

ZMLUVA

o nájme bytu

Prenajíateľ: **Obec Jakubany**
065 12 Jakubany č. 555
IČO : 00329924
zastúpený: JUDr. Jozef Mačuga, starosta obce
a

Nájomca: **Meno a priezvisko : Rastislav Rybovič**
Rodné číslo:
Trvalý pobyt : Jakubany č. 159
Rodinný stav:

po vyhlásení, že sú plne spôsobilí na právne úkony a že tento právny úkon robia slobodne, dobrovoľne, určito, v predpísanej forme, pričom ich zmluvná voľnosť nie je žiadnym spôsobom obmedzená uzatvárajú dnešného dňa t. j. 28.12.2023, túto:

zmluvu o nájme bytu

Článok I.

Predmet zmluvy

(1) Prenajíateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – 16 bytového obytného domu v Jakubanoch súpisné číslo 666 nachádzajúceho sa na pozemku parc. KN-C č. 2679/41 v obci a k. ú. Jakubany.

(2) Prenajíateľ prenecháva nájomcovi do odplatného užívania 3 - izbový byt č. 3, nachádzajúci sa vo vchode 2 obytného domu bloku A, vrátane užívania spoločných častí a spoločných zariadení domu a príslušenstva bytu za nižšie dohodnutých podmienok nájmu a za predpokladu splnenia podmienok vyplývajúcich zo VZN obce Jakubany č.5/2008 zo dňa 15.12.2008, uznesenia č. 39/A2/2010 zo dňa 18.03.2010 o kritériách pridelovania bytov určených na nájomné bývanie postavených s podporou štátu.

(3) Obecné zastupiteľstvo v Jakubanoch dňa 31.08.2023 schválilo uznesením č. 9/A11/2013 uzatvorenie Zmluvy o nájme bytu v zmysle zákona č. 443/2010 § 12 ods. 2.

Článok II.

Popis bytu a jeho príslušenstva

(1) Predmetný byt o celkovej rozlohe podlahovej plochy 64,44 m² pozostáva z troch obytných miestností a príslušenstva bytu t. j. kuchyňa, chodba, kúpeľňa a WC.

(2) Predmetný byt sa nachádza v obytnom dome blok A súp. č. 666 Vo všetkých izbách sú plávajúce laminátové podlahy a pod oknami sú umiestnené oceľové panelové radiátory. V kúpeľni je nové, keramické umývadlo, dve miešacie batérie (sprchová a umývadlová). V kuchyni sa nachádza kombinovaný sporák, digestor, kuchynská linka s umývacím drezom, nad ktorým sa nachádza drezová batéria. V kúpeľni a WC je keramická dlažba, svietidlo a splachovací kombi záchod. V predsieni je umiestnený zvonček. Vstupné dvere do bytu sú protipožiarné, preto sa nesmú vymeniť ani inak upravovať (čalúniť, tepelne alebo zvukovo izolovať a pod.). Predmetný byt má samostatné vykurovanie (v byte je umiestnený plynový kotol) a má samostatné merače plynu, vody, elektrickej energie. Súčasťou bytu je komora.

(3) Spoločnými časťami domu pre účely tejto zmluvy sú chodby, vstupné vestibuly, schodiská a technický priestor, tzv. kočikáreň.

(4) Spoločnými zariadeniami domu pre účely tejto zmluvy sú, bleskozvod, práškový hasiaci prístroj, vodný hydrant, vodovodné, plynové, elektrické a kanalizačné prípojky.

(5) Nájomca je oboznámený so stavom uvedeného bytu, spoločných častí a zariadení domu.

Článok III.

Doba nájmu

(1) **Nájomný vzťah vzniká od 01. 01. 2024 a uzatvára sa na dobu určitú, t. j. na dobu 3 (slovom tri) roky do 31. 12. 2026** Pred uplynutím uvedenej doby nájmu je možné tento nájom bytu predčasne ukončiť v zmysle článku VII. tejto zmluvy.

(2) Minimálne 3 (slovom: tri) mesiace pred ukončením platnosti zmluvy je prenajímateľ povinný písomne oboznámiť nájomcu o možnosti podpísania novej Zmluvy o nájme, najdlhšie na 3 (slovom: tri) roky a to aj opakovane za predpokladu, že počas celej doby doterajšieho nájmu nájomca a ostatní užívatelia tohto bytu dodržiavali podmienky tohto nájmu a povinnosti nájomcu vyplývajúce z tejto zmluvy alebo zo zákona.

IV.

Nájomné a úhrada za plnenie spojené s užívaním bytu

(1) Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi **nájomné vo výške 129,00 €** mesačne a úhrady za poskytované plnenia spojené s užívaním bytu, vždy najneskôr do 15. dňa daného mesiaca za práve prebiehajúci mesiac na účet prenajímateľa : VÚB a. s., Stará Ľubovňa, č. účtu 13527602/0200, **IBAN - SK25 0200 0000 0000 1352 7602**, alebo osobne hotovosťou do pokladne prenajímateľa.

(2) V prípade, že nájomca nezaplatí nájomné alebo mesačnú zálohu na úhradu za plnenia (služby) poskytované s užívaním bytu do 5 dní po ich splatnosti, má prenajímateľ právo uplatňovať si poplatok z omeškania vo výške 0,25% z dlžnej sumy za každý deň omeškania až do úplného zaplatenia.

(3) Prenajímateľ nezabezpečuje nájomcovi služby spojené s dodaním plynu, tepla, ohrevu TÚV a elektrickej energie. Nájomca je povinný si splniť oznamovaciu (ohlasovaciu) povinnosť voči dodávateľom týchto služieb a sám uhrádzať cenu za tieto dodané (poskytnuté) služby v prospech týchto dodávateľov. Výrobu tepla a ohrev TÚV si zabezpečuje sám nájomca (individuálne).

(4) Prenajímateľ je povinný vykonať vyúčtovanie skutočných nákladov za plnenia (služby) spojené s užívaním bytu (dodávku vody) a to za predchádzajúci kalendárny rok, najneskôr do 30. mája nasledujúceho roka a písomné vyúčtovanie doručiť nájomcovi.

(5) Prenajímateľ si vyhradzuje právo zvýšiť nájomné o mieru ročnej inflácie vyjadrenej v % vyhlásenej Štatistickým úradom SR za kalendárny rok alebo v prípade zvýšenia úrokovej sadzby Štátnym fondom rozvoja a bývania prostredníctvom ktorého sa čerpal úver na výstavbu predmetného bytového domu.

V.

Práva a povinnosti nájomcu z nájmu bytu

(1) Nájomca sa zaväzuje vyplatiť prenajímateľovi pred podpisom tejto zmluvy jednorazovo **finančnú záruku** vo výške šesťmesačného nájmu čo predstavuje **774,00 Eur** (slovom: sedemstosedemdesiatštyri eur). Zmluva o nájme bude uzavretá až po splatení finančnej záruky na bankový účet obce **IBAN SK46 0200 0000 0017 3786 9258 alebo do pokladne**. Prenajímateľ vedie finančnú záruku na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke. Finančná záruka slúži pre zabezpečenie splácania nájomného a úhrad za prípadné poškodenie bytu. Finančnú záruku môže obec použiť na úhradu pohľadávok vyplývajúcich zo Zmluvy o nájme a na úhradu záväzkov obce súvisiacich s výstavbou bytových domov.

Vrátenie finančnej záruky sa vykoná po ukončení Zmluvy o nájme, vyúčtovaní nájmu, vodného, stočného a elektriny v spoločných priestoroch – do vyrovnania všetkých finančných záväzkov voči prenajímateľovi a organizáciám obce, ktoré prípadne vzniknú v súvislosti s neplatením nájomného podľa čl. IV.1 tejto zmluvy a s nevyplatením poplatkov z omeškania podľa čl. IV.2. tejto zmluvy.

(2) Nájomca sa zaväzuje, že všetky drobné opravy v byte, súvisiace s jeho užívaním a obvyklé udržiavacie práce v byte si zabezpečí sám a na vlastné náklady.

(3) Nájomca bytu a osoby, ktoré bývajú s nájomcom v spoločnej domácnosti majú vedľa práva užívať byt aj právo užívať spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu predpísaným spôsobom podľa povahy príslušného zariadenia.

(4) Nájomca sa zaväzuje, že pri výkone svojich práv bude dbať, aby v dome bolo vytvorené prostredie, zaisťujúce ostatným užívateľom bytov v dome nerušený výkon ich práv.

(5) Nájomca sa zaväzuje, že závady a poškodenia, ktoré v predmetnom byte alebo bytovom dome nehnuteľnosti spôsobí sám, alebo tí, ktorí s ním bývajú, uhradí v plnej výške. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu vynaložených nákladov.

(6) Nájomca sa zaväzuje, že nebude v predmetnej nehnuteľnosti vykonávať žiadne stavebné úpravy a zmeny bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.

(7) Nájomca sa zaväzuje, že bez zbytočného odkladu oznámi prenajímateľovi tie opravy v byte, ktoré je povinný zabezpečiť prenajímateľ. V opačnom prípade nájomca zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti.

(8) Nájomca nesmie dať predmetný byt, resp. jej časť do podnájmu alebo iného užívania iným osobám ako uvedeným v článku II bod 5 tejto zmluvy, resp. iným osobám umožniť užívanie tohto bytu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Uvedený byt môžu užívať len tí členovia spoločnej domácnosti nájomcu, ktorým prenajímateľ udelil písomný súhlas a zároveň ktorých prenajímateľ eviduje vo svojej evidencii. Prenajímateľ písomne schvaľuje nových členov spoločnej domácnosti nájomcu v tomto byte (t.j. ďalších spoluužívateľov bytu).

(9) Nájomca je povinný v prípade, že dôjde ku zmene okolností rozhodujúcich pre výšku nájomného alebo úhrad za služby spojené s užívaním tohto bytu (napr. počet členov domácnosti), tieto zmeny bezodkladne oznámiť prenajímateľovi.

(10) Nájomca je povinný umožniť prístup prenajímateľovi do predmetného bytu za účelom kontroly jeho technického stavu, spôsobu jeho užívania a dodržiavania zmluvných a zákonných podmienok tohto nájmu.

(11) Nájomca je povinný umožniť po predchádzajúcom oznámení, na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do nájomných bytov zamestnancom ministerstva, príslušného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu nájomného bytu.

(12) Nájomca je zodpovedný za to, že počas doby nájmu nedôjde k poškodeniu uvedeného bytu, jeho príslušenstva, spoločných priestorov a zariadení domu. Rovnako je nájomca zodpovedný za to, že nebude ním ani osobám s ním užívajúcim tento byt ani iným osobám, ktorým umožní vstup do tohto domu, narušované pokojné bývanie ostatných nájomcov v dome alebo ohrozovaná bezpečnosť alebo porušované dobré mravy v dome.

(13) Nájomca ktorý nemá v obci trvalý pobyt alebo prechodný pobyt je v zmysle § 77 ods. 2 písm. a) zákona č. 582/2004 Z. z. o miestnych daniach a miestnom poplatku povinný uhradiť poplatok za komunálny odpad, ktorého výška je stanovená Všeobecne záväzným nariadením o miestnych daniach, o miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady na území obce Jakubany.

VI.

Práva a povinnosti prenajímateľa z nájmu bytu

(1) Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv, spojených s užívaním bytu.

(2) Ak je prenajímateľ povinný vykonať stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny v byte, je nájomca povinný ich strpieť a ich vykonanie bezodkladne umožniť.

(3) Prenajímateľ uzná nájomcovi primeranú zľavu na nájomnom, prípadne z úhrady za plnenie (služby) poskytované s užívaním bytu, ak nájomca preukáže skutočnosť odôvodňujúcu právo na primeranú zľavu, a toto právo si nájomca uplatní v zákonnej lehote u prenajímateľa.

(4) Prenajímateľ je oprávnený vykonávať v ním určených časových intervaloch kontrolu stavu prenajatého bytu a spôsobu jeho užívania počas doby nájmu. Vykonanie kontroly sa nájomcovi podľa okolností prípadu vopred oznámi primeraným spôsobom.

VII.

Ukončenia nájmu bytu

(1) Nájom tohto bytu sa končí uplynutím doby nájmu, ak nedôjde k predĺženiu doby nájmu v zmysle článku III. bod 2 tejto zmluvy. Pred uplynutím uvedenej doby nájmu je možné tento nájom bytu predčasne ukončiť

a) výpoveďou z dôvodov uvedených v Občianskom zákonníku (§ 711),

b) písomnou dohodou o predčasnom ukončení tohto nájmu.

(2) V prípade predčasného ukončenia nájmu dohodou oboch zmluvných strán takáto dohoda musí mať písomnú formu, inak je neplatná a zároveň sa v nej musí uviesť presný dátum ukončenia nájmu.

(3) Túto zmluvu možno tiež písomne vypovedať z dôvodov uvedených v § 711 ods. 1. Občianskeho zákonníka. Výpoveď musí byť písomná, dôvod výpovede sa musí vo výpovedi skutkovo vymedziť tak, aby ho nebolo možné zameniť s iným dôvodom, inak je neplatná. Dôvod výpovede nemožno dodatočne meniť. Výpovedná lehota je 3 (slovom tri) mesiace a začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane. Prenajímateľ môže nájomcovi písomne určiť dlhšiu výpovednú lehotu.

(4) Ak bola daná výpoveď z dôvodu podľa § 711 ods. 1 písm. d), že nájomca nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu, a preukáže, že ku dňu doručenia výpovede bol v hmotnej núdzi z objektívnych dôvodov, výpovedná lehota sa predlžuje o ochrannú lehotu, ktorá trvá 3 (slovom tri) mesiace.

(5) V prípade akéhokoľvek spôsobu ukončenia tohto nájmu bytu nájomca **nemá nárok na poskytnutie žiadnej bytovej náhrady.**

(6) Nájomca je povinný byt vypratáť do 3 kalendárnych dní odo dňa ukončenia tohto nájmu bytu.

(7) V prípade ukončenia tohto nájomného vzťahu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi byt v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. O tomto odovzdaní sa spíše písomná zápisnica.

VIII.

Spoločné a záverečné ustanovenia

(1) Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami.

(2) Túto zmluvu možno meniť a dopĺňať písomným dodatkom podpísaným obidvoma zmluvnými stranami.

(3) Vzťahy medzi zmluvnými stranami, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa riadia Občianskym zákonníkom a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.

(4) Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých prenajímateľ i nájomca obdržia po jednom vyhotovení tejto zmluvy.

(5) Zmluvné strany vyhlasujú, že obsahu zmluvy porozumeli, že táto zmluva bola uzavretá podľa ich pravej a slobodnej vôle, a na znak súhlasu s jej celým obsahom ju vlastnoručne podpisujú.

(6) Túto zmluvu v prípade ďalšieho predĺženia doby nájmu, je možné upraviť dodatkom k tejto zmluve o nájme v písomnej forme.

V Jakubanoch, dňa 28.12.2023

Prílohy: č.1 Mesačný nájom – plnenie spojené s užívaním bytu

č.2 Evidenčný list

.....
prenajímateľ

.....
nájomca