

Zmluva o nájme bytu č. 2/1

v zmysle § 43 a nasl. § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka

Čl. I. Zmluvné strany

Prenajíateľ: Obec Smrdáky zastúpená Ingrid Tripšanskou, starostkou obce
Obec Smrdáky 181, 906 03 Smrdáky
IČO: 00310000 DIČ: 2021086870
Bankové spojenie: BIC - SUBASKBX
Číslo účtu: SK12 0200 0000 0000 0642 9182
(ďalej ako „prenajíateľ“)

a

Nájomca: Oľga Štorová, nar.:
Bydlisko:
(ďalej len „nájomca“)

uzavreli túto zmluvu o nájme bytu:

Čl. II. Predmet zmluvy

1. Predmetom tejto zmluvy je záväzok prenajíateľa prenechať nájomcovi do užívania byt špecifikovaný v bode 2 tejto zmluvy a záväzok nájomcu uhradiť prenajíateľovi nájomné podľa Čl. IV. tejto zmluvy, to všetko za podmienok stanovených v tejto zmluve.
2. Prenajíateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti - bytu číslo 2, ktorý sa nachádza v bytovom dome súpisné číslo 130 v obci Smrdáky, kat. úz. Smrdáky na parcele č.217/7 a LV 711.
3. Byt pozostáva z 1 obytnej miestnosti a príslušenstva, ktorým je: kuchyňa, predsieň, kúpeľňa, WC, balkón, pivnica. Celková podlaha plochy bytu je 40,24 m². Podrobný popis bytu a jeho vybavenosti je v evidenčnom liste č. 130/2/I, ktorý tvorí prílohu tejto zmluvy.
4. Popri práve užívať byt a jeho príslušenstvo má nájomca a osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu a právo používať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
5. Nájomca sa oboznámil so stavom prenajímaného bytu dňa 25.08.2022 a dňom 01.09.2022 byt preberá do svojho užívania spoločne s osobami uvedenými v evidenčnom liste.

Čl. III. Doba prenájmu

1. Nájomný pomer vzniká dňom **01.09.2022** a uzatvára sa na dobu určitú do **31.08.2023 vrátane**.
2. Nájomca má prednostné právo na opakované uzavretie zmluvy o nájme bytu, a to iba v prípade, že dodržiava ustanovenia tejto zmluvy, Všeobecne záväzného nariadenia Obce Smrdáky o podmienkach pridelovania nájomných bytov (ďalej len VZN) a príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka. Nájomca minimálne 60 dní pred skončením nájmu musí písomne požiadať prenajíateľa o opakované uzavretie nájomnej zmluvy na byt. Podmienky v opakovanej nájomnej zmluve môžu byť dohodnuté inak, ako sú ustanovené v tejto zmluve.

3. K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný byt uvoľniť a odovzdať ho prenajímateľovi, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody a je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu v akom ho nájomca prevzal.
4. Nájomca prehlasuje, že po ukončení nájmu nemá nárok na pridelenie bytu alebo inej bytovej náhrady a tohto sa výslovne vzdáva.

Čl. IV.

Nájomné a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu

1. Nájomné a preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu v celkovej sume: **15,27 € mesačne.**
2. Nájomné vo výške **15,27 €** za prvý mesiac nájmu je splatné pri podpise tejto zmluvy. Nájomné za ďalšie mesiace je splatné mesačne, najneskôr k 15. dňu príslušného kalendárneho mesiaca na účet prenajímateľa 6429182/0200 vedený vo VÚB Senica – SK12 0200 0000 0000 0642 9182.
3. Ročný poplatok za odvoz a likvidáciu bežného odpadu bude obcou vyrubený Rozhodnutím o miestnych poplatkoch za komunálne odpady podľa VZN o miestnom poplatku za komunálne odpady a drobný stavebný odpad pre daný rok.
4. V prípade, že nájomca nezaplatí nájomné alebo preddavky za služby spojené s užívaním bytu do piatich dní po lehote splatnosti, je povinný prenajímateľovi zaplatiť poplatok z omeškania vo výške 2,5 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania, minimálne vo výške 1,00 €.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný okrem nájomného uhrádzať aj platby za plnenie poskytované s užívaním bytu tj. zálohové platby predpísané firmou MARELS, s.r.o., Robotnícka 1573/52 Senica za: dodávku tepla, studenej a teplej úžitkovej vody, vodného a stočného, elektrickej energie za spoločné priestory, príspevok správcovi a príspevok na správu na účet predpísané firmou MARELS, s.r.o., Senica, taktiež do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca.
6. Fond opráv a údržby sa zaväzuje uhrádzať na účet firmy - MARELS, s.r.o., Senica, taktiež do 15 dňa príslušného kalendárneho mesiaca podľa rozpisu platieb.
7. Prenajímateľ má právo zvýšiť výšku nájomného, ako aj výšku preddavkov za služby spojené s užívaním bytu ak je preto dôvod vyplývajúci zo zmeny osobitných predpisov, alebo z rozhodnutia cenových orgánov, prípadne iných odôvodnených skutočností, ktoré bezprostredne súvisia s výpočtom nájomného. Zmenu výšky nájomného a preddavkov môže prenajímateľ realizovať od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá vytvorí právo prenajímateľa na vykonanie zmeny. Nájomca musí byť na túto zmenu písomne upozornený.

Čl. V.

Povinnosti nájomcu

Nájomca je povinný:

- dodržiavať Domový poriadok, ktorý sa nachádza na nástenke v bytovom dome,
- udržiavať byt v stave, v akom byt prevzal,
- riadne a včas informovať prenajímateľa o závažných skutočnostiach k predmetnému bytu,
- uvádzať riadne a včas všetky skutočnosti o osobách v byte do evidenčného listu,
- drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním hradiť si sám na vlastné náklady,
- väčšie opravy v byte je nájomca povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu a umožniť mu ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla,
- nerušiť ostatných nájomcov pri výkone ich užívateľských práv,
- nevykonávať v byte stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Ich realizácia je hrubým porušením povinností vyplývajúcich z nájmu bytu,
- nie je oprávnený prenechať, resp. inak disponovať s predmetom nájmu a nesmie ho zaťažovať žiadnou právnou skutočnosťou. Pre tento prípad sú tieto zmluvy od počiatku neplatné,

- v prípade skončenia nájmu odovzdať predmet nájmu v stave obvyklom bežnému užívaniu, najmä však vypratáním a vymaľovaním. V opačnom prípade je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi,
- náklady na opravy a práce súvisiace s uvedením bytu do pôvodného stavu, s prihliadnutím na bežné opotrebenie. Nedostatky a poškodenia v byte a spoločných priestoroch a zariadeniach bytu, ktoré spôsobil sám, alebo tí ktorí s ním bývajú, bezodkladne odstráni a uhradí v plnej výške. Ak by sa tak nestalo, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu, poškodenia odstrániť na vlastné náklady a tieto následne požadovať od nájomcu,
- v prípade ubytovania osôb, ktoré nie sú zapísané v evidenčnom liste, na dobu dlhšiu ako 14 dní, nahlásiť túto skutočnosť prenajímateľovi,
- umožniť prístup prenajímateľovi do bytu s cieľom prekontrolovania technického stavu bytu a dodržiavania zmluvných podmienok,
- zmluvné strany sa dohodli, že v prípade skončenia nájmu z akéhokoľvek dôvodu, ak nájomca nasledujúci deň po dni skončenia nájmu neodovzdá prenajatý byt prenajímateľovi, súhlasí s exekúciou, vypratáním prenajatého bytu na náklady nájomcu.

Čl. VI.

Povinnosti prenajímateľa

Prenajímateľ je povinný:

- umožniť nájomcovi nerušený a neobmedzený výkon práv spojených s užívaním predmetu nájmu a zabezpečiť pre nájomcu riadne plnenie služieb s ktorými je predmet nájmu spojený,
- všetky opravy realizovať po predchádzajúcom upovedomení nájomcom a dohode s ním bezodkladne, najneskôr do 30 dní. Úpravy v byte, ktoré podstatným spôsobom nemenia vzhľad a charakter bytu, je možné nájomcovi odmietnuť, pričom je možné, aby tieto nájomca realizoval iba po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa v čo najkratšom čase a v najmenšom možnom rušení ostatných nájomcov. Pokiaľ sa prenajímateľ dohodne s nájomcom písomne na takýchto stavebných úpravách tak, že tieto bude realizovať nájomca, tieto môžu byť započítané s nájomným iba s písomným súhlasom prenajímateľa.

Čl. VII.

Zánik nájmu bytu

Nájom bytu môže zaniknúť:

1. Písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom
2. Uplynutím doby nájmu
3. Písomnou výpoveďou nájomcu, pričom sa nájom bytu končí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená prenajímateľovi.
4. Výpoveďou prenajímateľa z dôvodov uvedených v Občianskom zákonníku, VZN, najmä ak:
 - nespĺňa podmienky VZN,
 - hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil včas nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 3 mesiace,
 - ak nájomca alebo ten, kto s ním býva, napriek písomnej výstrahe hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v dome,
 - využíva predmetný byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie,
 - ak nájomca alebo ten, kto s ním býva, sústavne porušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
 - neužíva byt bez vážnych dôvodov,

- bez súhlasu prenajímateľa v predmetnom byte ubytuje osoby, ktoré nie sú uvedené na evidenčnom liste k tomuto bytu,
- výpovedná lehota je v prípade zániku nájmu bytu výpoveďou zo strany prenajímateľa z ktoréhokolvek vyššie uvedeného dôvodu trojmesačná,
- nájom bytu skončí posledným dňom tretieho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom výpoveď bola doručená nájomcovi.

Čl. VIII. Záverečné ustanovenia

1. Táto nájomná zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť prvým dňom po jej zverejnení na internete.
2. Zmluvu je možné meniť a dopĺňať výlučne písomnými dodatkami podpísanými oboma zmluvnými stranami. Pre prípad zmeny výšky nájomného resp. poplatkov spojených s bytom v súlade s čl. IV. sa nájomca zaväzuje uzavrieť takýto dodatok v lehote touto zmluvou stanovenej.
3. Vzťahy touto zmluvou neupravené sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka, príslušnými všeobecne záväznými právnymi normami ako aj platným VZN.
4. *Zmluvné strany sú povinné dodržiavať príslušné ustanovenia Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ)2016/679 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov a zákona NR SR č.18/2018 Z.z. o ochrane osobných údajov. Nájomca podpisom tejto Zmluvy prehlasuje, že bol oboznámený s informáciami podľa článku 13 Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady EÚ 2016/679 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov zverejnených na webovom sídle obce Smrdáky.*
5. Do nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy sú účastníci zmluvy viazaní svojim prejavom vôle.
6. Táto zmluva je vyhotovená v 3 vyhotoveniach, pričom jednu zmluvu dostane nájomca a dve prenajímateľ.
7. Zmluva bude v zmysle zákona č. 382/2011 Z.z., ktorým sa dopĺňa zákon č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov zverejnená na internete.
8. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluva bola uzavretá podľa ich slobodnej vôle, zmluve porozumeli a s jej obsahom súhlasia, čo potvrdzujú svojim podpisom.

V Smrdákoch, dňa 30.08.2022

V Smrdákoch, dňa 30.08.2022

Obec Smrdáky
v zastúpení Ingrid Tripšanská, starosta obce
prenajímateľ

Oľga Štorová
nájomca