

ZMLUVA O NÁJME BYTU č. 5/366/2023

uzatvorená podľa ustanovenia § 685 Občianskeho zákonníka a Všeobecne záväzného nariadenia Obce Rudinská č. 2/2012 o nakladaní s bytovým fondom obce Rudinská, ktorú uzatvorili zmluvné strany

Prenajímateľ: Názov: **OBEC RUDINSKÁ**
Sídlo: **Rudinská 125, 023 31 Rudina**
Zastúpená: **Lenkou Purašovou, starostkou obce**
IČO: **00314277**
DIČ: **2020553249**
Bankové spojenie: **VÚB, a. s. Čadca, expozitúra Kysucké N. Mesto**
IBAN : **SK65 0200 0000 0030 4762 3153**
Číslo tel./faxu: **041/424 12 01**
E – mail: **starosta@rudinska.sk**

a

Nájomca: Meno a priezvisko: **Simona Malíková**
Narodený:
Trvalý pobyt: **Rudinská 130, 023 31**

1.

Predmet zmluvy

- 1.1 Predmetom tejto zmluvy je prenájom dvojizbového bytu č. 5 v nájomnom bytovom dome s príslušenstvom na 2. nadzemnom podlaží budovy súpisné číslo 366, v obci Rudinská, k. ú. Rudinská, vo výlučnom vlastníctve prenajímateľa.
- 1.2 Prenajímateľ je výlučným vlastníkom dvojizbového č. 5, ktorý sa nachádza v bytovom dome špecifikovanom v bode 1 tohto článku. Celková plocha bytu je **49,20 m²**.
- 1.3 Predmetný byt pozostáva: pozri príloha – evidenčný list, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.
- 1.4 Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania **dvojizbový byt** s príslušenstvom a vybavením tak, ako je uvedené v evidenčnom liste za podmienok uvedených v zmluve.
- 1.5 Nájomca vyhlasuje, že sa so stavom prenajímaného bytu oboznámil a preberá ho do svojho užívania s tým, že v byte bude bývať s osobami, ktoré s nim žijú v spoločnej domácnosti. Zoznam členov domácnosti je uvedený v evidenčnom liste, ktorý tvorí prílohu tejto zmluvy.

2.

Doba platnosti a zánik nájmu

- 2.1 Prenajímateľ prenajíma byt nájomcovi na dobu určitú do **28.02.2026**.
- 2.2 Nájom bytu zanikne:
 - a) uplynutím dojednanej doby nájmu,
 - b) písomnou dohodou zmluvných strán,
 - c) písomnou výpoveďou.
- 2.3 Dohodou zmluvných strán nájom zaniká k dohodnutému dňu. Po uplynutí dojednanej doby nájmu sa s nájomcom uzatvorí zmluva na ďalšie obdobie v prípade, ak nájomca naďalej spĺňa kritéria na uzatvorenie zmluvy v zmysle všeobecne záväzného nariadenia obce a osobitných predpisov.
- 2.4 Vypovedať nájom môžu obe zmluvné strany.
- 2.5 Nájomca môže vypovedať nájom bytu bez udania dôvodu.
- 2.6 Prenajímateľ môže nájom bytu vypovedať len spôsobom ustanoveným v zákone a len z dôvodov v ňom uvedených, najmä:
 - a. nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome, alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov alebo vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome
 - b. nájomca hrubo porušuje v dome povinnosti, vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa
 - c. nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie.
- 2.7 Výpovedná lehota je tri mesiace. Ak nájom bytu vypovie nájomca, výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede prenajímateľovi. Ak nájom bytu vypovie prenajímateľ, výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po splnení stanovených zákonných podmienok.
- 2.8 Nájomca je povinný v deň skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi uvoľnený byt v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na opotrebenie, aké je obvyklé pri riadnom užívaní a údržbe, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti prenajímateľovi vznikne.
- 2.9 O odovzdaní bytu zmluvné strany spíšu zápisnicu, v ktorej sa opíše najmä stav bytu v čase jeho odovzdania prenajímateľovi.
- 2.10 V prípade stanovenom v zákone, výpovedná lehota sa predlžuje o ochrannú dobu, ktorá trvá šesť mesiacov.
- 2.11 Po skončení nájmu, uplynutím dojednanej doby nájmu, nájomca nemá právo na bytovú náhradu (náhradný byt, náhradné ubytovanie).

3.

Práva a povinnosti zmluvných strán

- 3.1 Prenajíateľ je povinný odovzdať nájomcom byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť nájomcom plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.
- 3.2 Ďalšie osoby môžu byť prihlásené na trvalý alebo prechodný pobyt len na základe predchádzajúceho súhlasu prenajíateľa.
- 3.3 Nájomca a osoby, ktoré s nájomcom žijú v spoločnej domácnosti, majú právo užívať byt a spoločné priestory a zariadenia domu a požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
- 3.4 Nájomca je povinný riadne užívať byt, spoločné priestory a zariadenia domu a požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu. Je povinný hradiť drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou.
- 3.5 Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu bytu, má prenajíateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcov na vlastné náklady tak urobiť a od nájomcu požadovať náhradu.
- 3.6 Nájomca, príp. osoby, ktoré s ním v byte bývajú, sú povinní odstrániť nedostatky a poškodenia, ktoré v dome sami spôsobili. Ak tak neurobia, má prenajíateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcov nedostatky a poškodenia odstrániť a od nájomcov požadovať náhradu.
- 3.7 Nájomca sa zaväzuje, že bez zbytočného odkladu oznámi prenajíateľovi tie opravy v byte, ktoré prislúchajú prenajíateľovi. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá nájomca za škodu tým spôsobenú.
- 3.8 Nájomca nie je oprávnený uskutočniť akúkoľvek dispozíciu s bytom bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajíateľa. Nájomca nemôže užívať byt na iné účely než na bývanie.
- 3.9 Nájomca sa zaväzuje, že bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajíateľa nebude v byte vykonávať podstatné zmeny a stavebné úpravy a to ani na svoje náklady.
- 3.10 Pri zmene počtu osôb bývajúcich v byte, je nájomca povinný túto skutočnosť oznámiť prenajíateľovi najneskoršie v lehote do 30 dní od vzniku zmeny.
- 3.11 Nájomca sa zaväzuje vypratať predmet nájmu najneskôr do troch dní po ukončení nájmu.

4.

Výška a splatnosť nájomného a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu

- 4.1 Nájomca sa zaväzuje uhrádzať prenajíateľovi mesačné nájomné a úhrady za všetky plnenia spojené s užívaním bytu.
Výška nájomného sa určuje v zmysle Opatrenia MF SR o regulácii cien nájmu bytov, podľa ktorého sa nájomca zaväzuje platiť prenajíateľovi za celý byt nájomné vrátane fondu prevádzky, údržby a opráv a prevádzkovej réžie v celkovej sume **134,05 € (stotridsaťštyri eur päť centov)**.
- 4.2 Evidenčný list pre výpočet úhrady za používanie bytu je neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy.

- 4.3 V zmysle zákona č. 443/2010 o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní a v zmysle nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z. Obec Rudinská tvorí fond opráv ročne minimálne vo výške 0,5 % nákladov na obstaranie nájomného bytu. Výška tvorby sa určuje v €/m² úžitkovej plochy bytu/mesiac a je stanovená na 0,36 €/m².
- 4.4 Nájomné, vrátane úhrady za správu a preddavky na úhradu za plnenia poskytované užívaním bytu, je nájomca povinný zaplatiť najneskôr v 5. deň bežného kalendárneho mesiaca na účet prenajímateľa.
- 4.5 Nájomca sa ďalej zaväzuje platiť:
- úhrady za spotrebu elektrickej energie spojenej s užívaním bytu spoločnosti Stredoslovenská energetika, a. s. na základe samostatnej zmluvy o odbere elektrickej energie. Zistený preplatok, príp. nedoplatok prislúcha nájomcovi.
 - úhrady za spotrebu plynu spojenej s užívaním bytu spoločnosti SPP, a. s. na základe samostatnej zmluvy o odbere zemného plynu. Zistený preplatok, či nedoplatok prislúcha nájomcovi.
 - platby za komunálny odpad, ktoré určuje platné Všeobecné záväzné nariadenie Obce Rudinská o miestnom poplatku za zber, prepravu a zneškodňovanie komunálneho odpadu a drobného stavebného odpadu v Obci Rudinská.
 - platby za odber vody spojenej s užívaním bytu je nájomca povinný uhrádzať prenajímateľovi.
 - platby za spotrebu elektrickej energie spojenej s užívaním spoločných priestorov je nájomca povinný uhrádzať prenajímateľovi na základe vyúčtovania.
- 4.6 Prevádzkové náklady spoločných priestorov a za drobné opravy je povinný nájomca uhrádzať prenajímateľovi.
- 4.7 V prípade, že nájomca nezaplatil nájomné a úhradu za služby s nájmom spojené ani do 3 mesiacov od napomenutia, je prenajímateľ oprávnený nájom bytu vypovedať aj pred uplynutím dohodnutej doby nájmu.
- 4.8 Ak nájomca nezaplatí riadne nájomné alebo preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu do 5 dní po jej splatnosti, je povinný v zmysle § 697 Občianskeho zákonníka a ustanovenia § 4 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z. zaplatiť prenajímateľovi spolu s nájomným aj poplatok z omeškania vo výške 0,5 promile dlžnej sumy za každý deň omeškania, najmenej však **0,83 €** za každý i začatý mesiac omeškania.
- 4.9 Preddavky a úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu prenajímateľ vyúčtuje podľa skutočných nákladov najneskôr do 30 dní od obdržania vyúčtovania správcu za predchádzajúci kalendárny rok. Podľa výsledkov vyúčtovania:
- a) preplatok je prenajímateľ povinný vrátiť nájomcovi do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania prenajímateľa,
 - b) nedoplatok je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania prenajímateľa.
- 4.10 Nájomca je pri podpise tejto zmluvy povinný zaplatiť finančnú zábezpeku vo výške 6 mesačných splátok nájomného, t. j. **804,30 € (slovom osemstoštyri eur tridsať centov)**. Finančná zábezpeka bude uložená na účte prenajímateľa až do skončenia nájmu a bude vyúčtovaná a vrátená až po skončení zmluvného vzťahu pri protokolárnom odovzdaní predmetu nájmu prenajímateľovi, najneskôr do troch mesiacov po odovzdaní bytu. Finančná zábezpeka bude prenajímateľom použitá iba v prípade omeškania pravidelných platieb na ich vyrovnanie. Vždy, keď finančná zábezpeka, alebo jej časť bude použitá prenajímateľom na

uspokojenie jeho pohľadávky, je nájomca povinný rozdiel do výšky 6 mesačných splátok doplatiť.

- 4.11 Finančnú zábezpeku ste povinný uhradiť najneskôr **28.02.2023** do pokladne obce alebo **na účet IBAN SK65 0200 0000 0030 4762 3153 č. 3047623153**, vedený vo VÚB, a. s., s uvedením variabilného symbolu **36605** a špecifického symbolu – **meno a priezvisko nájomcu**.
- 4.12 Nájomca sa zaväzuje, že pri všetkých úhradách nájomného, bude uvádzať identifikačný variabilný symbol **36605**.

5.

Záverečné ustanovenia

- 5.1 Prenajímateľ má právo vypovedať túto Zmluvu okamžite a to v prípade hrubého porušenia domového poriadku alebo nedodržania zmluvných podmienok.
- 5.2 Túto zmluvu možno meniť a dopĺňať písomným dodatkom podpísaným oboma zmluvnými stranami.
- 5.3 Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia na webovom sídle Obce Rudinská.
- 5.4 Táto zmluva je povinne zverejňovaná podľa § 5 zákona č. 211/2000 Z. z. O slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
- 5.5 Nájomca v zmysle § 7 zákona č. 428/2002 Z. Z. O ochrane osobných údajov svojim podpisom na tejto zmluve potvrdzuje, že súhlasí so spracúvaním osobných údajov v rozsahu údajov uvedených v tejto zmluve a v zákone č. 470/2005 Z. z. na účel vedenia týchto údajov v evidencii nájomcov.
- 5.6 Táto zmluva sa vyhotovuje v štyroch vyhotoveniach, z ktorých každá zmluvná strana obdrží dve vyhotovenia.
- 5.7 Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu si prečítali, obsahu zmluvy porozumeli, že zmluva vyjadruje ich slobodnú a vážnu vôľu a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.

V Rudinskej, dňa 28.02.2023

Prenajímateľ :

Nájomca :

Lenka Purašová
Starostka obce