

Zmluva č. 52/2022 o nájme bytu č. 4 v nájomnom bytovom dome súpisné č. 281

Prenajíateľ: Obec Trenčianske Bohuslavice
zastúpená: Darina Jurigová, starostka obce
913 07 Trenčianske Bohuslavice č. 135
IČO: 00312061
(ďalej len prenajíateľ)

Nájomca: Petra Masárová,
Ján Strechay,
(ďalej len nájomca)

uzavreli túto zmluvu o nájme bytu č. 4:

Čl. I

Predmet nájmu

- (1) Prenajíateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti v obci Trenčianske Bohuslavice nájomný bytový dom č. 281, parcela č. 6/5.
- (2) Prenajíateľ prenecháva nájomcovi do užívania byt č. 4 – nachádzajúci sa na 2. NP, ktorý pozostáva z 3-obytných miestností a príslušenstva. Podlahová plocha bytu je 71,74 m² a sklad 1 m². Podrobný popis bytu a jeho vybavenosti je v Evidenčnom liste č. 52/2022, ktorý tvorí Prílohu č. 1 tejto zmluvy.
- (3) Nájomca sa oboznámil so stavom prenajímaného bytu, byt bez závad preberá do svojho užívania spoločne s osobami uvedenými v evidenčnom liste, ktorý tvorí prílohu zmluvy. 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 nájmu

- (1) Nájomný pomer vzniká dňom 01.11.2022 a uzatvára sa na dobu určitú do 31.10.2025.
- (2) Nájomca má prednostné právo na opakované uzatvorenie zmluvy o nájme bytu len v prípade, že splňa ustanovenia tejto zmluvy, platného Všeobecne záväzného nariadenia obce Trenčianske Bohuslavice, o podmienkach pridelenia a správy nájomných bytov v obci Trenčianske Bohuslavice „Bytový dom – 14 b.j. Trenčianske Bohuslavice“ (ďalej len VZN) a príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka. Nájomca minimálne 60 dní pred skončením nájmu musí písomne požiadať prenajíateľa o uzatvorenie novej nájomnej zmluvy. Podmienky v novej 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 prenajíateľovi v nepoškodenom stave, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie (byt musí byť hygienicky vybielený), pričom nájomca nesie zodpovednosť za spôsobené škody a je povinný uhradiť prenajíateľovi náklady a tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu, v akom ho nájomca prevzal, zároveň je nájomca povinný odovzdať „Záznam o prehliadke plynového spotrebiča v byte“ nie starší ako jeden mesiac.
- (4) Nájomca prehlasuje, že prípadné zhodnotenie bytu a nebytového priestoru odovzdá bezodplatne prenajíateľovi pri skončení nájmu.
- (5) Nájomca berie na vedomie, že po skončení 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:
 - a) mesačne nájomné vo výške 261,19 €, ktoré sa skladá z nájomného vo výške 162,91 € /nájomné/ a príspevku do fondu údržby a opráv bytového domu /fond opráv/ vo výške 28,48 €.
 - b) preddavky za služby spojené s užívaním bytu, ktoré sú špecifikované v prílohe č. 1, spolu vo výške 69,80 €.
- (2) Nájomné, fond údržby a opráv a preddavky za služby spojené s užívaním bytu sú splatné mesiac vopred vždy do 25. dňa predchádzajúceho mesiaca.
- (3) Nájomné, fond údržby a opráv a preddavky za služby spojené s užívaním bytu nájomca uhradza bezhotovostným prevodom na číslo účtu., variabilný symbol nájomcovi určí správca určený prenajímateľom.
- (4) V prípade, že nájomca nezaplatí nájomné, fond opráv 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 0,83 €.
- (5) Prenajímateľ prostredníctvom správcu je povinný do 25. mája nasledujúceho roka urobiť vyúčtovanie skutočných nákladov za služby spojené s užívaním bytu uvedené v ods. (1) za predchádzajúci kalendárny rok a doručiť ho nájomcovi. Splatnosť vyúčtovaného nedoplatku, resp. preplatku je 14 dní od doručenia vyúčtovania nájomcovi.
- (6) Prenajímateľ má právo zvýšiť výšku nájomného, fondu opráv a preddavkov za služby spojené s užívaním bytu, ak je preto dôvod vyplývajúci zo zmeny predpisov, alebo z rozhodnutia cenových orgánov, prípadne iných odôvodnených skutočností, ktoré bezprostredne súvisia s užívaním bytu. Zmenu výšky nájomného a preddavkov môže prenajímateľ realizovať od 1. dňa mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá vytvorí právo prenajímateľa na vykonanie zmeny. Nájomca bude na túto zmenu upozornený.
- (7) Finančná zábezpeka, ktorá bola uhradená na účte nájomníkov, bude použitá ako finančná záruka v prípade nesplácania nájomného, odvodu fondu opráv, služieb spojených s užívaním bytu a úhrad za prípadné poškodenie bytu.
- (8) Správu bytového domu za prenajímateľa vykonáva správca na základe mandátnej zmluvy. Nájomca komunikuje s prenajímateľom prostredníctvom správcu.

Čl. IV

Práva a povinnosti súvisiace s nájmom bytu a nebytových priestorov

- (1) Nájomca:
 - a) je povinný riadne a včas informovať prenajímateľa o závažných skutočnostiach nájomného bytu a spoločných priestorov, najmä nahlasovať riadne a včas skutočnosti o počte osôb v byte do evidenčného listu,
 - b) 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,
 - c) je povinný udržiavať byt a nebytové priestory v stave, v akom byt a príslušenstvo prevzal,
 - d) sa zaväzuje každoročne do konca októbra umožniť zrealizovať servisnú kontrolu a nastavenie plynových spotrebičov a vykonanie revízie komínového telesa v prenajatom byte,

- e) sa zaväzuje na vlastné náklady vykonať drobné opravy v byte a obvyklé udržiavacie práce v byte a v nebytovom priestore súvisiace s jeho užívaním v súlade článkom 4 odstavec 7 VZN č. 4/2015,
 - f) sa zaväzuje väčšie opravy v byte oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu a umožniť mu ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla,
 - g) má zakázané vykonávať v byte stavebné a inštalačné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
 - h) zaväzuje po dohode s prenajímateľom vykonať bezodkladne odstrániť poškodenia v byte a spoločných priestoroch a zariadeniach bytu, ktoré spôsobil sám, alebo tí, ktorí s ním bývajú alebo sa dočasne u neho zdržujú,
 - i) prehlasuje, že umožní prístup prenajímateľovi do bytu s cieľom prekontrolovania stavu bytu a dodržiavania zmluvných podmienok, zároveň umožní vstup do bytu po predchádzajúcom oznámení, na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere zamestnancom ministerstva a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu nájomného bytu,
 - j) sa zaväzuje nerušiť ostatných nájomníkov pri výkone ich užívacích práv,
 - k) je povinný ohlasovať prípadný požiar v súlade s platnými predpismi ochrany pred požiarom na ohlasovňu požiarov prenajímateľa a na ohlasovňu požiarov Okresného riaditeľstva hasičského a záchranného zboru v Novom Meste nad Váhom v súlade s požiaro - poplachovými smernicami,
 - l) berie na vedomie zákaz spaľovania horľavých odpadov, plošného vypaľovania suchej trávy, krovín a rôznych chemických odpadov vo voľnom priestranstve,
 - m) je povinný nezakladať únikové cesty, požiarne technické zariadenia – prenosné hasiace prístroje, hydranty – hadicové zariadenia a zabezpečiť, aby tieto boli vždy prístupné, aby prenosné hasiace prístroje, hydranty – hadicové zariadenia neboli použité na iné účely ako sú určené,
 - n) je povinný dodržiavať pri manipulácii s horľavými kvapalinami a technickými plynmi požiadavky protipožiarnej bezpečnosti, neskladovať tieto látky v priestoroch bytového domu,
 - o) je povinný dodržiavať všetky požiarne poplachové smernice obce,
 - p) je povinný podieľať sa na pravidelnej údržbe spoločných priestorov bytového domu, pravidelnom čistení a umývaní schodiska, vstupných a pivničných priestorov,
 - q) je povinný podieľať sa na letnej a zimnej údržbe prístupových komunikácií a okolia bytového domu; v prípade ak využíva priľahlé parkovisko aj na letnej a zimnej údržbe parkoviska.
- (2) Prenajímateľ je povinný:
- a) 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,
 - b) všetky opravy, ktoré sú v réžii prenajímateľa realizovať iba po dohode s nájomcom; tento súhlas môže nájomca odoprieť iba z vážnych dôvodov; ak takéto úpravy bude prenajímateľ povinný vykonať na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, nájomca sa zaväzuje, že ich vykonanie bezodkladne umožní.

Čl. V

Ostatné dojednania

- (1) Zmluvu je možné meniť a dopĺňať výlučne písomnými dodatkami podpísanými oboma zmluvnými stranami. Pre prípad zmeny výšky nájomného, odvodu do fondu opráv a preddavkov za služby spojené s užívaním bytu v súlade s čl. III ods. 6. sa nájomca zaväzuje uzavrieť takýto dodatok v lehote touto zmluvou stanovenej.

- (2) Nájom bytu môže zaniknúť:
- a) písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom,
 - b) uplynutím doby nájmu ak nebola táto doba v zmysle čl. II. odst. 2) predĺžená,
 - c) písomnou výpoveďou nájomcu, pričom sa nájom bytu končí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená prenajímateľovi,
 - d) po prerokovaní v obecnom zastupiteľstve a so súhlasom starostu obce písomnou výpoveďou prenajímateľa nájomcovi, ak nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že:
 1. nesplňa podmienky uvedené vo VZN,
 2. nezaplatil včas nájomné alebo úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu dlhšie ako 1 mesiac po splatnosti,
 3. alebo ten, kto s ním býva, prípadne sa u neho zdržuje, napriek písomnej výhrade hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v dome,
 4. neodovzdá včas platné doklady podľa Čl. III. Ods. 1 písm. d),
 5. využíva prenajatý byt bez súhlasu vlastníka na iné účely ako na bývanie, alebo ak nájomca alebo ten, kto s ním býva, porušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome, nedodržiava platný domový poriadok,
 6. neužíva byt bez vážnych dôvodov viac ako 1 mesiac,
 7. bez súhlasu vlastníka v predmetnom byte ubytuje osoby, ktoré nie sú na evidenčnom liste k tomuto bytu (do toho sa nezarátavajú návštevy kratšie ako 15 dní).
- (3) Nájom bytu sa končí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená nájomcovi.
- (4) Nájom bytu zaniká okamžitým skončením nájomného vzťahu v zmysle VZN.
- (5) Výpoveďou prenajímateľa z dôvodov uvedených v občianskom zákonníku § 711 ods. 1 písm. a – g a ods. 2 – 6.

Čl. VI

Záverečné ustanovenia

- (1) Vzťahy touto zmluvou neupravené sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka a príslušnými všeobecne záväznými právnymi normami ako aj platným VZN.
- (2) Zmluvné strany sa zaväzujú prípadné spory, ktoré vzniknú alebo vyplynú z právnych vzťahov založených touto zmluvou riešiť prednostne zmierom a vzájomným osobným rokovaním.
- (3) Táto zmluva je vyhotovená v 2 vyhotoveniach, pričom jednu zmluvu dostane nájomca a jednu prenajímateľ. Neoddeliteľnou súčasťou zmluvy je Príloha č. 1 – Evidenčný list č. 52/2022.
- (4) Zmluvné strany prehlasujú, že zmluva bola uzatvorená podľa ich slobodnej vôle, zmluve porozumeli a s jej obsahom súhlasia, čo potvrdzujú svojom podpisom.
- (5) Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu a účinnosť 1.11.2022.

V Trenč. Bohuslaviciach, dňa 24.10.2022

Darina Jurigová
starostka obce

Petra Masárová
Ján Strechay
nájomca