

Zmluva o nájme bytu a nebytového priestoru

uzatvorená v zmysle ust. § 685 a nasl. zák. č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník

medzi zmluvnými stranami:

Prenajímateľ:

Názov Obce: Slatina nad Bebravou
Sídlo: Slatina nad Bebravou 17, 956 53 Slatina nad Bebravou
IČO: 00 311 073
DIČ: 2021054277
Zastúpená: Bc. Alena Vranková, starostka obce
IBAN: SK06 5600 0000 0006 6193 7001

a

Nájomca:

Meno a priezvisko: Juraj Blaho
Trvale bytom:
Nar. dňa:
Rodné číslo:
Číslo OP:

Článok I

Definície

1. Vlastníkom nehnuteľnosti, ktorá je predmetom podnájmu v zmysle tejto Zmluvy o podnájme je Obec Slatina nad Bebravou, so sídlom Slatina nad Bebravou 17, 956 53 Slatina nad Bebravou, IČO: 00 311 073, zastúpená pani Bc. Alenou Vrankovou, Starostkou obce.
2. Medzi Prenajímateľom a Nájomcom bola do dňa uzatvorenia tejto Nájomnej zmluvy, uzatvorená Zmluva o podnájme bytu a to z dôvodu, že Prenajímateľ v danom čase ešte nebol vlastníkom predmetu nájmu. Zmluva o podnájme bytu, preto stratila platnosť a účinnosť dňom podpisu tejto Nájomnej zmluvy.
3. Nehnuteľnosťou sa na účel tejto zmluvy považuje:

Byt č. 5, nachádzajúci sa v nehnuteľnosti: **druh stavby: Bytový dom, so súp. číslom 138, postavený na pozemku parcely registra „C“, parc. č. 377/3, zapísaný na liste vlastníctva č. 233, vedenom Okresným úradom Bánovce nad Bebravou – katastrálny odbor, pre kat. územie: Slatina nad Bebravou, Obec: SLATINA NAD BEBRAVOU, Okres: Bánovce nad Bebravou (ďalej len „ Bytový dom „)**

Byt č. 5, pozostáva z : chodba, obývacia izba s kuchyňou, izba, kúpeľňa, WC, balkón/loggia, s celkovou podlahovou plochou 55,39 m2, pričom v byte sa nachádza vybavenie, v zmysle prílohy č. 1 tejto Zmluvy (preberací protokol).

Článok II

Predmet Zmluvy

1. Predmetom tejto Zmluvy je prenechanie bytu špecifikovaného v bode Článku I ods. 3 tejto Zmluvy, Prenajímateľom Nájomcovi do užívania a povinnosť Nájomcu uhrádzať pravidelné

mesačné Nájomné vo výške, spôsobom a za podmienok dohodnutých nižšie v tejto Zmluve o nájme.

2. Prenajímateľ odovzdáva predmetný byt Nájomcovi v stave spôsobilom na riadne užívanie, čo Nájomca potvrdzuje svojim podpisom tejto Zmluvy. So stavom bytu sa Nájomca dôkladne pred podpisom tejto Zmluvy oboznámil a nemá voči nemu žiadne výhrady a to najmä s ohľadom, že Nájomca užíval predmet nájmu dlhodobo pred podpisom tejto Zmluvy a to na základe Zmluvy o podnájme bytu, v ktorej vystupoval ako Podnájomca a Prenajímateľ v nej vystupoval ako Nájomca, zo dňa 12.7.2019.

Článok III

Výška nájomného, spôsob platieb, výška depozitu

1. Nájomca bytu je povinný platiť Prenajímateľovi počnúc dňom účinnosti tejto Zmluvy o nájme nájomné a zálohové platby za služby spojené s užívaním bytu v celkovej výške 226,- € mesačne.
2. Platbu Nájomného a zálohové platby za služby spojené s užívaním bytu v zmysle platného mesačného zálohového predpisu, ktorý vypracoval správca bytov EKA, s.r.o., so sídlom Trenčianska cesta 603, 957 01 Bánovce nad Bebravou, IČO: 36 300 446, je Nájomca povinný poukázať mesačne vždy do 15-teho dňa v príslušnom kalendárnom mesiaci na účet prenájomateľa IBAN: SK57 0900 0000 0051 6018 3152 pod variabilným symbolom 1380050 . Ak Nájomca nezaplatí nájomné a zálohové platby za služby spojené s užívaním bytu riadne a včas, je povinný zaplatiť spolu s dlžným Nájomným aj zákonný úrok z omeškania, vypočítaný podľa platných právnych predpisov k prvému dňu omeškania.
3. Mesačné platby Nájomného a služieb spojených s užívaním bytu budú realizované formou trvalého príkazu z osobného účtu Nájomcu, alebo poštovou poukážkou.
4. Po uplynutí kalendárneho roka, vykurovacieho obdobia, zálohové platby za služby spojené s užívaním bytu vyúčtuje správca predmetného bytu EKA, s.r.o. podľa skutočných nákladov a všeobecne záväzných právnych predpisov do 31. 5. nasledujúceho kalendárneho roka.
5. Skutočnosti rozhodujúce pre zmenu výšky úhrady za služby spojené s užívaním bytu je Nájomca bytu povinný písomne oznámiť do jedného mesiaca od ich vzniku správcovi bytového domu. Zmenu vo výške úhrady vyznačí správca v mesačnom zálohovom predpise platieb.
6. V prípade zvýšenia, príp. zníženia úhrady za služby spojené s užívaním bytu v súlade so všeobecne platnými právnymi predpismi, správca upraví výšku platieb a túto zmenu vyznačí v evidenčnom liste. Správca domu má právo zmeniť výšku zálohových platieb za služby spojené s užívaním bytu, ak je na to dôvod vyplývajúci zo zmeny právnych predpisov, rozhodnutí cenových orgánov alebo zo zmeny rozsahu poskytovaných služieb.
7. Nájomca je povinný uhrádzať odo dňa uvedeného v mesačnom zálohovom predpise úhrad aj zvýšené, príp. znížené platby služieb spojené s užívaním bytu podľa mesačného zálohového predpisu platieb od správcu bytu.
8. Prenajímateľ je oprávnený jednostranne zvýšiť výšku Nájomného a to každoročne vo výške 5 % z aktuálnej ceny Nájomného.
9. Nájomca a Prenajímateľ zhodne vyhlasujú, že Nájomca je pri podpise Podnájomnej Zmluvy zo dňa 12.7.2019, zložil na účet bytového domu IBAN SK57 0900 0000 0051 6018 3152 depozit vo výške troch mesačných nájomov, teda sumu vo výške 744,- EUR, variabilný symbol 1380050. Tento depozit teda prechádza ako depozit aj do právneho vzťahu vyplývajúceho z tejto Zmluvy o nájme bytu a Nájomca nie je povinný uhrádzať pri podpise tejto Zmluvy o nájme žiadny ďalší depozit. Tento depozit môže byť použitý nasledovnými spôsobmi:
 - a) Úhrada škôd spôsobených Nájomcom počas užívania predmetu nájmu, pri skončení nájmu.
 - b) Úhrada posledných troch mesačných nájomov v prípade ukončenia nájmu a po vzájomnej dohode Nájomcu a Prenajímateľa.
 - c) Úhrada, resp. zápočet dlžného nájomného, ktoré za dobu nájmu vzniklo tým, že nájomca riadne a včas neplatil nájomné.

- d) Vrátenie depozitu nájomcovi, v prípade, že po ukončení nájmu, bude zmluvnými stranami potvrdené, že nebolo potrebné použiť depozit v zmysle vyššie uvedených bodov a), b), c) .
10. Nájomca je povinný platiť mesačnú výšku Nájomného pravidelne k 15. dňu v mesiaci, pričom nájom sa platí za aktuálny mesiac.
11. Prenajímateľ je oprávnený v prípade neplatenia nájmu, nájomcu zverejniť v zozname dlžníkov na webovom sídle obce resp. na úradnej tabuli.

Článok IV

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca bytu a osoby, ktoré žijú s Nájomcom v spoločnej domácnosti, majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu, ako aj užívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
2. Nájomca nesmie bez písomného súhlasu Prenajímateľa vykonať v byte stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny, a to ani na svoje náklady. Nájomca nie je oprávnený prenechať byt alebo jeho časť do podnájmu. Nájomca nie je oprávnený využívať byt na iné účely než na bývanie.
3. Ak Prenajímateľ robí stavebné úpravy na príkaz vecne príslušného orgánu štátnej správy, Nájomca je povinný umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
- 4. Nájomca je povinný:**
 - (i) Vykonávať drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a uhrádzať náklady spojené s bežnou údržbou. Ak sa nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu bytu, Prenajímateľ má právo urobiť tak po predchádzajúcom upozornení sám a vyžadovať od Nájomcu náhradu.
 - (ii) Bez zbytočného odkladu písomne oznámiť Prenajímateľovi opravy v byte, ktoré má znášať Prenajímateľ a umožniť mu ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla.
 - (iii) Odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v dome sám, alebo tí, ktorí s ním bývajú. Ak sa tak nestane, Prenajímateľ má právo po predchádzajúcom upozornení závady a poškodenia odstrániť a vyžiadať od Nájomcu náhradu účelne vynaložených nákladov.
 - (iv) Po skončení Nájmu je Nájomca povinný vrátiť byt Prenajímateľovi podľa protokolu o prevzatí bytu v stave spôsobilom na ďalšie užívanie s prihliadnutím na bežné opotrebenie spôsobené počas doby nájmu. Zistené poškodenia je Nájomca povinný odstrániť, alebo uhradiť vynaložené náklady do 1 mesiaca odo dňa ich vynaloženia.
 - (v) Po skončení Nájmu je Nájomca spolu s osobami, ktoré žijú s Nájomcom v spoločnej domácnosti a užívajú byt povinný sa z bytu vysťahovať a odovzdať byt, a to do 7 dní odo dňa skončenia nájmu bytu. Nájomca a osoby, ktoré žili s Nájomcom v spoločnej domácnosti a užívali byt, nemajú nárok na bytovú náhradu a ani na náhradný podnájom.
 - (vi) Nájomník je povinný písomne oznámiť Prenajímateľovi alebo Správcovi zmenu v počte členov domácnosti.
- 5. Prenajímateľ je povinný:**
 - (i) Zabezpečiť Nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.
 - (ii) Včas odstrániť závady brániace riadnemu užívaniu bytu alebo ohrozujúce výkon práva, ktoré Nájomca alebo Správca nahlásia Prenajímateľovi. V prípade, ak Prenajímateľ neodstráni takto nahlásené vady, ktoré obmedzujú riadne užívanie bytu Nájomcom, má Nájomca nárok na zľavu z Nájomného vo výške 50 % po dobu, po ktorú nie je predmetná vada odstránená.
 - (iii) Riadne a včas informovať Nájomcu o výške Nájomného, prípadne o jeho zvýšení alebo znížení a to aj prostredníctvom Správcu – formou zaslania mesačného zálohového predpisu správcom Nájomcovi.

Článok V

Ukončenie nájmu

1. Nájom zanikne:

- a) písomnou dohodou zmluvných strán,
 - b) písomnou výpoveďou Prenajímateľa Nájomcovi s trojmesačnou výpovednou lehotou, ktorá začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená.
 - c) Písomnou výpoveďou Nájomcu Prenajímateľovi, bez udania dôvodu, s trojmesačnou výpovednou lehotou, ktorá začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená.
2. Nájomca je povinný do uplynutia výpovednej lehoty uvoľniť byt, najneskôr však do 7 dní odo dňa uplynutia výpovednej lehoty, pokiaľ sa s Prenajímateľom nedohodne inak.
 3. Pri zániku nájmu v zmysle tejto Zmluvy o nájme nemá Nájomca nárok na bytovú náhradu od Prenajímateľa.

Článok VI

Sankcie

1. V prípade, že Nájomca poruší svoje povinnosti stanovené zákonom alebo touto Zmluvou, príčinou čoho vznikne Prenajímateľovi škoda, je túto škodu povinný bezodkladne na výzvu Prenajímateľa uhradiť Prenajímateľovi v zmysle platných právnych predpisov. Prenajímateľ je pritom povinný preukázať vznik škody a príčinnú súvislosť medzi vznikom tejto škody a konaním, resp. opomenutím konania Nájomcu.
2. V prípade, že Nájomca neuhradí touto Zmluvou stanovené Nájomné viac ako za dva mesiace, je Prenajímateľ oprávnený zverejniť túto informáciu na informačnej tabuli Obce, prípadne na webovej stránke Obce, s čím Nájomca výslovne súhlasí a dáva podpisom tejto Zmluvy Prenajímateľovi súhlas so spracúvaním svojich osobných údajov v zmysle platných právnych predpisov o GDPR („ ochrana osobných údajov).
3. Prenajímateľ je na úhradu prípadnej škody oprávnený započítať s úhradou tejto vzniknutej škody časť depozitu, alebo aj celý depozit, uhradený nájomcom.

Článok VII

Spoločné a záverečné ustanovenia

1. Táto Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpisu obomi Zmluvnými stranami.
2. Táto Zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.
3. Ostatné práva a povinnosti neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka v platnom znení a ostatnými všeobecne platnými právnymi predpismi.
4. Zmeny a doplnky tejto zmluvy budú zmluvné strany riešiť formou písomných očíslovaných dodatkov, ktoré sa po súhlasnom obojstrannom podpísaní zmluvnými stranami stanú neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.
5. Zmluva o nájme je vyhotovená v troch rovnopisoch, z ktorých dva sú určené pre Prenajímateľa a jeden pre Nájomcu.
6. Zmluvné strany súhlasia so zverejnením informácií alebo textu Zmluvy v Centrálnom registri zmlúv alebo na webovej stránke Obce.
7. Zmluvné strany si túto zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu podpísali. Svojim podpisom potvrdzujú, že zmluvu uzatvorili dobrovoľne, slobodne, vážne a že nebola uzatvorená v tiesni, ani za nápadne nevýhodných podmienok.

V Slatine nad Bebravou, dňa 24.08.2022

Prenajímateľ:

Obec Slatina nad Bebravou
Alena Vranková, starostka Obce

V Slatine nad Bebravou, dňa 24.08.2022

Nájomca:

Juraj Blaho