

Zmluva o nájme bytu č. 113/5

uzavretá podľa § 12 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov a ust. § 663 a nasl. s použitím ust. § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka
medzi zmluvnými stranami:

Prenajíateľ: **Obec Malatíny**
 Malatíny 9
 IČO: 00315 605
 zastúpenie: Ing. Peter P e t h ö, starosta obce
Bankové spojenie : VÚB a.s. pobočka Liptovský Mikuláš
Číslo účtu : 1682803656/0200, IBAN : SK17 0200 0000 0016 8280 3656

Nájomca: **meno : Gregor Jaroslav**
 narodený: 13.08.1982
 rodné číslo:
 trvalé bydlisko: Malatíny 113/5, 032 15 Partizánska Ľupča

Článok I. Prehlásenie prenajíateľa

1.1 Prenajíateľ prehlasuje, že je výlučným vlastníkom bytového domu v obci Malatíny , súpisné číslo 113 nachádzajúceho sa na parc.č. 1/2, zapísanej na LV 276 v katastrálnom území Obce Malatíny.

Článok II. Predmet a účel nájmu

- 2.1** Prenajíateľ prenecháva nájomcovi do užívania ako predmet nájmu:
byt č. 5 nachádzajúci sa na prízemí s podkrovím bytového domu č. 113 v obci Malatíny.
Byt je zaradený do I. kategórie.
Podlahová plocha bytu: 64,62 m².
**Byt (trojizbový) pozostáva : prízemie : vstupná chodba, WC, obývacia izba, schodisko, hala,
Kuchyňa + jedáleň, sklad, balkón
podkrovie : schodisko, chodba, 2x izba, kúpeľňa, balkón**
- 2.2** Výmera jednotlivých miestností bytu podľa projektovej dokumentácie.
- 2.3** Byt tvoriaci predmet nájmu podľa tejto zmluvy je interiérovovo vybavený v zmysle Záznamu o prevzatí bytu, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou zmluvy o nájme bytu, a ktorý bude spísaný najneskôr pri odovzdaní bytu nájomcovi v dvoch vyhotoveniach, po jednom si ponecháva každá zmluvná strana.
- 2.4** Nájomca je oprávnený byt užívať výlučne na svoje bývanie a bývanie členov svojej domácnosti.
- S nájomcom budú byt užívať osoby tvoriace domácnosť nájomcu :
1. Meno : Zuzana Gregorová, nar. 04.05.1985, rodné číslo :, manželka
 2. Meno : Jakub Gregor, nar. 04.11.2007, rodné číslo :, syn
 3. Meno : Ema Gregorová, nar. 24.11.2011, rodné číslo :, dcéra
- 2.5** Nájomcovi s právom užívať prenajatý byt vzniká aj právo užívať spoločné priestory v bytovom dome, v ktorom sa prenajatý byt nachádza.
- 2.6** Prenajíateľ vyhlasuje, že byt prenajatý nájomcovi na základe tejto zmluvy je v stave spôsobilom na riadne užívanie na účel bývania.

- 2.7 Nájomca prehlasuje, že sa oboznámil so stavom bytu a tento preberá do nájmu podľa podmienok nájomnej zmluvy a zaväzuje sa zachovať pôvodný stav a vybavenie nájomného bytu tak ako mu boli odovzdané.
- 2.8 Nájomca nie je oprávnený vykonávať zmeny vybavenia bytu a stavebné úpravy bytu.

Článok III. Doba nájmu a zánik nájmu

- 3.1 Prenajímateľ prenecháva nájomcovi byt tvoriaci predmet nájmu podľa tejto zmluvy **od 01.01.2018 na dobu určitú do 31.12.2020**
- 3.2 Uplynutím dohodnutej doby nájmu, ak sa účastníci tejto zmluvy nedohodnú inak, nájomný vzťah skončí a nájomca **je povinný byt vypratať a odovzdať ho v pôvodnom stave s prihliadnutím na primerané opotrebovanie prenajímateľovi v posledný deň trvania nájmu (do 12:00 hodiny)**. Prípadné ďalšie užívanie bytu po skončení doby nájmu bez písomnej úpravy nájomného vzťahu sa bude kvalifikovať ako užívanie bez právneho titulu, pričom takýto stav zakladá prenajímateľovi právo podať žalobu o vypratanie bytu.
- 3.3 Pred uplynutím dohodnutej doby nájmu môže nájomný vzťah skončiť len dohodou zmluvných strán, výpoveďou danou prenajímateľom podľa ustanovenia § 711 Občianskeho zákonníka alebo výpoveďou danou nájomcom. Výpoveď musí byť vždy písomná a doručená druhej zmluvnej strane. **Výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená.**
- 3.4 V deň skončenia nájmu je nájomca povinný byt vypratať a odovzdať tento prenajímateľovi v stave, v akom tento do nájmu prevzal s ohľadom na primerané opotrebovanie. Prípadné vzniknuté škody neúmerným užívaním bytu a jeho zariadenia musí nájomca odstrániť na vlastné náklady. V prípade neodstránenia vzniknutých škôd budú tieto odstránené prenajímateľom - vlastníkom bytu (obcou Malatíny) na náklady nájomcu a to s ich vyčíslením a vyplatením z Finančnej zábezpeky, ktorá bude o túto čiastku znížená v rámci záverečného vyúčtovania pri skončení nájmu bytu.

Článok IV. Právo na opakovaný nájom

- 4.1 Nájomca má právo na opakované uzavretie zmluvy o nájme bytu, pokiaľ bude spĺňať podmienky pre uzavretie nájomnej zmluvy určené v zák. č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov a o opakované uzavretie nájomnej zmluvy písomne požiada obec Malatíny v lehote *najneskôr jeden mesiac pred ukončením nájmu* a zároveň v tej istej lehote zdokladuje spĺňanie požiadaviek podľa zák. č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov. Právo na opakované uzavretie nájomnej zmluvy má len ten nájomca, ktorý zároveň počas doterajšieho obdobia nájmu bytu :
- neplatil oneskorene nájomné a úhrady za služby spojené s nájmom bytu a súčasne
 - nie je dlžný na nájomnom a na úhradách za služby spojené s nájmom bytu a súčasne
 - nájomca nepoškodzoval prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome tiež nenarušoval pokojné bývanie ostatných nájomcov alebo vlastníkov bytov, neohrozoval bezpečnosť a neporušoval dobré mravy v dome, a súčasne
 - nájomca neprenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu a súčasne
 - neporušil ani jednu z povinností podľa tejto nájomnej zmluvy.
- 4.2 Prenajímateľ bude písomne informovať nájomcu o možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.

Článok V.
Dohoda o finančnej zábezpeke

- 5.1** Prenajíateľ a nájomca sa dohodli, že nájomca pri podpise tejto zmluvy zloží Finančnú zábezpeku vo výške 6 mesačného nájomného t.j. **804,36 €** na č. účtu: **1682803656/0200 (IBAN: SK17 0200 0000 0016 8280 3656) VS:1135**, prípadne v hotovosti do pokladne Obce Malatíny, ktorú bude prenajíateľ viesť na osobitnom účte.
- 5.2** Finančná zábezpeka slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a nepoškodzovania užívaného nájomného bytu.
- 5.3** Finančnú zábezpeku za užívanie nájomného bytu vedie žiadateľ na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke.
- 5.4** Prenajíateľ je oprávnený použiť finančnú zábezpeku v prípadoch určených v bode 4.2. tohto článku zmluvy.
- 5.5** Finančnú zábezpeku zúčtuje a vyplatí prenajíateľ 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, účtovného dokladu za vyššie uvedené opravy.

Článok VI.
Nájomné a úhrada za plnenia spojené s užívaním bytu

- 6.1** Nájomné za užívanie bytu pri uzatváraní tejto nájomnej zmluvy je stanovené v sume **134,06 eur** mesačne a z toho suma **17,86 eur /mesačne** je určená do fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu.
- 6.2** Zmluvné strany sa dohodli, že prenajíateľ môže výšku mesačného nájomného jednostranne upraviť pri zmene inflácie alebo zmene úrokovej sadzby úveru poskytnutého ŠFRB na výstavbu bytového domu.
- 6.3** Prenajíateľ je povinný oznámiť nájomcovi zmenu výšky nájomného najneskôr 30 dní pred jej účinnosťou a nájomca je povinný túto úpravu výšky nájomného rešpektovať.
- 6.4** Okrem nájomného je nájomca povinný prenajíateľovi platiť aj úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu, a to takto :
- preddavky vodného **10 eur /mesačne**
 - preddavky za elektrickú energiu použitú v spoločných priestoroch **01 eur /mesačne**
 - preddavky za stočné (ČOV) **02,00 eur /mesačne**
- 6.5** Nájomné a úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu sú splatné mesačne dopredu a nájomca je povinný ich zaplatiť najneskôr do 5. dňa mesiaca na bežný mesiac prevodom na bankový účet : VÚB a.s. pobočka Liptovský Mikuláš číslo účtu: **1682803656/0200** , (IBAN **SK17 0200 0000 0016 8280 3656**), variabilný symbol: **1135**, prípadne v hotovosti do pokladne Obce Malatíny.

- 6.6** V prípade, že nájomca nezaplatí dohodnuté nájomné a úhradu za plnenia spojené s užívaním bytu v dohodnutej lehote splatnosti, prenajímateľ si môže uplatniť poplatok z omeškania vo výške 0,05% dlžnej sumy za každý deň omeškania, najmenej 0,83€ za každý aj začatý mesiac omeškania.
- 6.7** Ak nájomca bytu nezaplatí nájomné a úhrady spojené s užívaním bytu za viac ako tri po sebe nasledujúce mesiace napriek výzve s dohodnutou náhradnou lehotou, prípadne s uzatvoreným splátkovým kalendárom na úhradu nájomného, je to dôvod na ukončenie nájomného vzťahu výpoveďou. Výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúcim po dni doručenia.
- 6.8** Vyúčtovanie úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu vyúčtuje správca bytového domu každoročne do 30 dní od doručenia dodávateľských faktúr. Nedoplatok z titulu vyúčtovania je splatná do 14 dní od doručenia vyúčtovania nájomcovi. Prípadný preplatok vráti prenajímateľ nájomcovi v lehote 30 dní od doručenia vyúčtovania nájomcovi.

Článok VII.

Práva a povinnosti spojené s nájmom bytu

- 7.1** Nájomca sa zaväzuje dodržiavať ďalej tieto zmluvné podmienky:
- užívaním prenajatých priestorov bytu žiadnym spôsobom neobmedzovať vlastnícke a užívateľské práva ostatných obyvateľov bytového domu ani práva prenajímateľa,
 - riadne sa starať o predmet nájmu, chrániť ho pred poškodením, stratou a zničením,
 - zodpovedať za škody spôsobené na predmete nájmu samotným nájomcom, jeho rodinnými príslušníkmi, ako aj osobami, ktoré sa v prenajatých priestoroch s vedomím nájomcu budú zdržovať,
 - zabezpečovať na vlastné náklady drobné opravy, bežnú údržbu a revízie predmetu nájmu v zmysle prílohy k nariadeniu vlády SR č. 87/1995 Z. z.,
 - potrebu vykonať na predmete nájmu opravu väčšieho rozsahu (nad rámec drobných opráv a bežnej údržby v zmysle prílohy k nariadeniu vlády SR č. 87/1995 Z. z.) bezodkladne prenajímateľovi, resp. správcovi bytového domu nahlásiť a umožniť mu jej vykonanie,
 - nedovoliť užívať predmet nájmu ani jeho časť inej osobe a nevykonávať žiadne stavebné úpravy alebo zmeny na predmete nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
 - umožniť prenajímateľovi, Ministerstvu výstavby a regionálneho rozvoja SR, ŠFRB, NKÚ SR a príslušným úradom vykonať právo kontroly svojho majetku vždy, keď o to požiada a zabezpečiť pritom vždy svoju účasť,
 - dodržiavať **domový poriadok** schválený pre bytový dom, v ktorom sa prenajatý byt nachádza,
 - prenajímateľovi bytového domu ohlásiť všetky skutočnosti rozhodujúce pre stanovenie výšky nájomného a úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu, najmä zmenu počtu osôb v domácnosti nájomcu, a to do jedného mesiaca od vzniku rozhodujúcej skutočnosti.
- 7.2** Prenajímateľ je po dobu trvania nájmu povinný najmä:
- umožniť nájomcovi nerušene užívať predmet nájmu na dohodnutý účel za podmienok dohodnutých nájomnou zmluvou,
 - bezodkladne zabezpečiť na predmete nájmu opravu väčšieho rozsahu, ktorej nutnosť nájomca prenajímateľovi nahlási (ide o opravy nad rozsah drobných opráv a bežnej údržby v zmysle prílohy k nariadeniu vlády SR č. 87/1995 Z. z.), a ktorá výrazným spôsobom obmedzuje užívanie nájomného bytu.
- 7.3** Prenajímateľ má právo:
- vykonávať za účasti nájomcu kontrolu prenajatého majetku,
 - v prípade živelného pohromy (únik vody, porucha na elektrickom zariadení , požiar) alebo v prípade ,že sú ohrozené životy nájomníkov a majetok, má prenajímateľ (vlastník nehnuteľnosti) právo vniknúť do bytu aj bez povolenia nájomcu. Pri vniknutí do bytu musí prenajímateľa , alebo jeho zástupcu sprevádzať domový dôverník alebo kompetentná osoba, ktorej sa porúch týka (vodári, elektrikári) a niektoré zložky ako sú polícia, hasiči a rýchla zdravotnícka služba.

Článok VIII.
Záverečné ustanovenia

- 8.1** Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy Záznam o prevzatí bytu.
- 8.2** Pri podpise tejto zmluvy bol nájomca oboznámený s obsahom Domového poriadku a Požiarnymi poplachovými smernicami a zásadami požiarnej bezpečnosti, čo potvrdzuje podpisom tejto zmluvy. **Domový poriadok a Požiarne poplachové smernice a zásady požiarnej bezpečnosti sú umiestnené na nástenke v príslušnom bytovom dome.**
- 8.3** V ostatnom, čo nie je v tejto zmluve dohodnuté, sa nájomný vzťah spravuje ustanoveniami Občianskeho zákonníka upravujúcimi nájom, príslušnými vykonávacími predpismi k Občianskemu zákonníku a ostatnými všeobecne platnými právnymi predpismi.
- 8.4** Zmeny a doplnky tejto zmluvy môžu byť vykonané len po vzájomnej dohode účastníkov tejto zmluvy vo forme písomného dodatku k nej.
- 8.5** Zmluvné strany prehlasujú, že obsahu tejto zmluvy porozumeli a nájomnú zmluvu uzatvárajú slobodne, vážne, určite a zrozumiteľne, bez tiesne a nevýhodnosti podmienok a na znak súhlasu s jej obsahom ju podpisujú.
- 8.6** Zmluva sa vyhotovuje v 2 rovnopisoch, z ktorých po jednom si ponecháva každá zmluvná strana.
- 8.7** Nájomca svojim podpisom potvrdzuje, že v zmysle zák. č. 122/2013 Z. z. o ochrane osobných údajov v platnom znení dáva prenajímateľovi súhlas na spracovanie jeho osobných údajov po dobu uzavretia Zmluvy o nájme bytu.
- 8.8** Zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť najskôr dňom nasledujúcim po dni zverejnenia.

V Malatínach dňa:

V Malatínach dňa:

Za prenajímateľa:

Nájomca:

.....

.....

Ing. Peter Pethö
starosta

Jaroslav Gregor
nájomca