

NÁJOMNÁ ZMLUVA OBECNÉHO NÁJOMNÉHO BYTU ĽUTOV č. 38/07 zo dňa 12.12.2022

Prenajímateľ: Obec Ľutov, IČO: 00699292
Zastúpený: Ing. Marian Korbela - starosta obce

Prenajímateľ zastúpený správcom na základe mandátnej zmluvy:

Správca: S.P.I., spol. s r. o., Moyzesova 660/6, 957 01 Bánovce nad Bebravou
Obchodný Register Okresného súdu Trenčín, Vložka č. 13527/R
IČO: 36012611,

Zastúpený: Ing. Ľubomír Daniš - konateľ spoločnosti
Štefan Kristian - konateľ spoločnosti

Nájomca: Zuzana MIKUŠOVÁ, rod. Antalová, nar. 21.8.1971
Bytom: Ľutov 38/07

Nájomný byt: Ľutov 38, 3-izbový, č. 07, poschodie,
podlahová plocha 65,21 m²

Článok I. Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je vlastníkom bytového domu v obci Ľutov, k. ú. Ľutov, súpisné číslo 38.

Bytový dom bol postavený s podporou štátu: z úveru ŠFRB, dotácie MDVaRR SR a rozpočtu obce s tým, že vlastníkom bytového domu rozhodol o celovom využití bytov, ako obecné nájomné byty (ďalej len „byt“), ktorých užívanie nájomcami je viazané na dodržanie podmienok uvedených v osobitných predpisoch (najmä zákon o životnom minime č. 125/1998 Z. z. v znení neskorších predpisov, zákon č. 150/2013 Z. z. o štátnom fonde rozvoja bývania SR, zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách a zákona č. 134/2013 Z. z.) Nájomcovia prehlasujú, že spĺňajú podmienky na pridelenie bytu a že spolu so žiadosťou o pridelenie bytu predložili prehlásenie o ich príjme s potvrdeniami od zamestnávateľov s tým, že okrem uvedených príjmov ďalšie príjmy v zmysle uvedených právnych predpisov o životnom minime nemajú. Byty patria do kategórie bytov, na ktoré sa vzťahuje regulácia cien nájomného v zmysle Opatrenia Ministerstva financií SR z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov, ktorým sa mení a dopĺňa výmer Ministerstva financií SR z 12. marca 1996 č. R-1/1996, ktorým sa určuje rozsah tovaru s regulovanými cenami v znení neskorších predpisov a v súlade so zákonom č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní v znení noviel. Nájomca podpísaním tejto zmluvy bez pripomienok súhlasí s podmienkami stanovenými Všeobecne záväzným nariadením obce Ľutov č. 2/2019.

2. Prenajímateľ prenecháva vo vyššie uvedenom bytovom dome nájomcovi do užívania 3-izbový Byt č. 07, na 1. poschodí bytového domu, s. č. 38 s ústredným kúrením, ktorý pozostáva z 3 izieb a príslušenstva o podlahovej ploche 65,21 m² a pivničnú kobku o podlahovej ploche 2,55 m².

Popis bytu:	predsieň	5,27 m²
	obývací izba + kuchyňa	28,12 m²
	izba	14,22 m²
	izba	12,70 m²
	WC	1,38 m²
	Kúpeľňa	3,52 m²
	Celková výmera podlahovej plochy bytu:	65,21 m²

3. Správu bytového domu zabezpečuje správca: S. P. I. spol. s r. o., Moyzesova 660/6, Bánovce nad Bebravou, na základe Osvedčenia o zápise do zoznamu správcov bytových domov, podľa § 10 ods. 5 zákona č. 246/2015 Z. z. a zákona č. 182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov pod evidenčným číslom 0551.

4. Byt s príslušenstvom je užívania schopný.
5. Rozsah vybavenia a zariadenia bytu ako i jeho stav je uvedený v **Zápise o prevzatí bytových a nebytových priestorov** novým užívateľom, ktorý tvorí **prílohu č. 1** tejto zmluvy a zároveň tvorí jej neoddeliteľnú súčasť.

Článok II. Doba nájmu

1. **Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú – 1 rok, od 1.1.2023 do 31.12.2023.**
Nájom sa končí, uplynutím doby na ktorú bol uzatvorený.
2. **Správca minimálne 3 mesiace pred ukončením platnosti nájomnej zmluvy upozorní nájomcu, že jeho nájomná zmluva končí. Ak bude mať nájomca nájomného bytu záujem o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy, je povinný minimálne 2 mesiace pred jej ukončením doručiť na Obecný úrad Lutov žiadosť o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy a potvrdenia o príjme za predchádzajúci kalendárny rok od všetkých posudzovaných osôb.**
3. Žiadosť o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy, podanú nájomcom, prerokuje Obecné zastupiteľstvo v Lutove /d'alej len OcZ/ a rozhodne o nej. V prípade schválenia, uzavrú zmluvné strany novú nájomnú zmluvu.
4. Nájom bytu podľa tejto zmluvy možno opakovane uzatvoriť na dobu určitú, najviac však na 3 roky. Podmienkou uzatvorenia zmluvy je, že mesačný príjem nájomcu a osôb s ním bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne, podľa osobitného predpisu, nesmie prevýšiť 3,5-násobok životného minima, vypočítaného podľa osobitného predpisu. Ak nájomca nepredloží potvrdenie o príjme, alebo jeho posudzované príjmy presiahnu 3,5- násobok životného minima, môže byť zmluva uzatvorená na jeden rok.
5. Súhlas o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy schvaľuje starosta obce na návrh OcZ.
6. Nájom bytu zanikne:
 - 1.a. písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom
 - 1.b. uplynutím doby, na ktorú bol nájom dohodnutý
 - 1.c. písomnou výpoveďou prenajímateľa najmä ak:
 - a) nájomca, alebo člen jeho domácnosti, hrubo alebo opakovane porušuje domový poriadok, poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome a spoločné príslušenstvo domu, alebo sústavne narúša pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
 - b) nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že neplatí nájomné a zálohy za služby spojené s užívaním bytu (vrátane vyúčtovania) za dlhší čas ako jeden mesiac,
 - c) nájomca opakovane neplatí nájomné a zálohy za služby spojené s užívaním bytu (vrátane vyúčtovania) v zmluvne dohodnutom termíne,
 - d) nájomca používa byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely, ako na bývanie,
 - e) nájomca neužíva byt bez vážnych dôvodov,
 - f) nájomca bez súhlasu obce v prenajatom byte ubytuje osoby, ktoré nie sú uvedené v evidenčnom liste k tomuto bytu (nezarátavajú sa návštevy kratšie ako 15 dní),
 - g) nájomca a všetky osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti si nesplnili povinnosť prihlásiť sa na trvalý pobyt v obci Lutov a to najneskôr v lehote do 30 dní v zmysle čl. III. ods. 15.,
 - h) nájomca prenechal byt alebo jeho časť do podnájmu inej (tretej osobe),
 - i) ak je potrebné z dôvodu verejného záujmu s bytom, alebo domom naložiť tak, že byt nemožno užívať, alebo ak byt, alebo dom, vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní nemožno byt, alebo dom užívať.

1.d. písomnou výpoveďou nájomcu.

Výpovedná lehota je 3 mesiace. Výpoveď začína plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca, v ktorom bola nájomcovi v zmysle odst. 1.c., resp. správcovi v zmysle odst. 1.d. doručená výpoveď.

7. K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný byt uvoľniť a odovzdať správcovi v stave primeranom dobe užívania, resp. v stave zodpovedajúcom úpravám, ktoré vykonal so súhlasom správcu, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody. Nájomca je povinný urobiť v byte hygienický náter.

Ak nájomca po skončení platnosti tejto zmluvy neodovzdá predmet nájmu do 5 dní správcovi, použije správca na výkon a uspokojenie svojich práv dovolenú svojpomoc podľa § 6 Občianskeho zákonníka a predmet nájmu mu bude primeraným spôsobom odňatý. Náklady na túto dovolenú svojpomoc znáša

v celom rozsahu nájomca a pripočíta sa mu k prípadnému dlhu voči správcovi.

V prípade zániku nájmu bytu podľa čl. II. ods. 6 písmena 1c/ bude vystáňovaný na vlastné náklady na adresu, ktorú uvedie pri vystáňovaní, resp. na adresu priestorov, ktoré určí správca. Vystáňovanie, preprava, uskladnenie a iné súvisiace náklady idú tiež na ťarchu nájomcu.

8. V ostatných otázkach sa skončenie nájmu riadi ustanoveniami Občianskeho zákonníka.

Článok III. Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca sa zaväzuje, že bude byt, spoločné priestory a spoločné zariadenia v dome užívať riadnym a obvyklým spôsobom. Pri výkone svojich práv bude dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie, ktoré zabezpečí ostatným nájomcom výkon ich práv.

2. Nájomca sa zaväzuje, že on sám ako aj osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, budú dodržiavať Domový poriadok prenajímateľa.

3. **Nájomca sa zaväzuje vykonávať a hradiť v prenajatom byte drobné opravy súvisiace s jeho užívaním a hradiť náklady spojené s bežnou údržbou.**

4. Nájomca a osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, majú popri práve užívať byt, aj právo užívať spoločné priestory, zariadenia a príslušenstvo domu /§ 688 Občianskeho zákonníka/.

5. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu do podnájmu tretej osobe.

6. Nájomca nie je oprávnený vykonávať v byte stavebné úpravy a ani iné podstatné zmeny bez predchádzajúceho písomného súhlasu správcu, a to ani na svoje náklady. Správca neuhradí nájomcovi náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal v byte bez súhlasu správcu, ani protihodnotou toho o čo sa kvalita, prípadne vybavenie bytu zlepšili, a to ani vtedy, ak od nájomcu nepožaduje, aby byt uviedol do pôvodného stavu.

7. Nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu správcovi potrebu takých opráv a havárií v byte, ktoré má odstrániť správca a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.

8. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu bytu sám, urobí tak správca po predchádzajúcom upozornení nájomcu, na svoje náklady a bude od nájomcu požadovať náhradu.

9. Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v byte sám, alebo ich spôsobili osoby, ktoré s ním bývajú. Ak sa tak nestane, má správca právo, po predchádzajúcom upozornení nájomcu, závady a poškodenia odstrániť na svoje náklady a požadovať od nájomcu náhradu.

10. Zmluvné strany berú na vedomie, že oprávnenie správcu na výkon stavebných prác, resp. iných podstatných zmien v byte, je viazané na súhlas nájomcu, ktorý ho môže odmietnuť len z vážnych dôvodov. Ak však správca bude vykonávať také úpravy na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, resp. na základe zmeny súvisiacich právnych alebo technických noriem alebo na základe zistenia skutočností v zmysle článku III. bod. 8 a bod 9 zmluvy, je nájomca povinný ich vykonanie umožniť, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla /§ 695 Občianskeho zákonníka/.

11. Nájomca je povinný umožniť vstup do bytu správcovi, prenajímateľovi, zamestnancom ministerstva (MDVaRR), príslušného krajského stavebného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu nájomného bytu a dodržiavania zmluvných podmienok nájmu.

12. V obecnom nájomnom byte nesmie nájomca vykonávať žiadnu podnikateľskú činnosť.

13. Pri týchto bytoch nemožno uplatňovať prechod nájmu v zmysle § 706 Občianskeho zákonníka.

14. Nájomca nájomného bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu, alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu a akýmkoľvek spôsobom.

15. **Nájomca a osoby, ktoré s ním žijú v nájomnom byte v spoločnej domácnosti, t. j. manžel, manželka, druh, družka, ich deti a rodičia, sa zaväzujú prihlásiť na trvalý pobyt v obci Ľutov najneskôr v lehote 30 dní od začiatku nájmu.**

16. **Nájomca je povinný, najneskôr do 15 dní, písomne alebo telefonicky, oznámiť zmenu počtu osôb v byte prenajímateľovi, OÚ Ľutov a správcovi, S.P.I. spol. s r. o. Bánovce nad Bebravou.**

17. Nájomca, najneskôr v deň podpisu zmluvy, oznámi správcovi všetky osoby, ktoré budú v byte bývať. Tieto osoby budú zapísané na **Evidenčnom liste bytu**, ktorý tvorí **prílohu č. 2** nájomnej zmluvy a tvorí jej neoddeliteľnú súčasť.

18. Nájomca nemôže bez súhlasu obce v prenajatom byte ubytovať osoby, ktoré nie sú uvedené

v evidenčnom liste k tomuto bytu (do tohto sa nezarátavajú návštevy kratšie ako 15 dní). O súhlas na ubytovanie takýchto osôb musí požiadať nájomca obec písomne.

19. Nájomca sa zaväzuje uzavrieť poistenie bytu a domácnosti na vlastné náklady. Ak tak nespraví, týmto sa zaväzuje spôsobenú škodu v plnej výške odstrániť na vlastné náklady.

20. Nájomca sa zaväzuje upratovať spoločné priestory domu v zmysle Domového poriadku.

Článok IV. Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Správca je povinný umožniť nájomcovi pred podpisom zmluvy prehliadku bytu.
2. Správca je oprávnený vykonávať stavebné úpravy bytu a iné podstatné zmeny v byte iba so súhlasom nájomcu s výnimkou ustanovenia článku III. bod 10 zmluvy.
3. Správca má právo požadovať od nájomcu pri ukončení nájmu bytu zálohu, vo výške maximálne 100,00 €, na vyúčtovanie služieb spojených s užívaním bytu. Výška zálohy bude určená podľa vyúčtovania za predchádzajúci kalendárny rok.

Článok V. Nájomné a zálohy za služby spojené s bývaním

1. Dňom uzatvorenia tejto nájomnej zmluvy, vzniká nájomcovi povinnosť platiť správcovi nájomné za byt a zálohy za služby spojené s bývaním. Ich výška je stanovená v zmysle platných cenových predpisov pre tento typ nájomných bytov.

Výška nájomného pre tento byt je 162,44 €.

Ostatné zálohové platby sú uvedené v **Predpise mesačných záloh**, ktorý tvorí **prílohu č. 3** tejto zmluvy a je jej neoddeliteľnou súčasťou. Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre výpočet nájomného, správca má právo zmeniť jeho výšku i výšku mesačných záloh za služby spojené s bývaním.

Súčasťou nájomnej zmluvy je **Evidenčný list bytu**, ktorý obsahuje: údaje o nájomcovi a spolubývajúcich osobách, popis bytu a výpočet platieb nájomného a služieb spojených s užívaním bytu. Evidenčný list bytu tvorí **prílohu č. 2** nájomnej zmluvy a tvorí jej neoddeliteľnú súčasť. Vyhotovuje ho správca a to v súlade s platnou právnou úpravou.

2. Nájomca sa zaväzuje platiť správcovi mesačné nájomné a zálohy za služby spojené s bývaním vo výške uvedenej v Predpise mesačných záloh a to do 20-teho dňa mesiac vopred. **Zálohy za služby spojené s bývaním** budú vyúčtované po uplynutí zúčtovacieho obdobia (kalendárneho roka) do 31. mája, podľa príslušných platných právnych noriem.

3. V mesiaci, v ktorom začína nájom bytu, je nájomca povinný zaplatiť správcovi dve platby **mesačných záloh: jednu platbu za bežný mesiac a druhú platbu za mesiac vopred.** V prípade nezaplatenia platby vopred do tejto lehoty, bude sa uvedené posudzovať v zmysle čl. II. ods. 1.c. písm. b) a c) a zároveň bude platiť inštitút čl. V. ods. 4.

4. Ak nezaplatí nájomca nájomné a zálohy za služby spojené s bývaním (vrátane vyúčtovania) do 5 dní po uplynutí doby splatnosti, je povinný zaplatiť správcovi **poplatok 5,00 Eur za vystavenie upomienky** a poplatok z omeškania vo výške 0,5 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania, **najmenej však 0,83 Eura** za každý i začatý mesiac omeškania /Nariadenie vlády č. 87/1995 Z. z. v znení neskorších predpisov/.

5. V predpise mesačných záloh nie je zahrnutá úhrada STA, zber, preprava a zneškodnenie odpadu. Na dodávku vody a elektriny do spoločných častí domu uzatvoril správca zmluvy s dodávateľmi týchto komodít.

6. Nájomca nájomného bytu zložil do pokladne, alebo na účet OÚ Lutov, jednorazovú finančnú zábezpeku (ďalej len „FZ“) vo výške podľa **Dohody o poskytnutí finančnej zábezpeky v zmysle VZN č. 2/2019.** FZ bude použitá v zmysle VZN č. 2/2019, najmä ako finančná záruka na zabezpečenie splácania nájomného, záloh za služby spojené s užívaním bytu a úhrad za prípadné poškodenie bytu, alebo spoločných priestorov. Po ukončení nájmu bytu Obecný úrad Lutov vysporiada FZ do 30-ich dní. Pri vysporiadaní FZ môže uplatniť pohľadávky správcu, ako sú nedoplatky na nájomnom podľa **predpisných a uhradených záloh** ku dňu ukončenia nájmu a spôsobenú škodu na bytových a nebytových priestoroch, alebo zariadení bytu podľa vyčíslenia jej výšky správcom.

Článok VI. Záverečné ustanovenia

1. Nájomca čestne prehlasuje, že nie je vlastníkom ani spoluvlastníkom bytu, ani rodinného domu.
2. Vzťahy medzi zmluvnými stranami, vyplývajúce z tejto zmluvy a touto zmluvou bližšie neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, ak z legislatívy platnej pre tento druh bytov nevyplýva niečo iné.
3. Prípadné sporné otázky z tejto zmluvy sa budú riešiť prednostne vzájomným rokovaním zmluvných strán.
4. V prípade, ak je niektorá zo zmluvných strán dotknutou osobou podľa zák. č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov, tak táto zmluvná strana podpisom tejto zmluvy poskytuje súhlas druhej zmluvnej strane na spracovanie svojich osobných údajov v rozsahu uvedenom v úvodných ustanoveniach zmluvy, čo je nevyhnutné na riadnu identifikáciu zmluvných strán na účely plnenia tejto zmluvy. Zmluvná strana môže kedykoľvek svoj uvedený súhlas po skončení platnosti zmluvy, vyrovnaní všetkých záväzkov vzniknutých na základe tejto zmluvy a uplynutí archivačnej doby, odvolať.
5. Táto zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch, z ktorých jedno vyhotovenie je pre prenajímateľa - obec Lutov, jedno pre správcu - S. P. I. spol. s r. o. Bánovce nad Bebravou a jedno pre nájomcu. Neoddeliteľnou súčasťou tejto nájomnej zmluvy je:
 - Zápis o prevzatí bytových a nebytových priestorov - príloha číslo 1**
 - Evidenčný list bytu - príloha číslo 2**
 - Predpis mesačných záloh - príloha číslo 3.**
6. Zmluvné strany si zmluvu pred podpisom prečítali, súhlasia s jej obsahom, a potvrdzujú to svojimi vlastnoručnými podpismi.

V Bánovciach nad Bebravou dňa: 12.12.2022



.....
Prenajímateľ

.....
Správca

.....
Nájomca