

ZMLUVA O NÁJME BYTU

podľa ustanovenia § 663 a nasl. a § 685 a nasl. zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky
zákoník v znení neskorších právnych predpisov medzi zmluvnými stranami:

Uzavretá medzi :

Uzavretá medzi :

Prenajímateľ

- 1/ Obec Spišské Tomášovce
zastúpená starostkou obce Mgr. Zuzanou Nebusovou
IČO : 00329649
DIČ: 00329649
Kostolná 12/20, Spišské Tomášovce

Nájomca

- 2/ Meno priezvisko: Špinerová Mária
Dátum narodenia:
Rodné číslo:
Bydlisko: Školská 289/5, 052 01 Spišské Tomášovce

a

- 3/ Meno priezvisko: Špiner Rastislav
Dátum narodenia:
Rodné číslo:
Bydlisko: Školská 289/5, 052 01 Spišské Tomášovce

Na výstavbu bytu, ktorý je predmetom nájmu bola poskytnutá dotácia podľa zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní a táto zmluva je uzavretá podľa § 12 tohto zákona a príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka.

Čl. I

Predmet nájmu

1. Za podmienok dohodnutých v tejto zmluve prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania prízemný byt č. 2, nachádzajúci sa v bytovom dome v Spišských Tomášovciach, na ulici Školská 289/5, LV č.1, súp. č. 289, na parcele č. 626/10 vo výmere 266 m², označenej ako zastavaná plocha, katastrálne územie Spišské Tomášovce, ktorý pozostáva z dvoch izieb, predsiene, kuchyne s halou, kúpeľne spolu s WC. Súčasťou nájmu je aj pivničný box č. 2 v pivnici.

2. Byt č. 2 pozostáva:

Plocha obytných miestností je 54,43 m², plocha kuchyne je 7,2 m² a plocha vedľajších miestností je 13,99 m². Spolu s právom užívať byt s príslušenstvom prenecháva prenajímateľ nájomcovi aj právo užívať spoločné časti a spoločné zariadenia bytového domu: schodiská, všetko v stave spôsobilom k dohodnutému účelu užívania.

3. Zariadenie a vybavenie bytu uvedeného v čl. I, ods. 1

Opis príslušenstva nájomného bytu:

Celkový stav:

Vybavenie a zariadenie	Popis a stav
1. Elektrické vedenie (počet vypínačov, zástrčiek, osvetľovacích telies)	Zásuvky jednopolové 6 ks
	Zásuvky dvojpolevé 14 ks
	Počet vypínačov 8 ks
	Osvetľovacie telesa 4ks
	Rozvádzač bytoý 1 ks
2. Kúrenie (všeobecný stav)	Ústredné plynové
	Plynová pec 1ks
	Radiátory 5 ks
	Termostat 1 ks
3. Plynovod (kde, ako, počet uzáverov)	
4. Vodovod (kde, ako, počet uzáverov atď.)	Vaňa 1 ks
	Umývadlo 1 ks
	Batérie miešacie 3 ks
	WC misa 1 ks
5. Zasklenie okien	Europrofily
6. Nátery okien, dverí, podláh a stien	Základné nátery - hygienické
7. Obklady stien (kde, ako)	Kúpeľňa: obkladačky, dlažba
	WC: obkladačky, dlažba
8. Rolety, žalúzie	Na všetkých oknách žalúzie
9. Ostatné	Sporák 1 ks Kuchynská linka so žiarivkou 1 ks Digestor 1 ks Potravinová skrinka 1 ks Zásuvka spoločná anténa 1 ks Zásuvka na telefón 1 ks Domáci telefón 1 ks
10. Závady	

Špecifický popis:

	Vybavenie a zariadenie	počet	Popis a stav
Kuchyňa	Sporák	1	Kombinovaný sporák značky Flammenman 202.1
	umývací drez	1	umývací drez s miešacou batériou
	digestor	1	recirkulačný digestor K 702
	podlaha	1	Podlaha z PVC
	potravinová skrinka	1	Potravinová skrinka s odvetraním
	Radiátor	1	Plechové panelové radiátory
	kuchynská linka	1	Na mieru vyrobená kuchynská linka s osvetľovacím telesom
Izby	Podlaha	2	Podlaha z PVC
	Radiátor	2	Plechové panelové radiátory
Kúpeľňa	vaňa	1	klasická
	umývadlá	1	stredné
	podlaha	1	dlažba
	batérie	2	miešacia batéria vaňová a umývadlová
	radiátor	1	plechové panelové radiátory
	plynová pec	1	Protherm 12 KTZ - ZP
WC	WC zariadenie	1	Toaletná misa
	Podlaha	1	Dlažba
Predsieň	podlaha	1	Podlaha z PVC
	zvonček	1	
	domový vrátnik	1	
	elektrický rozvádzač	1	Merrin gerrin – 18 modulový
	termostat	1	

Čl. II Spoločné priestory

1. Spoločnými priestormi sú všetky priestory v bytovom dome okrem prenajatého bytu v pivničného boxu.
2. V spoločných priestoroch je na podlahe keramická dlažba, vchodové dvere sú drevené z europrofilu s izolačnými dvojsklami, pri dverách sú zvončeky do každého bytu s domovým vrátnikom, dva hasiace prístroje, na prízemí a na poschodiach sú tri požiarne hydranty s hadicami. V spoločných priestoroch sú umiestnené osvetľovacie telesá.

Čl. III

Účel nájmu

Nájomca sa zaväzuje byt č. 2 spolu s príslušenstvom riadne užívať za účelom bývania, pričom toto užívanie bude na základe tejto zmluvy vykonávať len nájomca. Nájomca nesmie prenechať užívanie bytu alebo samostatnej miestnosti do nájmu ďalšej osobe bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa.

Čl. IV

Doba nájmu a spôsob ukončenia zmluvy

1. Nájomná zmluva medzi prenajímateľom a nájomcom sa uzatvára na dobu určitú. Nájomný vzťah začína **01.07.2024 končí 30.06.2027**.
2. Nájomný vzťah založený nájomnou zmluvou zaniká uplynutím doby, na ktorú bol dohodnutý. Pred uplynutím tejto doby je možné nájomný vzťah ukončiť dohodou zmluvných strán, alebo výpoveďou s trojmesačnou výpovednou lehotou.
3. Nájomca je oprávnený vypovedať nájom bytu bez uvedenia dôvodu.
4. Po ukončení nájmu, nájomcovi nebudú vrátené finančné prostriedky, ktoré investoval do bytu.
5. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu len z dôvodov citovaných v ust. § 711 Občianskeho zákonníka, výpovedná lehota je 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.
6. V prípade skončenia nájmu, je nájomca povinný vrátiť a odovzdať predmet nájmu v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie zodpovedajúce trvaniu nájmu. V opačnom prípade je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi všetky náklady spojené s opravou a prácami, ktoré súviseli s uvedením bytu do pôvodného stavu s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
7. Ak si nájomca bude plniť všetky povinnosti podľa uzavretej nájomnej zmluvy, správať sa v súlade so zásadami občianskeho spolunažívania, bude zachovávať dobré mravy, má prednostné právo na opakované uzatvorenie nájomného vzťahu k bytu, pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a v zákone č. 443/2010 Z.z., § 12 ods. 4.
8. Po uplynutí doby na ktorú bol nájom dojednaný je možné opakované uzavretie zmluvy o nájme nájomného bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve.

Čl. V

Výška, splatnosť úhrady za nájom a spôsob jeho platenia

1. Nájomca sa zaväzuje platiť odo dňa podpísania nájomnej zmluvy nájomné vo výške: **193,85 €**.
2. Evidenčný list tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto nájomnej zmluvy
3. Nájomca je povinný platiť nájomné mesačne do 25. ho dňa príslušného mesiaca prevodom na účet prenajímateľa zriadený v Prima banke, a. s., pobočka Spišská Nová Ves, IBAN: SK615600000003419410010 alebo v hotovosti k rukám prenajímateľa.
4. Nájomca berie na vedomie, že obec je oprávnená upraviť výšku nájomného podľa skutočných potrieb opráv a údržby bytového domu.
5. Súčasťou nájomného nie je dodávka energie (plynu, el. energie, vody, poplatku za telefón, televíziu, rozhlas a odvoz smetí).
6. V prípade, že nájomca stanovené nájomné spolu s úhradou za plnenie poskytované s užívaním bytu nezaplatí v lehote do 10 dní po ich splatnosti, je povinný prenajímateľovi zaplatiť poplatok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

7. Cena za odber elektrickej energie v spoločných priestoroch vrátane pivničného boxu sa nájomcom vyúčtuje každých šesť mesiacov, pričom nájomca sa zaväzuje uhradiť pomernú časť, ktorá predstavuje 1/12 ceny za celkový odber elektrickej energie v spoločných priestoroch. Cena za odber elektrickej je splatná do 15 dní od vyúčtovania prenajímateľom.
8. Cena za služby spojené s užívaním bytu bude každoročne stanovená prenajímateľom vo forme predpisu cien za plnenia poskytované s užívaním bytu.

Čl. VI

Práva a povinnosti nájomcu a prenajímateľa

1. Prenajímateľ odovzdáva nájomcovi predmet nájmu, v stave spôsobilom na riadne užívanie a v takom stave sa ho zaväzuje udržiavať počas celej doby nájmu.
2. Prenajímateľ má právo kontrolovať spôsob užívania predmetu nájmu nájomcom a najmä starostlivosť o jeho stav prostredníctvom osobitne poverených zamestnancov, ktorých mená a termín kontroly vopred oznámi nájomcovi.
3. Nájomca sa zaväzuje byť č. 2 užívať podľa Čl. II. Stav nehnuteľnosti je nájomcovi známy.
4. Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou uhrádza nájomca. Pojem drobných opráv a nákladov spojených s bežnou údržbou v byte upravuje Nariadenie vlády SR č. 87/1995 Z.z. v platnom znení.
5. Nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu tých opráv v byte, ktoré má znášať prenajímateľ a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
6. 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 neho náhradu.
7. Nájomcovia nie sú oprávnení vykonávať akékoľvek stavebné úpravy, ani akékoľvek zmeny alebo zásahy v prenajatom byte, jeho zariadení, spoločných priestoroch a zariadení domu bez písomného súhlasu prenajímateľa a v prípade potreby aj príslušného stavebného úradu.
8. Nájomcovia nemôžu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa scudziť alebo vymeniť zariadenie alebo vybavenie z bytu alebo domu, ktoré je vo vlastníctve prenajímateľa.
9. Nájomcovia nie sú oprávnení prenechať byt alebo spoločné priestory do užívania inej osobe.
10. Nájomcovia sú povinní strániť závady a poškodenia, ktoré spôsobili v dome sami alebo tí, ktorí s ním užívajú byt na vlastné náklady, s tým, že v prípade že tak neučinia odstráni ich prenajímateľ na náklady nájomcov.
11. Nájomcovia nie sú oprávnení v prenajatom byte alebo v spoločných priestoroch chovať akékoľvek živočíchy bez písomného súhlasu prenajímateľa.
12. Nájomcovia sú zodpovední za dodržiavanie bezpečnostných a protipožiarnych predpisov, inak zodpovedajú za škodu, ktorá by vznikla v príčinnej súvislosti s porušením tejto povinnosti.

Čl. VII

Osobitné ustanovenia o zmene ceny nájmu a o zmene úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu

1. Nájomca je povinný rešpektovať zmeny nájomného v zmysle platných právnych predpisov ako aj v prípade iných vážnych dôvodov (napr. podľa skutočností predchádzajúceho roka) v súlade s § 696 OZ.
2. V prípade zmeny právnych predpisov určujúcich výšku nájomného a plnení poskytovaných s užívaním bytu vo forme mesačných preddavkov, má prenajímateľ právo vykonať zmeny výšky nájmu a preddavkov od prvého dňa mesiaca po nadobudnutí účinnosti právneho predpisu. Nájomca sa zaväzuje takto upravené nájomné ďalej platiť v súlade s podmienkami dohodnutými v tejto zmluve.

Čl. VIII

Podmienky nájomného vzťahu

- 1) V prípade, že nájomca sa rozhodne zrušiť nájomnú zmluvu a odstáť sa, nemá nárok na vrátenie žiadnej časti už zaplateného nájmu ani iných finančných úhrad, ktoré uhradil prenajímateľovi.
- 2) Nedeliteľnou súčasťou tejto nájomnej zmluvy je aj zmluva o poskytnutí finančnej zábezpeky na nájom bytu, ktorá bola uzavretá medzi Obcou Spišské Tomášovce a nájomcom, kde sú špecifikované jednotlivé podmienky súvisiace s poskytnutím tejto finančnej zábezpeky a možnosti jej eventuálneho vrátenia.

Čl. IX

Záverečné ustanovenia

1. Práva a povinnosti, ktoré z tejto zmluvy pre zmluvné strany vyplývajú a nie sú v nej upravené, sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ustanoveniami zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.
2. Zmluva o nájme bytu nadobúda platnosť dňom podpísania obidvomi zmluvnými stranami.
3. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je evidenčný list výpočtu nájomného.
4. Táto zmluva sa vyhotovuje v štyroch vyhotoveniach, z ktorých každá zmluvná strana obdrží dve vyhotovenia zmluvy.
5. Zmeny a doplnky tejto zmluvy sú prípustné len v písomnej podobe a to dodatkom k zmluve podpísanom oboma zmluvnými stranami.
6. Na účely tejto zmluvy sa za súhlas prenajímateľa požadovaný v bode 11. Čl. VI. Tejto zmluvy chápe súhlas starostu obce.
7. Zmluvné strany prehlasujú, že neboli pozbavení spôsobilosti na právne úkony, táto im nebola ani oboznámená, ďalej prehlasujú, že zmluvu uzatvárajú slobodne, vážne a dobromyseľne, neuzatvárajú ju v omyle, v tiesni, ani za nevýhodných podmienok. Ďalej prehlasujú, že zmluva im je jasná, určitá a zrozumiteľná, že jej rozumejú a rozumejú jej právnym následkom. Na znak toho ju vlastnoručne podpisujú.
8. Na základe tejto zmluvy sa rušia všetky dodatky a zmluva ktorá bola platná do.....

V Spišské Tomášovce , dňa 30.06.2024

Prenajímateľ:



.....
Mgr. Zuzana Nepusová
starostka obce

Nájomca:

.....
Špinerová Mária

.....
Špiner Rastislav