

Zmluva o nájme obecného nájomného bytu

uzavretá podľa § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka a v súlade s § 12 z. č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní

Nájomný byt č. 1

Prenajímateľ: Obec Rakovo

Rakovo 8, 038 42

IČO : 00647365

zastúpený: Patrik Antal, starosta obce

a

Nájomca: Meno a priezvisko: Babka Daniel

Rodné číslo:

Trvalý pobyt: R.Viesta č. 32, 036 04 Martin

Rodinný stav: slobodný

Manžel/-ka/družka: Miriam Frkáňová

po prehlásení, že sú plne spôsobilí na právne úkony, uzatvárajú túto zmluvu o nájme obecného nájomného bytu :

Článok I.

Predmet zmluvy

- (1) Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti v Rakove, Rakovo , súpisné číslo 195, nachádzajúcej sa na pozemku parcelné číslo 364/11, k. ú. Rakovo, zapísané na LV č. 848.
- (2) Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do odplatného užívania **byt č. B1** nachádzajúci sa na prízemí 0. podlaží uvedeného obytného domu vrátane užívania spoločných častí a spoločných zariadení domu a príslušenstva bytu za nižšie dohodnutých podmienok nájmu a za predpokladu splnenia podmienok vyplývajúcich z uznesenia Obecného zastupiteľstva v Rakove č. **35/2022 zo dňa 21.10 2022.**
- (3) Obecné zastupiteľstvo v Rakove dňa **21.10 .2022** rozhodlo o pridelení uvedeného bytu do nájmu vyššie uvedenému nájomcovi, a to Uznesením č. **36/2022.**

Článok II.

Opis bytu a jeho príslušenstva

- (1) Predmetný byt o celkovej rozlohe podlahovej plochy **66,22 m²** pozostáva:

a) z obytných miestností:

1.izba č. 1 o výmere	12,00 m ²
2. izba č. 2 o výmere	11,80m ²
3. izba č. 3 o výmere	16, 65 m2

b) z príslušenstva bytu - vedľajších miestností:

4. predsieň	7,93 m ²
5. kúpeľňa	2,77 m ²
6. WC	1,62 m ²
7. Špajza	1,42 m ²
8. Kuchyňa	12,03 m ²

- (2) Predmetný byt sa nachádza v obytnom dome a nie sú na ňom žiadne vady. Vo všetkých izbách sú laminátové podlahy. Súčasťou kuchynskej linky je elektrický sporák zn. MORA, digestor, kuchynská linka s umývacím drezom. V kúpeľni je položená keramická dlažba a keramický obklad. Zariadenie kúpeľne tvorí sprchový kút, keramické umývadlo, dve batérie (vaňová a umývadlová) a splachovací kombi záchod. V predsieni je umiestnený domáci telefón. Predmetný byt má samostatné merače studenej a teplej vody, elektrickej energie a tepla. Podrobnejší opis bytu a jeho vybavenia je uvedený v protokole o odovzdaní a prevzatí bytu. Súčasťou bytu je aj skladový priestor (kopka) na prízemí domu.
- (3) Spoločnými časťami domu pre účely tejto zmluvy sú chodby, vstupné vestibuly a schodiská.
- (4) Spoločnými zariadeniami domu pre účely tejto zmluvy sú bleskozvod, hasiaci prístroj, vodný hydrant, vodovodné, elektrické, plynové, telefónne a kanalizačné prípojky, spoločný internetový rozvod a kamerový systém.
- (5) Nájomca prehlasuje, že sa so stavom uvedeného bytu, spoločných častí a zariadení domu osobne oboznámil a v deň podpisu protokolu o odovzdaní a prevzatí bytu predmetný byt preberá bez závad do svojho užívania spolu s osobami, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti. Nájomca a s ním žijúce osoby majú popri práve užívať predmetný byt, aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu.
- (6) Predmetný byt je vykurovaný z centrálného vykurovania (kotelne), má vlastné meranie odberu elektrickej energie, pomerné meranie tepla a studenej a teplej vody.
- (7) Nájomca rovnako prehlasuje, že ho prenajímateľ oboznámil so správou obytného domu, v ktorom sa nachádza predmetný byt, a ktorú zabezpečuje prenajímateľ. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať podmienky správy tohto obytného domu určené prenajímateľom.

Článok III. Doba nájmu

- (1) Nájomný vzťah vzniká dňom **01.11.2022** a uzatvára sa **na dobu určitú do 01.11.2025, t. j. na dobu troch rokov**. Pred uplynutím uvedenej doby nájmu je možné tento nájom bytu predčasne ukončiť v zmysle článku VII. tejto zmluvy.
- (2) V posledný deň doby nájmu **má nájomca právo (nie nárok) na predĺženie** tejto doby nájmu bytu o ďalšie tri roky za predpokladu splnenia všetkých „*Podmienok pre pridelenie obecného nájomného bytu*“ vyplývajúcich z Uznesenia OcZ v Rakove č. **35/2022 zo dňa 21.10.2022** a č. **36/2022 zo dňa 21.10.2022** a zároveň za predpokladu, že počas celej doby doterajšieho nájmu nájomca a ostatní užívatelia tohto bytu dodržiavali podmienky tohto nájmu a povinnosti nájomcu vyplývajúce z tejto zmluvy alebo zo zákona.

Článok IV.

Nájomné a úhrada za plnenie spojené s užívaním bytu

- (1) Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi dohodnuté **nájomné vo výške 3 170,64 € ročne**, a to v splátkach splatných **po 264,22 € mesačne**. **Mesačné nájomné a preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu sa platia mesačne, so splatnosťou najneskôr do 20. dňa daného mesiaca** na účet prenajímateľa v PRIMA banka a. s., IBAN: **SK12 5600 0000 0030 0459 3011**, alebo **prostredníctvom služby SIPO**. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi dohodnuté **mesačné preddavky za plnenia (služby)** spojené s užívaním bytu, ktoré budú vyčíslené v „*Predpise nájomného a mesačných záloh za poskytované služby spojené s nájomom*“.
- (2) V prípade, že nájomca nezaplatí nájomné alebo mesačnú zálohu na úhradu za plnenia (služby) poskytované s užívaním bytu do 5 dní po ich splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi **poplatok z omeškania** vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania až do úplného zaplatenia.
- (3) Prenajímateľ nezabezpečuje nájomcovi služby spojené s dodaním elektrickej energie. Nájomca je povinný si splniť oznamovaciu (ohlasovaciu) povinnosť voči dodávateľom týchto služieb a sám uhrádzať cenu za tieto dodané (poskytnuté) služby v prospech týchto dodávateľov. Dodanie elektrickej prostredníctvom zmluvného dodávateľa (na základe samostatnej zmluvy). **Nájomca je povinný do 30 dní** od podpisu tejto zmluvy preukázať splnenie si oznamovacej povinnosti voči dodávateľom uvedených služieb **predložením kópií zmlúv o dodávke elektrickej energie**.
- (4) Prenajímateľ je povinný vykonať vyúčtovanie skutočných nákladov za plnenia (služby) spojené s užívaním bytu, ktoré zabezpečuje prenajímateľ, a to za predchádzajúci kalendárny rok, **najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka** a písomné vyúčtovanie doručiť nájomcovi.
- (5) Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre určenie výšky nájomného alebo plnení (služieb) spojených s užívaním bytu (napr. počet členov domácnosti, cena služieb, zmena právnej úpravy) automaticky sa zmení výška nájomného alebo plnení (služieb) od 1. dňa mesiaca nasledujúceho po príslušnej zmene.
- (6) Nájomca uhradil ku dňu podpisu tejto zmluvy na účet obce finančnú zábezpeku vo výške **5 – mesačného nájomného, t.j. vo výške 1321,10 €** zmysle podmienok Štátneho fondu rozvoja bývania pre účely zabezpečenia úhrady prípadného dlhu, ktorý vznikne na nájomnom či úhrad za poskytované služby alebo ako škoda na majetku prenajímateľa. V prípade ukončenia nájmu tohto bytu sa táto zábezpeka vráti nájomcovi najneskôr do 90 dní od ukončenia nájmu.

Článok V.

Práva a povinnosti nájomcu z nájmu bytu

- (1) **Údržbu bytu si zabezpečuje nájomca sám a na svoje náklady**. Nájomca sa preto zaväzuje, že **všetky opravy a údržbové práce v byte si zabezpečí sám a na svoje náklady okrem tých opráv a údržbových prác**, ktoré určí prenajímateľ, že ich bude zabezpečovať prenajímateľ na svoje náklady. Prenajímateľ písomne oznámi nájomcovi pri podpise tejto zmluvy rozsah opráv a údržbových prác v byte, ktoré bude zabezpečovať prenajímateľ na svoje náklady a za akých podmienok.
- (2) Nájomca bytu a osoby, ktoré bývajú s nájomcom v spoločnej domácnosti majú vedľa práva užívať byt aj právo užívať spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu predpísaným spôsobom podľa povahy príslušného zariadenia.

- (3) Nájomca sa zaväzuje, že pri výkone svojich práv bude dbať, aby v dome bolo vytvorené prostredie, zaistujúce ostatným užívateľom bytov v dome nerušený výkon ich práv.
- (4) Nájomca sa zaväzuje, že závady a poškodenia, ktoré v predmetnom byte alebo bytovom dome nehnuteľnosti spôsobí sám, alebo tí, ktorí s ním bývajú, uhradí v plnej výške. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu vynaložených nákladov. Tým nie je dotknuté právo na odstúpenie od tejto zmluvy v zmysle článku VII. tejto zmluvy.
- (5) **Nájomca nesmie v predmetnom byte a v celom obytnom dome vykonávať žiadne stavebné úpravy** a zmeny bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.
- (6) Nájomca sa zaväzuje, že bez zbytočného odkladu oznámi prenajímateľovi tie opravy v byte, ktoré je povinný zabezpečiť prenajímateľ. V opačnom prípade nájomca zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti.
- (7) Nájomca nesmie dať predmetný byt, resp. jej časť do podnájmu alebo iného užívania iným osobám ako uvedeným v článku V. bod 14 tejto zmluvy, resp. iným osobám umožniť užívanie tohto bytu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Uvedený byt môžu užívať len tí členovia spoločnej domácnosti nájomcu, ktorým prenajímateľ udelil písomný súhlas a zároveň ktorých prenajímateľ eviduje vo svojej evidencii. Prenajímateľ písomne schvaľuje nových členov spoločnej domácnosti nájomcu v tomto byte (t.j. ďalších spoluužívateľov bytu).
- (8) Nájomca je povinný v prípade, že dôjde ku zmene okolností rozhodujúcich pre výšku nájomného alebo úhrad za služby spojené s užívaním tohto bytu (napr. počet členov domácnosti), tieto zmeny bezodkladne oznámiť prenajímateľovi.
- (9) **Nájomca je povinný umožniť prístup prenajímateľovi a zamestnancom príslušných štátnych orgánov a verejných inštitúcií do predmetného bytu za účelom kontroly** jeho technického stavu, spôsobu jeho užívania a dodržiavania zmluvných a zákonných podmienok tohto nájmu.
- (10) Nájomca je zodpovedný za to, že počas doby nájmu prenajímateľovi nedôjde k poškodeniu uvedeného bytu, jeho príslušenstva, spoločných priestorov a zariadení domu. Rovnako je nájomca zodpovedný za to, že nebude ním ani osobám s ním užívajúcim tento byt ani iným osobám, ktorým umožní vstup do tohto domu, narušované pokojné bývanie ostatných nájomcov v dome alebo ohrozovaná bezpečnosť alebo porušované dobré mravy v dome.
- (11) Nájomca objektívne plne zodpovedá spolu s nájomcami ostatných bytov v danom vchode obytného domu za škodu spôsobenú na spoločných častiach a zariadeniach obytného domu ako aj na majetku, ktorý sa nachádza v týchto priestoroch, pokiaľ sa v lehote 30 kalendárnych dní odo dňa zistenia a oznámenia škody prenajímateľovi nezistí osoba zodpovedná za túto škodu.
- (12) Nájomca je povinný dodržiavať pravidlá užívania nájomného bytu a spoločných priestorov obytného domu, ktoré sú určené pre nájomcu v domovom poriadku a v ďalších predpisoch spojených s nájmom tohto bytu.
- (13) Nájomca prehlasuje, že bol pred podpisom tejto zmluvy prenajímateľom oboznámený s domovým poriadkom a s ďalšími predpismi súvisiacimi s užívaním tohto bytu a bytového domu.
- (14) Osoby žijúce v spoločnej domácnosti spolu s nájomcom: jedna

Článok VI.

Práva a povinnosti prenajímateľa z nájmu bytu

- (1) **Prenajímateľ** sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv, spojených s užívaním bytu.
- (2) Ak je prenajímateľ povinný vykonať stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny v byte, je nájomca povinný ich strpieť a ich vykonanie bezodkladne umožniť.
- (3) Prenajímateľ uzná nájomcovi primeranú zľavu na nájomnom, prípadne z úhrady za plnenie (služby) poskytované s užívaním bytu, ak nájomca preukáže skutočnosť odôvodňujúcu právo na primeranú zľavu, a toto právo si nájomca uplatní v zákonnej lehote u prenajímateľa.
- (4) Prenajímateľ je oprávnený vykonávať v ním určených časových intervaloch kontrolu stavu prenajatého bytu a spôsobu jeho užívania počas doby nájmu. Vykonanie kontroly sa nájomcovi podľa okolností prípadu vopred oznámi primeraným spôsobom.

Článok VII.

Ukončenia nájmu bytu

- (1) Nájom tohto bytu sa končí uplynutím doby nájmu, ak nedôjde k predĺženiu doby nájmu v zmysle článku III. bod 2 tejto zmluvy. Pred uplynutím uvedenej doby nájmu je možné tento nájom bytu predčasne ukončiť
 - a) výpoveďou z dôvodov uvedených v Občianskom zákonníku (§ 711),
 - b) výpoveďou z dôvodu uvedených v § 13 zákona 222/2022
 - c) písomnou dohodou o predčasnom ukončení tohto nájmu,
 - d) odstúpením od zmluvy – v prípade dôvodov výslovne uvedených v zákone alebo v tejto zmluve.
- (2) V prípade predčasného ukončenia nájmu dohodou oboch zmluvných strán takáto dohoda musí mať písomnú formu, inak je neplatná a zároveň sa v nej musí uviesť presný dátum ukončenia nájmu.
- (3) Výpoveď musí byť písomná, musí v nej byť uvedený výpovedný dôvod a musí byť doručená druhej zmluvnej strane, inak je neplatná. **Výpovedná lehota je:**
 - a) pätnásť dní v prípade výpovede prenajímateľa z dôvodnou uvedeného v odseku 1 písm. tohto zákona alebo § 711 ods.1 písm. c) Občianskeho zákonníka ,
 - b) tri mesiace v prípade výpovede nájomcu bez uvedenia dôvodu,
 - c) jeden mesiac v prípade písomnej výpovede prenajímateľa alebo nájomcu z iných dôvodov.

Výpovedná lehota začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.

- (4) Ak nájomca alebo člen domácnosti napriek písomnému upozorneniu opakovane porušuje povinnosti, ktorých porušenie by inak zakladalo právo prenajímateľa ukončiť nájomný pomer výpoveďou, je prenajímateľ od nájomnej zmluvy podľa tohto zákona oprávnený odstúpiť. Odstúpenie od tejto zmluvy je účinné dňom jeho doručenia druhej zmluvnej strane. Odstúpenie je nutne urobiť písomne, uviesť v ňom dôvod odstúpenia a doručiť ho druhej strane, inak je neplatné.
- (5) V prípade akéhokoľvek spôsobu ukončenia tohto nájmu bytu nájomca **nemá nárok na poskytnutie žiadnej bytovej náhrady.**

- (6) **Prenajímateľ** vykoná v lehote minimálne **7 dní pred odovzdaním bytu nájomcom jeho obhliadku**, ktorej účelom je posúdenie stavu bytu a jeho zariadenia. Z obhliadky bude vyhotovená zápisnica. V prípade zistenia poškodenia niektorej z časti bytu, príp. iných nedostatkov je nájomca povinný tieto nedostatky do dátumu odovzdania bytu odstrániť.
- (7) Nájomca je povinný byt odovzdať v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie o čom bude v deň odovzdania bytu spísaný protokol.

Článok VIII. Spoločné a záverečné ustanovenia

- (1) Túto zmluvu možno meniť a dopĺňať písomným dodatkom podpísaným obidvoma zmluvnými stranami.
- (2) Vzťahy medzi zmluvnými stranami, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa riadia Občianskym zákonníkom a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.
- (3) Osobné údaje dotknutých osôb sa spracúvajú v súlade s NARIADENÍM EURÓPSKEHO PARLAMENTU A RADY (EÚ) 2016/679 z 27. apríla 2016 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a vo voľnom pohybe takýchto údajov, ktorým sa zrušuje smernica 95/46/ES (všeobecné nariadenie o ochrane osobných údajov) a so zákonom č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- (4) Táto zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých prenájomca i nájomca obdržia po dve vyhotovenia tejto zmluvy.
- (5) Zmluvné strany vyhlasujú, že obsahu zmluvy porozumeli, že táto zmluva bola uzavretá podľa ich pravej a slobodnej vôle, a na znak súhlasu s jej celým obsahom ju vlastnoručne podpisujú.
- (6) Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni, kedy bola zmluva zverejnená na webovom sídle obce.

V Rakove dňa: 24.10.2022

.....
prenajímateľ
Obec Rakovo

.....
nájomca