

NÁJOMNÁ ZMLUVA č. 2/2024 - 250/1

uzatvorená podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka

zmluvnými stranami

1. Prenajíateľ: Obec Lipník

IČO: 00648833

Bankové spojenie: Prima banka

č. účtu: **9000749012 / 5600**

zastúpená: Ing. Peter Mikuško, starosta obce

(ďalej len ako "prenajíateľ") na jednej strane

a

2. Nájomca: Jaroslav Lenhardt, rodený Lenhardt

bytom: Lipník č. 250/1, 972 32, SR

stav: slobodný

(ďalej len ako "nájomca") na druhej strane

sa dohodli na uzatvorení zmluvy o nájme bytu za týchto podmienok:

Článok 1

Predmet zmluvy a účel nájmu

1. Predmetom tejto zmluvy je úprava zmluvných podmienok, práv a povinností zmluvných strán pri poskytnutí nájomného bytu. Účelom tejto zmluvy je zabezpečiť primerané bytové podmienky pre nájomcu, ochranu jeho práv a ochranu majetku obce.
2. Prenajíateľ prenecháva nájomcovi do užívania **2-izbový nájomný byt číslo 1** s príslušenstvom, nachádzajúci sa na prízemí, súpisné číslo **250**, ktorý bol postavený v súlade so zákonom č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní. Pre tento byt nachádzajúci sa v bytovom dome na parc. č. 1567/26 v k. ú. obce Lipník platí osobitný režim vymedzený nariadením obce č. 2/2012 o podmienkach pridelovania nájomných bytov vo vlastníctve obce.
3. Prenajíateľ prenecháva byt nájomcovi výlučne za účelom bývania na základe žiadosti nájomcu o nájomný byt zo dňa 14.11.2023 a na základe uznesenia obecného zastupiteľstva č. 69/2023 zo dňa 11.12.2023 o pridelení predmetného bytu žiadateľovi.
4. Nájomca sa zaväzuje, že bude prenajatý byt využívať v súlade s dohodnutým účelom bývania.
5. Základné údaje o nájomnom byte sú uvedené v evidenčnom liste nájomného bytu, ktorý bude pripojený k tejto zmluve ako príloha č. 1. Evidenčný list vyhotovuje vlastník bytu v súlade s platnou právnou úpravou.
6. K externému príslušenstvu bytu patrí vedľajší priestor v neobytnej miestnosti pivnice a poštová schránka.
7. K spoločným priestorom patria priestory na spoločné užívanie a priestory na technické zariadenie domu.
8. Opis stavu nájomného bytu, opis príslušenstva a vybavenia bytu je zaznamenaný v Protokole o odovzdaní a prebratí nájomného bytu, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy ako príloha č. 2.

Článok 2 Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi do užívania byt v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie. O odovzdaní a prevzatí bytu a zariadení bytu spíšu zmluvné strany písomný protokol, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy a bude pripojený k tejto zmluve ako príloha č. 2.
2. Prenajímateľ je povinný vykonávať prehliadku funkčnosti domových zariadení slúžiacich k riadnemu užívaniu bytu, vykonávať revíziu technických zariadení a vykonávať opravy a úpravy zásadného charakteru.
3. Prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do bytu za účelom vykonania kontroly, či ho nájomca užíva dohodnutým spôsobom, výlučne však za prítomnosti nájomcu alebo osoby tvoriacej jeho domácnosť, ktorá nájomný byt užíva na základe nájomnej zmluvy.
4. Prenajímateľ je v prípade hroziacej škody oprávnený vstúpiť do nájomného bytu za účelom vykonania opatrení potrebných na jej zamedzenie alebo zmenšenia jej následkov. Pre tento účel bude mať k dispozícii kľúč od nájomného bytu, ktorý bude v obálke zapečatenej nájomcom. Odpečatenie obálky a vstup do bytu podlieha osobitnému režimu.
5. Prenajímateľ je povinný v byte vykonať všetky opravy, ktoré nie je podľa tejto zmluvy povinný vykonať nájomca.
6. Prenajímateľ sa zaväzuje najneskôr v deň odovzdania bytu odovzdať nájomcovi jednu sadu kľúčov od bytu, od poštovej schránky a jeden kľúč od hlavného vchodu bytového domu.

Článok 3 Práva a povinnosti nájomcu

1. Práva a povinnosti zmluvných strán sa riadia Občianskym zákonníkom, pokiaľ z legislatívy platnej pre tento druh bytov a VZN obce nevyplýva niečo iné.
2. Okrem týchto práv a povinností sa zmluvné strany dohodli na nasledovných právach, resp. povinnostiach a odlišnostiach, ktoré sú uvedené v Občianskom zákonníku:
 - a) Nájomca bol povinný pred podpísaním nájomnej zmluvy vložiť na účet obce finančnú zábezpeku vo výške **929,04 eur**. Nájomca túto povinnosť splní do troch pracovných dní od podpisu tejto nájomnej zmluvy.
 - b) Do tohto bytu sa môžu so súhlasom prenajímateľa na trvalý pobyt prihlásiť iba nájomcovia a ich deti, ktoré s nimi žijú v spoločnej domácnosti, plus druh, družka a rodič. Každú zmenu v súvislosti s počtom osôb bývajúcich v byte je nájomca povinný do 10 dní nahlásiť na Obecný úrad v Lipníku.
 - c) Nájomca je povinný prihlásiť sa na trvalý pobyt v obci Lipník do jedného mesiaca od dátumu podpísania nájomnej zmluvy.
 - d) Nájomca je povinný prenajímateľovi vopred nahlásiť pobyt iných osôb v byte, ktoré sa tam budú zdržiavať po dobu dlhšiu ako 15 dní.
 - e) U tohto bytu nemožno uplatňovať prechod nájmu v zmysle § 706 Občianskeho zákonníka.
 - f) U tohto bytu nemožno realizovať výmenu bytu medzi nájomcami.
 - g) U tohto bytu nemožno realizovať prevod vlastníckych práv k bytu na nájomcu.
 - h) Nájomca nájomného bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu, alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu.
 - i) K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný byt uvoľniť a odovzdať ho vlastníkovi v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody na byte a je povinný ich prenajímateľovi nahradiť.
 - j) Nájomca určí v nájomnej zmluve miesto, na ktoré bude nájomca vypratáný v prípade ukončenia nájmu a neodst'ahovania sa z bytu a týmto miestom bude: Helena Boboková, Lipník č. 208, 97232.

- k) V prípade, že sa nájomca k termínu ukončenia nájomnej zmluvy z uvedeného bytu neodst'ahuje, prenajímateľ zabezpečí vypratanie nájomného bytu na náklady nájomcu na miesto určené v zápisnici za asistencie zástupcu obce, nezúčastnenej osoby a zástupcu štátnej polície. Veci nájomcu budú uložené v priestore patriacom prenajímateľovi po dobu 30 dní.
3. Nájomca nemôže vykonávať bez súhlasu vlastníka bytu žiadne vnútorné a vonkajšie stavebné úpravy, ako i úpravy na spoločných nebytových priestoroch, montovať a umiestňovať rôzne antény, prijímače, meniť dispozičné riešenie bytu ani zasahovať do rozvodov vody, plynu a elektrickej energie. Ich vykonanie sa považuje za závažné porušenie nájomnej zmluvy.
 4. Nájomca má zakázané chodiť do povalových priestorov, odkladať v týchto priestoroch materiál a vykonávať akúkoľvek činnosť bez ohlásenia na obecnom úrade.
 5. Nájomca je povinný počínať si počas celej doby tak, aby nedochádzalo ku škodám na predmete nájmu. V prípade zavineného porušenia povinností zodpovedá nájomca za vzniknutú škodu.
 6. Nájomca sa zaväzuje udržiavať poriadok v byte a správať sa v súlade s dobrými mravmi a zásadami slušného susedského spolunažívania.
 7. Nájomca je povinný podieľať sa na udržiavaní čistoty v spoločných priestoroch, nebytových priestoroch a priestoroch prísluších k bytovému domu.
 8. Nájomca sa zaväzuje vykonávať na svoje náklady drobné opravy v byte a na jeho zariadení, súvisiace s ich užívaním a s bežnou údržbou. Drobnými opravami sa pre účely tejto zmluvy považujú opravy, ktorých náklady v jednotlivom prípade neprevyšujú sumu 33 eur. Nájomca nemá voči prenajímateľovi nárok na náhradu takto vynaložených nákladov.
 9. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi nutnosť vykonania opráv, ktoré má uskutočniť prenajímateľ a súčasne umožniť ich vykonávanie. V opačnom prípade zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti.
 10. Nájomca je povinný, v súlade s § 665 Občianskeho zákonníka umožniť prenajímateľovi prístup do bytu a nebytového priestoru za účelom kontroly užívania riadnym spôsobom v súlade s článkom 2 tejto zmluvy.

Článok 4

Doba nájmu, podmienky opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy a skončenie nájmu

1. Nájomný byt sa prenajíma na dobu na dobu určitú od **01.03.2024** do **28.02.2027**, s možnosťou opakovaného predĺženia nájmu v zmysle platnej legislatívy.
2. Ak bude mať nájomca záujem o predĺženie platnosti nájomnej zmluvy, doručí minimálne 3 mesiace pred ukončením platnosti zmluvy na Obecny úrad v Lipníku žiadosť o predĺženie doby jej platnosti.
3. Žiadosť o predĺženie podaná nájomcom prerokuje obecné zastupiteľstvo a rozhodne o nej. Zmluvné strany v prípade schválenia predĺženia uzavrujú novú nájomnú zmluvu, ktorou predĺžia dobu platnosti zmluvy v zmysle zákona. Ak sa tak nestane, uplynutím troch rokov, na ktoré bola uzavretá, nájomná zmluva zaniká.
4. Nájomný vzťah môže počas dojednanej doby trvania nájmu zaniknúť:
 - písomnou dohodou zmluvných strán k dohodnutému dňu,
 - písomnou výpoveďou zo strany nájomcu, pričom nájom bytu sa skončí uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola prenajímateľovi doručená výpoveď,
 - písomnou výpoveďou zo strany prenajímateľa, po prerokovaní a rozhodnutí v obecnom zastupiteľstve obce Lipník a so súhlasom starostu obce, ak nájomca:
 - a) nespĺňa podmienky uvedené v § 22 ods. 3 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní,

- b) hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil včas úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 3 mesiace,
 - c) alebo ten, kto s ním býva, napriek písomnej výstrahe hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v dome,
 - d) využíva prenajatý byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie alebo ak nájomca alebo ten, kto s ním býva, sústavne porušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
 - e) neužíva byt bez vážnych dôvodov,
 - f) bez súhlasu prenajímateľa v predmetnom byte ubytuje osoby, ktoré nie sú uvedené na evidenčnom liste k tomuto bytu (do toho sa nezarátavajú návštevy kratšie ako 15 dní),
 - g) vykoná bez súhlasu vlastníka vonkajšie a vnútorné stavebné úpravy, ako aj úpravy v spoločných nebytových priestoroch, namontuje a umiestni rôzne antény, prijímače, zmení dispozičné riešenie bytu, alebo zasiahne do rozvodov vody, plynu a elektrickej energie.
5. V písomnej výpovedi, bez ohľadu na to, či ju podal prenajímateľ alebo nájomca, musí byť uvedená lehota, kedy sa má nájom skončiť.
6. V ostatných otázkach sa skončenie nájmu riadi ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
7. V prípade ukončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť byt v rozsahu v akom bol prevzatý podľa protokolu o prevzatí a v stave:
- a) zodpovedajúcom stavebným úpravám vykonaným so súhlasom prenajímateľa,
 - b) zodpovedajúcom miere opotrebovania.

Článok 5

Výška a splatnosť mesačného nájomného a úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu

1. Výška mesačného nájomného za byt sa stanovuje v zmysle platných právnych predpisov pre tento typ nájomných bytov. Výpočet nájomného, úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu a zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu je uvedený v evidenčnom liste nájomného bytu (príloha č. 1).
2. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade zvýšenia cien energií a služieb spojených s užívaním bytu je prenajímateľ oprávnený v pomernej výške zvýšiť dohodnuté nájomné. Zmeny nájomného a mesačných preddavkov spojených s užívaním bytu budú nájomcovi oznámené zaslaním nového evidenčného listu.
3. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že nájomca zloží vopred na účet obce v Prima banke, číslo **9000749012 / 5600** hotovosť vo výške 6 násobku mesačného nájomného, t.j. **929,04 eur**. Pri platbe uvedie variabilný symbol číslo bytu **1**. Táto suma bude ponechaná na účte prenajímateľa ako finančná zábezpeka pre prípad neplatenia úhrad spojených s užívaním bytu. V prípade, ak prenajímateľ bude evidovať voči nájomcovi splatný nedoplatok na úhradách spojených s užívaním bytu, je prenajímateľ oprávnený použiť tieto finančné prostriedky na úhradu vzniknutého dlhu. Prenajímateľ a nájomca sa ďalej dohodli, že v prípade ukončenia nájomného vzťahu je prenajímateľ povinný v lehote do 15 dní po vysporiadaní všetkých záväzkov nájomcu, zostatok vopred vložených finančných prostriedkov do depozitu vrátiť nájomcovi za súčasného splnenia podmienky vypratania a odovzdania bytu prenajímateľovi.
4. Nájomca je povinný platiť nájomné vo výške **174,27 eur** mesačne vopred, vždy **najneskôr do 20. dňa predchádzajúceho mesiaca** na účet obce v Prima banke, číslo účtu **9000749012 / 5600** s uvedením variabilného symbolu t.j. číslo bytu **1**. Vypočítaná výška nájomného zahŕňa rozpočítané náklady na m², splátky z vlastných zdrojov obce, splátku úveru, poistenie, poplatok za správu a príspevok do fondu prevádzky, údržby a opráv.
5. Nájomca sa zaväzuje platiť odo dňa podpísania nájomnej zmluvy a protokolu o odovzdaní a prevzatí bytu zálohovú úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu (energie – voda, osvetlenie spoločných priestorov...) určenej v evidenčnom liste.

Zálohová úhrada za plnenia poskytované v súvislosti s užívaním bytu sa platí vopred mesačne vždy najneskôr do 20. dňa predchádzajúceho mesiaca.

Po uplynutí zúčtovacieho obdobia (roka, resp. vykurovacieho obdobia) bude záloha podľa príslušných platných právnych predpisov vyúčtovaná. Prípadný nedoplatok je nájomca povinný uhradiť najneskôr do 31. 05. nasledujúceho roka, prípadný preplatok je prenajímateľ povinný vrátiť najneskôr do 31. 05. nasledujúceho roka. Prenajímateľ má právo na základe výsledkov zúčtovacieho obdobia túto sumu upraviť.

6. Platba za vodu je realizovaná na základe odpočtu kalibrovaného vodomera, ktorý je umiestnený v šachte pri bytovke. Vodomery, ktoré sú umiestnené pri bytoch, sú len orientačné. Finančný rozdiel medzi kalibrovaným a orientačným vodomerom hradí nájomca.
7. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu do 5 dní po jej splatnosti, je povinný zaplatiť správcovi bytu poplatok z omeškania v zmysle § 4 NV č. 87/1995 Z.z. (0,5 promile z dlžnej sumy za každý deň omeškania).

Článok 6 Osobitné ustanovenia

1. Nájomca nesmie umiestniť na oknách bytu z vonkajšej strany žalúzie alebo rolety.
2. Nájomca meno a priezvisko: **Jaroslav Lenhardt** na základe ustanovenia § 7 ods. 1 a ods. 2 zákona č. 122/2013 Z. z. o ochrane osobných údajov vyjadruje súhlas so spracúvaním jeho osobných údajov, ktoré boli získané na účel prenájmu bytu a sprístupnením v rozsahu meno a priezvisko.
3. Poskytovanie informácií a zverejnenie tejto zmluvy sa riadi ustanoveniami zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov.

Článok 7 Záverečné ustanovenia

1. Zmeny a doplnky tejto nájomnej zmluvy sa môžu uskutočňovať len formou písomných dodatkov a so súhlasom zmluvných strán.
2. Pokiaľ táto nájomná zmluva neobsahuje bližšie ustanovenia, vzťahujú sa na nájomný vzťah príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka, len v prípade, že osobitné predpisy neobsahujú inú úpravu.
3. Táto zmluva nadobúda platnosť podpisom zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa.
4. Nájomná zmluva sa vyhotovuje v dvoch rovnopisoch, pričom jeden rovnopis obdrží prenajímateľ a jeden rovnopis nájomca.
5. Zmluvné strany si text tejto zmluvy prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.

V Lipníku, dňa 26.02.2024

.....
Prenajímateľ

.....
Nájomca