

Zmluva o nájme bytu

uzavretá podľa § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka č. 40/1964 Zb.
v znení neskorších predpisov

Čl. I.

Zmluvné strany

Prenajímateľ: Obec Domaňovce,
zastúpená starostkou obce Ing. Martinou Bednárovou
IČO: 00329037
DIČ: 2020717622
Bankové spojenie: PRIMA banka Spišská Nová Ves
Číslo účtu: 3442422001/5600
IBAN: SK07 5600 0000 0034 4242 2001

ďalej len „prenajímateľ“

Nájomca: **Mária Kleinová,**

ďalej len „nájomca“

sa dohodli na uzavretí tejto zmluvy o nájme bytu

Čl. II.

Predmet zmluvy

1. Predmetom tejto zmluvy je záväzok prenajímateľa prenechať nájomcovi do užívania byt špecifikovaný v čl. II bod 2. tejto zmluvy a záväzok nájomcu uhrádzať prenajímateľovi nájomné podľa článku V. tejto zmluvy, to všetko za podmienok stanovených v tejto zmluve.
2. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – nájomného bytového domu v Domaňovciach, lokalita Karpeliska, súpisné číslo 273, postaveného na pozemku parcelné číslo 565/22, zapísaná v katastri nehnuteľností na liste vlastníctva číslo 1020, katastrálne územie: Domaňovce, na Katastrálnom úrade v Prešove, Správa katastra Levoča, vchod 1, 1. poschodie, byt č. 4.
3. Celková podlahová plocha bytu je 38,21 m².
4. Byt pozostáva z jednej obytnej miestnosti, kuchyne, kúpeľne, WC, chodby.
5. Prenajímateľ predmetný byt odovzdáva nájomcovi dňa 1.9.2023 bez nedostatkov a v stave spôsobilom na riadne užívanie.

6. Nájomca sa zaväzuje prevziať predmetný byt do svojho užívania dňa 1.9.2023 spolu s osobami, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti a to:

7. Nájomcovia majú popri práve užívať byt, aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.

Čl. III.

Vybavenie a zariadenie bytu

Rozsah vybavenia a zariadenia bytu, ako i jeho stav odsúhlasujú zmluvné strany nasledovne:

1. Zariadenie bytu: kuchynská linka, plynový sporák, kompletne sociálne zariadenie a kompletne zariadenie kúpeľne.
2. Technický stav: byt napojený na elektrickú energiu, vodovod, kanalizáciu, vykurovanie a ohrev teplej vody zabezpečený plynovým kotlom turbo.

Čl. IV.

Spoločné priestory

Spoločnými priestormi sú všetky priestory v bytovom dome, okrem prenajatého bytu a pivničného boxu.

Čl. V.

Nájomné a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu

1. Výška nájomného je stanovená podľa platných cenových predpisov a uznesenia OZ č. 37/2023 bod č. 1. Podklady pre výpočet nájomného sú obsiahnuté v Evidenčnom liste pre výpočet úhrady za užívanie bytu, t.j. 2,165 €/m² podlahovej plochy bytu.
2. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať prenajímateľovi mesačné nájomné vo výške **82,74 €** (slovom: osemdesiatdva eur 74/100 centov), a to vždy do 20. dňa aktuálneho mesiaca.
3. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať prenajímateľovi nájomné priamo do pokladne obce, alebo na účet obce vedený v PRIMA banke Spišská Nová Ves, číslo účtu 3442422001/5600, IBAN: SK07 5600 0000 0034 4242 2001.

4. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný okrem nájomného uhrádzať aj platby za plnenia poskytované s užívaním bytu (energie spoločných priestorov) vo výške **4,50 €** na osobu a mesiac. Skutočnú spotrebu elektrickej energie spoločných priestorov prenajímateľ zúčtuje ročne na základe faktúry doručenej od VSE. Prípadný nedoplatok sa nájomca zaväzuje uhradiť prenajímateľovi najneskôr do 10 dní odo dňa oznámenia ročného vyúčtovania.
5. Prenajímateľ oboznamuje nájomcu a nájomca súhlasí s tým, že dodávka vody je do predmetu nájmu (nájomného bytu) dodávaná v verejného vodovodu. Za účelom merania spotreby vodného je namontované samostatné meracie zariadenie (vodomer) v byte. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať náklady za dodávku vody na základe fakturácie za príslušný kvartál podľa skutočnej spotreby vychádzajúceho z odpisu hlavného merača (vodomeru) PVPS, a.s., so sídlom v Sp. Novej Vsi.
6. V prípade, že nájomca nezaplatí nájomné do 5 dní po ich splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania v zmysle Nariadenia vlády č. 87/1995 Z.z. v znení neskorších predpisov. Zároveň sa nájomca vystavuje nebezpečenstvu výpovede z nájmu v zmysle § 711 Občianskeho zákonníka, pokiaľ by nezaplatil nájomné za dlhší čas ako 3 mesiace aj napriek výzve s dohodnutou náhradnou lehotou na úhradu nájomného.
7. Sadzba miestneho poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady je stanovená na osobu a kalendárny deň podľa osobitného VZN Obce Domaňovce o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady, a nie je zahrnutá v nájomnom ani v cenách za služby súvisiace s užívaním bytu.
8. Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku nájomného uznesením obecného zastupiteľstva, najmä ak je preto dôvod daný osobitným predpisom. Zmena výšky nájomného bude vykonaná formou písomného dodatku k nájomnej zmluve.
9. Zmluvné strany prehlasujú, že pri podpise tejto zmluvy bola na účet prenajímateľa zložená aj finančná zábezpeka vo výške 6 (šesť) – násobku mesačného nájmu, t.j. **496,44 €**. Finančná zábezpeka slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a prípadných škôd spôsobených na užívanom nájomnom byte a to po celú dobu trvania doby nájmu, z ktorej budú uhradené nepredvídané škody zapríčinené nájomcom. V prípade použitia čo i len časti finančnej zábezpeky prenajímateľom v súvislosti so spôsobením škody, neplatenia úhrad podľa tejto zmluvy, je nájomca povinný doplniť finančnú zábezpeku do pôvodnej sumy, a to najneskôr do 5 dní odo dňa doručenia výzvy prenajímateľa.
10. V zmysle VZN č. 1/2023 a uznesenia OZ č. 37/2023 bod č. 1 je nájomca povinný tvoriť fond prevádzky, údržby a opráv. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať prenajímateľovi do fondu prevádzky, údržby a opráv mesačne sumu vo výške **20,68 €** (slovom: dvadsať eur 68/100 centov), a to vždy do 20. dňa aktuálneho mesiaca. Rozsah drobných opráv v byte, ktoré si hradí nájomca sám je

uvedený v prílohe č. 1 Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.

11. Zmluvné strany sa dohodli na tom, že v prípade akéhokoľvek zvýšenia cien služieb súvisiacich s užívaním bytu (energie spoločných priestorov), ktorých určovanie cien nezávisí od vôle prenajímateľa, je nájomca povinný akceptovať zvýšenie cien služieb spojených s užívaním bytu odo dňa jeho oznámenia prenajímateľom.

Čl. VI.

Doba nájmu a zánik nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú od **1.9.2023** do **31.8.2026**.
2. Nájom bytu sa skončí:
 - a) uplynutím doby uvedenej v bode 1 čl. VI. tejto zmluvy,
 - b) dohodou zmluvných strán, ktorá musí mať písomnú formu, a to ku dňu uvedenému v tejto dohode,
 - c) písomnou výpoveďou zo strany prenajímateľa. Výpoveď musí byť doručená druhej zmluvnej strane,
 - d) pri nedodržaní domového poriadku a VZN č. 1/2023,
 - e) neuhradením nájomného za viac ako tri mesiace,
 - f) nájomca berie na vedomie právo prenajímateľa na odstúpenie od zmluvy o nájme podľa Čl. II tejto zmluvy, ak napriek jeho písomnej výstrahe bude prenajatú miestnosť užívať takým spôsobom, že prenajímateľovi vznikne škoda alebo mu hrozí značná škoda (§ 679 ods. 3 veta prvá, § 853 Obč. zákonníka).
3. V prípade výpovede tejto zmluvy sa nájom bytu skončí uplynutím výpovednej lehoty, ktorá je tri mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď prenajímateľa doručená nájomcovi.
4. V prípade ukončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť byt po vykonanej hygienickej maľbe na vlastné náklady a v stave zodpovedajúcom bežnému opotrebeniu.
5. Nájomca nemá nárok na pridelenie náhradného bytu, bytov náhrady alebo náhradného ubytovania pri ukončení nájmu z ktoréhokoľvek dôvodu.
6. Nájomnú zmluvu možno s nájomcom opakovane uzatvoriť ak:
 - a) po informovaní o možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy zo strany prenajímateľa o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy požiadala písomne prenajímateľa na predpísanom tlačive najneskôr 30 dní pred uplynutím dohodnutej doby nájmu a predloží doklady na overenie príjmov podľa § 12 ods. 4 zákona

- b) nie je dôvod na vypovedanie nájmu bytu zo strany prenajímateľa podľa § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka
- c) nájomca nemá žiadne záväzky voči prenajímateľovi súvisiace s nájmom bytu

ČI. VII.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať byt nájomcovi v stave spôsobilom na užívanie. Nájomca podpisom tejto zmluvy vyhlasuje, že byt od prenajímateľa prevzal v stave spôsobilom na užívanie.
2. Nájomca je oprávnený a povinný užívať byt iba na bývanie.
3. Nájomca nie je oprávnený prenechať byt alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe.
4. Nájomca sa zaväzuje, že všetky drobné opravy v byte, súvisiace s jeho užívaním a obvyklé udržiavacie práce v byte si zabezpečí sám a na vlastné náklady.
5. Nájomca bytu a osoby, ktoré bývajú s nájmomcom v spoločnej domácnosti majú vedľa práva užívať byt aj právo užívať spoločné priestory domu a zariadenia domu predpísaným spôsobom podľa povahy príslušného zariadenia.
6. Nájomca sa zaväzuje, že pri výkone svojich práv bude dbať, aby v dome bolo vytvorené prostredie, zabezpečujúce ostatným nájomníkom nerušený výkon ich práv.
7. Nájomca sa zaväzuje, že nedostatky a poškodenia, ktoré si v byte spôsobí sám, alebo tí, ktorí s ním bývajú, uhradí v plnej výške. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu odstrániť poškodenia a uviesť ich do pôvodného stavu a požadovať do nájomcu úhradu.
8. Nájomca sa zaväzuje, že nebude v byte vykonávať podstatné zmeny a stavebné úpravy bez prechádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoj náklad.
9. Nájomca sa zaväzuje, že si zabezpečí osobitné poistenie domácnosti (nájomného bytu).
10. Nájomca sa zaväzuje, že bez zbytočného odkladu oznámi prenajímateľovi tie opravy v byte, ktoré prislúchajú prenajímateľovi. V opačnom prípade prenajímateľ má právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu nedostatky a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.
11. Nájomca nie je oprávnený uskutočniť akúkoľvek dispozíciu s bytom (výmenu bytu, prenechanie časti bytu, podnájom bytu, prijatie ďalších osôb do bytu a pod.) bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
12. Prenajímateľ je povinný v prípade, že dôjde ku zmene okolností rozhodujúcich pre výšku nájomného tieto bezodkladne oznámiť nájomcovi. Výška nájomného sa v tomto prípade zmení od prvého dňa mesiaca, ktorý nasleduje po príslušnej zmene.

13. Nájomca je povinný ku dňu zániku nájmu bytu tento odovzdať prenajímateľovi vypratáný a v riadnom stave (hygienicky vybielený) s prihliadnutím na obvyklú amortizáciu.
14. Nájomca je zodpovedný za dodržiavanie bezpečnostných a protipožiarnych predpisov, inak zodpovedá za škodu, ktorá vznikla v príčinnej súvislosti s porušením tejto povinnosti.
15. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.
16. Prenajímateľ sa zaväzuje, že stavebné úpravy a iné podstatné zmeny v byte bude vykonávať iba so súhlasom nájomcu. Tento súhlas nájomca môže odoprieť z vážnych dôvodov. Ak takéto úpravy bude prenajímateľ povinný vykonávať na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, nájomca sa zaväzuje, že ich vykonanie bezodkladne umožní.
17. Nájomca a osoby tvoriace spoločnú domácnosť, ktoré užívajú nájomný byt, sú povinní sprístupniť byt zamestnancom OcÚ Domaňovce a členom komisie za účelom vykonávania kontroly povinností vyplývajúcich z nájomnej zmluvy, technického stavu bytu a kontroly osôb nachádzajúcich sa v nájomnom byte. V prípade nesprístupnenia bytu trikrát, to bude obec Domaňovce považovať za dôvod nepredĺženia nájomnej zmluvy.
18. Vlastník nájomného bytu obstaraného podľa zákona (ďalej len „vlastník nájomného bytu“) je povinný umožniť po predchádzajúcom oznámení, na nevyhnutý čas a v nevyhnutnej miere vstup do nájomných bytov zamestnancom ministerstva, príslušného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu nájomného bytu; to platí aj pre nájomcu a osoby, ktoré nájomný byt užívajú na základe nájomnej zmluvy podľa zákona č. 443/2010 Z.z. § 18 ods. 1.

ČI. VIII.

Záverečné ustanovenia

1. Vzťahy, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka (zákon č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov).
2. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvomi zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.
3. Túto zmluvu je možné meniť na základe dohody obidvoch zmluvných strán, a to vo forme písomných dodatkov k tejto zmluve podpísaných obidvoma zmluvnými stranami.
4. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch s platnosťou originálu, z ktorých jeden rovnopis je určený pre prenajímateľa a jeden pre nájomcu.

5. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzatvorili na základe ich slobodnej vôle, vážne, zrozumiteľne, nie v tiesni, alebo za nápadne nevýhodných podmienok, že si ju pred podpisom prečítali a na znak súhlasu s jej obsahom ju bez akýchkoľvek výhrad vlastnoručne podpisujú.

V Domaňovciach, dňa 31.8.2023

.....
prenajímateľ
Ing. Martina Bednárová, starostka obce

.....
nájomca