59/2021

ZMLUVA O NÁJME BYTU č. 81/4/2021

uzatvorená podľa § 685 Občianskeho zákonníka a následne zákona č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov

Prenajímateľ : Obec Nová Bošáca
zastúpená Ing. Jánom Žuchom – starostom obce
sídlo: Nová Bošáca
IČO : 00311839
Bankové spojenie : Prima Banka
Číslo účtu v tvare IBAN : SK55 5600 0000 0058 4483 4008

Nájomca : Mgr. Daniela Kuiková
[redacted]
Nová Bošáca č. 156
[redacted]

uzavreli túto zmluvu o nájme bytu :

Čl. I
PREDMET NÁJMU

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti v k.ú. Nová Bošáca – nájomný bytový dom č. 81
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania ako predmet nájmu 2-izbový byt č. 4. na prvom poschodí, ktorý pozostáva z dvoch obytných miestností a príslušenstva (kuchyňa, chodba, WC s kúpeľňou a pivnica č. 4). Podlahová plocha bytu je 57, 35 m² a sklad 1 m². Podrobný popis bytu a jeho vybavenosti je v Protokole o prevzatí bytu č. 81/4, ktorý tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy.
3. Predmet nájmu – byt č. 4 je nájomca oprávnený užívať na obytné účely spolu s osobami uvedenými na zozname osôb tvoriacich domácnosť nájomcu, ktorý tvorí prílohu č. 2 tejto zmluvy.
   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.
4. Pri opakovanom uzatvorení nájomnej zmluvy sa s nájomcom nespisuje nový Protokol o prevzatí bytu

Čl. II
DOBA NÁJMU

1. Prenajímateľ prenecháva na dobu určitú nájomcovi byt tvoriaci predmet nájmu podľa tejto zmluvy od **1.4.2021** do **31.3.2022**.
2. Nájomný pomer môže byť písomnou dohodou zmluvných strán predĺžený alebo skrátený.

Čl. III
CENA NÁJMU

1. Dňom uzatvorenia nájomnej zmluvy vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenajímateľovi nájomné za byt a úhradu za plnenia – služby poskytované s užívaním bytu.
2. Nájomca v zmysle VZN č. 17/2008 uhradil dňa 09.03.2011 finančnú zábezpeku na účet obce vo výške 843,95 eur.
3. Finančná zábezpeka slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a nepoškodzovania užívaného bytu.
4. Finančná zábezpeka uhradená podľa čl. III bod 2 tejto zmluvy bude pri ukončení nájmu po vysporiadaní prípadných nedoplatkov na nájomnom, na službách spojených s užívaním bytu, úhrady za prípadné poškodenie bytu vrátená nájomcovi v lehote do 60 dní.
5. Výška nájomného a úhrad za služby spojené s užívaním bytu je uvedená v prílohe č. 3 Evidenčný list k Zmluve o nájme bytu č. 81/4, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.
6. Nájomné za prvý mesiac nájmu sa uhradí vopred, najneskôr v okamihu podpisu nájomnej zmluvy. Nájomné za nájomný byt sa uhrádza vždy jeden mesiac vopred vždy do 25. dňa predchádzajúceho mesiaca.
7. Nájomné nájomca uhrádza bezhotovostným bankovým prevodom na číslo účtu : **SK55 5600 0000 0058 4483 4008**, pod variabilným symbolom **0481**, konštantným symbolom **0308** .
8. Prenajímateľ má právo zmeniť výšku mesačných záloh, ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre určenie výšky nákladov za poskytované služby.
   Ak sa zmení rozsah a kvalita plnení, bude prenajímateľ informovať nájomcu o príslušných zmenách prostredníctvom oznámení o nových výškach zálohových platieb za jednotlivé služby.
9. Výška zmeny záloh podľa čl. III bodu 5 môže nastať od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo prenajímateľovi na vykonanie zmeny záloh. O tejto skutočnosti bude nájomca bez zbytočného odkladu písomne upovedomený.
10. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu v určenej lehote splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania, najmenej však 0,83 €.
11. Prenajímateľ 1x ročne do 5 mesiacov po skončení zúčtovacieho obdobia vykoná vyúčtovanie záloh za poskytované služby. Zúčtovacie obdobie je kalendárny rok. Splatnosť ročného vyúčtovania je uvedená v ročnom vyúčtovaní nájomného.
12. Finančné prostriedky z fondu prevádzky, údržby a opráv budú použité v zmysle Smernice Zásady tvorby a čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv v bytovom dome vo vlastníctve obce Nová Bošáca.

Čl. IV
PRÁVA A POVINNOSTI NÁJOMCU

1. Nájomca má prednostné právo na opakované uzatvorenie zmluvy o nájme bytu len v prípade, že dodržiava ustanovenia tejto zmluvy, Všeobecne záväzného nariadenia obce č. 17/2018 o nakladaní s nájomnými bytmi s osobitným režimom (ďalej len VZN) a príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka. O opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy si musí nájomca požiadať písomne obec doručením žiadosti na obecný úrad najmenej tri mesiace pred uplynutím nájmu na dobu určitú. K uvedenej žiadosti doloží potvrdenia o čistom príjme za predchádzajúci kalendárny rok.
2. V novej nájomnej zmluve môžu byť podmienky dohodnuté inak, ako sú ustanovené v tejto zmluve.
3. K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný byt vymaľovať hygienickým náterom a vypratať. Uvoľnený byt je povinný odovzdať Obci Nová Bošáca v stave primeranom v dobe užívania, 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. V prípade neodstránenia škôd, budú tieto odstránené vlastníkom bytu – Obec Nová Bošáca na náklady nájomcu a to ich odčítaním z finančnej zábezpeky.
4. Nájomca nájomného bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu.
5. Udržiavať byt v stave, v akom ho prevzal.
6. Riadne a včas informovať prenajímateľa o závažných skutočnostiach nájomného bytu a spoločných priestorov, najmä uvádzať riadne a včas skutočnosti o počte osôb tvoriacich domácnosť nájomného bytu.
7. Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním hradiť na vlastné náklady. (V zmysle prílohy k Nariadeniu vlády č. 87/1995 Z.z.)
8. 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.
9. Nevykonávať v byte a v bytovom dome stavebné a inštalačné opravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Ich realizácia je hrubým porušením povinností vyplývajúcich z nájmu bytu.
10. Nájomca je povinný zachovať pôvodný stav a vybavenie nájomného bytu podľa podpísaného protokolu o prevzatí bytu.
11. Nájomca nie je oprávnený prenechať, resp. inak disponovať s predmetom nájmu a nesmie ho zaťažiť žiadnou právnou skutočnosťou. Porušenie tohto ustanovenia je dôvodom k okamžitému ukončeniu tejto zmluvy.
12. Nedostatky a poškodenia v byte a spoločných priestoroch a zariadeniach bytu, ktoré spôsobil nájomca sám, alebo tí ktorí s ním bývajú, bezodkladne odstráni a uhradí v plnej výške. Ak by sa tak nestalo, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu, poškodenia odstrániť na vlastné náklady a úhradu týchto nákladov následne požadovať od nájomcu.

13. Umožniť prenajímateľovi prístup do bytu s cieľom prekontrolovania technického stavu bytu a dodržiavania zmluvných podmienok.
14. Nájomca je povinný ohlasovať prípadný požiar v súlade s platnými predpismi ochrany pred požiarmi na ohlasovňu požiarov prenajímateľa (č.tel. : 0902 405 053) v súlade s požiarno-poplachovými smernicami.
15. Spaľovanie horľavých odpadov, plošné vypaľovanie suchej trávy, krovín a rôznych chemických odpadov vo voľnom priestranstve je zakázané.
16. Nezakladať únikové cesty, požiarne technické zariadenia – prenosné hasiace prístroje, hydranty – hadicové zariadenia a zabezpečiť, aby tieto boli vždy prístupné a dohliadať, aby neboli použité na iné účely, ako sú určené.
17. Nájomca je povinný dodržiavať pri manipulácii s horľavými kvapalinami a technickými plynmi požiadavky protipožiarnej bezpečnosti.

Čl. V
POVINNOSTI PRENAJÍMATEĽA

1. 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.
2. Všetky väčšie opravy realizovať po predchádzajúcom telefonickom a písomnom upovedomení nájomcom a dohode s ním bezodkladne. (Ide o opravy nad rozsah drobných opráv a bežnej údržby v zmysle prílohy k Nariadeniu vlády SR č. 87/1995 Z.z.)
3. Prenajímateľ, alebo ním poverená osoba je oprávnená po predchádzajúcom ohlásení vykonať obhliadku predmetu nájmu z dôvodu zistenia jeho stavu a dodržania zmluvne dohodnutého účelu užívania výlučne za účasti prenajímateľa alebo ním poverenej osoby.

Čl. VI
ZÁNIK NÁJMU BYTU

1. Nájom bytu zaniká dňom uplynutia doby dohodnutej v nájomnej zmluve, ak s nájomcom nie je opakovane uzatvorená nájomná zmluva na ďalšie obdobie.
2. Nájom bytu pred uplynutím ukončenia platnosti nájomnej zmluvy môže zaniknúť písomnou dohodou alebo výpoveďou alebo ak nájomník:
    a. hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil včas nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako dva mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa,
    b. 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 bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
    c. využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie,

d. Prenechanie bytu alebo jeho časti inému do podnájmu
e. porušuje povinnosti vyplývajúce z čl. IV tejto zmluvy
f. vykonávanie stavebných úprav alebo iných podstatných zmien v byte bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa
g. opakované obmedzovanie výkonu práv ostatných nájomcov

3. V prípade porušenia podmienok dohodnutých v nájomnej zmluve, ktorých následkom bude zánik nájmu, povinnosť vypratať prenajatý byt a odovzdať ho protokolárne prenajímateľovi. Pokiaľ nebude táto povinnosť splnená bude prenajímateľ riešiť vypratanie bytu formou exekúcie v zmysle exekučného poriadku.
4. Výpovedná doba je 3-mesačná a začína plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.

Čl. VII
ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Zmluvu je možné meniť a dopĺňať výlučne písomnými dodatkami podpísanými oboma zmluvnými stranami.
2. Nájomca v zmysle zákona č.18/2018 Z.z. o ochrane osobných údajov a v z.n.p., udeľuje súhlas prenajímateľovi, aby jeho osobné údaje boli v rozsahu meno, priezvisko, akademický titul, adresa trvalého bydliska, rodné číslo, a dátum narodenia a príbuzenský alebo iný vzťah k osobám, ktoré spoločne s ním užívajú byt, použité na evidenčné úkony prenajímateľa a to po dobu trvania nájmu a 10 rokov po jeho skončení.
3. Vzťahy touto zmluvou neupravené sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka a príslušnými všeobecne záväznými právnymi normami ako aj platným VZN č. 17/2018.
4. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch , pričom 1 rovnopis obdrží nájomca a 1 rovnopis prenajímateľ.
5. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluva bola uzatvorená podľa ich slobodnej vôle, zmluve porozumeli a s jej obsahom súhlasia, čo potvrdzujú svojím podpisom.
6. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú tri prílohy.

PRÍLOHY :

1. Preberací protokol k bytu 81/4
2. Zoznam osôb tvoriacich domácnosť bytu 81/4
3. Evidenčný list 81/4

V Novej Bošáci, dňa 31.03.2021

[redacted]

.....

n á j o m c a
Mgr. Daniela Kuiková

OBEC NOVÁ BOŠÁCA

[redacted]

ING. JÁN ŽUCHA
STAROSTA OBCE
NOVÁ BOŠÁCA

.....

p r e n á j í m a t e ľ
Obec Nová Bošáca