článku, je povinný zaplatiť penále vo výške 0,5 % splatnej sumy, za každý deň omeškania.

5. Prenajímateľ sa zaväzuje, že pri dodržaní všetkých zmluvných podmienok zo strany nájomcu, výšku nájomného nezvýši do 30.06.2027. Výnimkou môže byť vzájomne dohodnutá všeobecná potreba úpravy niektorej položky tvoriacej súhrnné nájomné pre všetky byty tejto 9 b.j.

Čl. 6
Peňažná istina

1. Zmluvné strany sa dohodli, že finančná zábezpeka na celú dobu nájmu podľa zákona č. 443/2010 Z.z. je **871,00 €** (slovom osemstosedemdesiatjeden Eur). Finančná zábezpeka slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a nepoškodzovania užívaného nájomného bytu.

2. Z tejto istiny môže Prenajímateľ jednorazovo vykryť neuhradené mesačné nájomné maximálne troch mesiacov. Potom vstupuje do platnosti odsek 8. Čl. 4.

3. Z istiny použitá suma musí byť doplnená nasledujúci mesiac po jej poslednom, maximálne treťom využití na krytie nájomného, keďže podľa ods. 1. tohto Čl., podmienkou uzavretia a udržania platnosti nájomnej zmluvy je prevedenie stanovenej sumy na určený účet hlavne preto, lebo istina sa vzťahuje na zabezpečenie krytia prípadných výdavkov vyplývajúcich z ukončenia nájomnej zmluvy. Následne platí ustanovenie odseku 8. Čl. 4.

4. Prenajímateľ môže upozorniť nájomcu písomne na čerpanie z finančných prostriedkov z kaucie, kde uvedie výšku čerpaných finančných prostriedkov a dátum čerpania.

5. Prenajímateľ, po písomnej výzve nájomcu, je povinný počas trvania nájomného vzťahu informovať ho o stave depozitných prostriedkov.

6. Finančnú zábezpeku je nájomca povinný dorovnať do 30 dní po odčerpaní .

Čl. 7
Právna povinnosť zmluvných strán

1. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať všetky úpravy bytových a nebytových priestorov súvisiace s ich užívaním a náklady spojené s obvyklým užívaním.

2. Nájomca je povinný bezodkladne na vlastné náklady odstrániť všetky poruchy a poškodenia, ktoré v prenajatých objektoch spôsobil vlastnou činnosťou, resp. činnosťou osôb, ktorým umožnil vstup do objektu.

3. Nájomca bytu a nebytových priestorov a osoby, ktoré sú evidované s nájomcom v spoločnej domácnosti, majú vedľa práva užívať byt aj právo užívať spoločné priestory domu a zariadenia domu predpísaným spôsobom podľa povahy a účelu príslušného zariadenia.

4. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať platný domový poriadok, bude vykonávať činnosti z neho vyplývajúce a pri výkone svojich práv bude dbať, aby v dome a jeho najbližšom okolí bolo trvalo udržiavané prostredie, zaisťujúce ostatným nájomníkom nerušený výkon ich práv.

5. Nájomca sa zaväzuje, že nebude v byte a nebytových priestoroch vykonávať podstatné zmeny a stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.

6. Nájomca je povinný ku dňu zániku nájmu bytu tento odovzdať prenajímateľovi vyprataný a v riadnom stave (hygienicky vybielený) s prihliadnutím na obvyklú amortizáciu.

7. Nájomca berie na vedomie, že jeho vlastný hnuteľný majetok a zásoby je povinný poistiť na vlastné náklady.

8. Prenajímateľ nezodpovedá za prípadnú stratu, resp. zničenie hnuteľného majetku a zásoby nájomcu.

9. Prenajímateľ sa zaväzuje primerane zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv, spojených s užívaním bytu.

10. Prenajímateľ sa zaväzuje, že stavebné úpravy a iné podstatné zmeny v byte bude vykonávať iba so súhlasom nájomcu. Tento súhlas nájomca môže odoprieť iba z vážnych dôvodov. Ak takéto úpravy bude prenajímateľ povinný vykonávať na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, nájomca sa zaväzuje, že ich vykonanie bezodkladne umožní.

11. Nájomca bytu podpísaním tejto zmluvy vyhlasuje, že neprenechá časť bytu alebo celý byt do podnájmu tretej osobe.

Čl. 8
Osobitné dojednania

1. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi v čase trvania nájmu všetky zmeny ohľadom svojej osoby (napr. zmena trvalého bydliska) a to písomne v lehote do 5 dní od obdržania dokladu o zmene od príslušného orgánu.

2. Na právne vzťahy, výslovne neupravené touto zmluvou, sa inak vzťahujú príslušné ustanovenia OZ a ďalšie všeobecne záväzné právne predpisy vydané štátom a obcou.

3. Nájomca nie je oprávnený prenajať prenajaté priestory do nájmu alebo podnájmu, alebo výpožičky inému resp. iných osôb.

4. Nájomca nie je oprávnený uskutočniť akúkoľvek dispozíciu s bytom (výmena bytu, prenechanie časti bytu, podnájom bytu, prijatie ďalších osôb do bytu apod.) bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

5. Nájomca sa zaväzuje umožniť povereným pracovníkom prenajímateľa prekontrolovať užívané priestory, či sú používané na účely, ktoré určuje táto zmluva.

6. Nájomca je povinný umožniť prístup prenajímateľovi do bytu za účelom prekontrolovania technického stavu bytu a dodržiavania zmluvných podmienok.

7. Prenajímateľ je po predchádzajúcom upozornení nájomcu oprávnený k vstupu do prenajatých priestorov s výnimkou havarijných situácií, kedy nie je potrebné predchádzajúce upozornenie a je oprávnený vykonať kedykoľvek kontrolu v súvislosti s riadnym užívaním prenajatých vecí.

8. Nájomca v zmluve prehlásil, že bol oboznámený s technickým stavom bytových priestorov a že ich v takomto stave od prenajímateľa prevzal.

9. Zmeny a doplnky tejto zmluvy sa môžu uskutočňovať len písomnou formou a len so súhlasom oboch zmluvných strán.

10. Nájomca má právo na opakované uzavretie zmluvy o nájme nájomného bytu pri dodržaní týchto podmienok :

- Nájomca naďalej spĺňa podmienky zákona č. 443/2010 Z.z. a platného VZN

- Nájomca písomne požiadal o predĺženie nájmu najneskôr 3 mesiace pred uplynutím dohodnutej nájomnej doby
- Nájomca nemá žiadne záväzky voči prenajímateľovi súvisiace s nájmom
- Nájomca nemá vlastný byt alebo inú nehnuteľnosť spôsobilú na trvalé bývanie.

11. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy obec informuje nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.

12. Opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy môže byť kratšie v prípadoch keď si nájomca pravidelne nesplnil svoje povinnosti nájomcu (napr. v priebehu posledných dvanástich mesiacov meškal minimálne s dvojmesačným nájomným). U takéhoto nájomcu bude opakovaná nájomná zmluva uzatvorená na dobu 6 mesiacov, pri podmienke úhrady nedoplatkov na nájomnom pred uzatvorením novej zmluvy.

13. Ak počas trvania nájomného vzťahu legislatívne zmeny umožnia prenajímateľovi predať predmet zmluvy, nájomca bude mať predkupné právo k predmetu zmluvy, ak počas trvania nájomného vzťahu splnil všetky zmluvné podmienky.
    V prípade odpredaja bytov v bytovom dome, po ukončení splatnosti úveru ŠFRB na objekt 9 b.j. , má nájomca prednostné právo na odkúpenie bytu do osobného vlastníctva, ak tento byt mal v nájme posledných 15 rokov pred realizáciou predaja a ak počas trvania nájomného vzťahu splnil všetky zmluvné podmienky.

Čl. 9
Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda účinnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami.

2. Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu s jej obsahom túto vlastnoručne podpisujú.

3. Túto zmluvu možno zmeniť a doplňať písomným dodatkom oboma zmluvnými stranami.

4. Vzťahy medzi zmluvnými stranami, ktoré nie sú upravené touto zmluvou sa riadia Občianskym zákonníkom, VZN o podmienkach nájmu bytov určených na sociálne bývanie č. 3/2024 a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.

5. Zmluva je vyhotovená v dvoch exemplároch, z ktorých prenajímateľ dostane jeden exemplár a nájomca jeden exemplár.

6. Spory vzniknuté medzi účastníkmi zmluvy prislúchajú na rozhodnutie príslušnému súdu.

V Jurovej, dňa 17.06.2024

Za prenajímateľa:

.....
Gabriel Fekete
starosta obce Jurová

Za nájomcu:

.....
Júlia Brogyányi

.....
Gábor Brogyányi