

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
(ďalej ako „prenajímateľ“)

a

Nájomca: Štefan Kubisa, nar.:
Adresa trvalého pobytu:
(ďalej ako „nájomca“)

uzavreli túto zmluvu o nájme bytu:

Čl. I Predmet prenájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – Bytový dom súpisné číslo 51 nachádzajúceho sa v obci Smrdáky, kat. úz. Smrdáky na parcele č.43/1,43/3,43/4,43/5 a liste vlastníctva č. 329.
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania byt č. 4 nachádzajúci sa v obci Smrdáky v bytovom dome súpisné číslo 51 na 2. poschodí. Byt č.4 pozostáva z: predsieň, kuchyňa, kúpeľňa, WC, izba, balkón. Podlahová plocha bytu je 36,46 m². Podrobný popis bytu a jeho vybavenosti je v evidenčnom liste č. 51/4/3, 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 spoločného užívania s osobami uvedenými v evidenčnom liste. Technický stav bytu je uvedený v preberacom protokole. Nájomca a tieto osoby majú popri práve 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 **01.10.2023** a uzatvára sa na dobu určitú do **30.09.2026 vrátane**.
2. Nájomca má prednostné právo na opakované uzavretie zmluvy o nájme bytu, a to iba v prípade, že dodržiava ustanovenia tejto zmluvy, príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka, Všeobecne záväzného nariadenia Obce Smrdáky o podmienkach prideľovania nájomných bytov obstaraných z verejných prostriedkov (ďalej len VZN) - *ČL. 4 Nájomná zmluva v bode 6) a 7)*. 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 nemá nárok na pridelenie bytu alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu.

Čl. III Nájomné a ostatné úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu

Výška nájomného je určená v súlade s opatrením MF SR číslo 01/R/2008 zo dňa 23.04.2008.

1. Nájomca je povinný platiť za užívanie bytu mesačné nájomné vo výške 73,32 Eur.
2. Nájomca je tiež povinný spoločne s nájomným uhrádzať preddavky za služby spojené s užívaním bytu v celkovej výške 72,05 €. V tejto cene sú zahrnuté preddavky za:
 - Teplo vykurovanie / ohrev 35,33 €
 - Vodné a stočné 8,43 €
 - Fond prevádzky, údržby a opráv 15,31 €
 - osvetlenie spoločných priestorov 2,50 €
 - poistenie budovy 3,28 €
 - Marels s.r.o. 7,20 €Nájomné a preddavky na úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu v úhrnnej sume: **145,37 €**.
3. Nájomné za prvý mesiac nájmu je splatné pri podpise tejto zmluvy. *Nájomné za ďalšie mesiace je splatné mesačne, najneskôr k 25. dňu príslušného kalendárneho mesiaca.*
4. Nájomné je možné uhrádzať bezhotovostným bankovým prevodom na číslo účtu: 6429182/0200 **SK120200000000006429182**, variabilný symbol **5104** 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 dlžnej 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. Reklamácia voči vyúčtovaniu sa môže podať do 15 dní odo dňa doručenia. Preplatky budú vyplatené do 30.06. nasledujúceho roka.
7. 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.
8. Prenajímateľ má právo zmeniť 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.
9. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca najneskôr pri podpise tejto zmluvy uhradí na účet prenajímateľa finančnú zábezpeku vo výške šesťmesačného nájomného 439,92 Eur. 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 užívaniaskopnom 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,
- nájomca je povinný počas doby trvania zmluvy o nájme bytu umožniť vstup do bytu zamestnancom ministerstva, obce Smrdáky, príslušného krajského stavebného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly,
- 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 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,
- nevykonávať žiadne zásahy do fasády a balkónov - hlavne montáž antén a satelitov
- 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,
- prenajímateľ po skončení nájmu neuhradí náklady nájomcovi za stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal v byte, ani protihodnotu toho, o čo sa prípadne kvalita a vybavenie bytu zlepšila.
- 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. 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 nemia 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. VI. Zánik nájmu bytu

Nájom bytu môže zaniknúť:

1. Písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom.
2. Uplynutím doby nájmu.
3. Písomnou výpoveďou (aj bez uvedenia dôvodu), skončí sa nájom bytu uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.
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.

5. Výpovedná lehota je v prípade zániku nájmu bytu výpoveďou zo strany prenajímateľa z ktoréhokoľvek vyššie uvedeného dôvodu trojmesačná a nájom bytu skončí posledným dňom tretieho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom výpoveď bola doručená nájomcovi.

Čl. VII. 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. III, ods. 8 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. *Prenajímateľ postupuje pri spracúvaní osobných údajov nájomcu a osôb žijúcich s ním v byte v súlade s Nariadením Európskeho parlamentu a Rady (EÚ)2016/679 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov (ďalej ako „Nariadenie“), zákonom NR SR č.18/2018 Z.z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej ako „Zákon“) a ostatnými predpismi o ochrane osobných údajov (Nariadenie, Zákon a ostatné predpisy o ochrane osobných údajov ďalej spolu ako „Predpisy o ochrane osobných údajov“). Nájomca podpisom tejto Zmluvy potvrdzuje, že bol oboznámený o spracúvaní osobných údajov v súlade s požiadavkami Predpisov o ochrane osobných údajov prostredníctvom na to určeného oboznámenia, ktoré je zverejnené na webovom sídle prenajímateľa.*
6. Táto zmluva je vyhotovená v 2 vyhotoveniach, pričom jednu zmluvu dostane nájomca a jednu 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 27.09.2023

V Smrdákoch, dňa 27.09.2023

Obec Smrdáky
v zastúpení Ingrid Tripšanská, starosta obce
prenajímateľ

Štefan Kubisa
nájomca