

Zmluva o nájme bytu č. 0922

uzatvorená

podľa § 663 a nasl. zák. č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a § 12 zák. č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov

Prenajímateľ: Obec Dlhé Klčovo

Dlhá 173/84, 094 13 Dlhé Klčovo

IČO: 00332356

Zastúpená: **Eubicou Zubkovou**
starostkou obce

Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s., IBAN: SK97 5600 0000 0042 3389 4015

(ďalej len ako „**prenajímateľ**“ na jednej strane)

Nájomca: Ján KUBÁK

Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s., IBAN: SK22 5600 0000 0025 9822 2001

(ďalej len ako „**nájomca**“ na druhej strane alebo spoločne len ako „**zmluvné strany**“)

Článok I.

PRÁVNY VZŤAH K PREDMETU NÁJMU

1/ Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti a to Bytového domu, súp. č. 40/29B, postaveného na pozemku registra C KN parcelné č. 410/2 – zastavaná plocha a nádvoria o výmere 356 m², zapísaného na LV č. 857, kat. územie: Dlhé Klčovo, v ktorom sa na 1 podlaží nachádza 1. -izbový byt č. 2. a príslušeného pozemku registra C KN parcelné č. 410/1 – zastávané plochy a nádvoria o výmere 2552 m².

2/ Predmetný 1-izbový byt pozostáva z obytných miestností a to izby o výmere 16,56 m² a príslušenstva bytu, ktoré tvorí kuchyňa o výmere 8,80 m², vstupná chodba vo výmere 1,00, chodba o výmere 3,70 m², kúpeľňa o výmere 2,56 m², WC o výmere 1,08 m², komora o výmere 1,65 m². Celková výmera podlahovej plochy bytu s príslušenstvom je 35,35 m².

3/ Technická vybavenosť bytu: vchodové dvere, laminátové plávajúce podlahy, keramická dlažba, obložkové zárubne, toaleta, umývadlo, pákové batérie, vaňa, keramický obklad, kuchynská linka, nerezový drez, plynový sporák s elektrickou rúrou, digestor, prietokový nástenný plynový kondenzačný kotol zn. BAXI Prime 24kW a doskové vykurovacie telesá.

Článok II.

PREDMET NÁJMU

Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva nájomcovi do dočasného užívania byt a spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu, príslušenstvo, na pozemku zastavanom domom a na príslušenom pozemku, ktorých špecifikácia je uvedená v Článku I. tejto zmluvy o nájme bytu (ďalej len „predmet nájmu“) a nájomca sa zaväzuje platiť prenájomcovi nájomné a úhrady za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu.

Článok III.

DOBA NÁJMU

Prenajímateľ prenecháva nájomcovi predmet nájmu na dobu určitú, tri (3) roky, počnúc dňom účinnosti tejto zmluvy o nájme bytu.

Článok IV.

NÁJOMNÉ A ÚHRADY ZA PLNENIA POSKYTOVANÉ S UŽÍVANÍM PREDMETU NÁJMU

1/ Nájomca sa zaväzuje platiť prenájomateľovi mesačné **nájomné** vo výške **73,50 Eur (slovom: Sedemdesiattri 50/100 eur)** (ďalej len „nájomné“).

2/ Nájomca sa zaväzuje platiť prenájomateľovi **úhrady za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu:**

- na tvorbu fondu opráv: 10,00 eur
- prevádzkové náklady : 7,00 eur (elektrická energia a teplo v spoločných priestoroch, , poistenie a iné)
- vodné, stočné preddávky : 5,00 eur (5,00 € / osoba x 1 = 5,00 €)

Spolu vo výške 95,50 eur (slovom: Deväťdesiatpäť 50/100 eur) spolu s nájomným.

3/ Skutočná výška úhrad za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu platené formou mesačných preddavkov bude prenájomateľom vyúčtovaná nájomcovi bezodkladne, najneskôr do tridsiatich (30) dní po doručení vyúčtovania jednotlivými poskytovateľmi služieb (VVS, a.s. a iné).

4/ V prípade, ak výška uhradených preddavkov prekročí výšku úhrad fakturovaných jednotlivými poskytovateľmi služieb, rozdiel uhradí prenájomateľ na bankový účet nájomcu uvedený v záhlaví tejto nájomnej zmluvy a to do tridsiatich (30) dní po doručení vyúčtovania.

5/ V prípade, ak výška uhradených preddavkov bude nižšia ako výška úhrad fakturovaných jednotlivými poskytovateľmi služieb, nájomca je povinný nedoplatok uhradiť do tridsiatich (30) dní po doručení vyúčtovania úhrad prenájomateľom nájomcovi na bankový účet prenájomateľa uvedený v záhlaví tejto nájomnej zmluvy.

6/ Nájomné a úhrady za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu sa hradí spolu vo výške **95,50 eur (slovom: Deväťdesiatpäť 50/100 eur)** mesačne vopred, vždy najneskôr k 15-tému dňu kalendárneho mesiaca predchádzajúceho kalendárnemu mesiacu, na ktorý sa povinnosť vzťahuje a to bezhotovostným prevodom na účet prenájomateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy o nájme bytu (SK97 5600 0000 0042 3389 4015)

7/ Zmluvné strany sa vzájomne dohodli, že finančná zábezpeka (depozit) vo výške **220,50 eur (slovom: Dvestodvadsať 50/100 eur)** v zmysle Nájomnej zmluvy č. 0919 zo dňa 12.11.2019, ktorá bola ponechaná v prospech účtu Prenajímateľa na zabezpečenie prípadnej pohľadávky Prenajímateľa voči Nájomcovi ku dňu skončenia Zmluvy ostáva naďalej na účte Prenajímateľa. Podpisom tejto Zmluvy Nájomca súhlasí, aby v prípade vzniku pohľadávky voči Nájomcovi bola kedykoľvek jej výška započítaná a uhradená z finančnej zábezpeky (depozitu).

Článok V.
ÚDRŽBA A OPRAVY PREDMETU NÁJMU

1/ Zmluvné strany sa dohodli, že náklady spojené s bežnou údržbou a drobné opravy predmetu nájmu súvisiace s jeho užívaním si zabezpečí nájomca na vlastné náklady. Pojem drobných opráv a nákladov spojených s bežnou údržbou bytu upravuje nar. vl. č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov, príloha č. 2 tejto Zmluvy.

2/ Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu predmetu nájmu, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady sám a požadovať od nájomcu náhradu.

3/ Nájomca sa zaväzuje oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu, najneskôr do 48 hodín od okamihu odkedy sa o nich dozvedel, nutnosť výkonu opráv, ktoré má znášať prenajímateľ, a súčasne mu umožniť ich vykonanie. V opačnom prípade zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.

Článok VI.
PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

1/ Prenajímateľ sa zaväzuje, že byt odovzdá do užívania nájomcovi najneskôr do 10 dní od podpisu zmluvy.

2/ Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie a zaväzuje sa zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním predmetu nájmu.

3/ Nájomca sa zaväzuje, že nebude vykonávať stavebné úpravy a iné podstatné zmeny v predmete nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady, inak je povinný po skončení nájmu uviesť predmet nájmu na svoje náklady do pôvodného stavu.

4/ Nájomca sa zaväzuje do troch dní od skončenia nájmu odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

5/ Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

6/ Zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu tvorí prílohu č. 1 tejto Zmluvy a je jej neoddeliteľnou súčasťou.

7/ Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, že nájomca v lehote do 15 dní odo dňa uzatvorenia tejto zmluvy o nájme bytu nepredloží prenajímateľovi notársku zápisnicu, ako exekučný titul obsahujúci záväzok nájomcu vypratať byt najneskôr do troch dní od skončenia nájmu, má prenajímateľ právo od zmluvy odstúpiť. Odstúpenie od zmluvy je účinné momentom jeho doručenia nájomcovi.

8/ Zmluvné strany sa dohodli, že odstúpenie od zmluvy podľa bodu 7/ tohto článku sa považuje za riadne doručené nájomcovi aj v tom prípade, ak nájomca zmari jeho riadne doručenie tým, že zásielku neprevezme z akéhokoľvek dôvodu (napr. neprevezme zásielku v odbernej lehote, odmietne prevzatie zásielky z akéhokoľvek dôvodu, adresát bude neznámy a iné.) V tomto prípade sa odstúpenie od zmluvy považuje za riadne doručené dňom vrátenia zásielky prenajímateľovi poštovým doručovateľom.

9/ Nájomca sa zaväzuje, že v prípade, že prenajímateľ odstúpi od zmluvy podľa bodu 7/ tohto článku, nájomca odovzdá a vypratá predmet nájmu do troch dní odo dňa doručenia odstúpenia od zmluvy. V prípade, že nájomca nesplní povinnosť uvedenú v predchádzajúcej vete tohto bodu, súhlasí s tým, že prenajímateľovi povinnosť na vrátenie finančnej zábezpeky pri skončení nájmu nájomcovi zanikne dňom nasledujúcim po dni márneho uplynutia lehoty na odovzdanie a vypratanie predmetu nájmu.

10/ Prenajímateľ je oprávnený za účelom kontroly dodržiavania tejto zmluvy o nájme bytu, za účelom vypracovania odpočtov za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu, resp. za iným účelom v súvislosti s plnením práv a povinností vyplývajúcich z tejto zmluvy o nájme vstupovať do predmetu nájmu.

11/ Nájomca súhlasí so spracovaním osobných údajov prenajímateľom na účely plnenia práv a povinností z tejto zmluvy o nájme bytu v zmysle zákona o ochrane osobných údajov.

Článok VII.

ZÁNİK NÁJMU

1/ Nájom zaniká uplynutím dohodnutého času.

2/ Pred uplynutím dohodnutého času nájmu možno nájomný vzťah ukončiť písomnou dohodou oboch zmluvných strán k dohodnutému dňu.

3/ Nájomný vzťah zaniká tiež písomnou výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán. Nájom sa skončí uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola doručená výpoveď druhej zmluvnej strane. Prenajímateľ je oprávnený vypovedať zmluvu v súlade s § 711 a nasl. zák. č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov. Nájomca je oprávnený vypovedať zmluvu z akéhokoľvek dôvodu.

4/ Pri zániku nájmu dohodnutého na dobu určitú nájomca nemá právo na bytovú náhradu.

Článok VIII.

OPAKOVANÉ UZAVRETIE NÁJOMNEJ ZMLUVY

1/ O opakované uzavretie nájomnej zmluvy požiada nájomca prenajímateľa najneskôr jeden mesiac pred zánikom nájmu za podmienok a spôsobom uvedenom vo všeobecne záväznom nariadení prenajímateľa o spôsobe pridelenia nájomných bytov.

2/ 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 úhrady za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu, má voči prenajímateľovi nedoplatky), prenajímateľ s nájomcom opakovane nájomnú zmluvu neuzatvorí.

Článok IX.

FINANČNÁ ZÁBEZPEKA

1/ Finančná zábezpeka slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu a nepoškodzovania predmetu nájmu.

2/ V prípade neplatenia dohodnutého nájomného a/alebo neplatenia dohodnutých úhrad za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu a/alebo poškodzovania predmetu nájmu môže byť finančná zábezpeka v plnej výške použitá prenajímateľom na zaplatenie pohľadávok prenajímateľa voči nájomcovi a to až do výšky pohľadávky prenajímateľa, resp. spôsobenej škody prenajímateľovi.

3/ V prípade, že nenastanú skutočnosti uvedené v bode 2/ tohto článku, je prenajímateľ povinný finančnú zábezpeku nájomcovi vrátiť do 30 dní po zániku nájmu.

Článok X.

ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1/ Túto zmluvu je možné meniť alebo dopĺňať na základe písomných vzájomne odsúhlasených dodatkov podpísaných obidvoma zmluvnými stranami.

2/ Právne vzťahy touto zmluvou neupravené sa spravujú príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, príp. inými všeobecne záväznými právnymi predpismi platnými na území Slovenskej republiky.

3/ Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia (§ 47a ods. 1 Obč. zák.).

4/ Zmluva je vyhotovená v dvoch vyhotoveniach rovnakej platnosti a záväznosti, z ktorých každá zmluvná strana obdrží jedno vyhotovenie.

5/ Zmluvné strany sa s obsahom tejto zmluvy oboznámili, jemu porozumeli a na znak súhlasu s jej obsahom zmluvu vlastnoručne podpísali.

Prenajímateľ:

Nájomca:

V Dlhom Klčove, dňa 07.11.2022

V Dlhom Klčove , dňa 07.11.2022

.....
Eubica Zubková
starostka obce

.....
Ján Kubák

ZOZNAM

osôb tvoriacich domácnosť bytu č.2, 1. podlažie , vchod B.

1. Ján Kubák ,

