

Zmluva o nájme bytu

v zmysle § 685 a násl. Občianskeho zákonníka
a § 12 zák.č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní

Prenajímateľ: **Obec Vrbovce so sídlom 906 06 Vrbovce 43, IČO 00 310 140**
v zastúpení na základe Mandátnej zmluvy zo dňa 5.12.2019 spoločnosťou
Bytový podnik Myjava spol. s r.o. so sídlom 8. apríla 372/1, 90701 Myjava
IČO: 31445918 IČ pre DPH: SK 2020375291
V zastúpení: Ing. Andrej Obrtlík, Ing. Eva Krčová, konatelia
Zapísaný OR OS Trenčín, Odd.:Sro, Vl.č.18666/R

a

Nájomca: **Samuel Pavlus, nar. [REDACTED]**

Zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu: 1 osoba

I. Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom obytného domu súpisné číslo 933 vo Vrbovciach, nachádzajúcej sa v katastrálnom území Vrbovce.
2. Prenajímateľ, za podmienok dohodnutých touto zmluvou, prenecháva nájomcovi do užívania: trojizbový byt číslo **7**, nachádzajúci sa na 2. podlaží bytového domu súpisné číslo **933** vchod /ďalej len „byt“/ vo Vrbovciach.

II. Opis bytu

1. Byt je vykurovaný lokálne a pozostáva z obytných miestností, príslušenstva, vybavenia a zariadení v zmysle „Zápisnice o prevzatí bytu“. Celková výmera podlahovej plochy bytu je 64,23 m².
2. Byt je užívania schopný, vymalovaný a všetky predmety a zariadenia nachádzajúce sa v byte sú funkčné. Byt vrátane jeho príslušenstva sa odovzdáva bez závad, čo je bližšie popísané v „Zápisnici o prevzatí bytu“.

III. Doba nájmu

Nájom bytu sa uzatvára s účinnosťou **od 5.1.2023** na dobu **určitú do 30.11.2023**

IV. Nájomné a úhrada za plnenia poskytované s užívaním bytu

1. Nájomca je povinný platiť prenajímateľovi nájomné a úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu.
2. Nájomné za užívanie bytu je 213,68 EUR mesačne.
3. Na úhradu plnení poskytovaných s užívaním bytu je nájomca povinný platiť prenajímateľovi mesačné preddavky. Výšku mesačných preddavkov na plnenia poskytované s užívaním bytu /ďalej len „preddavky na plnenia“/ určí nájomcovi prenajímateľ vždy na každý kalendárny rok /spravidla pri vyúčtovaní za predchádzajúci rok /. Nájomca je povinný platiť prenajímateľovi mesačné preddavky na plnenia v celkovej výške 59,50 EUR. V tejto cene sú zahrnuté mesačné preddavky na:

- dodávku studenej vody 57,00 EUR
- osvetlenie spol. priestorov v dome 2,50 EUR
- splašková voda 0,00 EUR
- upratovanie spol. priestorov 0,00 EUR

Nájomné spolu s preddavkami na plnenia **v celkovej výške 273,18 EUR** je nájomca povinný platiť do posledného dňa mesiaca predošlého mesiaca, za ktorý sa plnenie poskytuje.

Platba sa považuje za zaplatenú dňom prijatia na účet bytového domu.

4. Platby za služby spojené s bývaním sú platby zálohové. Tieto platby prenajímateľ vyúčtuje v lehote do 31.5. nasledujúceho kalendárneho roka.
5. Úhrady nezahŕňajú miestny poplatok za komunálny odpad a drobný stavebný odpad, ktorý je nájomca povinný platiť Obci Vrbovce na základe vystaveného platobného výmeru Obcou Vrbovce.
6. Ak nájomca neuhradí nájomné a preddavky na plnenia riadne a včas, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške 0,83 EUR za každý omeškaný mesiac.
7. Ak prenajímateľ vybaví byt novými predmetmi, ktoré tvoria zariadenie a vybavenie bytu /to platí aj v prípade výmeny doterajšieho zariadenia a vybavenia bytu za nové/, je oprávnený po dohode s nájomcom, upraviť výšku mesačného nájomného o 1% obstarávacej ceny nového zariadenia.
8. Prenajímateľ je v priebehu kalendárneho roka oprávnený zmeniť výšku mesačných preddavkov na plnenia, ak sa zmenia cenové podmienky /napr. zmena cenových predpisov/ alebo ak sa zmení rozsah alebo kvalita poskytovaných plnení alebo ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre určenie ich výšky /napr. zmena počtu osôb bývajúcich v byte/. O takejto zmene prenajímateľ informuje nájomcu bez zbytočného odkladu.
9. Ak nastanú skutočnosti uvedené v odseku 7. a 8. je prenajímateľ oprávnený zmeniť výšku nájomného alebo výšku mesačných preddavkov na plnenia od 1. dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca.
10. Prenajímateľ je povinný vykonať vyúčtovanie ročnej úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu najneskôr do 31. mája nasledujúceho kalendárneho roka.
11. Nedoplatky alebo preplatky vyplývajúce z vyúčtovania sú splatné v lehote splatnosti uvedenej na vyúčtovacej faktúre. Zmluvná strana, ktorá je v omeškani s platbou vyplývajúcou z vyúčtovania je povinná zaplatiť druhej zmluvnej strane poplatok z omeškania vo výške 0,83 EUR za každý omeškaný mesiac.

V. Finančná zábezpeka

1. Ku dňu podpisu tejto nájomnej zmluvy bola uhradená finančná zábezpeka v hodnote 641,04 EUR.
2. Finančná zábezpeka slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu, vrátane úhrad za elektrickú energiu, a nepoškodzovania užívaného nájomného bytu.
3. Po uplynutí doby nájmu bytu bude finančná zábezpeka nájomcovi vrátená najneskôr do 15 dní od dňa odovzdania bytu správcovi bytového domu, znížená o :
 - a) nedoplatky na nájomnom a poskytovaných službách
 - b) náklady na opravy poškodeného nájomného bytu, jeho príslušenstva, vybavenia a zariadenia v zmysle článku II..
 - c) náklady na zabezpečenie hygienického náteru bytu, pokiaľ tento náter nie je vykonaný nájomcom ku dňu skončenia nájmu

VI. Podmienky opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy

1. Nájomca má právo na opakované uzavretie nájomnej zmluvy za splnenia podmienok:
 - a) nájomca doručil v lehote 2 mesiace pred ukončením platnosti nájomnej zmluvy na Obec Vrbovce písomnú žiadosť o predĺženie nájomnej zmluvy spolu s dokladmi, ktoré preukazujú splnenie podmienok pre pridelenie bytu podľa Všeobecne záväzného nariadenia Obce Vrbovce o spôsobe pridelenia nájomných bytov v obci Vrbovce.
 - b) má riadne zaplatené nájomné a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu a
 - c) má uhradené miestne dane a miestny poplatok za komunálny odpad a drobný stavebný odpad.
2. Nájomca nemá právo na opakované uzavretie nájomnej zmluvy, ak on alebo ten, kto je členom jeho domácnosti opakovane narúša pokojné bývanie ostatných nájomcov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v bytovom dome.

VII. Práva a povinnosti z nájmu

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu. Zmluvné strany spíšu o odovzdaní bytu zápisnicu, v ktorej sa opíše najmä stav bytu v čase jeho odovzdania nájomcovi.
2. Prenajímateľ má právo na kontrolu stavu užívaného bytu, jeho príslušenstva, vybavenia a zariadení počas trvania nájomnej zmluvy.
3. Nájomca má popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu, ako aj užívať plnenia, ktorých poskytovanie je s užívaním bytu spojené.
4. Nájomca je povinný užívať byt, spoločné priestory a zariadenia domu riadne a riadne užívať plnenia, ktorých poskytovanie je s užívaním bytu spojené. Pri výkone svojich práv je nájomca povinný dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv.
5. Nájomca je povinný zabezpečiť vykonanie drobných opráv v byte, starať sa o bežnú údržbu bytu a hradiť náklady s tým spojené. Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou sú upravené § 5 vlad. nariadenia č. 87/1995 Z.z. v platom znení. Nájomca sa zaväzuje, že sa bude o byt, ktorý má v nájme na základe tejto zmluvy riadne starať.
6. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a o bežnú údržbu bytu, má prenájomca právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady sám a požadovať od neho náhradu.
7. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenájomca potrebu tých opráv v byte, ktoré znáša prenájomca a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
8. Ak prenájomca neplní svoju povinnosť odstrániť závady brániace riadnemu užívaniu bytu, alebo ktorými je výkon práva nájomcu užívať byt ohrozený, má nájomca právo po predchádzajúcom upozornení prenájomca závady odstrániť v nevyhnutnej miere a požadovať od neho náhradu účelne vynaložených nákladov.
9. Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v byte alebo dome sám alebo tí, ktorí s ním bývajú. Ak sa tak nestane, má prenájomca právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.
10. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v byte bez písomného súhlasu prenájomca a to ani na svoje náklady.

11. Nájomca nesmie dať byt do podnájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa a taktiež nájomca nesmie ubytovať v byte tretie osoby.
12. Nájomca je povinný do jedného mesiaca oznámiť prenajímateľovi zmenu skutočností rozhodujúcich pre určenie výšky mesačných preddavkov na plnenia poskytované s užívaním bytu.

VIII. Skončenie nájmu

1. Nájom bytu sa skončí uplynutím doby, na ktorú bol dojednaný.
2. Pred uplynutím doby, na ktorú bol dojednaný, nájom bytu môže skončiť písomnou dohodou prenajímateľa a nájomcu alebo písomnou výpoveďou. Vypovedať nájom môžu obe zmluvné strany.
3. Nájomca môže vypovedať nájom bytu bez udania dôvodu.
4. Prenajímateľ môže nájom bytu vypovedať len z dôvodov ustanovených v zákone.
5. Výpovedná lehota je tri mesiace, výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede prenajímateľovi. Ak nájom bytu vypovie prenajímateľ, výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede nájomcovi.
6. Účastníci sa dohodli, že vzťah založený touto zmluvou môže skončiť i odstúpením od tejto zmluvy niektorým z účastníkov. Odstúpiť od zmluvy môže hociktorý účastník, ak druhý účastník opakovane porušuje ustanovenia dohodnuté v tejto zmluve. Doručením rozhodnutia o odstúpení od zmluvy druhému účastníkovi táto zmluva stráca účinnosť a nájomný vzťah sa končí.
7. Nájomca je povinný v deň skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi uvoľnený byt v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na opotrebenie aké je obvyklé pri riadnom užívaní a údržbe bytu, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti prenajímateľovi vznikne. O odovzdaní bytu zmluvné strany spíšu zápisnicu, v ktorej sa opíše najmä stav obytných miestností, príslušenstva, vybavenia a zariadení bytu v čase jeho odovzdania prenajímateľovi.
8. Pokiaľ nájomcovi nebola nájomná zmluva predĺžená, je nájomca povinný k termínu skončenia nájmu vykonať hygienický náter, pričom nesie hmotnú zodpovednosť za prípadne vzniknuté škody.

IX. Osobné údaje

Nájomca podpisom tejto zmluvy dáva prenajímateľovi súhlas na spracovanie svojich osobných údajov v rozsahu uvedenom v úvodnej časti zmluvy, čo je nevyhnutné pre riadnu identifikáciu nájomcu na účely plnenia tejto zmluvy. Nájomca dáva podpisom tejto zmluvy súhlas prenajímateľovi na poskytnutie jeho osobných údajov uvedených v zmluve na spracovanie iným subjektom, s ktorými uzatvorí prenajímateľ zmluvu o spracovaní iných údajov.

X. Záverečné ustanovenia

1. Túto zmluvu možno zmeniť len písomnou dohodou oboch zmluvných strán. Ustanovenia článku IV. ods. 7., 8. a 10. tým nie sú dotknuté.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky skutočnosti, ktoré majú vplyv na existenciu, zmenu, prípadne zánik vzťahu založeného touto zmluvou budú zasielať druhému účastníkovi doporučenou zásielkou. Zmluvné strany sa dohodli na doručovacej adrese uvedenej v záhlaví tejto zmluvy zo strany nájomníka ako

aj prenajímateľa. Účastníci sa dohodli, že zásielka sa považuje za doručení aj v tom prípade, ak si druhý účastník zásielku neprevezme v stanovenej úložnej lehote do 10 kalendárnych dní.

3. Nájomca bol oboznámený, že v prípade neodovzdania bytu po uplynutí lehoty nájmu (príp. po ukončení nájmu), alebo pri neplatení nájomného spolu s nákladmi za služby, bude znášať všetky náklady spojené s vymáhaním (súdne trovy, trovy právneho zastúpenia ...) pohľadávok voči nemu z titulu neplatenia nájmu a služieb spojených s bývaním, prípadne s jeho vystáňovaním z bytu.
4. Nájomca bol oboznámený s tým, že v nájomnom byte je **zakázané chovať domáce zvieratá**.
5. Vzťahy neupravené touto zmluvou sa spravujú ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
6. Zmluva sa vyhotovuje v dvoch rovnopisoch, z ktorých prenajímateľ i nájomca dostanú po jednom vyhotovení.
7. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzatvorili po vzájomnej dohode, jej obsahu rozumejú a na znak súhlasu zmluvu podpísali.

Vo Vrbovciach, dňa 4.1.2023

za prenajímateľa
Mgr. Dušan Eliáš, starosta
Obec Vrbovce

za nájomcu:
Samuel Pavlus, nar. 30.12.1999