Z m l u v a

o nájme bytu č. 3

Prenajímateľ:
OBEC POVAŽANY
zastúpená Mgr. Eva Ninisová, starostka Obce Považany
IČO: 00311944,
DIČ: 021079918
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s. pobočka Nové Mesto nad Váhom
Číslo účtu: SK50 5600 0000 0058 2601 6001

Nájomca:
Marianna Mišovičová
nar.
bytom: 916 26 Považany, Kríž nad Váhom č. 145

uzavreli túto zmluvu o nájme bytu :

Čl. I.
Predmet prenájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti v Obci Považany, 8 b. j.- nájomné byty Považany, 916 26 Považany č. 145, parc. č. 700/3.
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania byt č. 3, pozostávajúci z jednej obytnej miestnosti a príslušenstva /kuchyňa, chodba, kúpeľňa + WC/. Podlahová plocha bytu je 42,62 m^2. Podrobný popis bytu je v Protokole o odovzdaní a prevzatí bytu prevzatí bytu č.3, ktorý tvorí prílohu tejto zmluvy.
3. Nájomca sa oboznámil so stavom prenajímaného bytu, byt bez závad preberá do svojho užívania spoločne s osobami, ktoré tvoria domácnosť nájomcu, uvedenými v evidenčnom liste, ktorý tvorí prílohu zmluvy. Nájomca a tieto osoby majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a spoločné zariadenia domu, ako aj používať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.

Čl. II.

Spoločným nájomcom bytu je:------
V spoločnej domácnosti s nájomcom žijú: --------

Meno a priezvisko:	Vzťah k nájomcovi:	Dátum narodenia:

Čl. II.
Doba prenájmu

1. Nájomný pomer vzniká dňom 1.7.2022 a uzatvára sa na dobu určitú do 1.7.2025.
2. Nájomca má prednostné právo na opakované uzatvorenie zmluvy o nájme bytu len v prípade, že dodržiava ustanovenia tejto zmluvy, všeobecne záväzného nariadenia obce Považany č. 2/2014 o nakladaní s nájomnými bytmi v znení neskorších zmien a doplnkov a Občianskeho zákonníka. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude prenajímateľ informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu. O opakované uzavretie nájomnej zmluvy musí nájomca požiadať písomne obec doručením žiadosti na obecný úrad, minimálne 2 mesiace pred uplynutím nájmu na dobu určitú a doručiť doklady k prehodnoteniu nájmu v zmysle zákona č. 443/2010 Z. z. §12, ods. 3. Podmienky novej nájomnej zmluvy môžu byť dohodnuté inak, ako sú ustanovené v tejto zmluve.
3. V prípade, že nájomca nevyužíva pridelený byt v súlade s nájomnou zmluvou (byt znehodnocuje, poškodzuje, hrubo porušuje domový poriadok, byt prenajíma tretej osobe bez súhlasu prenajímateľa, riadne neplatí nájomné a služby spojené s nájmom bytu, má voči obci nedoplatky) nebude s nájomcom opakovane uzatvorená nájomná zmluva. Pred opakovaným uzatvorením nájomnej zmluvy môže zástupca obce alebo ním poverená osoba skontrolovať stav bytu.
4. K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný byt uvoľniť a odovzdať ho prenajímateľovi, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody a je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady a tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu, v akom ho nájomca prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
5. Nájomca prehlasuje, že po ukončení nájmu nemá nárok na pridelenie bytu alebo inej bytovej náhrady a tohto sa výslovne vzdáva.

Čl. III.
Nájomné a ostatné úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu

1. Nájomca je povinný platiť za užívanie bytu mesačne nájomné vo výške 85,83 EUR a zálohovo za služby 79,-EUR (vývoz žumpy 26,-EUR, vodné 10,-EUR a kúrenie + ohrev TÚV 43,- EUR). Prenajímateľ má právo výšku príspevkov každoročne upraviť o mieru inflácie vyhlásenej štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok.
2. Nájomné je splatné 1 mesiac vopred vždy do 25. dňa predchádzajúceho mesiaca.
3. Nájomné je možné uhrádzať bezhotovostným bankovým prevodom na číslo účtu: SK89 7500 0000 0040 2791 5102 alebo poštovou poukážkou.
4. V prípade, že nájomca nezaplatí nájomné do piatich dní po lehote splatnosti, je povinný prenajímateľovi zaplatiť poplatok z omeškania vo výške 2,5 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania, minimálne vo výške 0,83 eur.
5. Prenajímateľ je povinný do 25. mája nasledujúceho roka urobiť vyúčtovanie skutočných nákladov za predchádzajúci kalendárny rok a doručiť ho nájomcovi. Splatnosť vyúčtovaného nedoplatku, resp. preplatku je 14. dní od doručenia vyúčtovania nájomcovi.
6. Prenajímateľ má právo zvýšiť výšku nájomného, ak je pre to dôvod vyplývajúci zo zmeny predpisov, alebo z rozhodnutia cenových orgánov, prípadne iných odôvodnených skutočností, ktoré bezprostredne súvisia s výpočtom nájomného. Zmenu výšky nájomného môže prenajímateľ realizovať od 1. dňa mesiaca

nasledujúceho po skutočnosti, ktorá vytvorí právo prenajímateľa na vykonanie zmeny. Nájomca bude na túto zmenu písomne upozornený.

Čl. IV.
Povinnosti nájomcu a prenajímateľa

1. Nájomca sa zaväzuje používať prenajaté priestory iba na účel uvedený v čl. I. tejto zmluvy. Nie je oprávnený prenechať, resp. inak disponovať s predmetom nájmu a nesmie ho zaťažiť žiadnou právnou skutočnosťou. Pre tento prípad sú tieto zmluvy od počiatku neplatné.
2. Odvoz a likvidáciu odpadu si platí nájomca v zmysle VZN obce o odpadoch.
3. Akékoľvek stavebné úpravy, zásahy do rozvodov elektrickej siete a kúrenia môže nájomca robiť len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa. Tento súhlas je potrebný i na zásah do rozvodov vody a odpadu.
4. Nájomca je povinný riadne a včas informovať prenajímateľa o závažných skutočnostiach prenajatého bytu a spoločných priestoroch najmä riadne a včas ho informovať o počte osôb v byte, ktorí s ním budú bývať v predmetnom byte.
5. Nájomca je oprávnený vykonávať drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a tieto hradiť na vlastné náklady /napr. oprava vodovodných batérií, výmena žiaroviek v byte a spoločných priestoroch, maľovanie bytu, oprava sporáka, oprava kuchynskej linky, rozbitie skla na oknách, dverách a spoločných priestoroch/, potrebu väčších opráv v byte je nájomca povinný bez zbytočného odkladu ohlásiť prenajímateľovi a umožniť mu vykonanie týchto opráv, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla. Nájomca nahlási povinne do 24 hodín každú škodu nad 6,65 eur, ktorá vznikla v byte a spoločných priestoroch a ich zariadeniach, inak zodpovedá za túto škodu. Nedostatky a poškodenia v byte a spoločných priestoroch a zariadeniach bytu, ktoré spôsobil sám, alebo tí, ktorí s ním bývajú, bezodkladne odstráni a uhradí v plnej výške. Ak by sa tak nestalo, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu poškodenia odstrániť na vlastné náklady a tieto následne požadovať od nájomcu.
6. Nájomca je povinný nerušiť ostatných nájomcov pri výkone ich užívacích práv.
7. Nájomca je povinný v prenajatých priestoroch dodržiavať všetky bezpečnostné predpisy. V prípade ich porušenia zodpovedá priamo kontrolným orgánom a v prípade vzniku škody za jej vznik zodpovedá v celom rozsahu.
8. Prenajímateľ je povinný na svoje náklady udržiavať podstatu nebytových priestorov v stave spôsobilom k zmluvnému užívaniu a zabezpečovať riadne plnenie služieb, s ktorými je užívanie služieb s ktorými je užívanie bytových priestorov spojené.
   Nájomca je povinný hradiť náklady spojené s obvyklým udržiavaním, vrátane maľovania a náterov.
9. Nájomca sa zaväzuje, že umožní prenajímateľovi kontrolu vonkajšieho i vnútorného stavu prenajatých priestorov – nehnuteľnosti a vecí najmenej raz za rok a že prenajímateľovi bude oznamovať všetky závady na nehnuteľnosti, ktoré by mu mohli spôsobiť škodu na majetku. Nájomca vykoná všetky dostupné opatrenia na zamedzenie vzniku škôd a spolu s prenajímateľom odstráni ich možné príčiny, ak sa tieto týkajú aj zodpovednosti prenajímateľa.
10. Ak prenajímateľ alebo nájomca zanedbajú povinnosť podľa tejto zmluvy čo do vzniku škôd, sú si títo povinní škody na ich majetku vzniknuté navzájom uhradiť, a to podľa miery zavinenia.
11. Súčasne je povinný dodržiavať v prenajatých priestoroch príslušné opatrenia na ochranu jemu zvereného majetku prenajímateľa.

Čl. V.
Zánik nájmu bytu

Nájom bytu môže zaniknúť :

1. Písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom.
2. Uplynutím doby nájmu.
3. Písomnou výpoveďou nájomcu. Výpovedná lehota je 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.
4. Všeobecné možnosti zániku nájmu nájomných bytov upravuje ustanovenie § 710 Občianskeho zákonníka.
5. Ak nájomca bytu nezaplatí nájomné a úhrady spojené s užívaním bytu za viac ako dva mesiace napriek výzve s dohodnutou náhradnou lehotou na úhradu nájomného, je to dôvod na ukončenie nájomného vzťahu bez nároku na zabezpečenie bytovej náhrady.
6. Pri výmene bytu žiadateľ predloží žiadosť o výmenu bytu spolu s požadovanými dokladmi. Pri výmene bytu ide o dohodu dvoch subjektov.
7. Nájom k nájomnému bytu zanikne aj vtedy, ak:
    1. Nájomca nespĺňa podmienky uvedené vo VZN č. 2/2014 v znení neskorších zmien a doplnkov
    2. nájomca bytu alebo člen jeho domácnosti hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v bytovom dome sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v bytovom dome,
    3. využíva prenajatý byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie,
    4. bez súhlasu vlastníka, v nájomnom byte ubytuje osoby, ktoré nie sú uvedené v nájomnej zmluve (na evidenčnom liste) k tomuto bytu,

    Pre zánik nájmu k nájomnému bytu z týchto dôvodov je potrebné, aby dôvody boli prerokované v komisii a starosta obce dal k zániku nájmu súhlas.
8. Nájomca nájomného bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu.

Čl. VI.
Vzájomné vzťahy zmluvných strán

1. Nájomca prehlasuje, že je oboznámený so súčasným technickým stavom prenajímaných bytových priestorov.
2. Nájomca je oprávnený užívať bytové priestory v rozsahu dohodnutom v tejto zmluve.
3. Nájomca berie na vedomie, že jeho vlastný hnuteľný majetok si je povinný poistiť na vlastné náklady.

Čl. VII.
Záverečné ustanovenia

1. Zmluvu je možné meniť a dopĺňať výlučne písomnými dodatkami podpísanými oboma zmluvnými stranami. Pre prípad zmeny výšky nájomného, resp. poplatkov spojených s bytom v súlade s čl. III. ods. 7 sa nájomca zaväzuje uzavrieť takýto dodatok v lehote touto zmluvou stanovenej.
2. Vzťahy touto zmluvou neupravené sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka a príslušnými všeobecne záväznými právnymi normami ako aj platným VZN v znení neskorších zmien a doplnkov.
3. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluva bola uzatvorená podľa ich slobodnej vôle, zmluve porozumeli a s jej obsahom súhlasia, čo potvrdzujú svojim podpisom.
4. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.
5. Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, 1 – krát pre každú zmluvnú stranu.

V Považanoch, 29.06.2022

Prenajímateľ :
Obec Považany

Nájomca :

....

Mgr. Eva Ninisová
starostka obce

Marianna Mišovičová