

Zmluva o nájme obecného bytu

č. 8/2022 - byt

uzatvorená v zmysle § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka
medzi:

Prenajímateľ:	Obec Pliešovce
Sídlo:	Hviezdoslavova 1, 962 63 Pliešovce“
v zastúpení:	Ing. Štefan Sýkora – starosta obce
IČO :	00 320 170
DIČ :	2021339364
IBAN:	SK03020000000000001428412

(ďalej len ako prenájomca)

Nájomca:	
Meno a priezvisko:	Jaroslav Mistrík
nar.	
Adresa:	962 63 Pliešovce

(ďalej len ako nájomca)

I.

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je vlastníkom obecného bytu nachádzajúceho sa v k. ú. Zaježová, na parcele č. 9764/39, druh pozemku - zastavané plochy a nádvorie, ktorý je zapísaný na LV č. 382 k. ú. Zaježová, vedenom na Okresnom úrade Zvolen, Katastrálny odbor. Predmetný dom pozostáva z 1 bytovej jednotky a 1 nebytovej jednotky.
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do dočasného užívania byt, ktorý sa nachádza na _____ domu, súpisné číslo _____ v Zaježovej, ktorý pozostáva z 3 izieb s obýtnou plochou 52,00 m², z kuchyne s podlahovou plochou 9,90 m² a z príslušenstva, ktoré tvorí komora, WC, kúpeľňa, predsieň a chodba s celkovou podlahovou plochou 20,83, pivnica o výmere 64,73 m², t. j. spolu **147,46 m²**.

II.

Účel nájmu

1. Predmet nájmu sa nájomcovi odovzdáva do užívania v stave spôsobilom na riadne užívanie. Byt je užívania schopný a všetky predmety a zariadenia nachádzajúce sa v byte sú funkčné. Predmet nájmu sa môže užívať len na účely bývania.
2. Nájomca sa zaväzuje, že bude predmet nájmu využívať v súlade s dohodnutým účelom, výhradne na bývanie.

III.

Doba nájmu

1. Doba nájmu je dohodnutá **na dobu určitú – od 01. 06. 2022 do 30. 06. 2025 s možnosťou opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy** pri dodržaní podmienok uvedených v tejto nájomnej zmluve.
2. Uplynutím nájomného vzťahu nájomca je povinný ku dňu skončenia nájmu byt odovzdať v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
3. Ak nájomca riadne plní všetky podmienky nájomnej zmluvy a dodržiava ustanovenia Občianskeho zákonníka vzťahujúce sa na nájom bytu, má nárok na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy na ďalšie tri roky.

4. O možnosti opakovaného uzatvorenia nájomnej zmluvy bude prenajímateľ informovať nájomcu tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu bytu. Nájomca, ak má záujem o opakované uzatvorenie zmluvy o nájmu bytu, je povinný to vlastníkovi bytu dať na vedomie lehote najneskôr 60 dní pred ukončením tejto zmluvy o nájme bytu. Ak nájomca v lehote stanovenej v predchádzajúcej vete nedoručí prenajímateľovi svoje stanovisko k pokračovaniu nájmu bytu, má sa za to, že nájomca nemá záujem o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy.

IV.

Nájomné

1. Výška nájomného bola stanovená v zmysle Opatrenia ministerstva financií Slovenskej republiky z 1. decembra 2011 č. 01/R/2011, ktorým sa mení a dopĺňa opatrenie Ministerstva financií Slovenskej republiky z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov v znení opatrenia z 25. septembra 2008 č. 02/R/2008. Mesačné nájomné za 147,46 m² činí 62,87 €. (Ročné nájomné je v sume 754,44 €). Výpočet nájomného je rozpísaný v Evidenčnom liste, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.
2. Nájomca berie na vedomie, že prenajímateľ mu nebude poskytovať žiadne plnenia v súvislosti s užívaním bytu, ako napríklad, osvetlenie bytu a spoločných priestorov, kontrola a čistenie komínov, vykurovanie, ohrev vody, vodné a stočné, vývoz žumpy, odvoz smetí, odpadu a podobne. Tieto si nájomca zabezpečí sám na vlastné náklady.
3. Výška nájomného činí mesačne **62,87 €** a nájomné je splatné mesačne, najneskôr do 15. dňa príslušného mesiaca za daný mesiac prostredníctvom služby SIPO, alebo trvalým príkazom v banke na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy (variabilný symbol príslušný kalendárny rok).
4. Prenajímateľ má právo upraviť výšku nájomného v zmysle platnej legislatívy.
5. V prípade omeškania platby bude nájomcovi účtované poplatok z omeškania vo výške 0,05 % za každý deň omeškania z výšky nezaplateného nájomného, preddavkov za poskytované služby ako aj vykonania úhrad z vyúčtovaní na základe Nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka, § 4.

V.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca sa zaväzuje vykonávať v prenajatom byte drobné opravy súvisiace s jeho užívaním a uhrádzať náklady s jeho bežnou údržbou podľa Nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z. ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka. Nutnosť výkonu opráv, ktoré má znášať prenajímateľ, je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu a umožniť ich vykonanie. V opačnom prípade zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti.
2. V prípade ak závada nastala zavinením a to aj z nedbanlivosti nájomcu, nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v dome sám alebo tí, ktorí s ním bývajú na vlastné náklady.
3. Nájomca nemôže vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v byte bez súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady, vrátane umiestnenia satelitných antén a pod.
4. Nájomca nie je oprávnený predmet nájmu prenechať do podnájmu inému.
5. Nájomca sa zaväzuje predmetný byt, všetky priestory a zariadenia domu užívať riadne a zároveň tak, aby neboli narušené práva ostatných nájomcov vo vedľajšom nebytovom priestore.
6. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi zmenu počtu osôb, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, a to do 30 dní od vzniku zmeny.
7. Prenajímateľ má právo jednostranne odstúpiť od nájomnej zmluvy v prípade, ak nájomca napriek písomnej výzve prenajímateľa prenajatý byt užíva, respektíve trpí jeho užívanie takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo že mu hrozí vznik značnej škody. Odstupujúci prejav prenajímateľa musí byť písomný a doručený druhej zmluvnej strane, účinky odstúpenia nastávajú dňom doručenia.
8. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu prenajatého bytu a huteľného majetku a zaväzuje sa urobiť všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru resp. inej havárie. Taktiež zodpovedá za všetky škody vzniknuté v byte jeho zavinením.
9. Prenajímateľ ako aj zamestnanci príslušných kontrolných orgánov sú oprávnení vstúpiť do bytu za

účelom vykonania kontroly, či ho nájomca užíva dohodnutým spôsobom, výlučne však za prítomnosti nájomcu vo vopred dohodnutom termíne.

10. Po skončení nájmu sa nájomca zaväzuje odovzdať predmetný byt prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

11. V súlade s príslušnými ustanoveniami **Zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov**, dáva nájomca správcovi súhlas so spracovaním osobných údajov uvedených v tejto zmluve, v informačnom systéme správcu, za účelom zabezpečenia výkonu správy, t. j. nájmu a plnení spojených s užívaním bytu. Správca je oprávnený použiť uvedené osobné údaje aj v prípadoch, keď to vyžadujú platné právne predpisy na území Slovenskej republiky, prípadne súdy, orgány činné v trestnom konaní, orgány štátnej správy alebo orgány miestnej samosprávy. Nájomca dáva svoj súhlas na dobu platnosti nájomnej zmluvy. Zmenu uvedených osobných údajov je nájomca povinný bezodkladne oznámiť.

VI. Skončenie nájmu

Nájomný pomer zaniká:

1. uplynutím doby, na ktorý bol dohodnutý,
2. písomnou dohodou alebo odstúpením od zmluvy jednou zo zmluvných strán pre podstatné porušenie zmluvy,
3. písomnou výpoveďou (daná prenajímateľom v súlade s ust. § 711 Občian. zákonníka) a to 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 alebo porušuje dobré mravy v dome,
 - b) nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako 3 mesiace,
 - c) nájomca prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa,
 - d) nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie.

VII. Osobitné ustanovenia

1. Nájomca sa zaväzuje udržiavať čistotu a poriadok na spoločných častiach domu ako aj na verejných priestranstvách v okolí domu.
2. Nájomca sa zaväzuje, že počas trvania účinnosti tejto zmluvy bude prihlásený k trvalému pobytu v obci Pliešovce. Nesplnenie tejto podmienky oprávňuje vlastníka bytu - prenajímateľa vypovedať túto zmluvu. Výpovedná lehota v takomto prípade je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.
3. Nájomca a osoba, ktorá má právo užívať byt, spoločné priestory a zariadenia domu je povinný dodržiavať ustanovenia domového poriadku. V prípade porušovania prenajímateľ je oprávnený v zmysle § 711 OZ vypovedať zmluvu.

VIII. Záverečné ustanovenia

1. Zmluvou neupravené vzťahy sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
2. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia zmluvy na webovej stránke Obce Pliešovce.
3. Nedeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je Evidenčný list.
4. Zmluva bola vyhotovená v 2 vyhotoveniach, z ktorých 1 obdrží prenajímateľ a 1 nájomca. Zmena tejto zmluvy je možná len formou písomných dodatkov.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že sú plne spôsobilí k právnym úkonom, že si túto zmluvu pred jej podpísaním prečítali a jej obsahu porozumeli. Zároveň svojimi podpismi potvrdzujú, že táto zmluva bola uzavretá slobodne a vážne, nie v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok.

.....
Prenajíateľ

.....
Nájomca

Prílohy: 1. Evidenčný list