

ZMLUVA O OPAKOVANOM NÁJME BYTU

uzatvorená podľa § 663, 685 a násl. Občianskeho zákonníka v platnom znení
a v súlade s úst. § 12 zákona č. 443/2010 Z. z.

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, pob. 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:	Štefan Gmuca,
Dátum narodenia:	
Adresa trvalého bydliska:	Jarná 584/57, 055 01 Margecany
Kontakt:	

a

Meno a priezvisko:	Jarmila Gmucová,
Dátum narodenia:	
Adresa trvalého bydliska:	Jarná 584/57, 055 01 Margecany
Kontakt:	

uzavreli túto

ZMLUVU O OPAKOVANOM NÁJME BYTU

Čl. II. Predmet nájmu

2.1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom troj – izbového bytu č. 2 nachádzajúceho sa na prízemí v pravo, bytového domu 584, súpisné číslo 57, na ul. Jarná a je vedený Správou katastra Gelnica na liste vlastníctva č. 1, pre katastrálne územie obce Margecany, okres Gelnica (ďalej len „byt“).

2.2. Prenajímateľ za podmienok dohodnutých v tejto zmluve, prenecháva nájomcom Gmucovi Štefanovi a Gmucovej Jarmile do užívania byt uvedený v tomto článku zmluvy.

Čl. III. Popis bytu

3.1. Byt pozostáva z troch obytných miestností a príslušenstva. Príslušenstvo bytu je kuchyňa, kúpeľňa, WC, chodba, pivnica. K bytu patrí parkovacie miesto pre osobný automobil. Byt má samostatné vykurovanie plynovým kotlom. Celková výmera podlahovej plochy bytu je 75,36 m², z toho podlahová plocha obytných miestností je 54,71 m² a celková podlahová plocha vedľajších miestností bytu je 20,65 m².

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 nájomnej 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 účinnosti tejto nájomnej zmluvy. Prenajímateľ prenajíma byt nájomcovi na dobu určitú - 3 roky, t. j. **od 01.06.2024 do 31.05.2027.**

4.2. Nájomca v súlade s úst. § 12 zákona č. 443/2010 Z. z. má právo na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy, ak dodrží tieto podmienky užívania nájomného bytu:

- nájomca požiadal prenajímateľa o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy najneskôr 45 dní pred uplynutím dohodnutej doby nájmu,
- nájomca naďalej spĺňa podmienky nájomcu určené vo všeobecne záväznom nariadení obce Margecany č. 4/2023 zo dňa 25.09.2023 (ďalej aj len „VZN“) s výnimkami uvedenými v tomto VZN,
- 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,
- nájomca nemá žiadne záväzky voči prenajímateľovi.

O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej 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 nevzniká mu 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 spojené s užívaním nájomného bytu.

5.2 Nájomné za užívanie bytu je celkom v sume **154,48 € mesačne** v zmysle uznesenia Obecného zastupiteľstva č. 10/2012/B – 18 zo dňa 30.03.2012.

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

a) Za osvetlenie spoločných priestorov v bytovom dome mesačné zálohy vo výške **1,7 €/byt**. Po ukončení príslušného kalendárneho roka prenajímateľ vykoná vyúčtovanie poskytnutých záloh na základe vyúčtovania podľa fakturácie dodávateľa elektrickej energie. V prípade rozdielov prenajímateľ je oprávnený upraviť výšku zálohových platieb pre nasledujúce obdobie.

b) Za vodné a stočné mesačné zálohy vo výške **5 €/osobu**. Prenajíateľ vykoná vyúčtovanie vodného a stočného na základe vyúčtovania podľa fakturácie dodávateľa vody PVPS a. s. Poprad a skutočne odobratej vody odčítaním na príslušnom podružnom bytovom vodomere. Prípadný rozdiel medzi spoločným vodomermom a podružnými bytovými meradlami bude rozúčtovaný rovnomerne na všetkých nájomcov. V prípade rozdielov prenájomca je oprávnený upraviť výšku zálohových platieb pre nasledujúce obdobie.

c) Za vykurovanie samostatným plynovým kotlom platí nájomca individuálne zmluvnému dodávateľovi plynu. Za elektrinu a elektromer platí nájomca svojmu zmluvnému dodávateľovi elektrickej energie.

5.4 Nájomné a úhrady za plnenia spojené s užívaním nájomného 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 úhrady za plnenia spojené s užívaním nájomného bytu je nájomca povinný uhrádzať formou prevodného príkazu z účtu nájomcu na účet prenájomca č. **3457448001/5600**, vedený v Prima banke Slovensko a. s., alebo v hotovosti 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 úst. § 12 ods. 7 zák. č. 443/2010 Z. z. a článkom VI. odst. 13, VZN 04/2023 zo dňa 25.09.2023 do hotovostnej pokladne prenájomca finančnú zábezpeku vo výške **6** násobku mesačného nájomného, t. j. **sumu 926,88 €**. Ak dôjde k ukončeniu nájomného vzťahu, zložená finančná zábezpeka bude vysporiadaná pri ukončení nájomného vzťahu.

5.7 Prenajíateľ je povinný vykonať vyúčtovanie ročného nájmu a ročnej úhrady za plnenia spojené s užívaním nájomného bytu do **30.06.** nasledujúceho kalendárneho 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 prenájomca poplatok z omeškania vo výške stanovenej všeobecne záväzným právnym predpisom.

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

5.11 Prenajíateľ 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 prenájomca 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 Prenajíateľ 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 spisali o odovzdaní a prevzatí bytu protokol v ktorom je opísané celkové vybavenie a zariadenie bytu a stav bytu v čase jeho 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 nariadenia vlády SR číslo 87/1995 Z. z. 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 – byt a jeho vybavenie 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 skutočností rozhodujúcich pre určenie výšky mesačných preddavkov na plnenia poskytované s užívaním bytu.

6.11 Nájomca nesmie montovať na steny budovy satelity, antény, stojany na prádlo, ani iné zariadenia bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa.

6.12 Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi, alebo ním poverenej osobe, 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 prevádzať 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 umiestnených 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 príslušného pozemku tak, že sa podieľa s ostatnými nájomníkmi na upratovaní spoločných priestorov, kosení príslušného pozemku, odpratávaní snehu a pod.

Čl. VII. Zánik nájmu

7.1 Nájom bytu zanikne uplynutím doby nájmu uvedenej v Čl. IV. tejto zmluvy.

7.2 Nájom bytu zaniká aj písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom alebo písomnou výpoveďou nájomcu v súlade so zákonom č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení.

7.3 Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu z dôvodov uvedených v § 711 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v platnom znení a Čl. VIII. Všeobecného záväzného

nariadenia obce č. 04/2023 o nakladaní s obecnými nájomnými bytmi v obci Margecany. Dôvodom výpovede z nájmu bytu môže byť aj neumožnenie prístupu do bytu a nebytových priestorov v zmysle Čl. VI. odst. 6.12 a odst. 6.13 tejto zmluvy.

7.4 Ak bola daná písomná výpoveď, skončí sa nájom bytu uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.

7.5 Ak je ukončený nájom nájomcovi, zároveň je ukončený aj nájom spolu posudzovaných osôb resp. osobám tvoriacim jeho domácnosť.

7.6 Nájomca sa zaväzuje ku dňu ukončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi byt a jeho vybavenie 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 a jeho vybavenie uvedie do stavu v akom ho nájomca prevzal. Prenajímateľ po skončení nájmu nie je povinný nájomcovi nahradiť náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal v byte.

Čl. VIII: Záverečné ustanovenia

8.1 Túto zmluvu možno meniť len písomnou dohodou oboch zmluvných strán. Ustanovenie Článku 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, ktoré je prílohou tejto zmluvy.

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.

8.6 Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzatvorili po vzájomnej dohode dobrovoľne, určite, zrozumiteľne a bez tiesne a na znak súhlasu zmluvu podpísali.

V Margecanoch, dňa 25.04.2024

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

.....
Ing. Igor Petrik
starosta obce

.....
Štefan Gmuca

.....
Jarmila Gmucová