Nájomná zmluva

podľa § 685 a nasl. zák. č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka
(ďalej len ***„Zmluva"***)
uzavretá medzi

Prenajímateľ:
Obchodné meno: **Mesto Hanušovce nad Topľou**
Sídlo: Mierová 333/3, 094 31 Hanušovce nad Topľou

IČO: 00 332 399
Číslo účtu (IBAN): SK58 0200 0000 0028 1369 2453
Banka: Všeobecná Úverová Banka, a. s.
Zast.: PhDr. Štefan Straka, primátor

(ďalej len ***„Prenajímateľ"***)
3
a

Nájomca:
Meno a priezvisko: ***Imrich Kiňa***
Trvale bytom:
Dátum narodenia:
(ďalej len ***„Nájomca"***)
(Prenajímateľ a Nájomca ďalej spoločne len ako ***„zmluvné strany"***)

Článok I
Predmet nájmu

1.1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností zapísaných na **liste vlastníctva č. 1481** vedenom Okresným úradom Vranov nad Topľou, katastrálnym odborom pre katastrálne územie Hanušovce nad Topľou, obec Hanušovce nad Topľou, okres Vranov nad Topľou, a to:

a) bytu **č. 10,** ktorý sa nachádza na ulici Pod Šibenou 691/24, v Hanušovciach nad Topľou, ktorý je postavený na pozemku s parcelným č. 2605/5, parcela registra „C", o výmere 323 m^2, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria (ďalej len ***„Byt"***);

1.2. Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi do užívania Byt spolu s príslušenstvom Bytu a vnútorným vybavením a zariadením Bytu podľa článku II Zmluvy (ďalej len ***„Predmet nájmu"***), a to na dobu podľa článku III Zmluvy, za nájomné a úhrady podľa článku IV Zmluvy a za podmienok uvedených v Zmluve.

1.3. Nájomcovi sa zakazuje poskytnúť dlhodobé ubytovanie v Predmete nájmu iným osobám ako tým, ktoré sú uvedené v tomto článku Zmluvy. Za dlhodobé ubytovanie sa považuje ubytovanie inej osoby na obdobie dlhšie ako päť kalendárnych dní počas jedného kalendárneho mesiaca. V prípade porušenia tejto jeho povinnosti, je povinný zaplatiť Nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške 200,- Eur za každý deň porušenia tejto povinnosti. Túto zmluvnú pokutu je povinný zaplatiť Nájomcovi bezodkladne po jeho výzve.

1.4. Nájomca je oprávnený užívať Predmet nájmu na základe tejto Zmluvy spoločne s nasledujúcimi osobami:

Článok II
Opis bytu

2.1. Jedná sa o 2-izbový byt.

2.2. Príslušenstvom Bytu je kuchyňa, 2 obytné miestnosti, sprchovací kút s WC a predsieň.

2.3. Súčasťou Bytu je jeho vnútorné vybavenie a zariadenie, a to rozvody elektrickej inštalácie od elektromeru vrátane elektrických ističov pre Byt, rozvody ústredného kúrenia od domových stúpačiek vrátane vykurovacích telies s termoregulačnými ventilmi, rozvody studenej a teplej vody vrátane hlavných uzatváracích ventilov, rozvody plynu od plynomeru vrátane hlavných uzatváracích ventilov, rozvody kanalizácie od zvislých rozvodov a k nim príslušné zriaďovacie predmety, vstupné a interiérové dvere, okná, podlahy, osvetlenie, bytový el. rozvádzač, kuchynská linka, sanitárne vybavenie bytu, kombinovaný šporák (dvojplatnička).

2.4. Rozsah užívania Bytu vrátane jeho príslušenstva, vnútorného vybavenia a zariadenia je ohraničený vstupnými dverami do Bytu a do príslušenstva umiestneného mimo Bytu, vrátane zárubní, oknami, elektrickými ističmi pre Byt, termoregulačnými ventilmi od vykurovacích telies, hlavnými uzatváracími ventilmi prívodu studenej, teplej vody a plynu a kanalizáciou po zaústenie do zvislých rozvodov.

2.5. Celková výmera podlahovej plochy Bytu (bez plochy balkónu/loggie) je **54** m^2.

Článok III
Doba nájmu

3.1. Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi Predmetu nájmu do nájmu na dobu určitú. Nájomný vzťah medzi zmluvnými stranami vzniká dňom **01.01.2021 a trvá do dňa 31.12.2021 (vrátane).**

3.2. Zmluvné strany sa môžu vo forme písomného dodatku k Zmluve dohodnúť na predĺžení doby nájmu za predpokladu že o to Nájomca písomne požiada a ak:

- nájomca má trvalý pobyt na území Mesta Hanušovce nad Topľou,
- naďalej spĺňa podmienky Nájomcu pre udelenie nájomného bytu,
- počas doby nájmu neboli naplnené dôvody na vypovedanie nájmu bytu zo strany Prenajímateľa.

Splnenie podmienok pre opätovné uzatvorenie nájomnej zmluvy skúma Prenajímateľ ku dňu opakovaného uzatvorenia nájomnej zmluvy, pričom splnenie týchto podmienok je Nájomca povinný Prenajímateľovi preukázať. V prípade, že Nájomca nepreukáže splnenie podmienok, Prenajímateľ s ním opätovne nájomnú zmluvu neuzatvorí.

3.3. Nájomná zmluva na užívanie Bytu v bytovom dome môže byť uzatvorená len s tou fyzickou osobou, ktorej mesačný príjem a príjem osôb s ňou bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne, neprevyšujú 3-násobok životného minima vypočítaného pre žiadateľa a osoby, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne: pritom mesačný príjem sa vypočíta z príjmu za predchádzajúci kalendárny rok, ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberá.

Článok IV
Nájomné

4.1. Za užívanie Predmetu nájmu je Nájomca povinný platiť nájomné a cenu služieb poskytovaných s užívaním bytu v lehotách a spôsobom dojednaných v tejto Zmluve. Výška nájomného je stanovená vo Všeobecne záväznom nariadení mesta Hanušovce nad Topľou č. 03/2016.

4.2. Nájomca je povinný platiť nájomné spolu so zálohou za služby poskytované s užívaním Predmetu nájmu mesačne dopredu do 25. dňa predchádzajúceho kalendárneho mesiaca, a to buď od pokladne alebo na bankový účet Prenajímateľa. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade omeškania Nájomcu s úhradou Nájomného, je Prenajímateľ oprávnený požadovať od Nájomcu zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 0,5% z dlžnej sumy za každý aj začatý deň omeškania. Nájomca je povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu na výzvu Prenajímateľa a v ním určenej primeranej lehote.

4.3. Prenajímateľ je povinný vykonať vyúčtovanie skutočných nákladov za služby spojené s užívaním Predmetu nájmu a to za predchádzajúci kalendárny rok, najneskôr do 31.05. ďalšieho kalendárneho roka a písomne toto odoslať Nájomcovi. Preplatok, alebo nedoplatok z vyúčtovania Prenajímateľ, alebo Nájomca zaplatia do 30 dní od doručenia vyúčtovania.

4.4. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať Prenajímateľovi mesačne nasledujúce úhrady

- **nájomné vo výške** **21,- €**

Celková výška Nájomné a služieb spojených s užívaním Predmetu nájmu teda predstavuje sumu **21,- Eur.**

4.5. Nájomca sa zaväzuje užívať a spotrebúvať vyššie uvedené plnenia, poskytované v súvislosti s užívaním Predmetu nájmu v rozsahu a spôsobom, ktorý je primeraný bežnému užívaniu Predmetu nájmu.

4.6. Prenajímateľ je oprávnený každoročne jednostranne zvýšiť sumu Nájomného o hodnotu ročnej miery inflácie, meranej indexom spotrebiteľských cien, stanovenej Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok.

4.7. Prenajímateľ je oprávnený jednostranne zvýšiť sumu Nájomného v prípade, ak dôjde k zvýšeniu cien plnení poskytovaných s užívaním Predmetu nájmu (najmä elektrická energia, studená a teplá voda, plyn), a to v rovnakom pomere, v akom dôjde k zvýšeniu cien poskytovaných plnení.

4.8. Nájomca berie na vedomie, že v Predmete nájmu podľa Zmluvy nie sú zahrnuté internetové ani iné telekomunikačné služby, ktoré si v prípade záujmu musí zabezpečiť a hradiť vo vlastnom mene a na vlastný účet sám Nájomca. Prenajímateľ nenesie zodpovednosť za žiadne záväzky, škody či sankcie vzťahujúce sa na Nájomcu titulom zmlúv uzavretých medzi Nájomcom a poskytovateľmi internetových a iných telekomunikačných služieb.

Článok V
Vyhlásenia zmluvných strán

5.1. Zmluvné strany vyhlasujú, že ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená a nie sú im známe žiadne skutočnosti, ktoré by túto voľnosť obmedzovali.

5.2. Prenajímateľ vyhlasuje, že prenecháva Nájomcovi Predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie.

5.3. Prenajímateľ vyhlasuje, že si nie je vedomý žiadnych faktických ani právnych vád Predmetu nájmu, na ktoré by mal Nájomcu pred uzatvorením tejto Zmluvy upozorniť.

5.4. Nájomca vyhlasuje, že mu je stav Predmetu nájmu v čase jeho prenechania na užívanie dobre známy, nakoľko sa s ním pred podpisom Zmluvy oboznámil dôkladnou osobnou prehliadkou, a v takom stave Predmet nájmu bez výhrad preberá do užívania.

Článok VI
Práva, povinnosti a zodpovednosť zmluvných strán

6.1. Nájomca je oprávnený užívať Predmet nájmu výhradne na účel bývania.

6.2. Nájomca nesmie dať Predmet nájmu do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa. V prípade porušenia tejto povinnosti/zákazu, Prenajímateľ je oprávnený požadovať od Nájomcu zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 1.000,- € (slovom: jedentisíc eur). Nájomca je povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu na výzvu Prenajímateľa a v ním určenej lehote.

6.4. Nájomca je povinný v Predmete nájmu udržiavať čistotu a poriadok, užívať Predmet nájmu s náležitou starostlivosťou a správať sa v súlade s dobrými mravmi, zásadami slušného susedského spolunažívania a v súlade s domovým poriadkom.

6.5. Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu v súlade s príslušnými všeobecne záväznými právnymi predpismi, najmä hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarnymi predpismi.

6.6. Nájomca je povinný dbať, aby nedochádzalo ku škodám na Predmete nájmu.

6.7. Nájomca zodpovedá za všetky škody na Predmete nájmu (Byt alebo jeho vnútorné vybavenie a zariadenie) alebo spoločných častiach, spoločných zariadeniach bytového domu, ktoré spôsobí. Nájomca zodpovedá taktiež za škody na Predmete nájmu (Byt alebo jeho vnútorné vybavenie a zariadenie) alebo spoločných častiach, spoločných zariadeniach bytového domu spôsobené tretími osobami, ktoré v Predmete nájmu s Nájomcom žijú alebo sa v Predmete nájmu nachádzajú so súhlasom Nájomcu. Všetky škody, za ktoré nesie zodpovednosť Nájomca, je Nájomca povinný bezodkladne odstrániť na vlastné náklady. Ak Nájomca nezabezpečí včasné odstránenie škôd, Prenajímateľ je oprávnený po predchádzajúcom písomnom upozornení Nájomcu do Predmetu nájmu vstúpiť, odstrániť škody na svoje náklady a požadovať od Nájomcu náhradu vynaložených nákladov zvýšených o 10%, pričom Nájomca sa zaväzuje tieto náklady zvýšené o 10% Prenajímateľovi nahradiť na výzvu Prenajímateľa a v ním určenej lehote.

6.8. Nájomca znáša všetky náklady spojené s bežnou údržbou bytu a drobné opravy súvisiace s užívaním bytu, ktoré stanovuje nariadenie vlády č. 87/1995 Z. z.. Ak Nájomca nezabezpečí včasné vykonanie drobných opráv alebo bežnej údržby Predmetu nájmu, Prenajímateľ je oprávnený po predchádzajúcom písomnom upozornení Nájomcu do Predmetu nájmu vstúpiť, vykonať drobné opravy alebo bežnú údržbu na svoje náklady a požadovať od Nájomcu náhradu vynaložených nákladov zvýšených o 10%, pričom Nájomca sa zaväzuje tieto náklady zvýšené o 10% Prenajímateľovi nahradiť na výzvu Prenajímateľa a v ním určenej lehote.

6.9. Nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu Prenajímateľovi potrebu tých opráv v Predmete nájmu, ktoré má zabezpečiť a znášať Prenajímateľ, a umožniť ich vykonanie; inak Nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikne.

6.10. Nájomca nesmie vykonať žiadne stavebné úpravy alebo zmeny v/na Predmete nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa, a to ani na svoje náklady. V prípade porušenia tejto povinnosti/zákazu, Prenajímateľ je oprávnený požadovať od Nájomcu zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 500,- € (slovom: päťsto eur). Nájomca je povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu na výzvu Prenajímateľa a v ním určenej lehote.

6.11. Stavebné úpravy, alebo zmeny v/na Predmete nájmu, ktoré Nájomca vykoná s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa, nie je povinný po skončení nájmu uviesť do pôvodného stavu. Nájomca nemá nárok na náhradu nákladov spojených s takýmito stavebnými úpravami alebo zmenami a zároveň v plnej miere nesie zodpovednosť za akékoľvek sankcie uložené príslušnými orgánmi verejnej moci z dôvodu, že v spojitosti s takýmito stavebnými úpravami alebo zmenami neboli zabezpečené potrebné povolenia

alebo splnené iné povinnosti vyplývajúce z príslušných všeobecne záväzných právnych predpisov.

6.12. Prenajímateľ nenesie žiadnu zodpovednosť za stratu, zničenie či poškodenie osobných vecí a majetku Nájomcu nachádzajúceho sa v Premete nájmu.

6.13. V prípade skončenia nájmu je Nájomca povinný vrátiť Predmet nájmu v stave v akom bol prevzatý s prihliadnutím na jeho obvyklé opotrebenie.

6.14. Prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do Predmetu nájmu za účelom vykonania kontroly stavu Predmetu nájmu a či ho Nájomca užíva dohodnutým spôsobom a v súlade so Zmluvou, výlučne však za prítomnosti Nájomcu a po predchádzajúcom dohovore s ním. Ak Nájomca bez vážneho dôvodu opakovane odmietne vykonanie kontroly, Prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do Predmetu nájmu aj v neprítomnosti Nájomcu.

6.15. V prípade hroziacej škody je Prenajímateľ oprávnený vstúpiť do Predmetu nájmu za účelom vykonania opatrení potrebných na jej zamedzenie alebo zmenšenia jej následkov, a to aj bez prítomnosti Nájomcu a bez predchádzajúceho dohovoru s ním.

6.16. V prípade, ak Nájomca akýmkoľvek spôsobom zmarí alebo zamedzí vstupu do Predmetu nájmu (napr. výmenou zámkov a kľúčov) z dôvodov uvedených v bode 6.7., 6.8., 6.14., 6.15. Zmluvy, Prenajímateľ je oprávnený požadovať od Nájomcu zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 200,- € (slovom: dvesto eur). Nájomca je povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu na výzvu Prenajímateľa a v ním určenej lehote.

6.17. Nájomca je povinný bezodkladne oznámiť Prenajímateľovi doručenie poštovej zásielky adresovanej Prenajímateľovi.

6.18. Prenajímateľ sa zaväzuje, že s Nájomcom opakovane uzatvorí nájomnú zmluvu na nájom tohto bytu, ak Nájomca bude naďalej spĺňať podmienky na pridelenie nájomného bytu podľa platného Všeobecne záväzného nariadenia mesta Hanušovce nad Topľou a bude dodržiavať podmienky tejto Zmluvy a Občianskeho zákonníka.

Článok VII
Skončenie nájmu

7.1. Nájomný vzťah podľa Zmluvy zanikne:

a) uplynutím času, na ktorý bol dohodnutý v zmysle článku III Zmluvy,
b) na základe písomnej dohody medzi Prenajímateľom a Nájomcom, a to dňom uvedeným v písomnej dohode,
c) na základe písomnej výpovede jednej zo zmluvných strán za podmienok uvedených v Zmluve alebo v Zákone,
d) na základe písomného odstúpenia od Zmluvy jednej zo zmluvných strán za podmienok uvedených v Zákone; nájomný vzťah zanikne okamihom doručenia odstúpenia od Zmluvy druhej zmluvnej strane,

e) zánikom Predmetu nájmu.

7.2. Prenajímateľ môže vypovedať nájom pred uplynutím dohodnutej doby z nasledovných dôvodov:

f) Nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov alebo vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,

g) Nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu Prenajímateľa,

h) je potrebné z dôvodu verejného záujmu s bytom alebo s domom naložiť tak, že byt nemožno užívať, alebo ak byt alebo dom vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní nemožno byt alebo dom najmenej počas šiestich mesiacov užívať,

i) nájomca prestal spĺňať predpoklady užívania bytu osobitného určenia alebo predpoklady užívania bytu vyplývajúce z osobitného určenia domu,

j) Nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie

7.3. Dôvod výpovede sa musí vo výpovedi skutkovo vymedziť tak, aby ho nebolo možné zameniť s iným dôvodom, inak je výpoveď neplatná. Dôvod výpovede nemožno dodatočne meniť.

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 Nájomcovi doručená výpoveď. Prenajímateľ môže Nájomcovi písomne určiť dlhšiu výpovednú lehotu. Na doručovanie písomnej výpovede nájmu bytu sa primerane použijú ustanovenia osobitného predpisu.

7.5. Zmluvné strany sa dohodli, že povinnosť Nájomcu nahradiť škodu alebo zaplatiť zmluvnú pokutu v zmysle ustanovení Zmluvy nie je zánikom nájomného vzťahu (skončením nájmu) dotknutá.

Článok VIII
Vypratanie predmetu nájmu

8.1. V prípade skončenia nájmu je Nájomca povinný na vlastné náklady vypratať Predmet nájmu a ten odovzdať Prenajímateľovi v stave v akom bol prevzatý s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, a to najneskôr ku dňu skončenia nájmu, ak sa zmluvné strany písomne nedohodnú inak.

8.2. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade ak Nájomca poruší svoju povinnosť odovzdať Prenajímateľovi vyprataný Predmet nájmu najneskôr ku dňu skončenia nájmu:

a) Prenajímateľ je oprávnený požadovať od Nájomcu zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 50 € (slovom: päťdesiat eur) za každý aj začatý deň omeškania s plnením tejto

povinnosti. Nájomca je povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu na výzvu Prenajímateľa a v ním určenej lehote; a súčasne

b) Prenajímateľ je oprávnený vypratať a uskladniť všetky hnuteľné veci Nájomcu nachádzajúce sa v Predmete nájmu, a to na náklady a nebezpečenstvo Nájomcu.

Článok IX
Doručovanie písomností

9.1. Zmluvné strany sa zaväzujú, že všetky písomnosti súvisiace so Zmluvou budú doručovať doporučene na korešpondenčné adresy uvedené v tomto bode:

Adresa Prenajímateľa:	**Adresa Nájomcu:**
Mesto Hanušovce nad Topľou **Mierová 333/3, 094 31 Hanušovce nad Topľou**	

9.2. Písomnosť sa považuje za účinne doručenú aj dňom odmietnutia jej prevzatia zmluvnou stranou, ktorej bola písomnosť adresovaná alebo uplynutím tretieho dňa od uloženia zásielky na pošte, a to aj za predpokladu, že sa o tom zmluvná strana, ktorej bola písomnosť adresovaná, nedozvedela.

9.3. Zmluvné strany sú povinné vzájomne si písomne oznamovať každú zmenu korešpondenčnej adresy, a to bez zbytočného odkladu. Doručovanie sa považuje za účinné aj vtedy, ak sa písomnosť doručuje na poslednú známu korešpondenčnú adresu zmluvnej strany, ktorá bola touto zmluvnou stranou písomne oznámená druhej zmluvnej strane.

Článok X
Záverečné ustanovenia

10.1. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma Zmluvnými stranami a účinnosť dňom jej zverejnenia na webovom sídle Prenajímateľa.

10.2. Práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú upravené Zmluvou sa spravujú Zákonom a všeobecne záväznými právnymi predpismi Slovenskej republiky.

10.3. Ak niektoré ustanovenie Zmluvy stratí platnosť, zostávajú ostatné ustanovenia Zmluvy v platnosti. V takom prípade sa zmluvné strany zaväzujú bezodkladne dohodnúť náhradnú úpravu, ktorá najviac zodpovedá cieľu sledovanému neplatným ustanovením Zmluvy.

10.4. Zmluvu je možné meniť len na základe vzájomnej dohody oboch zmluvných strán vo forme písomných dodatkov. Prechádzajúca veta sa nevzťahuje na jednostrannú zmenu Zmluvy podľa bodu 4.6. a 4.7. Zmluvy.

10.5. Zmluva je vyhotovená v dvoch originálnych rovnopisoch, z ktorých jeden(1)je určený pre Prenajímateľa a jeden (1) je určený pre Nájomcu.

10.6. Zmluvné strany zhodne vyhlasujú, že si Zmluvu riadne prečítali, jej obsahu porozumeli a súhlasia s ním, na znak čoho Zmluvu na základe slobodnej a vážnej vôle, nie v tiesni, ani za nápadne nevýhodných podmienok, vlastnoručne podpisujú.

10.7. **Príloha: Drobné opravy a náklady súvisiace s bežnou údržbou bytu**

V Hanušovciach nad Topľou, dňa 22.12.2020

Prenajímateľ:

_____

Mesto Hanušovce nad Topľou, zast.:
PhDr. Štefan Straka, primátor

V Hanušovciach nad Topľou, dňa 22.12.2020

Nájomca:

_____