

## Zmluva o nájme bytu č. 4

**Prenajímateľ:** 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

**a**

**Nájomca:** Jaroslav Baran, nar.

Adresa trvalého pobytu:

a manželka

Vladimíra Baranová, nar.

Adresa trvalého pobytu:

uzavreli túto zmluvu o nájme bytu:

### Čl. I Predmet prenájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – bytového domu súpisné číslo 186 nachádzajúceho sa v obci Smrdáky, kat. úz. Smrdáky na parcele č.217/52 a liste vlastníctva č. 329.
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania byt č.4 nachádzajúci sa v obci Smrdáky v bytovom dome súpisné číslo 186 na 1. poschodí. Byt č.4 pozostáva z 3 obytných miestností a príslušenstva. Príslušenstvom bytu je kuchyňa, predsieň, kúpeľňa a WC, balkón a pivnica. Podlahová plocha bytu je 77,40 m<sup>2</sup>. Podrobny popis bytu a jeho vybavenosti je v evidenčnom liste č. 186/4/4, ktorý tvorí prílohu tejto zmluvy.
3. Nájomca bol so stavom bytu oboznámený, nakoľko sa jedná o opakované uzavretie zmluvy, prehliadka bytu osobne nebola potrebná. Byt preberá do svojho užívania spoločne s osobami uvedenými v evidenčnom liste. Nájomca a tieto osoby majú pripráve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a spoločné zariadenia domu, ako aj používať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.

### Čl. II Doba prenájmu

1. Nájomný pomer vzniká dňom **01.04.2022** a uzatvára sa na dobu určitú do **31.03.2023 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 pridelenia nájomných bytov obstaraných z verejných prostriedkov (ďalej len VZN) a príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka. Nájomca minimálne 60 dní pred skončením nájmu musí písomne požiadať prenajímateľa 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. III Nájomné a ostatné úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu**

1. Nájomca je povinný platiť za užívanie bytu mesačné nájomné vo výške 200,58 €, z toho príspevok do fondu prevádzky, údržby a opráv je vo výške 76,41 € a príspevok na úhradu režijných nákladov vo výške 3,00 €. Prenajímateľ má právo výšku príspevku do fondu prevádzky, údržby a opráv a výšku príspevku na úhradu režijných nákladov každoročne upraviť o mieru inflácie vyhlásenej Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok.
2. Nájomca je tiež povinný spoločne s nájomným uhrádzať preddavky za služby spojené s užívaním bytu v celkovej výške 27,42 €. V tejto cene sú zahrnuté preddavky za:

- vodné, stočné	24,42 €
- osvetlenie spoločných priestorov	3,00 €

Nájomné a preddavky na úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu v úhrnej sume: **228,00 €**.
3. Nájomné za prvý mesiac je splatné pri podpise tejto zmluvy. Nájomné za ďalšie mesiace je splatné v príslušnom kalendárnom mesiaci, najneskôr do 25. dňa príslušného kalendárneho mesiaca.
4. Nájomné je možné uhrádzať bezhotovostným bankovým prevodom na číslo účtu: 6429182/0200 **SK120200000000006429182**, BIC-SUBASBX, variabilný symbol **1864** alebo poštovou poukážkou na uvedený účet, alebo v hotovosti do pokladne prenajímateľa.
5. 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 dlnejšej sumy za každý deň omeškania, minimálne vo výške 1,00 €.
6. Prenajímateľ je povinný do 15. mája urobiť vyúčtovanie skutočných nákladov za predchádzajúci kalendárny rok a doručiť ho nájomcovi. Splatnosť vyúčtovaného nedoplatku, resp. preplatku je 14 dní od doručenia vyúčtovania nájomcovi.
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 1. dňa mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá vytvorí právo prenajímateľa na vykonanie zmeny Nájomca musí byť na túto zmenu písomne upozornený.
8. Ak má nájomca záväzky voči prenajímateľovi za komunálny odpad alebo na dani za psa, nájomca dáva súhlas, aby preplatky z vyúčtovania úhrad poskytované s užívaním bytu prenajímateľ použil na uspokojenie týchto záväzkov jednostranným započítaním.
9. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca najneskôr pri podpise uhradí prenajímateľovi finančnú zábezpeku vo výške šesťmesačného nájomného 860,00 €. Zábezpeka slúži na zabezpečenie dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním bytu a na náhrady škody za opravu zariadenia bytu, ktoré poškodil nájomca alebo členovia jeho domácnosti.
10. Po skončení nájmu a za predpokladu, že nájomca bude mať splnené všetky peňažné záväzky plynúce z tejto Zmluvy a/alebo z jej porušenia byt odovzdá prenajímateľovi v užívaniaschopnom stave, vráti prenajímateľ finančnú zábezpeku v nespotrebovanej výške nájomcom do 15 dní od prevzatia bytu prenajímateľom.

### **Čl. IV 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 a obvyklé udržiavacie práce si zabezpečí**

**a hradí nájomca 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,
- nerušíť ostatných nájomcov pri výkone ich užívacích 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 zaťažiť 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 vyprataním 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 zapisané 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, súhlasiť s exekúciou - vyprataním prenajatého bytu na náklady nájomcu.

**Čl. V  
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 vzhlád 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. Pokial 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. VI.  
Zánik nájmu bytu**

Nájom bytu môže zaniknúť:

1. Písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom.
2. Uplynutím doby nájmu.
3. Písomnou výpovedou nájomcu, pričom sa nájom bytu končí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoved doručená prenajímateľovi.
4. Výpovedou 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.
5. Výpovedná lehota je v prípade zániku nájmu bytu výpoved'ou zo strany prenajímateľa z ktoréhoľvek vyššie uvedeného dôvodu trojmesačná a nájom bytu skončí posledným dňom tretieho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom výpoved' bola doručená nájomcovi.

## Čl. VII. Záverečné ustanovenia

1. Táto nájomná zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisania 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. III, ods. 7 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. Do nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy sú účastníci zmluvy viazaní svojim prejavom vôle.
5. *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.*
6. Táto zmluva je vyhotovená v 4 vyhotoveniach, pričom dve zmluvy 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 súhlásia, čo potvrdzujú svojim podpisom.

V Smrdákoch,  
dňa: 31.03.2022

V Smrdákoch,  
dňa: 31.03.2022

---

Obec Smrdáky  
v zasúpení Igrid Tripšanská, starostka obce  
prenajímateľ

Jaroslav Baran  
nájomca

Vladimíra Baranová  
nájomca