



ZMLUVA O NÁJME BYTU č. 81/2/2022

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 : František Pekarík

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. 2 na prvom poschodí, ktorý pozostáva z dvoch obytných miestností a príslušenstva (kuchyňa, chodba, WC s kúpeľňou a pivnica č. 2). Podlahová plocha bytu je 60, 65 m² a sklad 1 m². Podrobný popis bytu a jeho vybavenosti je v Protokole o prevzatí bytu č. 81/2, ktorý tvorí prílohu tejto zmluvy.
3. Predmet nájmu – byt č. 2 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 **1.4.2022** do **31.3.2023**.
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 25.03.2011 finančnú zábezpeku na účet obce vo výške 906,75 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 bodu 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. 81/2, 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 0281, 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 dorúčením 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 byť vymalovať hygienickým náterom a vypratáť. 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 hradíť 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 požiarom na ohlasovňu požiarov prenajímateľa (č.tel. : 0902 405 053) v súlade s požiaro-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 ZÁNİK 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 81/2
2. Zoznam osôb tvoriacich domácnosť bytu 81/2
3. Evidenčný list 81/2

V Novej Bošáci, dňa 31.03.2022

.....
n á j o m c a
František Pekarík

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