Zmluva o nájme bytu č. 9/2

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:

Prenajímateľ: **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 : Mgr. Veronika Frniaková**
narodená: 15.07.1990
rodné číslo: [redacted]
trvalé bydlisko: Malatíny 86, 032 15 Partizánska Ľupča

Článok I.
Prehlásenie prenajímateľa

1.1 Prenajímateľ prehlasuje, že je výlučným vlastníkom bytového domu v obci Malatíny , súpisné číslo 9 nachádzajúceho sa na parc.č. 1/1, zapísanej na LV 276 v katastrálnom území Obce Malatíny.

Článok II.
Predmet a účel nájmu

2.1 Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania ako predmet nájmu:
byt č. 2 nachádzajúci sa na 1. poschodí bytového domu č. 9 v obci Malatíny.
Byt je zaradený do I. kategórie.
Podlahová plocha bytu: 37,98 m^2.
Byt (jednoizbový) pozostáva : z 1 izby, z príslušenstva, ktoré tvorí chodba, kuchyňa, kúpelňa a WC.

2.2 Výmera jednotlivých miestností bytu podľa projektovej dokumentácie :
obývacia izba 17,17 m^2
kuchyňa 7,78 m^2
vstupná chodba 7,04 m^2
kúpeľňa, WC 5,99 m^2

2.3 Byt tvoriaci predmet nájmu podľa tejto zmluvy je interiérovo 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 : Ing. Marek Frniak, nar. 15.11.1987, rodné číslo : [redacted], manžel
2. Meno : Michaela Frniaková, nar. 20.09.2018, rodné číslo : [redacted], 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 Prenajímateľ 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 01.11.2018 na dobu určitú do 31.10.2019

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 Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že nájomca pri podpise tejto zmluvy zloží Finančnú zábezpeku vo výške 6 mesačného nájomného t.j. **591,90 €** na č. účtu: **1682803656/0200 (IBAN: SK17 0200 0000 0016 8280 3656) VS: 92**, prípadne v hotovosti do pokladne Obce Malatíny, ktorú bude prenajímateľ 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 Prenajímateľ je oprávnený použiť finančnú zábezpeku v prípadoch určených v bode 4.2. tohto článku zmluvy.

5.5 Finančnú zábezpeku zúčtuje a vyplatí prenajímateľ 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 **98,65 eur** mesačne a z toho suma **14,33 eur /mesačne** je určená do fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu.

6.2 Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ môže výšku mesačného nájomného jednostranne upraviť pri zmene inflácie alebo zmene úrokovej sadzby úveru poskytnutého ŠFRB na výstavbu bytového domu.

6.3 Prenajímateľ 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 prenajímateľovi platiť aj úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu, a to takto :

- preddavky vodného **6 eur /mesačne**
- preddavky za elektrickú energiu použitú v spoločných priestoroch **0 eur /mesačne**
- preddavky za stočné (ČOV) **2 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: 92,** 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 nasledujúcom 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 splatný 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:

a) užívaním prenajatých priestorov bytu žiadnym spôsobom neobmedzovať vlastnícke a užívateľské práva ostatných obyvateľov bytového domu ani práva prenajímateľa,
b) riadne sa starať o predmet nájmu, chrániť ho pred poškodením, stratou a zničením,
c) 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,
d) zabezpečovať na vlastné náklady drobné opravy, bežnú údržbu a revízie predmetu nájmu v zmysle prílohy k nariadeniu vlády SR č. 87/1995 Z. z.,
e) 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,
f) nedovoliť užívať predmet nájmu ani jeho časť inej osobe a nevykonávať žiadne stavebné úpravy alebo zmeny na predmete nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
g) 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,
h) dodržiavať **domový poriadok** schválený pre bytový dom, v ktorom sa prenajatý byt nachádza,
i) 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:

a) umožniť nájomcovi nerušene užívať predmet nájmu na dohodnutý účel za podmienok dohodnutých nájomnou zmluvou,
b) 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:

a) vykonávať za účasti nájomcu kontrolu prenajatého majetku,
b) v prípade živelnej 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. 18/2018 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 nasledujúcom po dni zverejnenia.

31.10.2018	31.10.2018
V Malatínach dňa:	V Malatínach dňa: .....
Za prenajímateľa:	Nájomca:
.....	.....
Ing. Peter Pethö starosta	Mgr. Veronika Frniaková nájomca