

ZMLUVA O NÁJME BYTU

uzavretá podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka medzi:

OBEC FRIČKOVCE

V zastúpení: Ján Šoltýs, starosta obce

IČO: 00321958, DIČ: 2020623022

Bankové spojenie: 3608936011/5600, Prima banka Slovensko, a.s.

/ďalej len prenajímateľ/

a

Meno, priezvisko: Martin Manik

Bydlisko: Fričkovce 110, 086 42 Hertník

1. Všeobecné ustanovenia

Prenajímateľ je vlastníkom bytu nachádzajúceho sa v obci Fričkovce byt č. 3 na 1. poschodí v bytovom dome č. súp. 117, postavený na parc. č. CKN 352, v k. ú. obce Fričkovce. Prenajímateľ podľa tejto zmluvy prenecháva byt a príslušenstvo do nájmu nájomcovi na základe podmienok uvedených v tejto zmluve. Nájomca sa zaväzuje byt užívať na účel stanovený v tejto zmluve, t.j. výlučne na bývanie a platiť nájom a vedľajšie poplatky spojené s nájomom.

2. Predmet nájomnej zmluvy

Predmet nájmu je:

1. Byt č. 3 na 1. poschodí v bytovom dome č. súp. 117 v obci Fričkovce.
2. Byt je 2-izbový. Pozostáva z dvoch izieb, kuchyne, kúpeľne, chodby a WC.
3. Celková plocha bytu je 49,17 m².
4. Byt je vybavený nasledovne: hladké omietky, plávajúca laminátová podlaha, v kúpeľni, na chodbe a vo WC podlaha dlažba, dvere, prahy, plastové okná. V kuchyni je kuchynská linka s drezom, plynový sporák. V kúpeľni je vaňa, umývadlo, plynový kotol, vo WC je misa, umývadlo a kachličkové obklady. Byt je vykurovaný plynom, kúrenie je zabezpečené pre každý byt osobitným kotlom, ktorý zabezpečuje dodávku tepla a teplej vody do bytu. Každý byt má samostatné merače na vodu, elektriku a plyn.
5. Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať predmetný byt vrátane jeho kompletného zariadenia v stave uvedenom v tomto článku na obvyklé užívanie nájomcom.
6. Nájomca je oprávnený užívať predmetný byt spolu s jeho kompletným zariadením spôsobom primeraným povahe a určeniu bytu, ako aj jeho zariadenia.

3. Nájom

1. Dňom uzavretia nájomnej zmluvy vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenajímateľovi nájomné za byt a úhradu za služby spojené s užívaním bytu. Nájomca sa zaväzuje platiť nájom a úhrady za služby, vždy vopred do 5. dňa toho ktorého mesiaca na účet prenajímateľa č. účtu: **3608936011/5600** (Prima banka Slovensko, a.s.).

2. Nájomca bude platiť prenajímateľovi mesačné nájomné a úhradu za služby spojené s užívaním bytu vo forme preddavkov nasledovne:

- **nájom** za užívanie bytu (vrátane fondu údržby).....**140,- €**

Služby

- vodné..... 10,- €

Služby spolu..... **10,- €**

Celkom nájom a služby.....150,- €

Výška nájomného za rok bola stanovená uznesením obecného zastupiteľstva č. 20/2013 dňa 18.10.2013.

3. Vedľajšie poplatky (za vývoz komunálneho odpadu, stočné, poistenie vlastného zariadenia bytu, poplatky za telefón, televízny príjem, internet a pod.) platí nájomca na vlastné náklady a nie sú započítane do nájmu.

4. Nájomca pri platení nájmu a úhrad za služby prenajímateľovi uvádza variabilný symbol **VS: 3/01/2023** (3-číslo bytu, 01-kalendárny mesiac, 2023-rok)

5. Ak je nájomca v omeškaní s platením nájmu, je povinný platiť prenajímateľovi poplatok z omeškania podľa nariadenia vlády č. 87/1995 Z.z. vo výške 2,5 promile z dlžnej čiastky za každý omeškaný aj začatý deň (najmenej 0,83 € za každý aj začatý mesiac omeškania).

6. Dohoda o zložení finančnej zábezpeky nájomného:

Zmluvné strany dohodli, že nájomca pri uzavretí zmluvy zloží prenajímateľovi tzv. finančnú zábezpeku na plnenie nájomného a škôd, ktoré spôsobí počas nájmu a to vo výške 6-násobku mesačného nájomného, t.j. vo výške 840,- €. Slovom: osemstoštyridsať Eur.

7. Prenajímateľ túto finančnú zábezpeku zloží na osobitnom účte a je oprávnený ju použiť pre prípad vyrovňania nezaplateného nájmu, resp. ako náhradu za škodu, ktorá v byte, bytovom dome, spoločných častiach a zariadeniach spôsobí nájomca úmyselne alebo z neobstaranosti. V opačnom prípade prenajímateľ je povinný pri ukončení nájmu vrátiť finančnú zábezpeku nájomcovi. Strany vykonajú zúčtovanie finančnej zábezpeky vždy ku dňu ukončenia nájomnej zmluvy v súlade s čl. 4 tejto zmluvy.

8. Výšku úhrad za služby spojené s užívaním bytu určuje prenajímateľ podľa platných právnych a cenových predpisov. Prenajímateľ je povinný najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka vystaviť nájomcovi ročné vyúčtovanie preddavku za služby spojené s užívaním bytu. Nájomca je povinný prípadný nedoplatok uhradiť do 30 dní po doručení vyúčtovania. Prenajímateľ je povinný prípadný preplatok vrátiť do 30 dní po doručení vyúčtovania, pokiaľ sa tento preplatok nezúčtuje na pohľadávku prenajímateľa voči nájomcovi.

9. Prenajímateľ má právo jednostranne zmeniť výšku nájomného v prípadoch, ak tak ustanovuje právny predpis. Prenajímateľ má právo jednostranne zmeniť výšku mesačných preddavkov za služby spojené s užívaním bytu, ak je preto dôvod vyplývajúci zo zmien daných osobitnými predpismi, zmenou vstupných nákladov /kalkulácie/ alebo z rozhodnutí cenových orgánov.

10. Prenajímateľ zmenu výšky nájomného a mesačných preddavkov za služby spojené s užívaním bytu uskutoční od 1. dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, počas ktorého vznikol dôvod na túto zmenu a najneskôr do 30 dní doručí nájomcovi nový platobný výmer.

4. Doba nájmu

1. Nájomný pomer vzniká odo dňa 01.08.2023 a uzatvára sa na dobu určitú – tri roky, t.j. do 31.07.2026 (vrátane). Nájom sa skončí uplynutím tejto doby, na ktorú bol uzavretý.

2. Podľa Smernice Ministerstva Výstavby a regionálneho rozvoja SR č.8/ 1999 v znení Smernice Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR č.1/2001 bude opakovane uzavretá nájomná zmluva, ak budú dodržané podmienky uvedené v nájomnej zmluve a ustanovení uvedených v § 711 Občianskeho zákonníka. O ukončení nájmu platia ustanovenia Občianskeho zákonníka v platnom znení. Ak nedôjde k predĺženiu nájomnej zmluvy, nájom sa skončí uplynutím doby, na ktorú bol uzavretý.

3. Nájomca má právo na opätovné uzatvorenie zmluvy o nájme bytu. Písomnú žiadosť o opätovné uzavretie nájomnej zmluvy predloží nájomca prenájomateľovi najneskôr 1 mesiac pred uplynutím dohodnutého termínu ukončenia nájmu. Nájomca priloží k žiadosti o predĺženie doby nájmu bytu potvrdenie o výške pravidelného mesačného príjmu, ktorého výška musí byť vyššia ako súčet výšky nájmu bytu a životného minima uvedeného na základe osobitného právneho predpisu.

5. Práva a povinnosti strán

A/ Práva a povinnosti prenájomateľa:

- odovzdať byt v stave spôsobilom na bývanie
- sledovať účel nájmu
- dbať o ochranu majetku ako vlastníka nehnuteľnosti a odstraňovať zistené nedostatky
- vypracovať domový poriadok
- poistiť bytový dom a príslušenstvo bytov, ktoré je vo vlastníctve obce
- sledovať platenie nájmu a spolupracovať s nájomcom v otázkach nájmu
- po ukončení nájmu prevziať byt od nájomcu
- za účelom kontaktu spolupracovať s domovým dôverníkom, ktorého si zvolili nájomcovia, pre kontakt s prenájomateľom

B/ Práva a povinnosti nájomcu:

- prevziať si byt a užívať na bývanie
- dodržiavať domový poriadok, zvoliť si domového dôverníka, prostredníctvom ktorého nájomcovia dohodnú spôsob upratovania spoločných častí a zariadení bytového domu a kontakt s prenájomateľom
- udržiavať spoločné priestory a okolie bytového domu v stave zodpovedajúcom hygiene, bezpečnosti (najmä v zime a ekológii)
- dbať o poriadok domového odpadu a rešpektovať vnútorné predpisy prenájomateľa obce Fričkovce
- zakazuje sa v spoločných priestoroch bytového domu uskladňovať osobný majetok, veci, náradie a pod.
- poistiť zariadenie bytu vo vlastníctve nájomcu
- pravidelne bezodkladne hlásiť každú zmenu v osobných údajoch i v počte bývajúcich v byte (narodenie, a pod.) úmrtie, svadba, zmena priezviska, štátna príslušnosť
- ak nájomca opustí byt na dlhšiu dobu, viac ako 6 mesiacov (z dôvodu, že sa zdržiava v cudzine alebo na inom mieste), bezodkladne túto skutočnosť oznámiť prenájomateľovi

- povinnosť oznamovať prenajímateľovi všetky skutočnosti spojené s nájomom bytu
- v prípade poškodenia spoločných častí a zariadení bytového domu nahradiť preukázanú škodu v plnej výške vlastníkovi – prenajímateľovi
- neďať do nájmu alebo prenájmu byt žiadnej inej fyzickej alebo právnickej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa
- nájomca bez súhlasu prenajímateľa nesmie byt používať na podnikateľské účely
- pravidelne podľa tejto zmluvy platiť prenajímateľovi nájom
- nájomca nesmie vykonávať v byte ani v dome žiadne stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny bez písomného predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa
- nájomca znáša drobné opravy a bežnú údržbu bytu na vlastné náklady (drobné opravy sú upravené nariadením vlády SR č. 87/1995 v Prílohe č.2)
- nájomca je povinný umožniť vstup do bytu osobám, ktoré na požiadanie prenajímateľa budú vykonávať opravy, odstraňovať škody, havárie a podobne. Opačne za vzniknutú škodu zodpovedá nájomca. O vstupe bude nájomca vopred informovaný.
- po ukončení nájmu je nájomca povinný odovzdať byt v stave zodpovedajúcom primeranému opotrebeniu podľa užívania a so zápisnicou o odovzdaní bytu a zariadenia v súlade s Prílohou č.1
- nájomca je povinný odstrániť závary a poškodenia, ktoré v byte alebo dome spôsobil sám, alebo osoby, ktoré s nim bývajú. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom písomnom upozornení požadovať od nájomcu náhradu škody.
- práva a povinnosti nájomcu sa vzťahujú aj na osoby, ktoré spoločne s nájomcom užívajú byt podľa tejto nájomnej zmluvy.

6. Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu o nájme bytu uzatvárajú slobodne, bez akéhokoľvek nátlaku, tiesne alebo nápadne nevýhodných podmienok.
2. Zmeniť alebo doplniť túto zmluvu možno len písomne na základe súhlasných prejavov účastníkov zmluvy formou dodatku. Výnimku tvoria ustanovenia čl. 3.
3. V ostatných vzťahoch, v tejto zmluve neupravených, platia ustanovenia občianskeho zákonníka a ostatných všeobecne záväzných predpisov.
4. Zmluva sa vyhotovuje v 2 exemplároch, z ktorých 1 obdrží prenajímateľ a 1 nájomca.
5. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluvu o nájme bytu prečítali, s jej obsahom súhlasia, na znak čoho ju vlastnoručne podpisujú.

Vo Fričkovciach, dňa 01.08.2023