

NÁJOMNÁ ZMLUVA O NÁJME BYTU č. 36223

uzatvorená podľa ustanovenia § 685 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a Všeobecne záväzného nariadenia Obce Príbelce číslo 3/2016 o podmienkach pridelovania a užívania nájomných bytov, ktorú uzatvorili:

Článok I. Zmluvné strany

Prenajíateľ: Názov: Obec Príbelce
 Sídlo: Príbelce, Dolné Príbelce č. 234, 991 25 Čebovce
 Zastúpené: Ing. Tibor Čierny, starosta obce
 IČO: 00 319 520
 DIČ: 2021243224
 Bankové spojenie: Prima banka Slovensko a.s.
 Číslo účtu: SK21 5600 0000 0014 0754 4012
 Číslo tel./faxu: 047/4895118
 E-mail: pribelce@gmail.com

(ďalej len ako „Prenajíateľ“)

a

Nájomca: Meno a priezvisko: Ľubomír Mäsiar
 Dátum narodenia: [REDAKOVANÉ]
 Rodné číslo: [REDAKOVANÉ]
 Číslo OP: [REDAKOVANÉ]
 Adresa: Modrý Kameň [REDAKOVANÉ]

(ďalej len ako „Nájomca“).

Článok II. Predmet zmluvy

- 2.1 Obec Príbelce je vlastníkom stavby Obecné nájomné byty 12 b.j. so súpisným číslom 362 zapísaná na liste vlastníctva č. 1111 v katastrálnom území Dolné Príbelce, obec Príbelce, okres Veľký Krtíš, nachádzajúca sa na parcele registra C KN č. 102/2, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 299 m².
- 2.2 Predmetom tejto zmluvy je prenájom **2 - izbového bytu, v bytovom dome B, súpisné číslo 362 na pozemku parcelné číslo C-KN 102/2 v k.ú. Dolné Príbelce, byt č. 2A, s príslušenstvom. Celková podlahová plocha bytu je 41,15 m² + komora o výmere 1,58 m²** (ďalej len „Predmet nájmu“).
- 2.3 Predmetný 2 - izbový byt pozostáva: z chodby, obytnej haly s kuchynským kútom, spálne a kúpeľne s WC.

- 2.4 Súčasťou bytu je jeho vnútorné vybavenie: kuchynská linka, elektrický šporák, digestor, WC misa, vaňa, umývadlo, elektrický bojler, žalúzie na oknách. Príslušenstvom bytu je komora umiestnená na chodbe. Spoločnými priestormi sú zádverie a chodba.
- 2.5 Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania byt s príslušenstvom s vybavením tak, ako je uvedené v evidenčnom liste za podmienok uvedených v zmluve.
- 2.6 Nájomca vyhlasuje, že sa so stavom prenajímaného bytu oboznámil a preberá ho do svojho užívania s tým, že v byte bude bývať s osobami, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti. Zoznam členov domácnosti je uvedený v evidenčnom liste, ktorý tvorí prílohu tejto zmluvy.

Článok III. Doba platnosti a zánik nájmu

- 3.1 **Nájomný pomer medzi prenajímateľom a nájomcom vzniká dňom 01.09.2024 a uzatvára sa na dobu určitú, na tri roky, t.j. do 31.08.2027.**
- 3.2 Nájom bytu a užívanie bytu nájomcom skončí uplynutím dohodnutej doby.
- 3.3 Nájom bytu zanikne:
- a) uplynutím dojednanej doby nájmu ak nebol nájom obnovený
 - b) písomnou dohodou zmluvných strán
 - c) písomnou výpoveďou jednou zo zmluvných strán
- 3.4 Dohodou zmluvných strán nájom zaniká k dohodnutému dňu.
- 3.5 Nájom môžu vypovedať obidve zmluvné strany. Nájomca môže vypovedať nájom bytu bez udania dôvodu.
- 3.6 Prenajímateľ môže nájom bytu vypovedať len spôsobom ustanoveným v zákone a len z dôvodov v ňom uvedených, najmä ak:
- a) 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, ohrozuje bezpečnosť a porušuje dobré mravy v bytovom dome,
 - b) nájomca hrubo porušuje v dome povinnosti, vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako dva mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu,
 - c) 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,
 - d) nájomca prestal spĺňať predpoklady užívania bytu osobitného určenia alebo predpoklady užívania bytu vyplývajúce z osobitného určenia domu,
 - e) nájomca využíva byt na iné účely ako na bývanie.
- 3.7 **Výpovedná lehota je tri mesiace.** Ak nájom bytu vypovie nájomca, výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede

prenajímateľovi. Ak nájom bytu vypovie prenajímateľ, výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po splnení stanovených zákonných podmienok.

- 3.8 Nájomník je povinný v deň skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi uvoľnený byt v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na opotrebenie, aké je obvyklé pri riadnom užívaní a údržbe, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti prenajímateľovi vznikne.
- 3.9 O odovzdaní bytu zmluvné strany spíšu protokol, v ktorej sa opíše stav bytu v čase jeho odovzdania nájomcovi.
- 3.10 Po skončení nájmu, uplynutím dojednanej doby nájmu nájomca nemá právo na bytovú náhradu (náhradný byt, náhradné ubytovanie).
- 3.11 V ostatných otázkach sa skončenie nájmu riadi ustanoveniami Občianskeho zákonníka, pokiaľ platné VZN Obce Príbelce upravujúce nájom nájomných bytov pre obec Príbelce, neustanovuje inak.

Článok IV.

Opakované uzavretie nájomnej zmluvy

- 4.1 Nájomca má právo uzavrieť opakovane zmluvu o nájme nájomného bytu ak splňa podmienky stanovené v § 12 ods. 3 a 4 zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov a za predpokladu, že počas doby nájmu si riadne plnil povinnosti plynúce z nájomnej zmluvy.
- 4.2 Prenajímateľ je povinný informovať nájomcu o možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy najmenej tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu

Článok V.

Práva a povinnosti zmluvných strán

- 5.1 Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.
- 5.2 Nájomca a osoby s ním žijúce v spoločnej domácnosti sú povinné byť prihlásené na trvalý pobyt v obci Príbelce po celý čas prenájmu bytu. Ďalšie osoby môžu byť prihlásené na trvalý alebo prechodný pobyt len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
- 5.3 Nájomca a osoby, ktoré s nájomcom žijú v spoločnej domácnosti, majú právo užívať byt a spoločné priestory a zariadenia domu a požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.

- 5.4 Nájomca je povinný užívať byt, spoločné priestory a zariadenia domu riadne a požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu. Je povinný hradiť opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou.
- 5.5 Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu bytu, má prenajímateľ právo tak urobiť na vlastné náklady a od nájomcu požadovať náhradu.
- 5.6 Nájomca, príp. osoby, ktoré s ním v byte bývajú, sú povinní odstrániť nedostatky a poškodenia, ktoré v dome sami spôsobili. Ak tak neurobia, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu nedostatky a poškodenia odstrániť a od nájomcu požadovať náhradu.
- 5.7 Nájomca sa zaväzuje, že bez zbytočného odkladu oznámi prenajímateľovi tie opravy v byte, ktoré prislúchajú prenajímateľovi. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá nájomca za škodu tým spôsobenú.
- 5.8 Nájomca nie je oprávnený uskutočniť akúkoľvek dispozíciu s bytom. Nájomca nemôže užívať byt na iné účely než na bývanie.
- 5.9 Nájomca sa zaväzuje, že bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa nebude v byte vykonávať zmeny a stavebné úpravy, a to ani na svoje náklady.
- 5.10 Nájomca sa zaväzuje vypratať predmet nájmu ku dňu skončenia nájmu.
- 5.11 Nájomca nájomného bytu a osoby s ním žijúce v spoločnej domácnosti sú povinní počas celej doby nájmu umožniť po predchádzajúcom oznámení na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu zamestnancom ministerstva dopravy a výstavby SR, obce a iných kontrolných orgánov s cieľom kontroly technického stavu bytu.

Článok VI.

Výška a splatnosť nájomného a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu

- 6.1 Nájomca sa zaväzuje uhrádzať prenajímateľovi mesačné nájomné a úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu.
- 6.2 Výška nájomného za plnenie (služby) spojené s užívaním bytu je stanovená podľa platných cenových predpisov a na základe uznesenia Obecného zastupiteľstva v Príbelciach číslo 254/2018 predstavuje 2,10 Eur/m² podlahovej plochy bytu a v sume 1,30 Eur/m² podlahovej plochy v miestnosti komora. Ďalej odplata za podnájomný vzťah predstavujú sumy na tvorbu fondu prevádzky, údržby a opráv vo výške 0,43 Eur/m² podlahovej plochy bytu, poistenie bytu vo výške 0,04 Eur/m² podlahovej plochy bytu a na správu bytu 0,03 Eur/m² podlahovej plochy bytu.
- 6.3 Výška nájomného a služieb za užívanie bytu s príslušenstvom predstavuje výšku **109,04 EUR** (slovom jednotodeväť eur a štyri centy). Evidenčný list pre výpočet úhrady za používanie bytu je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.

- 6.4 Zmluvné strany sa dohodli na zložení finančnej zábezpeky vo výške päťmesačnej odplaty za nájomný vzťah na základe uznesenia Obecného zastupiteľstva v Príbelciach číslo 254/2018, **čo predstavuje sumu 545,20 €.**
- 6.5 Finančná zábezpeka podľa bodu 6.4 slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a nepoškodzovania užívaného nájomného bytu. Finančnú zábezpeku za užívanie nájomného bytu vedie obec na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke. Po skončení nájmu bytu prenajímateľ vráti nájomcovi nezúročenú finančnú zábezpeku zúčtovanú po príslušných odpočtoch nájomcovi po skončení nájomného vzťahu a zvyšnú sumu vyplatí nájomcovi do 30 dní na účet nájomcu alebo započíta do zábezpeky pri uzatvorení opakovanej nájomnej zmluvy.
- 6.6 Odpočty z finančnej zábezpeky:
- úhrada prípadného poškodenia bytu a poškodenie spoločných priestorov domu počas nájomného vzťahu,
 - úhrady za opravy a práce, ktorými sa byt pri skončení nájomného vzťahu uvedie do pôvodného stavu s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie,
 - úhrady za nezaplatené nájomné a nezaplatené služby spojené s užívaním bytu v rámci záverečného vyúčtovania pri skončení nájmu bytu
 - iné úhrady, ktoré priamo súvisia s užívaním bytu a správou bytového domu.
- 6.7 Nájomné v zmysle výpočtu platieb nájomného a služieb spojených s užívaním bytu, je nájomca povinný zaplatiť najneskôr do 20-teho dňa bežného kalendárneho mesiaca za ktorý sa nájomné uhrádza, a to na účet prenajímateľa. Rozhodujúci je dátum pripísania celej čiastky na účet prenajímateľa. V prípade omeškania platby nájomného môže Obec Príbelce požadovať úrok z omeškania vo výške 1 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania až do úplného zaplatenia a poplatok za upomienku vystavenú prenajímateľom vo výške 3,- € za každú upomienku. Včasné neuhradenie nájomného sa môže považovať za porušenie podmienok tejto nájomnej zmluvy.
- 6.8 Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak nájomný vzťah podľa tejto zmluvy nebude trvať celý mesiac, nájomné sa vypočíta ako 1/30-ina mesačného nájomného násobeného počtom dní trvania nájmu.
- 6.9 Nájomca sa ďalej zaväzuje platiť:
- **úhrady za spotrebu elektrickej energie spojenú s užívaním bytu** spoločnosti, s ktorou má nájomca uzatvorenú zmluvu o odbere elektrickej energie,
 - **platby za komunálne odpady**, ktoré určuje platné Všeobecné záväzné nariadenie Obce Príbelce o miestnych daniach a poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady a to aj za všetky osoby v spoločnej domácnosti,
 - **platby za vodné a stočné**, ktoré bude prenajímateľ vyúčtovávať štvrťročne.
- 6.10 V prípade, že nájomca nezaplatil nájomné a úhradu za služby s nájmom spojené ani do 2 mesiacov, je prenajímateľ oprávnený nájom bytu vypovedať aj pred uplynutím doby nájmu.
- 6.11 Nájomca je povinný uhradiť nájomné a služby spojené s nájmom na účet číslo: **SK21 5600 0000 0014 0754 4012**, vedený v Prima banke Slovensko, a.s. s uvedením **variabilného symbolu: 36223.**

- 6.12 Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre výpočet nájomného, prenajímateľ má právo zmeniť i výšku platieb na úhradu za plnenie spojené s užívaním bytu, ak je na to dôvod vyplývajúci z počtu bývajúcich osôb, zmeny právnych predpisov a cenových predpisov, alebo zo zmeny rozsahu plnení služieb poskytovaných s užívaním bytu.

Článok VII. Osobitné ustanovenia

- 7.1 Zmluvné strany sa dohodli na nasledovných osobitných podmienkach:
- v byte nesmú nájomcovia vykonávať žiadnu podnikateľskú činnosť,
 - maľovanie bytov, tapetovanie, obkladanie stien môžu nájomcovia vykonávať na vlastné náklady, po skončení nájmu, nemajú nárok na ich preplatenie,
 - žalúzie a rolety nesmú byť umiestnené z vonkajšej strany okien,
 - montovanie individuálnych televíznych a internetových antén na stavbu bytových domov bez súhlasu prenajímateľa nie je povolené,
 - drobné opravy a údržby si nájomcovia vykonávajú v byte sami a na vlastné náklady, po skončení nájmu, nemajú nárok na ich preplatenie,
 - nájomcovia sú povinní dodržiavať v byte hygienu, čistotu a poriadok,
 - nájomcovia sú povinní podieľať sa na čistení a upratovaní spoločných priestorov bytového domu podľa harmonogramu, ktorý si určia nájomcovia bytov,
 - nájomcovia sa zaväzujú upravovať a udržiavať okolie nájomného domu, starať sa o verejnú zeleň a o údržbu chodníka pred bytovým domom počas zimného obdobia,
 - na terase za bytom je možné vykonávať terénne úpravy a menšie stavebné úpravy na svoje náklady po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa; stavebné úpravy nesmú byť trvalého charakteru,
 - nájomcovia nesmú dať pridelený byt do prenájmu žiadnej osobe.

Článok VIII. Záverečné ustanovenia

- 8.1 Prenajímateľ má právo vypovedať túto zmluvu okamžite, a to v prípade hrubého porušenia domového poriadku alebo nedodržania zmluvných podmienok.
- 8.2 Túto zmluvu možno meniť a dopĺňať písomným dodatkom podpísaným oboma zmluvnými stranami.
- 8.3 Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia na webovom sídle Obce Príbelce.
- 8.4 Táto zmluva je povinne zverejňovaná podľa zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
- 8.5 Nájomca v zmysle zákona č. 18/2018 Z.z. o ochrane osobných údajov svojím podpisom na tejto zmluve potvrdzuje, že súhlasí so spracúvaním jeho osobných údajov v rozsahu údajov uvedených v tejto zmluve na účel evidencie nájomníkov.

- 8.6 Zmluva je vyhotovená v troch vyhotoveniach, z ktorých prenajímateľ obdrží dve vyhotovenia a nájomník obdrží jedno vyhotovenie.
- 8.7 Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu si prečítali, obsahu zmluvy porozumeli, že zmluva vyjadruje ich slobodnú vôľu a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.

V Príbelciach dňa 27.08.2024

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....
Obec Príbelce
v zastúpení Ing. Tiborom Čiernym
starostom obce

.....
Ľubomír Mäsiar

Prílohy:

1. Evidenčný list pre výpočet úhrady za užívanie bytu
2. Výpočet platieb nájomného a služieb spojených s užívaním bytu
3. Protokol o odovzdaní bytu