Zmluva o nájme bytu
uzatvorená podľa § 663 a nasl., § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka

Zmluvné strany:

Prenajímateľ: **O B E C P R I B Y L I N A**
so sídlom: Obecná ulica 384/6, 032 42 Pribylina
zastúpená starostom obce Danielom Pokrievkom
IČO: 00315711
Číslo účtu: IBAN: SK9156000000001602592001
Bankové spojenie: Prima banka, a.s., Liptovský Mikuláš

a

Nájomca:

Meno a priezvisko: Patrik Murza
narodený:
adresa: , 032 42 Pribylina

sa dohodli na uzavretí tejto zmluvy o nájme bytu:

Článok I.
Predmet nájmu

1. **Predmetom nájmu je byt č. 5 v bytovom dome súpisné číslo 16 v obci Pribylina.**
Užívanie bytu v zmysle ustanovení zákona č.443/2010 Z.z. sa s účinnosťou od 01.01.2011 považuje za sociálne bývanie obstarané s použitím verejných prostriedkov a obec postupuje pri poskytovaní bytu podľa tohto zákona.
Celková podlahová plocha bytu je 80,47 m^2.
Byt pozostáva z 3 obytných miestností.
Príslušenstvom je kuchyňa, predsieň, kúpeľňa a WC, pivnica č.5.
Vybavenie bytu je štandardné a jeho súčasťou bytu sú základné zriaďovacie predmety kuchynská linka, šporák podľa platných právnych predpisov a opisu v zápisnici.
2. Prenajímateľ ponecháva nájomcovi byt do užívania

na čas určitý od 18.08.2023 do 17.08.2024.

V prípade dodržania podmienok uvedených vo všeobecne a osobitne záväzných právnych predpisoch, najmä:
- Občiansky zákonník (najmä § 711)
- Zákon o životnom minime č.601/2003 v platnom znení
- Zákon NR SR č.443/2010 o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní
- Všeobecne záväzné nariadenie obce o podmienkach prideľovania nájomných bytov,

má nájomca právo na **opakované** uzavretie zmluvy o nájme bytu na čas určitý. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude prenajímateľ písomne informovať nájomcu minimálne 3 mesiace pred termínom skončenia nájmu nájomného bytu.
3. S nájomcom budú byt užívať /meno a priezvisko, dátum narodenia a príbuzenský pomer/:
Jana Murzová, narode
Alexandra Murzová, n
Patrik Murza, naroden
4. Popri práve **užívať byt č.5** a jeho príslušenstvo, má nájomca právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu spojené s užívaním bytu, s individuálnou aj spoločnou kolektívnou zodpovednosťou za ich stav v prípade znečistenia a poškodenia.
5. Byt vrátane jeho príslušenstva a vybavenia /inventár/ prenajímateľ odovzdáva a nájomca preberá v užívania schopnom stave na základe opisu **v príslušnej zápisnici**, potvrdenej podpisom zmluvných strán. Pri skončení nájmu je postup rovnaký, vrátane odpisu stavov meračov médií.
6. Nájomca je oprávnený predmet nájmu užívať len na bývanie. Nájomca je povinný umožniť za jeho prítomnosti prenajímateľovi výkon práva kontroly, či sa byt užíva riadnym spôsobom.

Článok II.

Nájomné a úhrada za plnenia spojené s užívaním bytu

1. Nájomné sa stanovuje podľa platných cenových predpisov a to najmä Opatrenia MF SR z 23.apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov.
Výška nájmu sa stanovuje vo výške vypočítanej v "Evidenčnom liste bytu", ktorý je neoddeliteľnou súčasťou nájomnej zmluvy.
Výška preddavkov za služby spojené s užívaním bytu sa stanovuje osobitne.
2. **Finančnú zábezpeku** požadovanú za užívanie bytu č. **5** v bytovom dome s.č. **16** vo výške **1200EUR** uhrádza nájomca úhradou na účet Obce Pribylina: **SK86 5600 0000 0016 0259 8008** pri podpise nájomnej zmluvy a nájomná zmluva nadobúda účinnosť až po preukázaní jej úhrady.
Finančnú zábezpeku vedie obec na samostatnom účte a túto zúčtuje po príslušných odpočtoch nájomcovi po skončení nájmu bytu resp. komisionálnom prevzatí bytu a doručení dodávateľských faktúr za plnenie spojené s užívaním bytu. Zvyšnú sumu s prípadnými výnosmi z úrokov do výšky jednej polovice z úrokovej sadzby, vyplatí nájomcovi do 30 dní.
Odpočty z finančnej záruky:
- úhrady za prípadné poškodenie bytu, jeho vybavenia a poškodenie spoločných priestorov a zariadení bytového domu počas nájomného vzťahu s individuálnou a spoločnou kolektívnou zodpovednosťou
- úhrady za obnovu bytového zariadenia, za opravy a práce, ktorými sa byt pri skončení nájomného vzťahu uvedie do pôvodného stavu, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie
- úhrady za nezaplatené nájomné a nezaplatené služby spojené s užívaním bytu v rámci záverečného vyúčtovania pri skončení nájmu bytu
- iné úhrady, ktoré priamo súvisia s užívaním bytu a správou bytového domu po prejednaní a súhlase v obecnom zastupiteľstve
3. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi **nájomné a preddavok za služby** spojené s užívaním bytu a spoločných priestorov **mesačne a to dopredu najneskôr do 5. dňa príslušného mesiaca:**
a) v hotovosti do pokladne obce
b) úhradou na číslo účtu: **SK9156000000001602592001**
4. V prípade, že nájomca nezaplatí nájomné a mesačné preddavky v stanovenej lehote do 15. dňa príslušného mesiaca, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške 2,5 % z dlžnej sumy za každý začatý mesiac omeškania.
Ak nájomca nezaplatí nájomné a úhradu za plnenia spojené s užívaním bytu viac ako za tri mesiace, napriek písomnej výzve s náhradnou lehotou na úhradu nájomného, je to dôvod na ukončenie nájmu bytu, bez nároku na zabezpečenie bytovej náhrady.
5. Pri zmene právnych a cenových predpisov sa primerane zmení aj výška nájomného a preddavkov na úhradu za služby. Prenajímateľ sa zaväzuje, že oznámi zmenu výšky nájomného písomne nájomcovi najmenej jeden mesiac pred jeho splatnosťou.
6. Preddavky za služby spojené s užívaním bytu vyúčtuje obec nájomcovi raz ročne, najneskoršie do 31.05. nasledujúceho roka.

Článok III

Práva a povinnosti spojené s nájmom bytu

1. Práva a povinnosti spojené s nájmom bytu upravujú najmä ustanovenia Občianskeho zákonníka, Domového poriadku a Požiarne poplachové smernice pre bytový dom.
2. Prenajímateľ zabezpečí nájomcovi úplný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu. Umožní nájomcovi užívať spoločné priestory a zariadenia domu.
3. Drobné opravy v byte súvisiace s jeho využívaním a náklady spojené s jeho bežnou údržbou hradí nájomník podľa ustanovenia § 687 Obč. zákonníka a Nariadenia vlády SR č.87/1995 Z.z. v znení neskorších predpisov (príloha Domového poriadku).
Ak sa nájomník nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnej údržby bytu má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomníka na svoj náklad sám a požadovať od neho náhradu.
4. Nájomník je povinný bez zbytočného odkladu prenajímateľovi oznámiť potrebu tých opráv v byte, ktoré má znášať prenajímateľ a umožniť mu ich vykonanie. Inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
5. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi do jedného mesiaca skutočnosti, rozhodujúce pre stanovenie výšky nájomného a úhrady za služby, najmä zmenu počtu osôb.
6. Nájomca nie je oprávnený vykonávať zmeny stavebného alebo dispozičného charakteru v byte bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

7. Nájomca nie je oprávnený prenajatý byt alebo jeho časť prenechať do podnájmu. Nerešpektovanie tejto povinnosti sa pokladá za porušenie povinnosti podľa § 711 Obč. zákonníka a je dôvodom na výpoveď nájmu bytu.
8. Nájomca je povinný za jeho prítomnosti umožniť vstup do nájomného bytu zamestnancom MDV SR, Okresného úradu Žilina, Odboru výstavby a bytovej politiky a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu.

Článok IV.
Zánik nájmu

1.Pre zánik nájmu platia všeobecné ustanovenia Občianskeho zákonníka pre nájomcu a prenajímateľa, podmienky stanovené vo Všeobecne záväznom nariadení obce o prenájme bytov v uvedenom bytovom dome na dobu určitú a podmienka uvedená v článku II. bod 4. tejto nájomnej zmluvy pri neplatení nájomného a preddavkov na služby spojené s užívaním bytu.
2. Ak nájomca alebo ten kto je členom jeho domácnosti, hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome, alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v bytovom dome, obec môže vypovedať nájom bytu, bez nároku na zabezpečenie bytovej náhrady (§ 711 odst.1 písm. c/ Občianskeho zákonníka).
3.Nájom bytu a užívanie bytu nájomcom skončí uplynutím doby dohodnutej doby na čas určitý uvedenej v článku I. tejto nájomnej zmluvy a to bez nároku nájomcu na zabezpečenie bytovej náhrady.
4. Uplynutím dohodnutej doby nájmu, ak sa účastníci tejto zmluvy nedohodnú inak, nájomný vzťah skončí a nájomca je povinný byt vypratať a odovzdať písomne a komisionálne v posledný deň trvania nájmu.
5. Nájomca môže vypovedať nájom bez uvedenia dôvodov. Po vzájomnej dohode je výpovedná lehota zo strany nájomcu 3 mesačná s platnosťou od prvého dňa nasledujúceho mesiaca.
6. Nájomca je povinný dňom skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi byt v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie. V opačnom prípade je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu, v akom ho nájomca prevzal.
7. Prenajímateľ po skončení nájmu nehradí nájomcovi náklady na stavebné úpravy a iné zmeny, ktoré nájomca v byte vykonal, ani protihodnotu toho o čo sa prípadne kvalita a vybavenie bytu zlepšili, a to ani vtedy, ak prenajímateľ od nájomcu vyžaduje, aby byt uviedol do pôvodného stavu.

Článok V.
Osobitné dojednania

1. Zmluvné strany prehlasujú, že obsahu tejto zmluvy porozumeli a nájomnú zmluvu uzavreli slobodne, vážne, určite a zrozumiteľne, bez tiesne a nevýhodnosti podmienok a na znak súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne podpisujú.
2. Zmluva je vyhotovená v dvoch exemplároch, pričom jeden obdrží nájomca a jeden prenajímateľ.
3. V ďalších zmluvne neupravených vzťahoch sa zmluvné strany budú riadiť príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, platným Všeobecne záväzným nariadením o podmienkach prideľovania nájomných bytov v obci Pribylina a ostatnými všeobecne platnými právnymi predpismi.
4. Nájomca svojim podpisom potvrdzuje, že v zmysle zákona č.122/2013 Z.z. o ochrane osobných údajov v platnom znení dáva prenajímateľovi súhlas na spracúvanie svojich osobných údajov ako aj osobných údajov spoločne posudzovaných osôb, nevyhnutných pre uzatvorenie a plnenie podmienok uzatvorenej nájomnej zmluvy.

.

V Pribyline, dňa: 15 AUG. 2023

Nájomca: Patrik Murza

Prenajímateľ: Daniel Pokrievka
starosta obce

EVIDENČNÝ LIST - Byt číslo 5

Bytový dom číslo súpisné:16
Obec a katastrálne územie: PRIBYLINA

Nájomca: Patrik Murza, nar.

Dispozičné riešenie: / podľa projektovej dokumentácie /

Podlahová plocha bytu: 80,47m^2
z toho:

a) **obytná časť: 50,17**m^2
obývacia izba 18,11m^2 , izba 16,60m^2 , izba 15,46m^2
b) **príslušenstvo: 30,30**m^2
chodba 8,44 m^2, kúpeľňa 4,23m^2, WC 1,53m^2 , kuchyňa 9,38 m^2, komora 1,62m^2,pivnica č.5: 5,10 m^2,

Byt č. 5	**nájomné**	**platné od 18.08.2023**
Základné nájomné	174,36 €	
Poistné bytového domu	3,32 €	
Fond obnovy a údržby	7,62 €	
Výkon správy	6,64 €	
Vodné + stočné	8,06 €	
SPOLU	**200,00€**	

V Pribyline dňa 15 AUG. 2023 .....

Daniel Pokrievka
starosta obce

Prevzal dňa: 15. AUG. 2023
Podpis: