

Zmluva o nájme bytu č. 5

Prenajímateľ: Obec Smrdáky zastúpená Ingrid Tripšanskou, starostkou obce
Obec Smrdáky 181, 906 03 Smrdáky
IČO: 00310000 DIČ: 2021086870
Bankové spojenie: BIC - SUBASKBX
Číslo účtu: SK12 0200 0000 0000 0642 9182
(ďalej ako „prenajímateľ“)

a

Nájomca: Emanuel Smoleňák, nar.:
Adresa trvalého pobytu:
a manželka
Miroslava Smoleňáková, rod.
Adresa trvalého pobytu:
(ďalej ako „nájomca“)

uzatvorili podľa ust. § 685 a nasl. zákona č. 46/1964 Občianskeho zákonníka túto zmluvu o nájme bytu:

Čl. I Predmet prenájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – bytového domu súpisné číslo 187 nachádzajúceho sa v obci Smrdáky, kat. úz. Smrdáky na parcele č.217/53 a liste vlastníctva č. 329.
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania byt č. 5 nachádzajúci sa v obci Smrdáky v bytovom dome súpisné číslo 187 na 2. poschodí. Byt č.5 pozostáva z 3 obytných miestností a príslušenstva. Príslušenstvom bytu je kuchyňa, predsieň, kúpeľňa a WC, balkón a pivnica. Podlahová plocha bytu je 79,60 m². Podrobný popis bytu a jeho vybavenosti je v evidenčnom liste č. 187/5/4, ktorý tvorí prílohu tejto zmluvy.
3. Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu do užívania výlučne nájomcovi uvedenému v tejto zmluve.
4. Nájomca bol so stavom bytu oboznámený, nakoľko sa jedná o opakované uzavretie zmluvy, prehliadka bytu osobne nebola potrebná. Technický stav bytu je v užívania schopnom stave a všetky predmety a zariadenia v ňom sú funkčné. Byt preberá do spoločného užívania s osobami uvedenými v evidenčnom liste. Nájomca a tieto osoby majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a spoločné zariadenia domu, ako aj používať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.

Čl. II Doba prenájmu

1. Nájomný pomer vzniká dňom 01.04.2024 a uzatvára sa na dobu určitú do 31.03.2025 vrátane.
2. Nájomca má prednostné právo na opakované uzavretie zmluvy o nájme bytu, a to iba v prípade, že dodržiava ustanovenia tejto zmluvy, príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka, Všeobecne záväzného nariadenia Obce Smrdáky o podmienkach prideľovania nájomných bytov obstaraných z verejných prostriedkov (ďalej len VZN) - ČL. 4 Nájomná zmluva v bode 6) a 7). Nájomca minimálne 60 dní pred skončením nájmu musí písomne požiadať prenajímateľa o opakované uzavretie nájomnej zmluvy na byt. Podmienky v opakovanej nájomnej zmluve môžu byť dohodnuté inak, ako sú ustanovené v tejto zmluve.
3. Pri ukončení nájmu je nájomca najneskôr v deň skončenia nájmu povinný byt uvoľniť a protokolárne odovzdať prenajímateľovi, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody a je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu v akom ho nájomca prevzal.
4. Nájomca nemá nárok na pridelenie bytu alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu.

Čl. III

Nájomné a ostatné úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu

1. Nájomca je povinný platiť za užívanie bytu mesačné nájomné vo výške 206,77 €, z toho príspevok do fondu prevádzky, údržby a opráv je vo výške 79,48 € a príspevok na úhradu režijných nákladov vo výške 3,00 €. Prenajímateľ má právo výšku príspevku do fondu prevádzky, údržby a opráv a výšku príspevku na úhradu režijných nákladov každoročne upraviť o mieru inflácie vyhlásenej Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok.
2. Nájomca je tiež povinný spoločne s nájomným uhrádzať preddavky za služby spojené s užívaním bytu v celkovej výške 23,23 €. V tejto cene sú zahrnuté preddavky za:
 - vodné, stočné 21,57 €
 - osvetlenie spoločných priestorov 1,66 €
 Nájomné a preddavky na úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu v úhrnnej sume: **230,00 €**.
3. Nájomné za prvý mesiac nájmu je splatné pri podpise tejto zmluvy. *Nájomné za ďalšie mesiace je splatné mesačne, najneskôr k 25. dňu príslušného kalendárneho mesiaca.*
4. Nájomné je možné uhrádzať bezhotovostným bankovým prevodom na číslo účtu: 6429182/0200 SK1202000000000006429182, BIC-SUBASKBX, variabilný symbol 1875 alebo poštovou poukážkou na uvedený účet, alebo v hotovosti do pokladne prenajímateľa.
5. V prípade, že nájomca nezaplatí nájomné alebo preddavky za služby spojené s užívaním bytu do piatich dní po lehote splatnosti, je povinný prenajímateľovi zaplatiť poplatok z omeškania vo výške 2,5 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania, minimálne vo výške 1,00 €.
6. Preddavky za služby (voda a osvetlenie spoločných priestorov) prenajímateľ vyúčtuje nájomcovi podľa platnej legislatívy a na základe skutočných nákladov samostatne za vodu 1/3 mesiaca a osvetlenie po doručení vyúčtovacej faktúry za predchádzajúci kalendárny rok. Ostatné platby spojené s užívaním bytu si platí nájomca samostatne.
7. Ak má nájomca záväzky voči prenajímateľovi za komunálny odpad, na dani z nehnuteľností alebo na dani za psa, nájomca dáva súhlas, aby preplatky z vyúčtovania úhrad poskytované s užívaním bytu prenajímateľ použil na uspokojenie týchto záväzkov jednostranným započítaním.
8. Prenajímateľ má právo zvýšiť výšku nájomného, ako aj výšku preddavkov za služby spojené s užívaním bytu ak je preto dôvod vyplývajúci zo zmeny osobitných predpisov, alebo z rozhodnutia cenových orgánov, prípadne iných odôvodnených skutočností, ktoré bezprostredne súvisia s výpočtom nájomného. Zmenu výšky nájomného a preddavkov môže prenajímateľ realizovať od 1. dňa mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá vytvorí právo prenajímateľa na vykonanie zmeny. Nájomca musí byť na túto zmenu písomne upozornený.
9. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca najneskôr pri podpise tejto zmluvy uhradí na účet prenajímateľa finančnú zábezpeku vo výške šesťmesačného nájomného 880,00 €. Zábezpeka slúži na zabezpečenie dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním bytu a na úhradu nákladov na údržbu a prípadné škody a opravy porúch na byte, ktoré spôsobil nájomca alebo členovia jeho domácnosti.
10. Po skončení nájmu a za predpokladu, že nájomca bude mať splnené všetky peňažné záväzky plynúce z tejto Zmluvy a/alebo z jej porušenia byť odovzdá prenajímateľovi v užívaniashopnom stave, vráti prenajímateľ finančnú zábezpeku v nespotrebovanej výške nájomcom do 15 dní od prevzatia bytu prenajímateľom.

Čl. IV

Povinnosti nájomcu

Nájomca je povinný:

- dodržiavať Domový poriadok, ktorý sa nachádza na nástenke v bytovom dome,
- nájomca je povinný počas doby trvania zmluvy o nájme bytu umožniť vstup do bytu zamestnancom Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR, obce Smrdáky, príslušného krajského stavebného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly,
- udržiavať byt v stave v akom byt prevzal,
- riadne a včas informovať prenajímateľa o závažných skutočnostiach k predmetnému bytu,
- uvádzať riadne a včas všetky skutočnosti o osobách v byte do evidenčného listu,

3.

- drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a bežnou údržbou hradí si sám na vlastné náklady,
- väčšie opravy v byte je nájomca povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu a umožniť mu ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla,
- nerušiť ostatných nájomcov pri výkone ich užívateľských práv,
- nevykonávať v byte stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, ich realizácia je hrubým porušením povinností vyplývajúcich z nájmu bytu,
- nie je oprávnený prenechať, resp. inak disponovať s predmetom nájmu a nesmie ho zaťažovať žiadnou právnou skutočnosťou, pre tento prípad sú tieto zmluvy od počiatku neplatné,
- v prípade skončenia nájmu odovzdať predmet nájmu v stave obvyklom bežnému užívaniu, najmä však vypratáním a vymaľovaním. V opačnom prípade je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na opravy a práce súvisiace s uvedením bytu do pôvodného stavu, s prihliadnutím na bežné opotrebenie. Nedostatky a poškodenia v byte a spoločných priestoroch a zariadeniach bytu, ktoré spôsobil sám, alebo tí ktorí s ním bývajú, bezodkladne odstrániť a uhradiť v plnej výške. Ak by sa tak nestalo, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu, poškodenia odstrániť na vlastné náklady a tieto následne požadovať od nájomcu,
- prenajímateľ po skončení nájmu neuhradí náklady nájomcovi za stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal v byte, ani protihodnotu toho, o čo sa prípadne kvalita a vybavenie bytu zlepšila.
- v prípade ubytovania osôb, ktoré nie sú zapísané v evidenčnom liste, na dobu dlhšiu ako 14 dní, nahlásiť túto skutočnosť prenajímateľovi,
- umožniť prístup prenajímateľovi do bytu s cieľom prekontrolovania technického stavu bytu a dodržiavania zmluvných podmienok,
- v prípade, že sa nájomca k termínu ukončenia nájmovej zmluvy z uvedeného bytu neodstahuje, obec zabezpečí vypratanie obecného nájomného bytu na náklady nájomcu.
- dodržiavať platné právne predpisy o požiarnej ochrane, bezpečnosti, ochrane zdravia a životného prostredia v plnom rozsahu.

Čl. V

Povinnosti prenajímateľa

Prenajímateľ je povinný:

- umožniť nájomcovi nerušený a neobmedzený výkon práv spojených s užívaním predmetu nájmu a zabezpečiť pre nájomcu riadne plnenie služieb, s ktorými je predmet nájmu spojený,
- všetky opravy realizovať po predchádzajúcom upovedomení nájomcom a dohode s ním bezodkladne, najneskôr do 30 dní. Úpravy v byte, ktoré podstatným spôsobom nemenia vzhľad a charakter bytu, je možné nájomcovi odmietnuť, pričom je možné, aby tieto nájomca realizoval iba po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa v čo najkratšom čase a v najmenšom možnom rušení ostatných nájomcov. Pokiaľ sa prenajímateľ dohodne s nájomcom písomne na takýchto stavebných úpravách tak, že tieto bude realizovať nájomca, tieto môžu byť započítané s nájomným iba s písomným súhlasom prenajímateľa.

Čl. VI.

Zánik nájmu bytu

Nájom bytu môže zaniknúť:

1. Písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom.
2. Uplynutím doby nájmu.
3. Písomnou výpoveďou (aj bez uvedenia dôvodu), skončí sa nájom bytu uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.
4. Výpoveďou prenajímateľa z dôvodov uvedených v Občianskom zákonníku, VZN, najmä ak:
 - nespĺňa podmienky VZN,
 - hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil včas nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 3 mesiace,
 - ak nájomca alebo ten, kto s ním býva, napriek písomnej výstrahe hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v dome,
 - využíva predmetný byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie,

4.

- ak nájomca alebo ten, kto s ním býva, sústavne porušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
 - neužíva byt bez vážnych dôvodov,
 - bez súhlasu prenajímateľa v predmetnom byte ubytuje osoby, ktoré nie sú uvedené na evidenčnom liste k tomuto bytu.
5. Výpovedná lehota je v prípade zániku nájmu bytu výpoveďou zo strany prenajímateľa z ktoréhokoľvek vyššie uvedeného dôvodu trojmesačná a nájom bytu skončí posledným dňom tretieho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom výpoveď bola doručená nájomcovi.

Čl. VII. Záverečné ustanovenia

1. Táto nájomná zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť prvým dňom po jej zverejnení na Centrálnom registri zmlúv.
2. Zmluvu je možné meniť a dopĺňať výlučne písomnými dodatkami podpísanými oboma zmluvnými stranami. Pre prípad zmeny výšky nájomného resp. poplatkov spojených s bytom v súlade s čl. III, ods. 8 sa nájomca zaväzuje uzavrieť takýto dodatok v lehote touto zmluvou stanovenej.
3. Vzťahy touto zmluvou neupravené sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka, príslušnými všeobecne záväznými právnymi normami ako aj platným VZN.
4. Do nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy sú účastníci zmluvy viazaní svojim prejavom vôle.
5. Prenajímateľ postupuje pri spracúvaní osobných údajov nájomcu a osôb žijúcich s ním v byte v súlade s Nariadením Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2016/679 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov (ďalej ako „Nariadenie“), zákonom NR SR č.18/2018 Z.z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej ako „Zákon“) a ostatnými predpismi o ochrane osobných údajov (Nariadenie, Zákon a ostatné predpisy o ochrane osobných údajov ďalej spolu ako „Predpisy o ochrane osobných údajov“). Nájomca podpisom tejto Zmluvy potvrdzuje, že bol oboznámený o spracúvaní osobných údajov v súlade s požiadavkami Predpisov o ochrane osobných údajov prostredníctvom na to určeného oboznámenia, ktoré je zverejnené na webovom sídle prenajímateľa
6. Táto zmluva je vyhotovená v 3 vyhotoveniach, pričom dve zmluvy dostane nájomca a jednu prenajímateľ.
7. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluva bola uzavretá podľa ich slobodnej vôle, zmluve porozumeli a s jej obsahom súhlasia, čo potvrdzujú svojim podpisom.

V Smrdákoch, dňa: 28.03.2024

V Smrdákoch, dňa: 28.03.2024

Obec Smrdáky
v zastúpení Ingrid Tripšanská, starosta obce
prenajímateľ

Emanuel Smoleňák
nájomca

Miroslava Smoleňáková
nájomca