ZMLUVA O OPAKOVANOM NÁJME BYTU

uzatvorená podľa § 663 a nasl., § 685 a nasl. z. č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a v súlade s § 12 zákona č. 443/2010 Z. z. Zákon o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov
(ďalej len „zmluva“)

Čl. I
Zmluvné strany

1.1 Prenajímateľ:

Názov a sídlo:	**Obec Margecany** Obecný úrad**,** Obchodná 7 055 01 Margecany
V zastúpení:	Ing. Igor Petrik - starosta obce
Bankové spojenie:	Prima Banka, pobočka Spišská Nová Ves
Číslo účtu:	3457448001/5600
IČO:	00329347
Kontakt- tel. a fax. číslo:	tel., fax: 053/4894239

a

1.2 Nájomca:

Meno a priezvisko:	Peter Jalč
Dátum narodenia:	
Adresa trvalého bydliska:	
Kontakt- tel. číslo, mobil.:	
a	
Meno a priezvisko:	Renáta Jalčová
Dátum narodenia:	
Adresa trvalého bydliska:	
Kontakt- tel. číslo, mob.:	

Čl. II
Predmet nájmu

2.1 Prenajímateľ je výlučným vlastníkom bytového domu súpisné číslo 135 na ul. Školská č. 2 v Margecanoch, ktorý je na Správe katastra Gelnica zapísaný na liste vlastníctva č. 1844, pre katastrálne územie Margecany.
2.2 Prenajímateľ v zmysle uznesenia OZ č. 19/2016/B-1c zo dňa 25.10.2016 a za podmienok dohodnutých v tejto zmluve prenecháva nájomcovi do užívania trojizbový byt č. 7, nachádzajúci sa na 3. nadzemnom podlaží obytného domu súpisné číslo 135, Školská 2 v Margecanoch (ďalej len „byt“). Spolu posudzovanou osobou žijúcou v spoločnej domácnosti je Patrik Jalč, nar. xxxxxxxxxxxxx.

Čl. III
Popis bytu

3.1 Byt pozostáva z obytnej kuchyne, balkóna, izby, spálne, chodby, kúpeľne, WC, zádveria o celkovej podlahovej ploche 55,37 m^2. K bytu patrí pivnica č. 7 a parkovacie miesto č. 7 pre osobný automobil. Byt má samostatné elektrické vykurovanie so samostatným meraním – elektromer a hlavný istič sú umiestnené na vonkajšej stene schodišťa. V byte je meradlo odberu pitnej vody.
3.2 Nájomca je oprávnený s bytom užívať spoločné priestory a spoločné zariadenia bytového domu a užívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
3.3 Prenajímateľ odovzdáva nájomcovi byt uvedený v bode 3.1 tejto zmluvy spolu s príslušenstvom v stave spôsobilom na riadne užívanie a zaväzuje sa zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.
3.4 Nájomca podpisom tejto zmluvy vyhlasuje, že so stavom nájomného bytu a jeho príslušenstva je oboznámený, a to z dôvodu, že sa jedná o opakovaný nájom uvedeného bytu.

Čl. IV
Doba nájmu

4.1 Nájomný pomer vzniká dňom podpísania tejto zmluvy. Prenajímateľ prenajíma byt nájomcovi na dobu určitú - na tri roky, t. j. **od 01.12.2025 do 30.11.2028.**
4.2 Nájomca v súlade s § 12 zákona č. 443/2010 Z. z. Zákon o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 443/2010 Z. z.“) má právo na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy, ak dodrží tieto podmienky užívania nájomného bytu:

a) nájomca požiadal prenajímateľa o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy najneskôr 45 dní pred uplynutím dohodnutej doby nájmu,
b) nájomca naďalej spĺňa podmienky nájomcu určené vo všeobecne záväznom nariadení obce Margecany č. 4/2023 zo dňa 25.09.2023 o nakladaní s obecnými nájomnými bytmi (ďalej aj ako „VZN“) s výnimkami uvedenými v tomto VZN,
c) nie je daný dôvod na vypovedanie nájmu bytu zo strany prenajímateľa podľa § 711 ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení,
d) nájomca nemá žiadne záväzky voči prenajímateľovi.

O možnosti opakovaného uzavretia zmluvy bude prenajímateľ informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu bytu podľa tejto zmluvy.
4.3 Nájomca berie na vedomie, že po ukončení doby nájmu mu nevzniká nárok na pridelenie náhradného bytu, alebo inej bytovej náhrady a je povinný sa z bytu vysťahovať najneskôr k poslednému dňu trvania dojednaného nájmu.

Čl. V
Nájomné a úhrada za plnenia poskytované s užívaním nájmu

5.1 Nájomca je povinný platiť prenajímateľovi nájomné a úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu.

5.2 Nájomné za užívanie podlahovej plochy bytu je v zmysle uznesenia OZ č. 19/2016/ B-1l zo dňa 25.10.2016 celkom v sume **110,74 € mesačne.**

5.3 Úhradu plnení poskytovaných s užívaním bytu je nájomca povinný platiť prenajímateľovi nasledovne:

a) Za osvetlenie spoločných priestorov v bytovom dome mesačné zálohy vo výške **2 €/byt**. Po ukončení príslušného kalendárneho roka prenajímateľ vykoná vyúčtovanie poskytnutých záloh na základe vyúčtovania podľa fakturácie dodávateľa elektrickej energie. V prípade veľkých rozdielov prenajímateľ môže upraviť výšku zálohových platieb pre nasledujúce obdobie.

b) Za vodné a stočné mesačné zálohy vo výške **7 €/osobu.** Prenajímateľ vykoná vyúčtovanie vodného a stočného na základe vyúčtovania podľa fakturácie dodávateľa vody PVPS a. s. Poprad a skutočne odobratej vody odčítaním na príslušnom bytovom vodomere. Prípadný rozdiel medzi spoločným vodomerom a bytovými meradlami bude rozúčtovaný rovnomerne na všetkých nájomcov. V prípade veľkých rozdielov prenajímateľ môže upraviť výšku zálohových platieb pre nasledujúce obdobie.

c) Za elektromer a dodávku elektriny do bytu vrátane elektrického vykurovania platí nájomca individuálne zmluvnému dodávateľovi elektrickej energie. V zmysle Zmluvy o pripojení žiadateľa do distribučnej sústavy je EIC kód 24ZVS0000730822D.

5.4 Nájomné a úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu je nájomca povinný platiť mesačne vždy do **20.** dňa bežného kalendárneho mesiaca, za ktorý sa nájomné a úhrady za plnenia spojené s užívaním nájomného bytu platia.

5.5 Nájomné a preddavky za plnenia spojené s užívaním bytu bude nájomca uhrádzať formou prevodného príkazu z účtu nájomcu na účet prenajímateľa **č. 3457448001/5600,** vedeného v Prima banke Slovensko, a. s., pobočka Spišská Nová Ves, alebo priamo do pokladne Obecného úradu Margecany.

5.6 Pre zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a úhrad za prípadné poškodenie nájomného bytu uhradil nájomca v súlade s § 12 ods. 7 zák. č. 443/2010 Z. z. a Čl. VI ods. 13 VZN č. 4/2023 zo dňa 25.09.2023 do pokladne Obecného úradu Margecany finančnú zábezpeku vo výške 6 násobku mesačného nájomného, t.j. sumu **664,44 €.** Ak dôjde k ukončeniu nájomného vzťahu, zložená finančná zábezpeka bude vysporiadaná pri ukončení nájomného vzťahu.

5.7 Prenajímateľ je povinný vykonať vyúčtovanie ročného nájmu a ročnej úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu do **30.06**. nasledujúceho roka.

5.8 Nedoplatky alebo preplatky vyplývajúce z vyúčtovania sú splatné do **30** dní odo dňa doručenia vyúčtovania nájomcovi. Zmluvná strana, ktorá je v omeškaní s platbou vyplývajúcou z vyúčtovania, je povinná zaplatiť druhej strane poplatok z omeškania vo výške ustanovenej všeobecne záväzným právnym predpisom.

5.9 Ak nájomca neuhradí nájomné a preddavky úhrad za plnenia spojené s užívaním nájomného bytu riadne a včas, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške stanovenej všeobecne záväzným právnym predpisom.

5.10 Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku nájomného, ak sa zmenia cenové predpisy, alebo ak prenajímateľ vybaví byt novými predmetmi, ktoré tvoria zariadenie a vybavenie bytu, s čím nájomca podpisom tejto zmluvy výslovne súhlasí.

5.11 Prenajímateľ je v priebehu kalendárneho roka oprávnený zmeniť výšku mesačných preddavkov na plnenia, ak sa zmenia cenové podmienky (napr. zmena cenových predpisov), alebo sa zmení rozsah a kvalita poskytovaných plnení, alebo ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre určenie ich výšky, s čím nájomca podpisom tejto zmluvy výslovne súhlasí.

5.12 Ak nastanú skutočnosti uvedené v bodoch 5.10 a 5.11 tejto zmluvy je prenajímateľ oprávnený meniť výšku nájomného, alebo výšku mesačných preddavkov na plnenia od prvého dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca.

Čl. VI
Práva a povinnosti z nájmu

6.1 Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu. Zmluvné strany spísali o odovzdaní a prevzatí bytu protokol, v ktorom je opísané celkové vybavenie a zariadenie bytu a stav bytu v čase jeho prvého odovzdania nájomcovi.
6.2 Nájomca popri práve užívať byt má právo užívať aj spoločné priestory a zariadenia bytového domu, ako aj užívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
6.3 Nájomca sa zaväzuje predmetný byt, spoločné priestory a zariadenie bytového domu užívať riadne v súlade s domovým poriadkom a Občianskym zákonníkom. Pri výkone svojich práv je nájomca povinný dbať, aby sa v bytovom dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv.
6.4 Nájomca je v zmysle prílohy č. 1 nariadenia vlády SR číslo 87/1995 Z. z. Nariadenie vlády Slovenskej republiky, ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka, ktorá je prílohou tejto zmluvy, povinný zabezpečiť vykonanie drobných opráv v byte súvisiacich s jeho užívaním, starať sa o bežnú údržbu bytu a hradiť náklady s tým spojené. Opravami, ktoré je nájomca povinný zabezpečiť sa rozumie odstraňovanie čiastočného fyzického opotrebenia alebo poškodenia majetku za účelom uvedenia do predchádzajúceho, alebo prevádzkyschopného stavu. Opravami sa majetok uvedie do pôvodného stavu v akom sa nachádzal v čase jeho obstarania, zamedzuje sa vzniku poškodenia, zabezpečuje sa plynulosť a bezpečnosť používania majetku, a to i napriek zabudovaniu kvalitatívne nových prvkov, ktoré však neovplyvňujú výkonnosť a spôsob využitia majetku.
6.5 Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v byte, alebo v bytovom dome sám, alebo tí, ktorí s ním bývajú. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom písomnom upozornení nájomcu odstrániť závady a poškodenia a požadovať od nájomcu náhradu.
6.6 Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu tých opráv v byte, ktoré znáša prenajímateľ, a umožniť ich vykonanie. Inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
6.7 Ak prenajímateľ nesplní svoju povinnosť odstrániť závady brániace riadnemu užívaniu bytu, má nájomca právo po predchádzajúcom písomnom upozornení prenajímateľa závady odstrániť v nevyhnutnej miere a požadovať od neho náhradu účelne vynaložených nákladov.
6.8 Nájomca nesmie vykonať stavebné úpravy, ani inú podstatnú zmenu v byte bez písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.
6.9 Nájomca nesmie prenechať byt tretej osobe, ako aj nesmie umožniť užívanie poskytovaného bytu iným osobám bez súhlasu prenajímateľa.
6.10 Nájomca je povinný do jedného mesiaca oznámiť prenajímateľovi zmenu skutočnosti rozhodujúcich pre určenie výšky mesačných preddavkov na plnenia poskytované s užívaním bytu.
6.11 Nájomca nesmie montovať na steny budovy satelity, antény, stojany na bielizeň, ani iné zariadenia bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa.

6.12 Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi, alebo ním poverenej osobe, zamestnancom ministerstva, príslušného úradu a iných kontrolných orgánov v zmysle §18 ods. 1 zákona 443/2010 Z. z. prístup do celého bytu a spoločných priestorov za účelom kontroly, či nájomca užíva prenajatý byt a jeho zariadenie riadnym spôsobom. Túto kontrolu uskutoční prenajímateľ na základe písomného upovedomenia nájomcu. Nájomca je povinný umožniť vykonanie kontroly v termíne do 14 dní od doručenia upovedomenia. Kontrolu je možné vykonať maximálne jedenkrát ročne, častejšie len v prípadoch podozrenia, že dochádza k poškodzovaniu majetku prenajímateľa.
6.13 Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi, alebo ním poverenej osobe, prístup k jednotlivým meracím prístrojom umiestneným v nájomnom byte a v spoločných priestoroch za účelom odpisu stavu nameraných hodnôt pre potreby fakturácie.
6.14 Nájomca je povinný dbať o čistotu spoločných priestorov bytového domu ako aj priľahlého pozemku tak, že sa podieľa s ostatnými nájomníkmi na upratovaní spoločných priestorov, kosení priľahlého pozemku, odpratávaní snehu a pod.

Čl. VII
Zánik nájmu

7.1 Nájom bytu zanikne uplynutím času uvedeného v Čl. IV., ak nenastanú skutočnosti uvedené v Čl. IV bod. 4. 2 tejto zmluvy.
7.2 Nájom bytu môže zaniknúť aj písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom alebo písomnou výpoveďou nájomcu v zmysle Čl. VIII. ods. 3 VZN č. 4/2023 zo dňa 25.09.2023, pričom výpovedná lehota je tri mesiace a nájom bytu sa skončí uplynutím tejto lehoty. Výpovedná lehota začne plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená prenajímateľovi.
7.3 Prenajímateľ môže nájom bytu vypovedať za podmienok ustanovených podľa § 711 Občianskeho zákonníka. Dôvodom výpovede z nájmu bytu môže byť aj neumožnenie prístupu do bytu a nebytových priestorov v zmysle Čl. VI ods. 6.12 a ods. 6.13 tejto zmluvy.
7.4 Nájomca sa zaväzuje dňom skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi byt v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V opačnom prípade je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu, v akom ho nájomca prevzal.
7.5 Prenajímateľ po skončení nájmu nie je povinný nájomcovi nahradiť náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal v byte.
7.6 Ak je ukončený nájom nájomcovi, zároveň je ukončený aj nájom spolu posudzovaných osôb resp. osobám tvoriacim jeho domácnosť.

Čl. VIII
Záverečné ustanovenia

8.1 Túto zmluvu možno meniť len písomnou dohodou oboch zmluvných strán. Ustanovenia Čl. V bodov 5.10, 5.11, 5.12 tým nie sú dotknuté.
8.2 Vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka a všeobecne záväzného nariadenia Obce Margecany č. 4/2023 zo dňa 25.09.2023 o nakladaní s obecnými nájomnými bytmi.
8.3 Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu obidvoma zmluvnými stranami.

8.4 Zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po jej zverejnení na webovom sídle prenajímateľa.
8.5 Zmluva sa vyhotovuje v dvoch vyhotoveniach, po jednom pre obidve zmluvné strany. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzatvorili po vzájomnej dohode dobrovoľne, určite, zrozumiteľne a bez tiesne a na znak súhlasu zmluvu podpísali.

V Margecanoch, dňa:

Za prenajímateľa: Za nájomcu:

....
Ing. Igor Petrik
starosta obce

Peter Jalč Renáta Jalčová