

ZMLUVA O NÁJME BYTU

Uzavretá dňa 01.04.2021 podľa §12 zákona 443/2010 a ust. § 663 a nasl. s použitím ust. §685 a nasl. Občianskeho zákonníka medzi zmluvnými stranami.

Prenajímateľ:

OBEC Zbehy

Zastúpená starostom obce Ing. Adamom Žákovičom

IČO: 00308668

bankové spojenie: Prima banka, a.s

číslo účtu: SK 32 5600 0000 0009 6677 3001,

Nájomca:

Meno a priezvisko: **Diana Bangová**

Rodné číslo:

Bydlisko:

Článok I.

Prehlásenie prenajímateľ'a

1. Prenajímateľ prehlasuje, že je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti bytového domu súpisné číslo 141, ktorá sa nachádza na parc.č.113/10 v kat. území Zbehy. Vyššie uvedenú nehnuteľnosť prenajímateľ získal investičnou výstavbou a bola skolaudovaná v r.2011 pod Č.j. 680/2011-02-Žá.

Článok II.

Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania ako predmet nájmu byt č. 2A nachádzajúci sa na 1.podlaží bytového domu č.141. Predmetný byt je vyčlenený ako nájomný byt určený pre osobitné potreby obce, a to na základe Všeobecne záväzného nariadenia obce č.3/2020 o podmienkach pridelovania nájomných bytov a správy bytových domov obstaraných s použitím verejných prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania §5.

Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú **od 01.08.2023 do 31.07.2026.**

Podlahová plocha bytu je 35,09 m². Byt pozostáva z 1 izby a jeho súčasťou je predsieň, komora, kuchyňa, kúpeľňa a WC. K bytu patrí priestor na uloženie kočíkov a bicyklov nachádzajúca sa na prízemí bytového domu pri hlavnom vstupe.

2. Podlahová plocha jednotlivých miestností je nasledovná:

Predsieň 6,68 m²,

Komora 1,38 m²,

Kúpeľňa a WC 4,37 m²,

Kuchyňa 6,53 m²,

Izba 16,13 m²,

3. Byt tvoriaci predmet nájmu podľa tejto zmluvy je interiérovovo vybavený:

Kuchyňa – digestor, plynový sporák s rúrou, kuchynská linka, plynový kotol.

4. Nájomca je oprávnený byt užívať výlučne na svoje bývanie a bývanie členov svojej domácnosti.

Článok III. Správa bytového domu

1. Správu bytového domu, v ktorom sa nachádza prenajatý byt, vykonáva obec Zbehy, sídlo Obecný úrad č. 69, 951 42 Zbehy, IČO 00308668, štatutárny zástupca: Ing. Adam Žákovič, bankové spojenie: SK 32 5600 0000 0009 6677 3001

Článok IV. Nájomné a úhrada za plnenie spojené s užívaním bytu

1. Dňom uzavretia zmluvy o nájme vzniká nájomcovi povinnosť platiť nájomné za byt a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu.
2. Výška nájomného za predmetný byt je schválená obecným zastupiteľstvom a to **95,44 €** mesačne. Nájomné je splatné vždy mesiac dopredu a to k **25. dňu predchádzajúceho kalendárneho mesiaca**.
3. V prípade zmeny skutočností rozhodujúcich pre určenie výšky nájomného má prenajímateľ právo zmeniť výšku nájomného. Výšku mesačných záloh na služby s nájmom spojené má prenajímateľ právo zvýšiť, ak je pre to dôvod vyplývajúci zo zmeny danej osobitným predpisom alebo z dôvodu rozhodnutia cenových orgánov. Zmenu musí prenajímateľ oznámiť nájomcovi najmenej 60 dní vopred.
4. Ak nájomca nezaplatí nájomné a zálohy na plnenia spojené s užívaním bytu v lehote do 5 dní odo dňa ich splatnosti, je povinný uhradiť poplatok z omeškania, vo výške 2,5 promile dlžnej sumy za každý deň omeškania.
5. Neuhradenie nájomného a úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu za viac ako 2 mesiace je dôvodom na vypovedanie nájmu. Ak nájomca bytu nezaplatí nájomné a úhrady spojené s užívaním bytu aj napriek výzve s dohodnutou náhradnou lehotou, prípadne s uzatvoreným splátkovým kalendárom na úhradu nájomného, je to dôvod na ukončenie nájmom vzťahu výpoveďou bez nároku na zabezpečenie bytovej náhrady. Výpovedná doba je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúcim po dni doručenia.
6. Nájomca uplynutím nájmovej doby nájmu je povinný byt vypratať a odovzdať ho prenajímateľovi v posledný deň trvania nájmu, ak byt neodovzdá je povinný uhradiť všetky náklady spojené s užívaním bytu s jeho vypratáním a zaplatiť za každý deň neoprávneného užívania bytu zmluvnú pokutu vo výške **50 eur**.
7. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že nájomca pri podpise tejto zmluvy zloží Finančnú zábezpeku vo výške 6 mesačného nájomného t.j. **572,64 €** a to na č.ú. **SK 32 5600 0000 0009 6677 8013**, v.s.: 1412, prípadne v hotovosti do pokladne Obce Zbehy, ktorú bude prenajímateľ viesť na osobitnom účte a jej použitie sa bude vykonávať v súlade s §8 ods.II VZN č.3/2020.
8. Okrem nájomného je nájomca povinný prenajímateľovi platiť aj úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu a to:
 - a) za elektrickú energiu použitú v spoločných priestoroch **zálohovo raz mesačne**, so zúčtovaním skutočnej spotreby príslušného roka raz ročne
 - b) vodné – podľa frekvencie vývozu tekutých odpadov – **podľa splatnosti uvedenej na faktúre**
 - c) vývoz tekutého odpadu – v závislosti od zaplnenia žumpy a to **podľa splatnosti uvedenej na faktúre**.

Článok V. Povinnosti nájomcu

1. Uhradiť finančnú zábezpeku pre zabezpečenie splácania nájomného a úhrad za prípadné poškodenie bytu vo výške 6 mesačných splátok nájomného najneskôr v deň podpísania nájomnej zmluvy.
2. Uhradiť prenajímateľovi nedoplatok z ročného vyúčtovania služieb s nájomom spojených viažuce sa k predmetnému bytu do 1 mesiaca od vyhotovenia vyúčtovania;
3. Finančnú zábezpeku zúčtuje a vyplatí obec nájomcovi po skončení nájmu najneskoršie do 30 dní od ukončenia nájmu. V prípade, že z finančnej zábezpeky bude nutné odrátať úhradu za poškodenie spoločných priestorov, spoločných zariadení bytového domu alebo úhradu za opravy a práce poškodeného bytu a zariadenia, bude finančná zábezpeka nájomcovi vrátená najneskoršie do 30 dní od obdržania faktúry za vyššie uvedené opravy.
4. Nájomca je povinný pri ukončení nájmu nahlásiť prenajímateľovi adresu a číslo účtu na poukázanie finančnej zábezpeky.
5. Neuzatvárať s tretími osobami žiadne zmluvy týkajúce sa predmetného bytu, nájomca nesmie dať byt do podnájmu inej osobe;
6. Akékoľvek stavebné úpravy, opravy alebo drobné zásahy do bytu a jeho vybavenia je nájomca oprávnený urobiť len s predchádzajúcim písomným súhlasom správcu.
7. Umožniť vstup do bytu zamestnancom ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR, príslušného krajského stavebného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu.
8. Nájomca je povinný do 30 dní odo dňa podpisu nájomnej zmluvy nahlásiť osoby bývajúce v predmetnom byte na trvalý pobyt.

Článok VI. Záverečné ustanovenia

1. Bližšie povinnosti zmluvných strán určuje Všeobecne záväzné nariadenie obce Zbehy č.3/2020 „O podmienkach pridelovania nájomných bytov a správy bytových domov obstaraných s použitím verejných prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania“ (ďalej len VZN), ktoré Vám je o dispozícii v písomnej forme na Obecnom úrade v Zbehoch a v elektronickej forme na webovej stránke: www.zbehy.sk
2. Podľa VZN č.3/2020 je nájom tohto bytu prioritne určený pre osoby zabezpečujúce pre obec kultúrne, spoločenské, zdravotnícke, ekonomické potreby, sociálnu a zdravotnú starostlivosť, ochranu obyvateľov alebo výkon samosprávnych funkcií obce.
V prípade potreby uvoľnenia predmetného bytu pre osobitné potreby obce, je nájomca povinný uvoľniť bytové priestory do 3 mesiacov od obdržania oznámenia o potrebe uvoľnenia tohto bytu. Nájomca sa zaväzuje v prípade skončenia nájmu odovzdať predmetný byt v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na bežné opotrebenie. V prípade, že na byte spôsobí nájomca alebo osoby s ním žijúce akúkoľvek škodu, je povinný nahradiť škodu prenajímateľovi v plnej výške. Pred uzavretím nájomnej zmluvy je prenajímateľ povinný umožniť budúcemu nájomcovi prehliadku nájomného bytu.

3. Nájomca má právo na opakované uzatvorenie zmluvy o nájme nájomného bytu pri dodržaní podmienok uvedených vo VZN pričom o možnosti opakovaného uzatvorenia nájomnej zmluvy bude obec informovať nájomcu minimálne 3 mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.
4. Nájomca sa zaväzuje v prípade skončenia nájmu odovzdať predmetný byt v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na bežné opotrebenie. V prípade, že na byte spôsobí nájomca alebo osoby s ním žijúce akúkoľvek škodu, je povinný nahradiť škodu prenajímateľovi v plnej výške.
5. Pred uzavretím nájomnej zmluvy je prenajímateľ povinný umožniť budúcemu nájomcovi prehliadku nájomného bytu.
6. Nájom končí uplynutím dohodnutej doby, ak nebol s chválený opakovaný nájom alebo písomnou dohodou oboch zmluvných strán alebo písomnou výpoveďou.
7. Prenajímateľ nie je povinný uhradiť nájomcovi pri skončení nájmu náklady na stavebné úpravy, ktoré nájomca v byte vykonal.
8. Nájomca nemá v prípade ukončenia nájmu nárok na náhradný byt ani žiadne iné ubytovanie.
9. Nájomca je povinný uvoľniť byt v prípade skončenia nájmu najneskôr v posledný deň doby nájmu.
10. Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním ako to špecifikuje Príloha nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z. si hradí nájomca z vlastných zdrojov podľa § 687 Občianskeho zákonníka (Príloha č. 5 VZN č.3/2020).
11. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je Evidenčný list.
12. Účastníci zmluvy prehlasujú, že sa na tomto právnom úkone dohodli dobrovoľne, prejav ich vôle bol slobodný a vážny a keďže znenie tejto zmluvy je v súlade s prejavom ich vôle, túto na znak súhlasu vlastnoručne podpísali.
13. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania obidvoma zmluvnými stranami.
14. Zmluva sa vyhotovuje v dvoch rovnopisoch, z ktorých po jednom si ponecháva každá zmluvná strana.

V Zbehoch, dňa 31.7.2023

Podpis prenajímateľa:

Ing. Adam Žákovič, starosta obce

Podpis nájomcu:

Diana Bangová