

Zmluva o nájme bytu č. 10

Zmluvné strany:

Prenajíateľ: **Obec Tesárske Mlyňany**
Sídlo: Hlavná 647/96, 951 76 Tesárske Mlyňany
Štatutárny zástupca: Ing. Stanislav Babocký, starosta obce
IČO: 00 308 528
ďalej len „prenajíateľ“

Nájomca :
Meno a priezvisko: **Jozef Bíreš**
Bydlisko: Tesárske Mlyňany, Hlavná 60
Dátum nar.:
ďalej len „nájomca“

I. Preambula

Táto nájomná zmluva upravuje nájom bytu postaveného s podporou štátu prostredníctvom príspevkov Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky a úverov zo Štátneho fondu rozvoja bývania a je uzatvorená podľa ustanovení § 685 a nasledujúcich zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a podľa ustanovení Všeobecne záväzného nariadenia obce Tesárske Mlyňany č. 1/2021 o podmienkach prenájmu obecných bytov.

II. Predmet nájmu.

1. Prenajíateľ je výlučným vlastníkom nasledovných nehnuteľností:
 - a) 1 - izbového bytu č. 10 vedenom na mene prenajíateľa v celosti a nachádzajúcom sa na 3. nadzemnom podlaží v obytnom dome na parc. č. 7/2, k. ú. Tesáre nad Žitavou, Obec Tesárske Mlyňany, súpisné číslo 761.
 - b) spoločných častí a spoločných zariadení obytného domu na parc. č. 7/2, k. ú. Mlyňany, Obec Tesárske Mlyňany, súpisné číslo 761.
2. Predmetom nájmu podľa tejto nájomnej zmluvy je:
 - a) 1 - izbový byt č. 10 vedený na mene prenajíateľa v celosti a nachádzajúci sa na 3. nadzemnom podlaží v obytnom dome na parc. č. 7/2, k. ú. Tesáre nad Žitavou, Obec Tesárske Mlyňany, súpisné číslo 761, vrátane vybavenia bytu, ktoré je presne špecifikované v Evidenčnom liste pre výpočet nájomného a služieb tvoriacom neoddeliteľnú súčasť tejto nájomnej zmluvy a príslušenstva bytu, ktoré je rovnako presne špecifikované v Evidenčnom liste pre výpočet nájomného a služieb tvoriacom neoddeliteľnú súčasť tejto nájomnej zmluvy
 - b) spoločné časti a spoločné zariadenia obytného domu na par. č. 7/2, k. ú. Tesáre nad Žitavou, Obec Tesárske Mlyňany, súpisné číslo 761

III. Predmet zmluvy.

1. Prenajíateľ prenecháva za odplatu - nájomné a úhradu za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu dohodnuté v článku VII. tejto nájomnej zmluvy nájomcovi predmet nájmu (byt s príslušenstvom a spoločné časti a spoločné zariadenia obytného domu) uvedený v článku II. tejto nájomnej zmluvy, aby ho nájomca počas trvania nájomného vzťahu užíval.
2. Spolu s nájomcom majú právo predmet nájmu užívať osoby žijúce s ním v spoločnej domácnosti a uvedené v Evidenčnom liste pre výpočet nájomného a služieb, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto nájomnej zmluvy.
3. Nájomca vstupuje do užívania predmetu nájmu uvedeného v článku II. tejto nájomnej zmluvy dňom účinnosti tejto nájomnej zmluvy.
4. Kvalita, vybavenie, charakteristika predmetu nájmu, stav predmetu nájmu v akom tento nájomca preberá a služby spojené s užívaním predmetu nájmu sú bližšie špecifikované v Evidenčnom liste pre výpočet nájomného a služieb, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tejto nájomnej zmluvy.

IV. Doba nájmu.

1. Táto nájomná zmluva je uzavretá na dobu určitú **od 01.02.2024 - 31.8.2024**

V. Práva a povinnosti prenajíateľa.

1. Po skončení doby, na ktorú bola uzavretá táto nájomná zmluva, prenajíateľ môže opätovne uzavrieť nájomnú zmluvu s nájomcom, ak nájomca naďalej preukázateľne spĺňa podmienky uzatvorenia nájomnej zmluvy podľa zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.
2. Prenajíateľ bude o možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.
3. Prenajíateľ má počas platnosti tejto nájomnej zmluvy právo na nájomné a na úhradu za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu dohodnuté podľa článku VII. tejto nájomnej zmluvy.
4. Prenajíateľ a ním poverené osoby (najmä správca obytného domu) je oprávnený požadovať prístup k predmetu nájmu za účelom vykonania kontroly, či nájomca predmet nájmu užíva riadne a či riadne požíva plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním

predmetu nájmu, ako aj za účelom vykonania opráv, ktoré znáša prenajímateľ a nájomca je povinný tento prístup prenajímateľovi a ním povereným osobám umožniť.

5. Prenajímateľ je povinný prenechať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie.

6. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon všetkých jeho práv spojených s riadnym užívaním predmetu nájmu.

7. Prenajímateľ je povinný oboznámiť nájomcu so skutočným a právnym stavom predmetu nájmu, ako aj so všetkými zmenami skutočného a právneho stavu predmetu nájmu.

8. Prenajímateľ je povinný urobiť všetky potrebné opatrenia na ochranu nájomcu v prípade ak tretia osoba bude uplatňovať k predmetu nájmu práva, ktoré sú nezlučiteľné s právami nájomcu podľa tejto nájomnej zmluvy.

9. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať stavebné úpravy bytu, ktorý je predmetom nájmu, a iné podstatné zmeny v byte, ktorý je predmetom nájmu, iba so súhlasom nájomcu. Ak prenajímateľ vykonáva také úpravy na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, je nájomca povinný ich vykonanie umožniť; inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.

10. Prenajímateľ je oprávnený uskutočňovať výpočet nájomného a úhrady za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu, zaraďovať byt, ktorý je predmetom nájmu, do príslušnej kategórie a pre jednotlivé kategórie určovať príslušné sadzby nájomného a úhrady za plnenia spojených s ich užívaním, ako aj sadzby za základné a ostatné vybavenie bytu, ktorý je predmetom nájmu.

11. Prenajímateľ je oprávnený uskutočňovať vyúčtovanie zálohových úhrad za služby spojené s užívaním predmetu nájmu, a to po skončení príslušného zúčtovacieho obdobia, ktorým je kalendárny rok, do 30.06. nasledujúceho kalendárneho roka.

12. Prenajímateľ je oprávnený v prípade, že počas doby nájmu vznikne dôvod na použitie finančnej zábezpeky podľa článku IX. tejto nájomnej zmluvy na splácanie nájomného, úhrady za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu a nákladov za prípadné poškodenie predmetu nájmu zo strany nájomcu a osôb, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti, prostriedky z finančnej zábezpeky v rozsahu dlžnej sumy použiť na splácanie nájomného, úhrady za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu a nákladov za prípadné poškodenie predmetu nájmu, a to až do úplného vyčerpania finančnej zábezpeky.

VI.

Práva a povinnosti nájomcu.

1. Nájomca a osoby, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti a sú uvedené v Evidenčnom liste pre výpočet nájomného a služieb tvoriacom neoddeliteľnú súčasť tejto nájomnej zmluvy majú právo užívať predmet nájmu (byt s príslušenstvom a spoločné časti a spoločné zariadenia obytného domu), ako aj právo požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu.

2. Po skončení doby, na ktorú bola uzavretá táto nájomná zmluva, má nájomca právo na opätovné uzavretie nájomnej zmluvy, avšak len v prípade, že naďalej preukázateľne spĺňa podmienky na uzatvorenie nájomnej zmluvy podľa zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.
3. Nájomca je povinný predmet nájmu užívať osobne a nepretržite.
4. Nájomca je povinný predmet nájmu užívať riadne a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu.
5. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu ani jeho časť do podnájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
6. Nájomca nie je oprávnený uskutočniť ani akúkoľvek inú dispozíciu s bytom (výmena bytu, prijatie ďalších osôb do bytu a pod.) bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
7. Nájomca je povinný počnúc účinnosťou tejto nájomnej zmluvy poskytovať prenajímateľovi nájomné ako aj úhradu za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu podľa článku VII. tejto nájomnej zmluvy.
8. Nájomca je povinný vykonávať všetky drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním, pričom náklady s tým spojené ako aj náklady spojené s bežnou údržbou bytu a jeho príslušenstva nájomca hradí sám do výšky 80 €. Sumu presahujúcu 80 € dopláca prenajímateľ.
9. Pojem drobných opráv a nákladov spojených s bežnou údržbou bytu a jeho príslušenstva sa na účely tejto nájomnej zmluvy vykladá v súlade s príslušnými ustanoveniami nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.
10. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu bytu, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady sám a požadovať od nájomcu náhradu.
11. Nájomca je povinný pri výkone svojich práv dbať na to, aby sa v obytnom dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv.
12. Nájomca je povinný uhradiť v plnej výške závady a poškodenia, ktoré v byte, ktorý je predmetom nájmu podľa tejto nájomnej zmluvy, v inom byte alebo na spoločných častiach a spoločných zariadeniach obytného domu spôsobí sám alebo tí, ktorí s ním bývajú. Ak nájomca nesplní túto svoju povinnosť, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.
13. Nájomca nie je oprávnený vykonávať v byte podstatné zmeny a stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady. V prípade, že pri vykonávaní stavebných úprav bude spôsobená škoda je nájomca povinný ju uhradiť v plnej výške.

14. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu všetkých opráv v byte, ktoré má znášať prenajímateľ a umožniť ich vykonanie; inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.

15. Nájomca berie na vedomie, že za škodu spôsobenú na spoločných častiach a zariadeniach obytného domu zodpovedá v rovnakom pomere spolu s ostatnými nájomcami obytného domu s výnimkou prípadov, kedy sa preukáže zavinenie konkrétnej osoby.

16. Nájomca je povinný vykonávať spolu s nájomcami ostatných bytov v obytnom dome upratovanie spoločných častí a spoločných zariadení obytného domu.

17. Nájomca je povinný vykonávať spolu s nájomcami ostatných bytov v obytnom dome všetky práce spojené s bežnou starostlivosťou o pozemky príslušné k obytnému domu, ako je čistenie spoločných priestorov nájomnej bytovky a úprava zelene verejného priestranstva v jej okolí.

VII.

Nájomné a úhrada za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu.

1. Nájomné za užívanie predmetu nájmu ako aj výška úhrady za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu sú presne špecifikované v Evidenčnom liste pre výpočet nájomného a poplatkov za užívanie bytu, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto nájomnej zmluvy.

2. Nájomné za užívanie predmetu nájmu a úhrada za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu bude nájomcom uhrádzané:

bezhotovostným prevodom na bežný účet prenajímateľa vedený v Prima Banka Slovensko, a. s. - číslo účtu **2254901027/5600**
IBAN SK30 5600 0000 0022 5490 1027

3. Nájomné za užívanie predmetu nájmu a úhradu za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu je nájomca povinný uhrádzať mesačne do 15. dňa kalendárneho mesiaca.

4. Úhrada za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu je zálohová a voči skutočným nákladom sa vyúčtováva jedenkrát ročne, a to po ukončení zúčtovacieho obdobia, ktorým je kalendárny rok, do 30.06. nasledujúceho kalendárneho roka.

5. Nájomca je povinný uhradiť prípadný nedoplatok zistený pri vyúčtovaní záloh a skutočných nákladov do 15 dní po tom, čo mu bola výška nedoplatku prenajímateľom oznámená.

6. Ak nájomca nezaplatí nájomné za užívanie predmetu nájmu alebo úhradu za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu do piatich dní po ich splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania podľa ustanovenia §-u 4 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka. Nájomca berie na vedomie, že neplatenie nájomného môže byť dôvodom vypovedania nájomnej zmluvy zo strany prenajímateľa podľa §-u 711 ods. 1 písm. d/ zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.

7. V prípade zmeny rozhodujúcich skutočností pre určenie výšky nájomného má prenajímateľ právo výšku nájomného zmeniť. O tejto zmene je prenajímateľ povinný informovať nájomcu do 30 dní.

8. Výšku mesačných zálohových platieb za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu má prenajímateľ právo zvýšiť, ak je pre to dôvod vyplývajúci zo zmeny skutočností rozhodujúcich pre určenie výšky úhrad za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu.

9. Zmenu výšky nájomného a zmenu výšky zálohových platieb za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu je prenajímateľ oprávnený realizovať od 1. dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá dáva právo prenajímateľovi tieto zmeny vykonať.

10. V prípade zmeny výšky nájomného alebo zálohových platieb za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu bude prenajímateľom táto zmena zachytená v Evidenčnom liste pre výpočet nájomného a služieb, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tejto nájomnej zmluvy.

VIII. Skončenie nájmu.

Uplynutie doby.

1. Zmluvný vzťah medzi účastníkmi tejto nájomnej zmluvy končí uplynutím doby, na ktorú bolo jeho trvanie podľa článku IV. tejto nájomnej zmluvy obmedzené.

2. Nájomca nemá v prípade ukončenia nájmu nárok na náhradný byt ani žiadne iné ubytovanie. Nájomca je povinný uvoľniť byt v prípade skončenia nájmu najneskôr v posledný deň doby nájmu.

Dohoda.

1. Zmluvný vzťah medzi účastníkmi tejto nájomnej zmluvy je možné kedykoľvek počas jeho trvania ukončiť na základe písomnej dohody oboch zmluvných strán, a to ku dňu, ktorý bude v tejto dohode o zániku zmluvného vzťahu výslovne určený.

Výpoveď.

1. Zmluvný vzťah medzi účastníkmi tejto nájomnej zmluvy je možné počas jeho trvania ukončiť na základe výpovede jednej zo zmluvných strán.

2. Výpoveď musí mať písomnú formu a dôvod výpovede sa musí vo výpovedi skutkovo vymedziť tak, aby ho nebolo možné zameniť s iným dôvodom, inak je výpoveď neplatná. Dôvod výpovede nemožno dodatočne meniť.

3. Ak bola daná písomná výpoveď, končí sa nájom bytu uplynutím výpovednej doby, ktorá je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúcom po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.

4. Prenajímateľ môže nájomnú zmluvu vypovedať len z dôvodov uvedených v ustanovení § 711 ods. 1 písm. a/ až g/ zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.

5. Nájomca môže nájomnú zmluvu vypovedať z akéhokoľvek dôvodu alebo aj bez uvedenia dôvodu.

Spoločné ustanovenie k skončeniu nájmu.

1. Ak sa nájom skončí, je nájomca povinný vrátiť predmet nájmu vypratý v riadnom stave zodpovedajúcom riadnemu užívaniu predmetu nájmu počas trvania nájomného vzťahu s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V opačnom prípade je nájomca povinný prenajímateľovi uhradiť náklady vynaložené na opravy a práce súvisiace s uvedením predmetu nájmu do pôvodného stavu s prihliadnutím na obvyklú opotrebenie.

2. Prenajímateľ po skončení nájmu nie je povinný uhradiť nájomcovi náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal na predmete nájmu. V prípade, že stavebné úpravy a iné podstatné zmeny zvýšia kvalitu a vybavenie bytu, prenajímateľ nebude požadovať uvedenie predmetu nájmu do pôvodného stavu.

IX.

Osobitné ustanovenia - finančná zábezpeka

1. V súlade so zákonom č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní a Všeobecne záväzného nariadenia obce Tesárske Mlyňany č. 1/2021 o podmienkach prenájmu obecných bytov nájomca uhradil finančnú zábezpeku za užívanie predmetu nájmu vo výške šiestich mesačných splátok nájomného. Finančná zábezpeka a finančná záloha bude slúžiť na zabezpečenie splácania nájomného, úhrady za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu a nákladov za prípadné poškodenie predmetu nájmu zo strany nájomcu a osôb, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti.

2. V prípade, že počas doby nájmu nevznikne dôvod na použitie vyššie uvedenej finančnej zábezpeky na splácanie nájomného, úhrady za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu a nákladov za prípadné poškodenie predmetu nájmu, po skončení nájmu je prenajímateľ povinný vrátiť nájomcovi finančnú zábezpeku v plnej výške, a to do 30 dní od skončenia nájmu.

3. V prípade, že počas doby nájmu vznikne dôvod na použitie vyššie uvedenej finančnej zábezpeky na splácanie nájomného, úhrady za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu a nákladov za prípadné poškodenie predmetu nájmu, po skončení nájmu je prenajímateľ povinný vrátiť nájomcovi finančnú zábezpeku v zostávajúcej výške zodpovedajúcej po znížení finančnej zábezpeky o sumy, ktoré boli prenajímateľom použité na splácanie nájomného, úhrady za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu a nákladov za prípadné poškodenie predmetu nájmu.

4. Nájomca sa zaväzuje počas doby trvania nájmu bytu dopĺňať finančnú zábezpeku. Výška finančnej zábezpeky nesmie zostať nižšia ako je uvedené v ods. 1. Nájomca sa zaväzuje doplniť finančnú zábezpeku do 10 dní odo dňa doručenia výzvy prenajímateľa na doplnenie finančnej zábezpeky.

4. Písomnosť na účely tejto zmluvy sa považuje za doručeníu momentom odoslania na poštovú prepravu alebo návratom doručenky.

X. Záverečné ustanovenia.

1. Akékoľvek zmeny alebo doplnky tejto zmluvy je potrebné vypracovať v písomnej forme, pričom platnými a účinnými sa stanú až po ich podpise oboma zmluvnými stranami.

2. Ostatné práva a povinnosti zmluvných strán sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ďalších relevantných všeobecne záväzných právnych predpisov.

3. Zmluva bola účastníkmi prečítaná a keďže znenie tejto je v súlade s prejavom ich slobodnej a vážnej vôle, bola nimi dnešného dňa na znak súhlasu podpísaná.

4. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia podľa ustanovenia § 47a ods. 1 zákona č. 546/2010 Z. z., ktorým sa dopĺňa zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony.

5. Nájomca podpisom tejto zmluvy v súlade s príslušnými ustanoveniami zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov, dáva prenajímateľovi súhlas so spracovaním osobných údajov uvedených v tejto zmluve, v informačnom systéme prenajímateľa, za účelom výkonu správy, t. j. nájmu a plnení spojených s užívaním bytu. Doba platnosti tohto súhlasu je totožná s trvaním nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy

V Tesárskych Mlyňanoch, 31.1.2024

Ing. Stanislav Babocký
starosta obce

Jozef Bíreš

Evidenčný list

pre výpočet úhrady za užívanie bytu podľa opatrenia MF SR z 23. apríla 2008
č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov v znení neskorších predpisov a zákona
č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní

Meno užívateľa bytu: Jozef Bíreš				
Číslo bytu: 10		Štandardné vybavenie bytu: bežný štandard		
Adresa: Hlavná 761/159, 951 76 Tesárske Mlyňany				
Výmera bytu				
Obytná plocha	m²	Plocha vedľ. miestností	m²	
1. izba	19,41	kuchyňa	8,80	
		chodba	5,76	
		kúpeľňa a WC	4,21	
spolu	19,41		18,77	Celkom 38,18 m²
Meno a priezvisko		Dátum narodenia	Pomer k užívateľ. bytu	
Nájom bytu za mesiac		EUR	Zálohové poplatky za užívanie bytu	EUR
Nájomné 3,- € x 38,18 m²			Vodné	10,-
			El. energia spoločných priestorov	2,-
Spolu:		114,54		12,-
Mesačná úhrada za nájom v €				114,54
Mesačná úhrada za užívanie bytu v €				12,-
Spolu mesačne nájom a služby v €				126,54

Platnosť od 31.1.2024

Ing. Stanislav Babocký:.....

Jozef Bíreš: