

ZMLUVA O NÁJME BYTU

č. 1524/25

uzavretá podľa § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka

Prenajímateľ: **OBEC BÁNOV**
v mene ktorej koná:
PhDr. Miloš Rybár, starosta obce Bánov
IČO: 308 765
Bankové spojenie: VÚB Nové Zámky
SK69 0200 0000 0016 1044 9256
(ďalej len prenajímateľ)

a

Nájomca: **Eubica Székelyová rod. Mokrášová**
Trvale bytom,

nar.
(ďalej len nájomca)

uzavreli túto zmluvu o nájme bytu :

čl. I. PREDMET NÁJMU

1. Prenajímateľ, ako výlučný vlastník nehnuteľnosti - bytového domu č.s. 1524 nachádzajúceho sa v Obci Bánov, na ul. Pri kaštieli č. 2/5 , kat. úz. Malá Kesa na parcele č. 141/1, prenecháva nájomcom do užívania byt č. 5 v podkroví uvedeného bytového domu.
2. Byt pozostáva z troch obytných miestností, predsiene, komore, špajze, kuchyne, jedálne, WC, kúpeľne a z dvoch balkónov. Podlahová plocha obytných miestností (izieb) je 42,78 m² a plocha vedľajších miestností je 40,58 m². Podrobný popis bytu a jeho vybavenosti je v evidenčnom liste č. 2/5 , ktorý tvorí prílohu tejto zmluvy.
3. Nájomca sa oboznámil so stavom prenajímaného bytu a dňom 26.08.2020 ho bez závad preberá do svojho užívania spoločne 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 NÁJMU

1. Nájomný pomer vzniká dňom **1.9.2020** a uzatvára sa na dobu určitú v trvaní tri roky, t.j. do **31.8.2023**.

2. Nájomca má právo na predĺženie platnosti nájomnej zmluvy iba v prípade, ak dodržiava ustanovenia tejto zmluvy, všeobecne záväzného nariadenia Obce Bánov o nakladaní s nájomnými bytmi (ďalej len VZN) a príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka. Nájomca minimálne 60 dní pred uplynutím doby nájmu uvedenej v bode 1. tohto článku musí písomne požiadať prenajímateľa o predĺženie platnosti nájomnej zmluvy.

čl. III. NÁJOMNÉ A ÚHRADY ZA PLNENIA POSKYTOVANÉ S UŽÍVANÍM BYTU

1. Nájomca je povinný platiť za užívanie bytu mesačne nájomné vo výške 116,18 €, príspevok do fondu prevádzky, údržby a opráv (ďalej len príspevok do fondu) vo výške 13,28 € a príspevok na úhradu režijných nákladov (ďalej len príspevok na režijné náklady) vo výške 3,32 €. Prenajímateľ má právo výšku príspevku do fondu a výšku príspevku na režijné náklady každoročne upraviť o mieru inflácie vyhlásenej Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok.

2. Na úhradu plnení poskytovaných s užívaním bytu je nájomca povinný platiť prenajímateľovi mesačné preddavky. Výšku mesačných preddavkov na plnenia poskytované s užívaním bytu (ďalej len preddavky na plnenia) určí nájomcovi prenajímateľ vždy na kalendárny rok podľa údajov uvedených v kalkulácii preddavkov.

Nájomca je povinný platiť preddavky na nasledovné úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu:

a/ vodné a stočné

b/ spotreba elektriny v spoločných priestoroch domu

3. Nájomné spolu s príspevkom do fondu, s príspevkom na režijné náklady a preddavkami na plnenia je nájomca povinný platiť mesačne dopredu vždy do 25 dňa predchádzajúceho mesiaca a to bezhotovostnou platbou na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy, variabilný symbol (VS) 1524/25 , alebo poštovou poukážkou na uvedený účet, alebo v hotovosti do pokladne prenajímateľa.

Nájomné za prvý mesiac nájmu spolu s príspevkom do fondu, s príspevkom na režijné náklady, s preddavkami na plnenia je splatné pri podpise tejto zmluvy.

4. V prípade, že nájomca nezaplatí nájomné, príspevok do fondu, príspevok na režijné náklady alebo preddavky na plnenia do 5 dní po lehote splatnosti, je povinný prenajímateľovi zaplatiť poplatok z omeškania vo výške stanovenej zákonom.

5. Prenajímateľ má právo zvýšiť výšku nájomného ak je preto dôvod vyplývajúci zo zmeny právnych predpisov, z rozhodnutia cenových orgánov, príp. iných odôvodnených skutočností ktoré bezprostredne súvisia so spôsobom výpočtu nájomného.

Rovnako prenajímateľ je v priebehu kalendárneho roka oprávnený zmeniť výšku mesačných preddavkov na plnenia, ak sa menia cenové podmienky alebo ak sa zmení rozsah alebo kvalita poskytovaných plnení alebo ak sa menia skutočnosti rozhodujúce pre určenie ich výšky (napr. zmena počtu osôb bývajúcich v byte).

6. Zmenu výšky nájomného a preddavkov na plnenia môže prenajímateľ realizovať od 1. dňa mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zmenu vyvolala.

7. Prenajímateľ je povinný vykonať vyúčtovanie preddavkov za príslušný rok a doručiť ho nájomcovi vr. 1. do 60 dní od skončenia príslušného roka. Doručenie vyúčtovania nájomcovi v r. 1. sa považuje aj za doručenie nájomcovi v r. 2. (v r. 3 a pod.), s čím nájomca/ovia v r. 2. (v r.3) výslovne súhlasí/ia. Vyúčtovaním zistený nedoplatok uhradí nájomca do 14 dní od doručenia vyúčtovania. V tej istej lehote je prenájomca povinný nájomcovi v r. 1. uhradiť vyúčtovaním zistený preplatok, ak sa prenájomca a nájomca vzájomne nedohodnú inak. Zmluvná strana, ktorá je v omeškani s platbou, vyplývajúcou z vyúčtovania je povinná zaplatiť druhej zmluvnej strane poplatok z omeškania vo výške stanovenej v bode 4. tejto zmluvy.

8. Zmluvné strany sa dohodli že nájomcom zložená finančná čiastka podľa čl. 7. VZN vo výške 1593,30 € bude použitá ako finančná záruka na zabezpečenie splácania nájomného, úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu a úhrad za prípadné poškodenie bytu.

V prípade, že nájomca alebo osoby s ním bývajúce spôsobia neúmyselnú škodu na byte alebo jeho zariadení, môže sa so súhlasom prenájomca použiť finančná záruka alebo jej časť vo výške spôsobenej škody na úhradu tejto škody. V prípade úhrady škody alebo jej časti z finančnej záruky je nájomca povinný zložiť túto finančnú záruku v pôvodnej výške, resp. doplatiť rozdiel do pôvodnej výšky najneskôr do 30 dní od použitia finančnej záruky alebo jej časti na úhradu škody. Ak nájomca nesplní túto povinnosť, je to dôvod na nepredĺženie nájomnej zmluvy.

Pri skončení nájomného vzťahu vráti prenájomca nájomcovi finančnú záruku v pomere na akom sa s nájomcom dohodne, ak sa nedohodnú, každému rovnakým dielom. V prípade nedoplatkov na nájomnom, na úhradách za plnenia poskytované s užívaním bytu, spôsobené škody, príp. iných nedoplatkov, vráti prenájomca nájomcovi finančnú záruku zníženú o dlžnú sumu, resp. výšku škody.

čl. IV POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

1. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať ustanovenia Občianskeho zákonníka o nájme bytu, ustanovenia tejto zmluvy, ustanovenia Domového poriadku, ako aj povinnosti uložené príslušnými orgánmi.

2. Nájomca je povinný:

- a/ udržiavať byt v stave v akom ho prevzal,
- b/ riadne a včas informovať prenájomca o dôležitých skutočnostiach týkajúcich sa predmetného bytu, najmä bezodkladne oznámiť prenájomca o zmenu počtu osôb žijúcich s ním v spoločnej domácnosti,
- c/ včas zabezpečiť vykonanie drobných opráv v byte, starať sa o bežnú údržbu bytu a hradit' náklady s tým spojené, Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie opráv a o bežnú údržbu bytu, má prenájomca právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady a požadovať o ich náhradu nájomcu,
- d/ oznámiť prenájomca o väčšie opravy v byte bez zbytočného odkladu a umožniť mu ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla,
- e/ riadne užívať byt aj spoločné priestory a zariadenia, dbať o to, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce nájomcovi výkon jeho práv,
- f/ odstrániť závady a poškodenia v byte, na spoločných priestoroch a zariadeniach bytu a domu, ktoré spôsobil sám alebo tí, ktorí s ním bývajú. Ak by sa tak nestalo, má prenájomca

právo, po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť na vlastné náklady, následne požadovať od nájomcu ich náhradu,

3. Nájomca nesmie vykonávať v byte stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu (ďalej len úpravy) bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

V prípade, ak nájomca bez súhlasu prenajímateľa vykoná úpravy v byte, znáša náklady na ich vykonanie zo svojho a po skončení nájmu je povinný uviesť byt na svoje náklady do pôvodného stavu, ak sa s prenajímateľom nedohodne inak. Ak by takouto úpravou mohla byť spôsobená škoda, je nájomca povinný takúto úpravu na vlastné náklady odstrániť.

4. Nájomca nesmie prenechať byt, alebo jeho časť, do podnájmu tretej osobe bez písomného súhlasu prenajímateľa.

5. Nájomca nemôže v byte, alebo v jeho časti, vykonávať podnikateľskú činnosť bez písomného súhlasu prenajímateľa.

Porušenie tejto povinnosti, ako aj povinností uvedených v bodoch 3 a 4. tohto článku sa bude považovať za hrubé porušenie povinností nájomcov (§ 711, ods.1. písm. b/ Občianskeho zákonníka).

6. Nájomca je povinný v prípade ubytovania osôb, ktoré nie sú zapísané v evidenčnom liste na dobu dlhšiu ako 14 dní, nahlásiť túto skutočnosť prenajímateľovi.

7. Nájomca je povinný umožniť prístup prenajímateľovi do bytu s cieľom prekontrolovať technický stav bytu a dodržiavanie zmluvných podmienok.

8. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.

9. Prenajímateľ je povinný všetky opravy, ktoré má povinnosť vykonať realizovať bezodkladne po predchádzajúcom upovedomení nájomcu a po dohode s ním.

10. Nájomca, ktorý užíva byt je povinný oznámiť do 10 dní prenajímateľovi, že nájomca s ktorým mal byt v spoločnom nájme zomrel alebo trvale opustil spoločnú domácnosť. V prípade smrti je povinný predložiť prenajímateľovi dedičské rozhodnutie do 10 dní od právoplatnosti rozhodnutia. Nesplnenie tejto povinnosti bude sankcionované sumou 33,- €.

čl. V. ZÁNIK NÁJMU BYTU

1. Nájom bytu môže zaniknúť:

a/ uplynutím doby nájmu

b/ písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom

c/ písomnou výpoveďou nájomcu. Výpoveď je účinná voči prenajímateľovi iba za podmienky, že výpoveď dajú všetci nájomcovia a to spoločným podaním jedným listom alebo každý samostatne samostatným listom. Nájom bytu skončí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená prenajímateľovi. V prípade, že výpoveď dali nájomcovia samostatne za doručenie výpovede sa považuje deň doručenia posledného listu obsahujúceho výpoveď. Nájomcovia môžu vypovedať nájom bytu bez uvedenia dôvodu.

d/ prenajímateľ môže nájom bytu vypovedať ak nájomca:

1/ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 3 mesiace, alebo tým, že prenechal byt, alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa.

2/ alebo ten, kto s ním býva, hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory, alebo spoločné zariadenia domu.

3/ využíva prenajatý byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie, alebo ak nájomca, alebo ten kto s ním býva, sústavne porušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome. Nájom bytu sa skončí uplynutím výpovednej doby. Výpovedná doba je 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď ako poslednému v poradí.

2. Nájomca je povinný v deň skončenia nájmu odovzdať spoločne prenajímateľovi byt v stave, v akom ho prevzal podľa priloženého evidenčného listu, s prihliadnutím na opotrebenie, aké je obvyklé pri riadnom užívaní a údržbe, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti prenajímateľovi vznikla. Ak sa nájomca dostane do omeškania s odovzdaním bytu prenajímateľovi, je povinný zaplatiť mu zmluvnú pokutu vo výške 16,60 € za každý deň omeškania.

3. O odovzdaní bytu spíšu zmluvné strany zápisnicu, v ktorej sa opíše najmä stav bytu v čase jeho odovzdania prenajímateľovi a stav inventáru podľa evidenčného listu.

4. Nájomca berie na vedomie, že po uplynutí doby na ktorú bol nájom dojednaný nemá právo na náhradný byt, náhradné ubytovanie ani prístrešie (ďalej len bytové náhrady). Rovnako nemá právo na bytovú náhradu, ak nájom bytu skončil výpoveďou prenajímateľa z dôvodov uvedených v bode 1. písm. d/ tohto článku zmluvy.

čl. VI. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Zmluvu je možné meniť a dopĺňať výlučne písomnými dodatkami podpísanými oboma zmluvnými stranami. Ustanovenia čl. III. bod 5. a 6. Zmluvy nie sú týmto dotknuté.

2. Vzťahy touto zmluvou neupravené sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka, príslušnými všeobecne záväznými právnymi predpismi a VZN.

3. Táto zmluva je vyhotovená v 2 vyhotoveniach, z ktorých prenajímateľ dostane 1 vyhotovenie a nájomca 1 vyhotovenie.

4. Zmluvné strany prehlasujú, že túto uzavreli slobodne, vážne, určite a zrozumiteľne, že obsahuje ich skutočnú vôľu o prejave a obsahu ktorej ani v budúcnosti nemôžu vzniknúť žiadne pochybnosti. Zároveň prehlasujú, že jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.

Nájomca v zmysle § 7 zákona č. 428/2002 Z.z. o ochrane osobných údajov svojím podpisom na tejto zmluve potvrdzuje, že súhlasí so spracovávaním jeho osobných údajov prenajímateľom v rozsahu údajov uvedených v záhlaví, tejto zmluvy na účel vedenia týchto údajov v evidencii nájomcov a v prípade porušenia záväzkov vyplývajúcich z tejto zmluvy a vzniku pohľadávky

prenajímateľa aj vo všetkých informačných systémoch súvisiacich s vymáhaním týchto pohľadávok na súde vrátane výkonu rozhodnutia. Súhlas dávame až do doby vysporiadania všetkých záväzkov vyplývajúcich z tejto zmluvy.

5. Doručením akýchkoľvek písomností, na základe tejto zmluvy, alebo v súvislosti s touto zmluvou sa rozumie doručenie písomností doporučené poštou na adresu prenajímateľa a adresu nájomcu, uvedenú v záhlaví tejto zmluvy, doručenie kuriérom, alebo osobné doručenie účastníkovi zmluvy. Za deň doručenia písomnosti sa považuje aj deň, v ktorý účastník zmluvy, ktorý je adresátom, odoprie doručovanú písomnosť prevziať alebo v ktorý bude na zásielke doručovanej poštou účastníkovi zmluvy preukázateľne zamestnancom pošty alebo kuriérom vyznačená poznámka, že adresát sa odsťahoval, adresát je neznámy alebo iná poznámka podobného významu. Za deň doručenia písomnosti doručovanej poštou účastníkovi zmluvy sa považuje aj tretí deň úložnej doby pre vyzdvihnutie si zásielky na pošte, ak si adresát zásielku nevyzdvihne v úložnej dobe, aj v prípade, ak sa o tom adresát nedozvie. V prípade, že na zásielke bude vyznačená zamestnancom pošty alebo kuriérom poznámka, že adresát sa odsťahoval, adresát je neznámy alebo iná poznámka podobného významu a nebude tam uvedený dátum, za deň doručenia sa bude považovať deň kedy neprebratá zásielka bola vrátená zmluvnej strane, ktorá písomnosť poslala.

V Bánove,
dňa 26.8.2020

Prenajímateľ
OBEC Bánov
v mene ktorej koná:

PhDr. Miloš Rybár
starosta obce Bánov

.....

V Bánove,
Dňa 26.8.2020

Nájomca:

Lubica Székelyová

.....