

Zmluva č. 21/2022
o nájme bytu č. 921/2

Prenajímateľ: **Obec Dolná Súča**
Zastúpená: Rudolf Pleva, starosta obce
IČO: 00311502
Bankové spojenie: PRIMA banka a. s.
IBAN: SK97 5600 0000 0006 1234 1009

Nájomca: **Martin Biras** nar.

Ďalšie ubytované osoby: nar.

uzavreli túto zmluvu o nájme bytu:

Čl. I
Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti v obci Dolná Súča – nájomný bytový dom č. 921, parcela č. 696/19.
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania 2 izbový **byt č. 921/2** na prvom poschodí, ktorý pozostáva z dvoch obytných miestností a príslušenstva (kuchyňa, chodba, sociálne zariadenie – kúpeľňa, WC, úložný priestor na prízemí). Podlahová plocha bytu je 54,75 m² a plocha balkóna 7,32 m².
3. Nájomca má 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 prenájmu

1. Nájomný vzťah vzniká dňom **01. 07. 2022** a uzatvára sa na dobu určitú do **30. 06. 2025**. Nájomný vzťah je pokračovaním nájomného vzťahu uzatvoreného zmluvou zo dňa 26.6.2019 na dobu od 01.07.2019 do 30.06.2022, zo dňa 19.06.2018 na dobu od 01.07.2018 do 30.06.2019 a zo dňa 20.06.2017 na dobu od 01.07.2017 do 30.06.2018.
2. Nájomca má prednostné právo na opakované uzatvorenie zmluvy o nájme bytu len v prípade, že dodržiava ustanovenia tejto zmluvy, všeobecné záväzné nariadenie obce - Zásady pridelovania nájomných bytov v obci Dolná Súča v platnom znení a príslušné ustanovenia

Občianskeho zákonníka. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude prenajímateľ informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu. Podmienky v novej nájomnej zmluve môžu byť dohodnuté inak, ako sú stanovené v tejto zmluve.

3. K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný byt uvoľniť a odovzdať ho prenajímateľovi, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody a je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady a tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu, v akom ho nájomca prevzal.
4. Nájomca prehlasuje, že po skončení nájmu nemá nárok na pridelenie bytu alebo inej bytovej náhrady a tohto sa výslovne vzdáva.

Čl. III

Nájomné a ostatné úhrady za plnenie spojené s užívaním bytu

1. Nájomca je povinný platiť za užívanie bytu mesačne nájomné vo výške **132,32 €**, ktoré sa skladá: z nájomného za bytové priestory 108,41 €, príspevku do fondu opráv 14,32 €, príspevku na úhradu ostatných nákladov 9,59 €. Prenajímateľ má právo výšky príspevkov každoročne upraviť o mieru inflácie vyhlásenej Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok.
Fond prevádzky, údržby a opráv sa tvorí v zmysle Zákona č. 469/2005 Z.z., §32, pís. b).
Nájomné je splatné vždy jeden mesiac vopred do 25. dňa predchádzajúceho mesiaca.
2. Nájomné sa uhrádza bezhotovostným bankovým prevodom na číslo účtu prenajímateľa: 0612341009/5600, IBAN **SK97 5600 0000 0006 1234 1009**, variabilný symbol **9212**.
3. V prípade, že nájomca nezaplatí nájomné alebo preddavky za služby spojené s užívaním bytu do piatich dní po lehote splatnosti, je povinný prenajímateľovi zaplatiť poplatok z omeškania vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania, minimálne vo výške 0,83 € za každý aj začatý mesiac omeškania.
4. Prenajímateľ je povinný do 31.05. kalendárneho roka urobiť vyúčtovanie skutočných nákladov za predchádzajúci rok a doručiť ho nájomcovi. Splatnosť vyúčtovaného nedoplatku, resp. preplatku je 10 dní od doručenia vyúčtovania nájomcovi.
5. Poplatky za spotrebu elektrickej energie a plynu bude hradiť nájomca priamo dodávateľom v nimi stanovených termínoch. Za týmto účelom je nájomca povinný uzatvoriť zmluvy o odbere plynu a elektrickej energie s dodávateľmi osobitne na svoje meno.
6. Poplatky za spotrebu vody a stočné prenajímateľ vyúčtuje nájomcovi na základe skutočného odberu vody, spravidla 2x ročne.
7. Prenajímateľ má právo zvýšiť výšku nájomného a záloh na služby, ak je preto dôvod vyplývajúci zo zmeny predpisov, alebo z rozhodnutia cenových orgánov, prípadne iných odôvodnených skutočností, ktoré bezprostredne súvisia s výpočtom nájomného a záloh na služby. Zmenu výšky nájomného a preddavkov môže prenajímateľ realizovať od 1. dňa mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá vytvorí právo prenajímateľa na vykonanie zmeny. Nájomca bude na túto zmenu upozornený.
8. Zmluvné strany sa dohodli, že uhradená finančná záruka na splácanie nájomného a úhrad za prípadné poškodenie bytu zostáva vo výške **793,92 €**. Zábezpeka slúži na úhradu škôd na byte a bytovom dome spôsobených nájomcom alebo osobami, ktorým nájomca umožnil vstup do bytu alebo bytového domu ako aj na úhradu dlžného nájomného. Prenajímateľ vráti nájomcovi finančnú zábezpeku po ukončení nájmu a po zúčtovaní pohľadávok na účet nájomcu.

Čl. IV

Povinnosti nájomcu

Nájomca je povinný:

- udržiavať byt v stave, v akom byt prevzal
- riadne a včas informovať prenajímateľa o závažných skutočnostiach nájomného bytu a spoločných priestorov
- drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním hradiť na vlastné náklady
- 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
- dodržiavať domový poriadok
- v zmysle domového poriadku sa zakazuje chovať, resp. mať v držbe psy, mačky a iné domáce zvieratá
- nerušiť ostatných nájomcov pri výkone ich užívacích práv
- nevykonávať v byte stavebné a inštalačné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu nájomcu, ich realizácia je hrubým porušením povinnosti vyplývajúcich z nájmu bytu
- nie je oprávnený prenechať, resp. inak disponovať s predmetom nájmu a nesmie ho zaťažovať žiadnou právnou skutočnosťou. Pre tento prípad sú tieto zmluvy od počiatku neplatné, v prípade skončenia nájmu sa zaväzuje odovzdať byt v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V opačnom prípade je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi i náklady za opravy a práce súvisiace s uvedením bytu do pôvodného stavu, s prihliadnutím na bežné opotrebovanie. Nedostatky a poškodenie v byte a spoločných priestoroch a zariadeniach bytu, ktoré spôsobil sám, alebo tí, ktorí s ním bývajú, bezodkladne odstrániť a uhradiť v plnej výške. Ak by sa tak nestalo, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu, poškodenia odstrániť na vlastné náklady a tieto následne požadovať do nájomcu.
- prenajímateľovi bezodkladne oznámiť zmenu počtu príslušníkov domácnosti, ktorí s ním budú bývať v predmetnom byte
- umožniť prístup prenajímateľovi do bytu s cieľom prekontrolovania technického stavu bytu a dodržiavania zmluvných podmienok
- ohlasovať prípadný požiar v súlade s platnými predpismi ochrany pred požiarom a s požiaro-poplachovými smernicami
- spaľovanie horľavých odpadov, plošné vypaľovanie suchej trávy, krovín a rôznych chemických odpadov vo voľnom priestranstve je zakázané
- nezakladať únikové cesty a požiarne technické zariadenia – prenosné hasiace prístroje, hydranty, aby boli v prípade potreby dostupné. Prenosné hasiace prístroje, hydranty – hadicové zariadenia sa nesmú použiť na iné účely, ako sú určené.

Čl. V

Povinnosti prenajímateľa

Prenajímateľ je povinný:

- 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
- všetky opravy realizovať po predchádzajúcom upovedomení nájomcom a dohode s ním bezodkladne

Čl. VI

Zánik nájmu bytu

Nájom bytu môže zaniknúť:

1. Nájom zanikne **uplynutím doby** nájmu, ak nebola táto doba predĺžená v zmysle článku 5, ods. 1, písm. a) VZN č. 4/2012.
2. Pred uplynutím dohodnutej doby nájmu možno nájomný vzťah ukončiť vzájomnou písomnou **dohodou** zmluvných strán, **výpoveďou** alebo **odstúpením** od zmluvy jednou zo zmluvných strán.
3. Ak bola daná písomná výpoveď, skončí sa nájom bytu uplynutím výpovednej lehoty. Pre písomnú výpoveď prenajímateľa je výpovedná lehota tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď. Za doručenie sa považuje deň, v ktorom druhá strana obdržala výpoveď zo zmluvy alebo odmietla prevzatie tejto výpovede alebo ak výpoveď nemožno doručiť, uloží sa táto na pošte a adresát sa vhodným spôsobom vyzve, aby si písomnosť vyzdvihol. Ak si výpoveď nájomca nevyzdvihne, výpoveď sa považuje za doručeníu v deň, v ktorom sa výpoveď vrátila prenajímateľovi, i keď sa adresát o tom nedozvedel.
Pre písomnú výpoveď nájomcu je výpovedná lehota jeden mesiac a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola prenajímateľovi doručená výpoveď.
4. Prenajímateľ je oprávnený dať výpoveď, ak sú splnené podmienky výpovede nájmu bytu v zmysle ustanovenia § 711 Občianskeho zákonníka:
 - a) nájomca prestal spĺňať podmienky užívania bytu v zmysle VZN č. 4/2012 o podmienkach prenájmania nájomných bytov obstaraných poskytnutím štátnej dotácie, článok 3 ods. 4,
 - b) nájomca 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 alebo vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
 - c) nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa že nezaplatil včas nájomné alebo úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu za dlhšie ako jeden mesiac,
 - d) nájomca 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,
 - e) je potrebné z dôvodu verejného záujmu s bytom alebo s domom naložiť tak, že byt nemožno užívať, alebo ak byt alebo dom vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní nemožno byt alebo dom najmenej počas šiestich mesiacov užívať,
 - f) bez súhlasu vlastníka v predmetnom byte ubytuje osoby, ktoré nie sú uvedené v tejto zmluve (do toho sa nezarátavajú návštevy kratšie ako 15 dní).
5. Prenajímateľ môže kedykoľvek **odstúpiť** od zmluvy, ak nájomca napriek písomnej výstrahe užíva prenajatú vec alebo ak trpí užívanie veci takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo že mu hrozí značná škoda.
6. Nájomca je oprávnený **odstúpiť** od zmluvy kedykoľvek, ak bola prenajatá vec odovzdaná v stave nespôsobilom na dohodnuté alebo obvyklé užívanie alebo ak sa stane neskôr bez toho, aby nájomca porušil svoju povinnosť - nespôsobilou na dohodnuté alebo obvyklé užívanie. Ak sú miestnosti, ktoré boli prenajaté na obývanie alebo na to, aby sa v nich zdržiavali ľudia, zdraviu závažné, má nájomca toto právo aj vtedy, ak o tom vedel pri uzavretí zmluvy. Práva odstúpiť od zmluvy sa nemožno vopred vzdať.

Čl. VII

Záverečné ustanovenia

1. Zmluvu je možné meniť a dopĺňať výlučne písomnými dodatkami podpísanými oboma zmluvnými stranami. Pre prípad zmeny výšky nájomného, resp. poplatok spojený s bytom v súlade s VZN č. 4/2012 sa nájomca zaväzuje uzavrieť takýto dodatok v lehote touto zmluvou stanovenej.
2. Vzťahy touto zmluvou neupravené sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka a príslušnými všeobecne záväznými právnymi normami, ako aj VZN č. 4/2012.
3. Zmluvné strany berú na vedomie a súčasne vyjadrujú súhlas so zverejnením tejto Zmluvy i jej prípadných dodatkov v zmysle Občianskeho zákonníka v spojení so zákonom č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
4. V zmysle § 13 odsek 1 písm. b) zákona č. 18/2018 Z.z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov resp. Čl. 6 odsek 1 písm. b) GDPR nájomca podpisom tejto zmluvy berie na vedomie spracovanie svojich osobných údajov v záhlaví tejto zmluvy pre potreby realizácie účelu tejto zmluvy.
5. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom po zverejnení.
6. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch vyhotoveniach, pričom jednu zmluvu dostane nájomca a jednu prenajímateľ.
7. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluva bola uzatvorená podľa ich slobodnej vôle, zmluve porozumeli a s jej obsahom súhlasia, čo potvrdzujú svojím podpisom.

V Dolnej Súči, dňa 27.6.2022

.....
Rudolf Pleva
starosta obce

.....
Martin Biras
nájomca