

Zmluva o nájme bytu

uzavretá podľa ust. § 663 a nasl. s použitím ust. § 685 a nasl.
Občianskeho zákonníka č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov
medzi zmluvnými stranami:

Prenajímateľ: Obec SEDLISKÁ
Obedný úrad – SEDLISKÁ 85, 094 09
IČO: 332 836
Zastúpenie: Mgr. Matej Sabol – starosta obce

**Správca bytového domu zastupujúci prenájomcu na
základe mandátneho zmluvného vzťahu:**

BYTERM SK, s. r. o.
sídlo: Duklianskych hrdinov 1009, 093 01 Vranov n/T
IČO: 316 79 331
štatutárny zástupca: Ing. Jozef Mihalčin, konateľ
bankové spojenie: OTP Banka Slovensko, a. s. pobočka
Vranov n/T
číslo účtu: 14 44 76 71/5200
registrácia: Obchodný register Okresného súdu Prešov
odd.: Sro, vložka č.: 22909/P

Nájomca: **Adrián HRIVŇÁK**
narodená :
rodné číslo :
trvalé bydlisko :

Článok I. Predmet a účel nájmu

Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania ako predmet nájmu :

Byt č. 206 nachádzajúci sa na prvom poschodí bytového domu č. 92.
Byt je zaradený do I. kategórie :

Podlahová plocha bytu: 35,54 m²

**Byt pozostáva z 2 izieb, príslušenstva, ktoré tvorí kuchyňa, chodba, kúpeľňa + WC .
K bytu patrí pivnica č. K 206 nachádzajúca sa na prízemí bytového domu.**

Výmera jednotlivých miestností bytu podľa projektovej dokumentácie:

obývacia izba	12,24 m ²
izba	9,14 m ²
chodba	4,08 m ²
kuchyňa	5,32 m ²
kúpeľňa +WC	4,76 m ²
pivnica č. K 206	4,46 m ²

Byt tvoriaci predmet nájmu podľa tejto zmluvy je vybavený inventárom, ktorý bol spísaný k 31.10.2014 v Zázname o prevzatí inventáru, z ktorého prenajímateľ aj nájomca obdržal po jednom rovnopise.

Nájomca je oprávnený byt užívať výlučne na svoje bývanie.

Nájomcovi s právom užívať prenajatý byt vzniká aj právo užívať spoločné priestory v bytovom dome, v ktorom sa prenajatý byt nachádza.

Prenajímateľ vyhlasuje, že byt prenajatý nájomcovi na základe tejto zmluvy je v stave spôsobilom na riadne užívanie na účel bývania.

Nájomca prehlasuje, že sa oboznámil s technickým stavom bytu a tento preberá do nájmu podľa podmienok nájmovej zmluvy.

Článok II. Doba nájmu a zánik nájmu

Prenajímateľ prenecháva nájomcovi byt tvoriaci predmet nájmu podľa tejto zmluvy

Od 1.11.2023 na dobu určitú do 31.10.2024

V prípade dodržania podmienok uvedených v tejto zmluve a vo všeobecne a osobitne záväzných právnych predpisoch, najmä Občianskeho zákonníka, Zákona o životnom minime č. 601/2003 v platnom znení, Výnosu MvaRR SR zo 7. 12. 2006 č. V-1/2006 o poskytovaní dotácií na rozvoj bývania v znení neskorších predpisov, Zákona č.150 z 15.05.2013 o Štátnom fonde rozvoja bývania a Všeobecne záväzného nariadenia obce o podmienkach poskytovania nájomných bytov, má nájomca právo na **OPAKOVANÉ** uzavretie zmluvy o nájme bytu na čas určitý. V prípade, že nájomca z tejto zmluvy bude mať záujem o predĺženie nájomného vzťahu nad rozsah dohodnutej doby nájmu, **musí o to prenajímateľa písomne požiadať najneskôr 2 mesiace pred uplynutím dohodnutej doby nájmu** spolu s predložením potvrdenia o výške príjmu posudzovaných členov spoločnej domácnosti za predchádzajúci kalendárny rok. Prenajímateľ sa zaväzuje, že sa k žiadosti nájomcu písomne vyjadrí do 14 dní od doručenia písomnej žiadosti.

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 prenajímateľovi v posledný deň trvania nájmu**. 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 ako aj právo domáhať sa bezdôvodného obohatenia.

Pred uplynutím dohodnutej doby nájmu môže nájomný vzťah skončiť len dohodou zmluvných strán, výpoveďou danou nájomcom. Výpoveď musí byť vždy písomná, doručená druhej zmluvnej strane. **Výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená.**

V deň skončenia nájmu je nájomca povinný byt vypratáť a odovzdať tento prenajímateľovi v stave, v akom tento do nájmu prevzal s ohľadom na primerané opotrebenie. Prípadné vzniknuté škody neúmerným užívaním bytu a jeho zariadenia musí nájomca odstrániť na vlastné náklady. V prípade neodstránenia vzniknutých škôd budú tieto odstránené vlastníkom bytu na náklady nájomcu a to s ich vyčíslením a vyplatením z garančného vkladu, ktorý bude o škodovú čiastku ponížený.

Článok III. Správa bytového domu

S účinnosťou od 1.11.2014 správu bytového domu, v ktorom sa nachádza prenajatý byt, bude vykonávať spoločnosť : **BYTERM SK, s. r. o.**, sídlo: Duklianskych hrdinov 1009, 093 01 Vranov nad Topľou, IČO: 316 79 331
štatutárny zástupca: Ing. Jozef Mihalčin, konateľ

O rozsahu práv a povinností správcu bytového domu budú nájomníci oboznámení prenajímateľom v Domovom poriadku, ktorý tvorí prílohu č. 2 k tejto nájomnej zmluve.

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

Nájomné za užívanie bytu pri uzatváraní tejto nájomnej zmluvy je stanovené v mesačnom zálohovom predpise, ktorý tvorí prílohu č. 1. Prenajímateľ môže výšku mesačného nájomného upraviť pri zmene inflácie alebo zmene úrokovej sadzby úveru poskytnutého ŠFRB a DBS na výstavbu bytového domu. Prenajímateľ je povinný oznámiť nájomcovi zmenu výšky nájomného najneskôr 30 dní pred jej účinnosťou.

Pri uzavretí Zmluvy o nájme bytu uhradí nájomca prenajímateľovi jednorazovú finančnú záruku do garančného fondu vo výške **522,42 € a to v splátkach: 400 € pri podpise zmluvy a 122,42 €** prevodom na bankový účet obce SEDLISKÁ číslo: SK90 0200 0000 0027 4558 8856, VS 206, alebo do pokladne Obce SEDLISKÁ na krytie náhrady za prípadné škody nájomcom spôsobené po dobu trvania nájomného vzťahu na prenajatom majetku. V prípade neuhradenia vyššie uvedenej čiastky do uvedeného dátumu sa zmluva stáva neplatnou. Po skončení nájmu sa uhradená finančná záruka nájomcovi vráti do 30 dní od skončenia nájmu, a to vo výške v zmysle vnútorných smerníc obce, ak nebude nutné túto alebo jej časť použiť na vykrytie náhrady škody spôsobenej nájomcom na prenajatom majetku.

Okrem nájomného je nájomca povinný prenajímateľovi platiť aj úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu, a to úhrady za vodné, stočné, elektrickú energiu použitú v spoločných priestoroch, výkon správy bytového domu a príspevkov do fondu obnovy a údržby bytového domu.

Nájomné a úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu sú uvedené v mesačnom zálohovom predpise, ktorý tvorí **prílohu č. 1** k tejto nájomnej zmluve.

Nájomné a úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu sú splatné mesačne dopredu a nájomca je povinný ich **zaplatiť najneskôr do 15. dňa mesiaca** na bežný mesiac prevodom na bankový účet obce Sedliská, **číslo účtu: SK90 0200 0000 0027 4558 8856, variabilný symbol: 206**, prípadne v hotovosti do pokladne obce Sedliská. Nájom a úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu za mesiac november 2023 vo výške **170 €** zaplatí nájomca pri podpise zmluvy.

V prípade, že nájomca nezaplatí dohodnuté nájomné a úhradu za plnenia spojené s užívaním bytu v dohodnutej lehote splatnosti, je povinný prenajímateľovi zaplatiť poplatok z omeškania vo výške 2,5 promile dlžnej sumy za každý deň omeškania, najmenej 0,83 € za každý i začatý mesiac omeškania.

Ak nájomca nezaplatí dohodnuté nájomné alebo cenu plnení spojených s užívaním bytu za tri kalendárne mesiace, a to ani v náhradnej lehote danej mu prenajímateľom prípadne správcom domu, v písomnej výzve, prenajímateľovi vzniká právo dať výpoveď z nájmu, pričom prenajímateľovi nevznikne právo na zabezpečenie náhradného bývania.

Vyúčtovanie úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu vyúčtuje správca bytového domu do 30 dní od doručenia dodávateľských faktúr. Pohľadávka z titulu vyúčtovania je splatná do 14 dní od doručenia vyúčtovania nájomcovi.

Článok V. Práva a povinnosti spojené s nájmom bytu

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 premet nájmu, chrániť ho pred poškodením, stratou a zničením,
- zodpovedať za škody spôsobené na predmete nájmu samotným nájomcom, jej 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 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,
- **najneskôr do 30 dní od podpísania zmluvy o nájme bytu sa prihlásiť na trvalý pobyt v obci Sedliská v príslušnom nájomnom byte obce,**
- prenajímateľovi, prípadne správcovi 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.

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.).

Prenajímateľ má právo:

- vykonávať za účasti nájomcu kontrolu prenajatého majetku
- v prípade živelnnej pohromy (únik plynu, 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 (plynári, vodári, elektrikári) a niektoré zložky ako sú polícia, hasiči a rýchla zdravotnícka služba.

Článok VI.
Záverečné ustanovenia

Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú 2 prílohy:

Príloha číslo 1: Mesačný zálohový predpis

Príloha číslo 2: Domový poriadok

V ostatnom, o nie je v tejto zmluve dohodnuté, sa nájomný vzťah spravuje ustanoveniami Občianskeho zákonníka upravujúcimi nájom, príslušnými vykonávacími predpismi k Občianskemu zákonníku, platným všeobecne záväzným nariadením Obce Sedliská upravujúcim nájomy obecných bytov a ostatnými všeobecne platnými právnymi predpismi.

Zmeny a doplnky tejto zmluvy môžu byť vykonané len po vzájomnej dohode účastníkov tejto zmluvy vo forme písomného dodatku k nej.

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.

Zmluva sa vyhotovuje v 4 rovnopisoch, z ktorých po dva si ponecháva každá zmluvná strana. 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.

V Sedliskách, dňa:

V Sedliskách, dňa:

Za prenajímateľa:

Nájomca:

.....
Mgr. Matej Sabol
starosta obce

.....
Adrián Hrivňák
nájomca