

ZMLUVA O NÁJME BYTU

uzavretá podľa § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka

Zmluvné strany

Prenajímateľ:

Obec Jelšovec

IČO: 00 677 334

DIC: 2021178786

So sídlom: Jelšovec č. 74, 985 32 Veľká nad Ipl'om

Zastup. Starosta Ladislav Mácka

IBAN-SK91 0900 0000 051 5612 7940

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca:

Mariana Ferencová

r.č.:985303/6380, d.n.03.03.1998

Trvale bytom:Veľká nad Ipl'om č.179,985 32 Veľká nad Ipl'om

Kontakt: 0907 124 479

(ďalej len „nájomca“)

uzavreli túto

ZMLUVU O NÁJME BYTU

I.

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom bytu č.9 nachádzajúceho sa na 2. poschodí obytného domu so súpisným číslom 120, postaveného na parcele registra „C“, parcelné číslo 249/1, druh stavby 9. Nehnuteľnosť je zapísaná na liste vlastníctva č. 153 vedenom Okresným úradom Lučenec, katastrálny odbor, okres Lučenec, obec a katastrálne územie Jelšovec.
2. Prenajímateľ za podmienok dohodnutých touto zmluvou prenecháva nájomcovi do užívania predmetný byt (ďalej len "byt").
3. Spoločne s nájomcom môžu užívať byt len nasledujúce spolubývajúce osoby podľa nasledovného zoznamu :Lukáš Botoš st.,Lukáš Botoš ml.

II.

Opis bytu

1. Byt pozostáva z dvoch obytných miestností, kuchyne, kúpeľne s WC o celkovej výmere:60,67m
2. Nájomca je oprávnený s bytom užívať aj spoločné priestory a spoločné zariadenia domu a využívať plnenia, ktoré sa poskytujú s užívaním bytu.
3. Nájomca vyhlasuje, že so stavom bytu, jeho príslušenstva a vedľajších miestností sa oboznámil v prítomnosti zástupcu prenajímateľa.
4. Prenajímateľ odovzdal nájomcovi byt vrátane jeho príslušenstva v užívania schopnom stave o čom vyhotovil a nájomca podpísal Zápisnicu o prevzatí bytu. Opis stavu nájomného bytu a opis príslušenstva nájomného bytu je uvedený v Zápisnici o prevzatí bytu.

III.

Doba nájmu

1. Byt špecifikovaný v čl. I tejto zmluvy sa prenájma na dobu: určitú od 01.03.2023 do 29.02.2024 (t.j. na jeden rok) a to na základe podpísania zápisnice o odovzdaní a prevzatí bytu.

2. Nájomca má právo na opakované uzavretie zmluvy o nájme nájomného bytu pri dodržaní podmienok uvedených v tejto nájomnej zmluve a v ustanoveniach zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov. Nájomca berie na vedomie, že opakované uzavretie zmluvy o nájme nájomného bytu je podmienené okrem iného aj splnením podmienky uvedenej v ustanovení § 12 ods. 4 v spojení s ustanovením § 22 ods. 3 zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude žiadateľ informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.

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. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi odo dňa podpísania zápisnice o prevzatí bytu nájomné vo výške určenej nájomcom osobitným dokladom a úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu vo výške určenej nájomcom osobitným dokladom, ktorý bude obsahovať spôsob ich výpočtu, mesačne tak, že spoločne suma nájomného a úhrady za plnenia poskytované s nájmom je vo výške 250,--€.
3. Sumu vo výške: 250,--Eur mesačne bude nájomca uhrádzať na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy a to mesačne vopred, a to vždy do 25. dňa v kalendárnom mesiaci.
4. Sumu za pomernú časť mesiaca február 2023 sa nájomca zaväzuje uhradiť v deň podpisu tejto nájomnej zmluvy.
5. Sumy platné nájomcom sa považujú za uhradené dňom pripísania finančnej čiastky na bankový účet prenajímateľa.
6. Prípadné nedoplatky alebo preplatky vyplývajúce z vyúčtovania budú uhradené po doručení vyúčtovania nájomcovi v nasledujúcom účtovacom období. Nájomca je oprávnený jednostranne zmeniť výšku úhrad za plnenie poskytované s užívaním bytu písomným oznámením v prípade preukázateľnej nárastu zmeny cien plnení poskytovaných prenajímateľom s užívaním bytu.
7. Nájomca má právo na primeranú zľavu z nájomného, ak prenajímateľ napriek predchádzajúcemu upozorneniu v byte vadu, ktorá podstatne alebo po dlhší čas zhoršuje ich užívanie neodstráni. Rovnako má právo na primeranú zľavu, ak sa neposkytovali plnenia spojené s užívaním bytu alebo ak sa poskytovali vadne a ak sa v dôsledku toho užívanie bytu zhoršilo podstatným spôsobom.
8. Predchádzajúce upozornenie musí byť písomné a doručené prenajímateľovi.
9. Právo na primeranú zľavu zanikne, ak sa neuplatnilo u prenajímateľa bezodkladne.
10. Nájomca je povinný uhradiť na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy finančnú zábezpeku vo výške 500,--Eur a to najneskôr do 10 dní odo dňa podpisu tejto zmluvy o nájme.
11. Finančná zábezpeka podľa bodu 11 slúži na zabezpečenie všetkých peňažných nárokov prenajímateľa vyplývajúcich z tejto zmluvy. Ak si nájomca nesplní povinnosti prevzaté touto zmluvou načas alebo len sčasti, je prenajímateľ oprávnený uspokojiť svoje nároky z finančnej zábezpeky. O tejto skutočnosti prenajímateľ oboznámi nájomcu písomne. V prípade úplného alebo čiastočného využitia finančnej zábezpeky prenajímateľom z dôvodu uspokojenia jeho pohládávok, je nájomca povinný doplniť ju do pôvodnej výšky najneskôr do 7 dní od oznámenia chýbajúcej výšky prenajímateľom. Pokiaľ nájomca neuhradí alebo nedoplní včas finančnú zábezpeku ani do 14 dní od stanoveného termínu, je si vedomý, že sa jedná o hrubé porušenie zmluvy, s možnosťou písomného odstúpenia od tejto zmluvy zo strany prenajímateľa s účinnosťou od doručenia odstúpenia na adresu nájomcu, odopretia prevzatia zásielky alebo odo dňa vrátenia zásielky ako neprevzatej v odbernej lehote. Zmluvné strany sa dojednali, že podrobnejšie podmienky ohľadne finančnej zábezpeky upravia v osobitnej dohode, ktorú sa zaväzuje nájomca uzavrieť s prenajímateľom a ktorá sa zmluvnými stranami považovať za súčasť tejto nájomnej zmluvy.
12. Po skončení nájmu je prenajímateľ povinný vrátiť nájomcovi nevyčerpanú časť finančnej zábezpeky najneskôr v lehote jedného mesiaca odo dňa, kedy nájomca vypratal byt.

13. Vyúčtovanie vykoná prenajímateľ do 31. mája nasledujúceho roka podľa zistenia skutočných nákladov za poskytnuté plnenia. Vyúčtovaním zistený nedoplatok je nájomca bytu povinný zaplatiť prenajímateľovi do 60 dní odo dňa doručenia vyúčtovania. V tej istej lehote je prenajímateľ povinný vrátiť nájomcovi bytu aj vyúčtovaním zistený preplatok.
14. V prípade omeškania s úhradou platieb podľa tejto zmluvy je nájomca povinný platiť prenajímateľovi stanovený poplatok z omeškania v zmysle príslušného právneho predpisu. Prenajímateľ je oprávnený žiadať od nájomcu bytu, resp. nebytového priestoru náklady spojené s písomnou výzvou na zaplatenie omeškaných platieb v dojednanej výške 1,66 € za jednu výzvu.
15. Súčasťou tejto nájomnej zmluvy budú osobitné doklady, ktoré obsahujú výpočet nájomného a úhrady za plnenia, poskytované s užívaním bytu.
16. Nájomca je povinný na požiadanie umožniť, v nevyhnutnej miere a na nevyhnutný čas prenajímateľovi, alebo ním povereným osobám vstup do bytu za účelom obhliadky, vykonania opráv, údržby, kontroly meracej techniky, revízií a ďalších činností spojených s plnením povinností prenajímateľa v zmysle tejto zmluvy.

V.

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.
2. Nájomca je povinný užívať byt, spoločné priestory a zariadenia domu riadne a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu. Pri výkone svojich práv je nájomca povinný dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv.
3. Nájomca je povinný zabezpečiť vykonanie drobných opráv v byte, starať sa o bežnú údržbu bytu a hradiť náklady s tým spojené.
4. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a o bežnú údržbu bytu, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady sám a požadovať od neho náhradu.
5. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu tých opráv v byte, ktoré znáša prenajímateľ, a umožniť ich vykonanie; inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
6. Ak prenajímateľ nesplní svoju povinnosť odstrániť vady brániace riadnemu užívaniu bytu, alebo ktorými je výkon práva nájomcu užívať byt ohrozený, má nájomca právo po predchádzajúcom upozornení prenajímateľa vady odstrániť v nevyhnutnej miere a požadovať od neho náhradu účelne vynaložených nákladov.
7. Nájomca je povinný odstrániť vady a poškodenia, ktoré spôsobil v byte alebo dome sám alebo tí, ktorí s nimi bývajú. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu vady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.
8. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v byte bez písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.
9. Nájomca nesmie dať byt do podnájmu alebo inej formy užívania iným ako spolubývajúcim osobám bez písomného súhlasu prenajímateľa.
10. Nájomca je povinný umožniť vstup do bytu prenajímateľovi alebo ním poverenej osobe po predchádzajúcom udaní dôvodu a tiež umožniť kontrolu plnení povinností treťou osobou, hlavne poskytovateľom dotácie úveru na výstavbu bytového domu.
11. Nájomca je povinný vykonať všetky potrebné úkony na zachovanie pôvodného stavu a vybavenia nájomného bytu.

VI.

Skončenie nájmu

1. Nájom bytu zanikne uplynutím dojednanej doby nájmu, písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom alebo písomnou výpoveďou.
2. Výpovedať nájom môžu obe zmluvné strany. Prenajímateľ môže dať výpoveď z dôvodov uvedených v ustanovení § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka.

3. Výpovedná lehota pre nájomcu aj pre prenajímateľa vyplýva z ustanovenia § 710 ods. 3 Občianskeho zákonníka. Výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
4. V prípade nezaplatenia nájomného riadne a včas tak, ako je to uvedené v č. IV je prenajímateľ oprávnený túto nájomnú zmluvu zrušiť jednostranne formou písomného odstúpenia od tejto zmluvy zo strany prenajímateľa s účinnosťou od doručenia odstúpenia na adresu nájomcu, odopretia prevzatia zásielky alebo odo dňa vrátenia zásielky ako neprevzatej v odbernej lehote.
5. 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, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti prenajímateľovi vznikne. O odovzdaní bytu zmluvné strany spíšu zápisnicu, v ktorej sa opíše najmä stav bytu v čase jeho odovzdania prenajímateľovi.

VII.

Záverečné ustanovenia

1. Túto zmluvu možno zmeniť len písomnou dohodou oboch zmluvných strán pokiaľ nie je dojednané v texte zmluvy inak.
2. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia. Zmluvné strany súhlasia so zverejnením zmluvy v jej plnom rozsahu, vrátane príloh a dodatkov. V prípade, ak medzi zmluvnými stranami už bol založený nájomný vzťah, podpísaním tejto zmluvy stráca platnosť doterajšia nájomná zmluva a zmluvné strany sa budú v budúcnosti riadiť touto zmluvou.
3. Pokiaľ táto nájomná zmluva neobsahuje bližšie ustanovenia, vzťahujú sa na nájomný vzťah príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka. Zmluvné strany zároveň berú na vedomie, že táto nájomná zmluva je tiež uzavretá v súlade so zákonom 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov. Nájomca vyhlasuje, že spĺňa všetky podmienky na uzavretie tejto nájomnej zmluvy stanovenej zákonom 443/2010 Z.z. a to hlavne podmienku uvedenú v ustanovení § 22 ods. 3 zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov.
4. Zmluva sa vyhotovuje v dvoch rovnopisoch, z ktorých prenajímateľ dostane jedno vyhotovenie a nájomca jedno vyhotovenie.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzatvorili po vzájomnej dohode, jej obsahu rozumejú a na znak súhlasu zmluvu podpísali.
6. Nájomca podpisom tejto zmluvy dáva súhlas prenajímateľovi na zaregistrovanie jeho všetkých osobných údajov do jeho evidencie. Prenajímateľ sa zaväzuje, že predmetné údaje neposkytne tretej osobe okrem prípadov ustanovených právnym predpisom.

OBEC JELŠOVEC
OBECNÝ ÚRAD
 PSČ: 985 32
 Tel./fax: 047 143 74 108

V Jelšovci dňa: 28.02.2023

.....
 Prenajímateľ
 za Obec Jelšovec, Ladislav Mácka, starosta

.....
 faw
 Nájomca
 Mariana Ferencová