

Nájomná zmluva-opakovaná

č. 05/03/2024/BD 1

uzatvorená podľa ust. § 685 a nasl. zákona č.40/1964 Občiansky zákonník v platnom znení v nadväznosti na zákon č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov a v nadväznosti na Všeobecne záväzné nariadenie obce Hažlín č. 2/2022 o podmienkach pridelovania obecných nájomných bytov a spôsobe výpočtu nájmu v bytoch obecnej bytovky (ďalej len „VZN“)

Čl. I

Zmluvné strany

1. **Obec:** Hažlín
Zastúpená: Ing. Peter Dulenčín, PhD.
Sídlo: Obecný úrad Hažlín, Hlavná 200, 086 14 Hažlín
IČO: 00322016
DIČ: 2020623055
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.; pobočka Bardejov
Číslo účtu: SK51 5600 0000 0036 2061 6029
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

2. **Meno a priezvisko, titul:** Ing. Monika Vaššová
Dátum narodenia :
Rodné číslo:
Bydlisko: Hlavná 63/59, 086 14 Hažlín
3. **Meno a priezvisko, titul:** Ing. Maroš Vaško
Dátum narodenia :
Rodné číslo:
Bydlisko: Makovce 58, 090 23 Makovce

(ďalej len „nájomcovia“)

uzatvárajú za nižšie uvedených podmienok túto nájomnú zmluvu

Čl. II

Predmet nájmu

- Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti - nájomného bytového domu č.1 - 6 b. j. postaveného na pozemku parcelné číslo: CKN 620/3 zastavané plochy a nádvoria o výmere 190 m² nachádzajúceho sa v katastrálnom území Hažlín v obci Hažlín, na ulici Majerová 63 , so súpisným číslom stavby 400, zapísaného na liste vlastníctva č. 1114, vedeného Katastrálnym úradom v Prešove, Správou katastra Bardejov.
- Prenajímateľ prenecháva nájomcom do užívania byt v bytovom dome č.1, 6 b. j. na ulici Majerová, č. bytu 5, poschodie, pozostávajúci z 2 obytných miestností a príslušenstva, ktorým je kuchyňa, kúpeľňa s WC, chodba a terasa , všetko o rozlohe 51,13 m². (ďalej len „predmet nájmu“).
- Spoločnými časťami domu pre účely tejto zmluvy sú vstup, chodby, schodište.
- Podrobnejší opis bytu a jeho vybavenia je uvedený v protokole o odovzdaní a prevzatí bytu zo dňa 29.01.2021, ktorý sa v plnom rozsahu vzťahuje aj na túto nájomnú zmluvu opakovanú.
- Predmetom nájmu je opakovaný nájom bytu, ktorý užívali nájomcovia od 01.02.2021 do 31.01.2024.

Čl. III

Doba nájmu a účel nájmu

- Táto nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú od 01.02.2024 do 31.01.2027. Začiatok nájmu je od 01.02.2024.

2. Ak nájomcovia prejavia opäť záujem o opakované uzatvorenie zmluvy o nájme majú prednostné právo na opakované uzatvorenie zmluvy o nájme nájomného bytu, ktorý doposiaľ užívali a to pri dodržaní podmienok uvedenej v nájomnej zmluve a v zákone 443/2010Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.
3. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude prenajímateľ informovať nájomcov minimálne 3 mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu. Nájomcovia musia minimálne 30 dní pred skončením nájmu písomne požiadať o uzatvorenie novej nájomnej zmluvy a doručiť doklady k prehodnoteniu nájmu v zmysle zákona č. 443/2010 Z. z. inak právo na opakované uzatvorenie nájmu zanikne.
4. Táto nájomná zmluva sa uzatvára za účelom zabezpečenia bývania pre nájomcov a ich príbuzných v priamom pokolení, alebo pre druhu (priateľa) resp. družku (priateľku), ktorí žijú v spoločnej domácnosti a to na dobu trvania nájmu.

Čl. IV

Výška a splatnosť nájomného a úhrad spojených s užívaním bytu

1. Mesačná úhrada nájomného za predmet nájmu je určená v Rozpise nájomného a preddavku za služby a plnenia za užívanie bytu (príloha č.1) a to vo výške 138,50 €/mesačne (jednotridsaťosem eur a päťdesiat centov).
2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomcovia sú povinný okrem nájomného uhrádzať aj mesačne zálohové platby za plnenia (služby) spojené s užívaním bytu v sume, ktorá je uvedená v platnom Rozpise nájomného a preddavku za služby a plnenia za užívanie bytu (príloha č.1) .
3. Nájomcovia sú povinný platiť nájomné spolu so zálohou úhrad za plnenia (služby) poskytované s užívaním bytu pravidelne mesačne vopred vždy do 15. dňa kalendárneho mesiaca za nasledujúci kalendárny mesiac, a to:
 - a) bezhotovostným prevodným príkazom na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví zmluvy, alebo
 - b) do pokladne obecného úradu v Hažlíne.
4. Nájomcovia sú povinný zaplatiť prvé nájomné spolu s prvou zálohou úhrad za plnenia (služby) poskytované s užívaním bytu vopred do 5 pracovných dní odo dňa podpisu nájomnej zmluvy oboma zmluvnými stranami, a to:
 - a) bezhotovostným prevodným príkazom na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví zmluvy, alebo
 - b) poštovým peňažným poukazom na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví zmluvy.
5. Prenajímateľ je povinný vykonať vyúčtovanie skutočných nákladov za vyúčtovateľné plnenia (služby) spojené s užívaním bytu, a to za predchádzajúci kalendárny rok, najneskôr do 31.5. nasledujúceho kalendárneho roka a písomne vyúčtovanie odoslať nájomcom. Nájomcovia sú povinný uhradiť prenajímateľovi vyúčtovaním zistený nedoplatok za vyúčtovateľné plnenia (služby) spojené s užívaním bytu najneskôr do 15 dní po doručení vyúčtovania. V tej istej lehote je prenajímateľ povinný vrátiť nájomcom prípadný preplatok.
6. Prenajímateľ je oprávnený počas trvania nájomného vzťahu v odôvodnených prípadoch z hľadiska zmeny ekonomických a legislatívnych podmienok jednostranne zmeniť výšku nájomného a výšku záloh úhrad za služby (plnenia) spojené s užívaním bytu. O tejto zmene je prenajímateľ povinný informovať nájomcov do 30 dní.
7. Prenajímateľ je oprávnený jednostranne zmeniť výšku nájomného o ročnú mieru inflácie vyhlásenú Slovenským štatistickým úradom a to počnúc prvým januárom roku nasledujúcim po roku, za ktorý je inflácia vyhlásená.
8. Prenajímateľ jednostranne zmení výšku zálohových úhrad za služby spojené s užívaním bytu následne po zmene cien týchto služieb.

Čl. V

Finančná zábezpeka

1. Zmluvné strany sa dohodli, že uhradená finančná zábezpeka na celú dobu nájmu podľa zákona č. 443/2010 Z. z. bude vo výške 3-násobku mesačného nájomného t.j. 415,50 €, (slovom: štyristopätnásť eur a päťdesiat centov).

2. Finančná zábezpeka bude slúžiť na zabezpečenie splatných úhrad dohodnutého nájomného a dohodnutých úhrad za služby spojené s užívaním bytu v prípade neschopnosti úhrad. Túto úhradu je možné realizovať len v odôvodnených prípadoch na základe písomnej žiadosti nájomníkov o preúčtovanie a úhradu platieb z jeho finančnej zábezpeky, maximálne však do výšky platieb za dva kalendárne mesiace. Finančnú zábezpeku sú nájomcovia povinní dorovnať do 30 dní po odčerpaní. Ďalej finančná zábezpeka slúži aj ako úhrada za poškodený alebo zničený predmet nájmu mimo jeho obvyklého opotrebenia.
3. Prenajímateľ je oprávnený použiť finančnú zábezpeku na jednostranné započítanie svojich pohľadávok voči nájomcom, a to na úhradu:
 - za nájomcom poškodené spoločné priestory a spoločné zariadenia bytového domu počas nájomného vzťahu,
 - za opravy a práce, ktorými sa byt pri skončení nájomného vzťahu uvedie do pôvodného stavu s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie,
 - za nezaplatené nájomné a nezaplatené služby spojené s užívaním bytu v rámci záverečného vyúčtovania pri skončení nájmu bytu.
4. Finančnú zábezpeku prenajímateľ vráti nájomcom do 30 dní odo dňa ukončenia nájmu, avšak najskôr po vzájomnom vysporiadaní všetkých záväzkov a pohľadávok.
5. Prenajímateľ je oprávnený použiť prírastky (úroky) z finančnej zábezpeky na úhradu platieb za vedenie osobitného účtu v banke.

ČI. VI

Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomcovia sa zaväzujú, že:
 - budú uhrádzať všetky platby súvisiace s predmetom nájmu včas a riadne v súlade s rozpisom nájomného a preddavku za služby a plnenia za užívanie bytu,
 - všetky drobné opravy v byte, súvisiace s jeho užívaním a obvyklé udržiavacie práce v byte v súlade s platnými právnymi predpismi (Príloha nariadenia vlády SR č. 87/1995) si zabezpečí sám a na vlastné náklady. Ak sa nájomcovia nepostarajú o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu bytu, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcov na svoje náklady a požadovať od neho náhradu,
 - pri výkone svojich práv bude dbať o to, aby v bytovom dome bolo vytvorené prostredie, zabezpečujúce ostatným nájomníkom nerušený výkon ich práv,
 - závady a poškodenia, ktoré v byte a na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu spôsobí sám alebo tí, ktorí s ním bývajú uhradí v plnej výške; ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu,
 - nebudú v byte vykonávať žiadne zmeny a stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoj náklad,
 - bez zbytočného odkladu oznámia prenajímateľovi tie opravy v byte, ktoré je povinný vykonať prenajímateľ a umožní ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
2. Nájomcovia a osoby, ktoré s nimi bývajú v spoločnej domácnosti majú právo užívať aj spoločné priestory domu a zariadenia domu predpísaným spôsobom podľa povahy príslušného zariadenia. Nájomcovia sú povinní odovzdať prenajímateľovi evidenčný list (príloha č.2 nájomnej zmluvy) v ktorom bude uvedený zoznam osôb tvoriacich jeho domácnosť.
3. Nájomcovia nie sú oprávnení uskutočniť akúkoľvek dispozíciu s bytom (výmena bytu, prenechanie časti bytu, podnájom bytu, prijatie ďalších osôb do bytu) bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
4. Nájomcovia sú povinní, v prípade, že dôjde ku zmene okolností rozhodujúcich pre výšku nájomného a úhrad za služby, tieto zmeny bezodkladne oznámiť prenajímateľovi.
5. Nájomcovia sa zaväzujú, že na požiadanie prenajímateľa umožnia jeho pracovníkom prístup do bytu za účelom zistenia stavu bytu a potreby vykonania opráv a udržiavacích prác, ako aj za účelom kontroly, či nájomcovia byt riadne užívajú a či sú dodržané zmluvné podmienky.
6. Nájomcovia sú povinní umožniť vstup do bytu zamestnancom Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR, príslušného krajského stavebného úradu, správcu bytov a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu.

7. Nájomcovia sú povinní ku dňu zániku nájmu bytu tento odovzdať prenajímateľovi vypratý a v riadnom stave (hygienicky vybielený - namaľovaný bielou farbou) s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie najneskôr do 5 dní odo dňa zániku nájmu.
8. Nájomcovia si môžu poistiť svoj vlastný hnutel'ný majetok nachádzajúci sa v predmete nájmu na vlastné náklady a to na celú dobu nájomného vzťahu.
9. Nájomcovia po dohode s prenajímateľom sa zaväzujú, že budú dodržiavať právne predpisy vzťahujúce sa na predmet nájmu a to najmä:
 - zákon č. 314/2001 Z. z o ochrane pred požiarimi v znení neskorších právnych predpisov ako aj iné všeobecne záväzné právne predpisy.
10. Nájomcovia sú povinní dodržiavať bytový poriadok v dome.

Čl. VII

Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ je povinný:
 - zabezpečiť pre nájomcov riadny a nerušený výkon nájomných práv po vymedzení doby nájmu s ohľadom na dohodnutý účel nájmu a v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním predmetu nájmu spojené,
2. Prenajímateľ alebo ním poverená osoba je oprávnená vstupovať do predmetu nájmu so súhlasom a v sprievode nájomcov alebo ním poverenej dospeléj osoby za účelom vykonania kontroly dodržiavania podmienok tejto zmluvy, ako aj účelu nájmu a v prípade uskutočnenia opráv a údržby predmetu nájmu.
3. Prenajímateľ alebo ním poverená osoba je oprávnená vstupovať do predmetu nájmu vo výnimočných prípadoch ak to vyžaduje havarijný stav predmetu nájmu. O tejto skutočnosti prenajímateľ je povinný informovať nájomcov bezodkladne.
4. Prenajímateľ sa zaväzuje, že stavebné úpravy a iné podstatné zmeny v byte bude vykonávať iba so súhlasom nájomcov; tento súhlas nájomcovia môžu odoprieť iba z vážnych dôvodov; ak takéto úpravy bude prenajímateľ povinný vykonať na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, nájomca sa zaväzuje, že ich vykonanie bezodkladne umožní.
5. Prenajímateľ uzná nájomcom primeranú zľavu na nájmomnom, prípadne z úhrady za plnenia (služby) poskytované s užívaním bytu, ak nájomcovia preukážu skutočnosť odôvodňujúcu právo na primeranú zľavu, a toto právo si nájomcovia uplatnia v zákonnej lehote u prenajímateľa.

Čl. VIII

Zánik nájmu

1. Tento nájomný vzťah môže zaniknúť vzájomnou písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcami.
2. Nájomný vzťah zaniká tiež uplynutím doby nájmu.
3. Nájomný vzťah zaniká tiež písomnou výpoveďou prenajímateľa alebo nájomcov. Prenajímateľ môže dať výpoveď len z dôvodov uvedených v Občianskom zákonníku. Výpovedná doba je 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená. Uplynutím výpovednej lehoty sa nájomný vzťah končí.
4. Nájomcovia nájomného bytu nemajú nárok na pridelenie náhradného bytu ani inej bytovej náhrady po skončení nájmu uplynutím doby nájmu, alebo po ukončení nájmu pre uplynutím nájomnej zmluvy.
5. Prenajímateľ môže kedykoľvek odstúpiť od zmluvy, ak nájomcovia napriek písomnej výstrahe užívajú prenajatú vec, alebo ak trpí užívanie veci takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo, že mu hrozí značná škoda. Odstúpenie od zmluvy nadobúda účinnosť jeho doručením druhej strane. K tomuto dňu vzniká prenajímateľovi právo nájomcu vypratať.

Čl. IX
Osobitné ustanovenia zmluvy

1. Ak je, prípadne bude niektoré ustanovenie zmluvy neplatné alebo neúčinné, nedotýka sa to ostatných ustanovení tejto zmluvy, ktoré ostávajú v platnosti a účinnosti.
2. Zmluvné strany sa v takom prípade zaväzujú dohodou nahradiť neplatné alebo neúčinné ustanovenie novým platným alebo účinným ustanovením, ktoré najlepšie zodpovedá pôvodne zamýšľanému účelu ustanovenia neplatného alebo neúčinného. Do doby uzavretia dohody platí zodpovedajúca úprava všeobecne záväzných predpisov Slovenskej republiky.

Čl. X
Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu pred jej podpisom prečítali, jej obsahu porozumeli, s jej obsahom bez výhrad súhlasia a na znak svojho súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.
2. Zmluvné strany prehlasujú, že túto zmluvu uzatvorili slobodne, vážne, bez omylu a neuzatvorili ju v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok pre niektorú zo zmluvných strán.
3. Osoby konajúce za zmluvné strany vyhlasujú, že sú spôsobilé na právne úkony a sú spôsobilé konať za zmluvné strany.
4. Zmluva je vyhotovená v 3 vyhotoveniach, pričom každé vyhotovenie má charakter originálu. Každá zo zmluvných strán obdrží jedno vyhotovenie zmluvy.
5. Zmeniť alebo doplniť túto zmluvu je možné len na základe písomne a vzájomne odsúhlasených a očíslovaných dodatkov.
6. V prípade vzťahov neupravených touto zmluvou sa účastníci zmluvy riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka v platnom znení, zákonom č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.
7. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovej stránke obce / www.obechazlin.sk/.

Prílohy: Rozpis nájomného a preddavku za služby a plnenia za užívanie bytu – príloha č.1
Evidenčný list – príloha č. 2

V Hažlíne dňa

Ing. Peter Dulenčín, PhD – starosta obce
prenajímateľ

nájomca

nájomca