

Nájomná zmluva

uzavretá v zmysle ust. § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka v spojení s ust. zákona číslo 443/2010 Z.z o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov o nájme bytu

Vlastník bytu a prenajímateľ: Obec Rúbaň
Sídlo: Rúbaň 27, 941 36 Rúbaň
Zastúpený: Ing. Štěpánka Zacharová, starostka obce
IČO: 00309231

Nájomca:

Marián Kvak, dátum narodenia:, trvale bytom Rúbaň č.

Predmet zmluvy, opis bytu a príslušenstva

I.

Prenajímateľ je vlastníkom bytu č. 1 nachádzajúcim sa v bytovom dome súpisné číslo 442 postavenom na parcele číslo 172/1, 172/2, 172/3, 172/4, 172/5 vedený katastrom nehnuteľností pre kat. územie obce Rúbaň na liste vlastníctva číslo 1.

Byt nachádzajúci sa v bytovom dome má podlahovú plochu vo výmere 77,59 m², z toho obytná plocha vo výmere 59,69 m², príslušenstvo vo výmere 17,90 m² pozostávajúce z kuchyne, špajze, chodby a komory, spoločné zariadenia pozostávajúce z priestorov chodby a schodišťa vybavené vecnými prostriedkami na ochranu pred požiarmi.

Prenajímateľ je vlastníkom pozemku parc. číslo 172/1, 172/2, 172/3, 172/4, 172/5 vedený katastrom nehnuteľností pre kat. územie obce Rúbaň na liste vlastníctva číslo 1.

II.

Prenajímateľ vyhlasuje, že vyššie uvedený byt vrátane spoločných zariadení a spoločných častí, pozemkov p r e n a j í m a Mariánovi Kvakovi.

Podpísaný nájomca vyhlasuje, že byt, pozemok a príslušenstvo k bytu uvedené v ust. čl. I. tejto zmluvy si p r e n a j í m a.

Podpísaný nájomca vyhlasuje, že spolu s ním v byte bývajú príbuzní v počte: osoby. Zmenu počtu osôb nájomca má povinnosť oznámiť prenajímateľovi najneskôr do 7 dní odo dňa uskutočnenia zmeny.

Začiatok nájmu a doba nájmu, skončenie nájmu

III.

Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu 3 rokov so začiatkom od 01.07.2023.

Po uplynutí tejto doby, v prípade že bude nájomca naďalej spĺňať kritériá – mesačný príjem nájomcu a osôb s ním bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu nebude prevyšovať trojnásobok životného minima vypočítaného pre žiadateľa a osoby, ktorých príjem sa posudzuje spoločne – prenajímateľ sa zaväzuje, že uzavrie nájomnú zmluvu opakovane najviac na dobu 3 rokov. Opakované uzavretie nájomnej zmluvy bude možné len v tom prípade, ak u nájomcu nebudú dôvody na skončenie nájmu podľa ust. § 711 Občianskeho zákonníka.

O možnosti opakovaného nájmu bude prenajímateľ informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.

Mesačné nájomné

IV.

- a) Nájomné za 1 mesiac je vo výške 161,87 EUR. Nájomca je povinný platiť nájomné v pravidelných mesačných splátkach vždy k 20-tému v mesiaci za ten ktorý bežný mesiac v hotovosti do pokladnice obce alebo prevodom na účet obce tak, aby k 20-tému úhrada bola vykonaná.

Podkladom pre výpočet nájomného je evidenčný list pre výpočet nájomného. Výpočet nájomného sa vzťahuje na dobu 12 kalendárnych mesiacov.

Výpočet sa bude upravovať každých 12 kalendárnych mesiacov podľa %-ho nárastu priemerného mesačného zárobku zisteného v národnom hospodárstve zistenému podľa Štatistického úradu podľa predchádzajúceho kalendárneho roku, vždy na základe písomného oznámenia prenajímateľa.

Pri omeškaní s platením nájomného platí nájomca poplatok z omeškania 0,5 promile denne, najmenej vo výške 0,83 EUR za každý aj začatý mesiac omeškania a nájomca je povinný mesačne ho vyplatiť pri najbližšom splatnom mesačnom nájomnom.

Nájomca sa zaväzuje zaplatiť v prípade omeškania s platením nájomného po dobu dlhšiu ako 30 dní, zmluvnú pokutu vo výške 10 % dlžného nájomného.

- b) Na zabezpečenie platenia nájomného, úhrad spojených s nájomom, nepoškodzovania nájomného bytu, nájomca platí zábezpeku vo výške nájomného rovnajúceho sa sume nájmu za 6 mesiacov. Výška zábezpeky je 971,22 EUR, ktorá bola Obci Rúbaň zaplatená dňa 29.05.2020. Z tejto zábezpeky bolo v čiastke 207,87 EUR použitých na vyrovnanie nedoplatku na platení nájomného, poplatku z omeškania a služieb spojených s bývaním dňa 4.11.2022. Zostatok zábezpeky vo výške 763,35 EUR účastníci preberajú. Zvyšná čiastka vo výške 207,87 EUR bola Obci Rúbaň zaplatená dňa 20.06.2023.

Zaplatená zábezpeka bude slúžiť na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a nepoškodzovania užívaného nájomného bytu. Finančnú zábezpeku za užívanie nájomného bytu vedie prenajímateľ na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke.

Zo zaplatenej zábezpeky prenajímateľ môže pri skončení nájmu započítať aj škodu spôsobenú nájomcom na prenajatom byte a spoločných zariadeniach určenú na základe skutočne vynaložených nákladov na odstránenie spôsobenej škody.

Zábezpeka sa vyúčtuje pri skončení nájmu.

Pri uzavretí nájomnej zmluvy – pri opakovaní nájmu na ten istý byt, bude možné zábezpeku započítať na zloženie zábezpeky podľa tejto ďalšej zmluvy.

- c) Úhradu za spoločnú elektrinu v bytovom dome, ktorá má samostatný elektromer, ktorá je úhradou za plnenie poskytované s užívaním bytu, ktorú uhrádza prenajímateľ priamo dodávateľovi elektriny, platí nájomca na základe faktúry vystavenej prenajímateľom v pomere 1/6 z celkovej fakturovanej sumy.

V.

Nájomná zmluva sa uzatvára **na dobu určitú**, na obdobie troch rokov, **od 01.07.2023 do 30.06.2026**. Nájom bytu možno vypovedať z dôvodov uvedených v tejto nájomnej zmluve. Dohodnutá výpovedná lehota je tri mesiace, ktorá začne plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede.

VI.

Drobné opravy a údržby v byte a náklady spojené s drobnými opravami a údržbami si zabezpečuje a hradí nájomca z vlastných prostriedkov.

Pojem drobných opráv a náklady spojené s bežnou opravou a údržbou stanovuje nariadenie vlády číslo 87/1995 Z.z. a je pre účastníkov záväzná.

VII.

Úhradu za elektrinu a plyn nájomca znáša z vlastných prostriedkov, priamo dodávateľovi na základe elektromeru, plynomeru zapojeného na meranie spotreby v bytovom dome.

Úhradu za vodu platí nájomca prenajímateľovi na základe osobitných faktúr.

Pri úhrade nákladov za odvoz splaškov, platí nájomca priamo dodávateľovi na základe vystavených faktúr po vykonanom vývoze.

Ostatné dojednania

VIII.

Prenajatý byt prenajímateľ odovzdal nájomcovi v stave spôsobilom na užívanie a zabezpečenom na plné a riadne užívanie.

Prenajímateľ je povinný byt udržiavať v stave spôsobilom na bývanie, opravy a údržby presahujúce bežné opravy a údržby uvedené v nariadení vlády číslo 87/1995 Z.z. je povinný prenajímateľ vykonať do 30 dní. V prípade, že do vyššie uvedenej dohodnutej doby prenajímateľ závady neodstráni, má právo nájomca závady odstrániť sám a od prenajímateľa požadovať náhradu účelne vynaložených nákladov ak si ich uplatní v lehote 6 mesiacov od vykonania opráv u prenajímateľa.

IX.

Nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu vykonania tých opráv, ktoré sa vykonávajú na náklady prenajímateľa, najneskôr v lehote 15 dní a umožniť vykonanie týchto opráv. V prípade, že nájomca nedodrží tento postup, zodpovedá prenajímateľovi za škodu, ktorú sami spôsobili.

Ak nájomca nevykoná včas bežné opravy a údržby, ktoré je povinný na svoje náklady vykonať, prenajímateľ tieto opravy vykoná a od nájomcu môže požadovať náhradu týchto nákladov.

Nájomca zodpovedá a je povinný odstrániť všetky závady na vlastné náklady, ktoré spôsobil sám alebo osoby s ním žijúce v spoločnej domácnosti, či už v prenajatom byte alebo na spoločných zariadeniach alebo spoločných častiach bytového domu.

X.

Nájomca nemôže vykonať stavebné úpravy v byte a v spoločných častiach bytového domu.

V prípade, že ich vykoná, prenajímateľ vykoná uvedenie do pôvodného stavu a má právo požadovať úhradu nákladov s týmto spojených.

XI.

Prenajímateľ je povinný zachovať pôvodný stav a vybavenie nájomného bytu.

XII.

Nájom bytu zanikne uplynutím doby, na ktorú sa dojednal.

Nájom bytu zanikne písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom.

Nájom bytu zanikne výpoveďou z nájmu bytu.

Po uplynutí nájmu, nájomca nemá právo na náhradný byt, ubytovanie ani prístrešie.

XIII.

Nájomca je povinný užívať byt vrátane príslušenstva, spoločných zariadení a okolie bytového domu (záhradná časť) starostlivo, ako aj vytvárať prostredie zabezpečujúce takýto riadny výkon práv aj pre ostatných nájomcov v susedstve.

Nájomca je oprávnený chovať v byte zvieratá len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.

XIV.

Prenajímateľ má právo prekontrolovať stav bytu a dodržiavanie tejto nájomnej zmluvy.

Neumožnenie obhliadky bytu, príslušenstva a spoločných zariadení je dôvodom na výpoveď z nájmu. Je potrebné 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; to platí aj pre nájomcu a osoby tvoriace jeho domácnosť, ktoré nájomný byt užívajú na základe nájomnej zmluvy podľa tohto zákona

XV.

Zmluvná strana týmto vyhlasuje, že v súlade s Nariadením Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2016/679 z 27. apríla 2016 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov bola informovaná so spracovaním svojich osobných údajov v rozsahu uvedenom v tejto zmluve.

Záverečné ujednania

XVI.

Podpísaní účastníci zhodne vyhlasujeme, že zmluva vyjadruje našu skutočnú a slobodnú vôľu, obsahu sme porozumeli a na znak porozumenia ju vlastnoručne podpísali.

XVII.

V neupravených vzťahoch sa riadia účastníci ustanoveniami Občianskeho zákonníka v spojení so zákonom číslo 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní. Nájomná zmluva je vyhotovená dvojmo, jedenkrát pre každého účastníka.

V Rúbani dňa: 20.06.2023

Prenajímateľ:

Nájomca:

Ing.Štěpánka Zacharová

Marián Kvak