

Nájomná zmluva

na opakovaný nájom bytu uzavretá podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka v platnom znení a v súlade s ustanovením § 12 zákona č.443/2010 Z.z. v platnom znení medzi zmluvnými stranami:

Prenajíateľ: OBEC Pribylina
v zastúpení: Danielom Pokrievkom, starostom obce
Obecná ulica 384/6, 032 42 Pribylina
IČO: 00315711
DIČ: 2020581640
IBAN: SK915600000001602592001
Bankové spojenie: Prima banka a.s., Liptovský Mikuláš
a
Nájomca: Ing. Martin Fleischhacker, I
a Bc. Simona Harichová, naI

Článok I.

Predmet nájmu

1. Predmetom nájmu je byt č. 3 v bytovom dome súp.číslo:19 v obci Pribylina.

Užívanie bytu v zmysle ustanovení zákona č.443/2010 Z.z. sa s účinnosťou od 01.01.2011 považuje za sociálne bývanie obstarané s použitím verejných prostriedkov a obec postupuje pri poskytovaní bytu podľa tohto zákona. Predchádzajúci nájomný vzťah s uvedeným nájomcom bol časovo vymedzený na dobu určitú od 01.04.2022 do 31.03.2023

Celková podlahová plocha bytu je 39,01m²

Byt pozostáva z 1 obytnej miestnosti.

Príslušenstvom je kuchyňa, predsieň, kúpeľňa, WC a pivnica č.3.

Vybavenie bytu je štandardné a jeho súčasťou bytu sú základné zriaďovacie predmety kuchynská linka, šporák podľa platných právnych predpisov a opisu v zápisnici bod 5/.

2. Prenajíateľ ponecháva nájomcovi byt do užívania

na čas určitý od 01.04.2023 do 31.03.2024.

V prípade dodržania podmienok uvedených vo všeobecne a osobitne záväzných právnych predpisoch, najmä:

- Občiansky zákonník /najmä § 711/

- Zákon o životnom minime č.601/2003 v platnom znení

- Zákon NR SR č.443/2010 o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní

- Všeobecne záväzné nariadenie obce o podmienkach pridelovania nájomných bytov,

má nájomca právo na opakované uzavretie zmluvy o nájme bytu na čas určitý. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude prenájiateľ písomne informovať nájomcu minimálne 3 mesiace pred termínom skončenia nájmu nájomného bytu. V prípade záujmu o opakovaný nájom bytu predloží nájomca potvrdenia o výške príjmu všetkých členov spoločnej domácnosti za predchádzajúci rok.

3. S nájomcom budú byt užívať:

4. Popri práve užívať byt č.3 a jeho príslušenstvo, má nájomca právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu spojené s užívaním bytu, s individuálnou aj spoločnou kolektívnou zodpovednosťou za ich stav v prípade znečistenia a poškodenia.

5. Byt vrátane jeho príslušenstva a vybavenia /inventár/ prenájiateľ odovzdáva a nájomca preberá v užívania schopnom stave na základe opisu v príslušnej zápisnici, potvrdenej podpisom zmluvných strán. Pri skončení nájmu je postup rovnaký, vrátane odpisu stavov meračov médií.

6. Nájomca je oprávnený predmet nájmu užívať len na bývanie. Nájomca je povinný umožniť za jeho prítomnosti prenajímateľovi výkon práva kontroly, či sa byt užíva riadnym spôsobom.

Článok II.

Nájomné a úhrada za plnenia spojené s užívaním bytu

1. Nájomné sa stanovuje podľa platných cenových predpisov a to najmä Opatrenia MF SR z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov.

Výška nájmu sa stanovuje vo výške vypočítanej v "Evidenčnom liste bytu", ktorý je neoddeliteľnou súčasťou nájmovej zmluvy.

Výška preddavkov za služby spojené s užívaním bytu sa stanovuje osobitne.

2. Finančnú zábezpeku požadovanú za užívanie bytu č.3 v bytovom dome s.č. 19 vo výške 690 EUR uhradza nájomca na účet obce IBAN: SK865600000001602598008 pri podpise nájmovej zmluvy a nájmná zmluva nadobúda účinnosť až po preukázaní jej úhrady.

Finančnú zábezpeku vedie obec na samostatnom účte a túto zúčtuje po príslušných odpočtoch nájomcovi po skončení nájmu bytu resp. komisionálnom prevzatí bytu a doručení dodávateľských faktúr za plnenie spojené s užívaním bytu. Zvyšnú sumu s prípadnými výnosmi z úrokov do výšky jednej polovice z úrokovej sadzby, vyplatí nájomcovi do 30 dní.

Odpočty z finančnej záruky:

- úhrady za prípadné poškodenie bytu a poškodenie spoločných priestorov a zariadení bytového domu počas nájmného vzťahu s individuálnou a spoločnou kolektívnou zodpovednosťou
- úhrady za opravy a práce, ktorými sa byt pri skončení nájmného vzťahu uvedie do pôvodného stavu s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie
- úhrady za nezaplatené nájomné a nezaplatené služby spojené s užívaním bytu v rámci záverečného vyúčtovania pri skončení nájmu bytu
- iné úhrady, ktoré priamo súvisia s užívaním bytu a správou bytového domu po prejednaní a súhlase v obecnom zastupiteľstve

3. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné a preddavok za služby spojené s užívaním bytu a spoločných priestorov mesačne a to dopredu najneskôr do 15. dňa príslušného mesiaca:

a/ v hotovosti do pokladne obce

b/ úhradou na číslo účtu: IBAN: SK915600000001602592001

4. V prípade, že nájomca nezaplatí nájomné a mesačné preddavky v stanovenej lehote do 15. dňa príslušného mesiaca, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške 2,5 % z dlžnej sumy za každý začatý mesiac omeškania.

Ak nájomca nezaplatí nájomné a úhradu za plnenia spojené s užívaním bytu viac ako za tri mesiace, napriek písomnej výzve s náhradnou lehotou na úhradu nájmného, je to dôvod na ukončenie nájmu bytu, bez nároku na zabezpečenie bytovej náhrady.

5. Pri zmene právnych a cenových predpisov sa primerane zmení aj výška nájmného a preddavkov na úhradu za služby. Prenajímateľ sa zaväzuje, že oznámi zmenu výšky nájmného písomne nájomcovi najmenej jeden mesiac pred jeho splatnosťou.

6. Preddavky za služby spojené s užívaním bytu vyúčtuje obec nájomcovi raz ročne, najneskoršie do 31.05. nasledujúceho roka.

Článok III.

Práva a povinnosti spojené s nájmom bytu

1. Práva a povinnosti spojené s nájmom bytu upravujú najmä ustanovenia Občianskeho zákonníka, Domového poriadku a Požiarne poplachové smernice pre bytový dom.

2. Prenajímateľ zabezpečí nájomcovi úplný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu. Umožní nájomcovi užívať spoločné priestory a zariadenia domu.

3. Drobné opravy v byte súvisiace s jeho využívaním a náklady spojené s jeho bežnou údržbou hradí nájomník podľa ustanovenia § 687 Obč. zákonníka a Nariadenia vlády SR č.87/1995 Z.z. v znení neskorších predpisov (príloha Domového poriadku).

Ak sa nájomník nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnej údržby bytu má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomníka na svoj náklad sám a požadovať od neho náhradu.

4. Nájomník je povinný bez zbytočného odkladu prenajímateľovi oznámiť potrebu tých opráv v byte, ktoré má znášať prenajímateľ a umožniť mu ich vykonanie. Inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.

5. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi do jedného mesiaca skutočnosti, rozhodujúce pre stanovenie výšky nájomného a úhrady za služby, najmä zmenu počtu osôb.
6. Nájomca nie je oprávnený vykonávať zmeny stavebného alebo dispozičného charakteru v byte bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
7. Nájomca nie je oprávnený prenajatý byt alebo jeho časť prenechať do podnájmu. Nerešpektovanie tejto povinnosti sa pokladá za porušenie povinnosti podľa § 711 Obč. zákonníka a je dôvodom na výpoveď nájmu bytu.
8. Nájomca je povinný za jeho prítomnosti umožniť vstup do nájomného bytu zamestnancom MVRR SR, Okresného úradu Žilina a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu.

Článok IV.

Zánik nájmu

1. Pre zánik nájmu platia všeobecné ustanovenia Občianskeho zákonníka pre nájomcu a prenajímateľa, podmienky stanovené vo Všeobecne záväznom nariadení obce o prenájme bytov v uvedenom bytovom dome na dobu určitú a podmienka uvedená v článku II. bod 4. tejto nájomnej zmluvy pri neplatení nájomného a preddavkov na služby spojené s užívaním bytu.
2. Ak 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, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v bytovom dome, obec môže vypovedať nájom bytu, bez nároku na zabezpečenie bytovej náhrady /§ 711 odst.1 písm. c/ Občianskeho zákonníka/.
3. Nájom bytu a užívanie bytu nájomcom skončí uplynutím doby dohodnutej doby na čas určitý uvedenej v článku I. tejto nájomnej zmluvy a to bez nároku nájomcu na zabezpečenie bytovej náhrady.
4. Uplynutím dohodnutej doby nájmu, ak sa účastníci tejto zmluvy nedohodnú inak, nájomný vzťah skončí a nájomca je povinný byt vypratať a odovzdať písomne a komisionálne v posledný deň trvania nájmu.
5. Nájomca môže vypovedať nájom bez uvedenia dôvodov. Po vzájomnej dohode je výpovedná lehota zo strany nájomcu 3 mesačná s platnosťou od prvého dňa nasledujúceho mesiaca.
6. Nájomca je povinný dňom skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi byt v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie. V opačnom prípade je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu, v akom ho nájomca prevzal.
7. Prenajímateľ po skončení nájmu nehradí nájomcovi náklady na stavebné úpravy a iné zmeny, ktoré nájomca v byte vykonal, ani protihodnotu toho o čo sa prípadne kvalita a vybavenie bytu zlepšili, a to ani vtedy, ak prenajímateľ od nájomcu vyžaduje, aby byt uviedol do pôvodného stavu.

Článok V.

Osobitné dojednania

1. Zmluvné strany prehlasujú, že obsahu tejto zmluvy porozumeli a nájomnú zmluvu uzavreli slobodne, vážne, určite a zrozumiteľne, bez tiesne a nevýhodnosti podmienok a na znak súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne podpisujú.
2. Zmluva je vyhotovená v dvoch exemplároch, pričom jeden obdrží nájomca a jeden prenajímateľ.
3. V ďalších zmluvne neupravených vzťahoch sa zmluvné strany budú riadiť príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, platným Všeobecne záväzným nariadením o podmienkach prideľovania nájomných bytov v obci Pribylina a ostatnými všeobecne platnými právnymi predpismi.
4. Nájomca svojim podpisom potvrdzuje, že v zmysle zákona č.18/2018 Z.z. o ochrane osobných údajov v platnom znení dáva prenajímateľovi súhlas na spracúvanie svojich osobných údajov ako aj osobných údajov spoločne posudzovaných osôb, nevyhnutných pre uzatvorenie a plnenie podmienok uzatvorenej nájomnej zmluvy.

V Pribyline, dňa: 10 MAR. 2023

Nájomca:

Ing. Martin Fleischhacker
Bc. Simona Harichová

Prenajímateľ:

Daniel Pokrievka
starosta obce



Príloha číslo:1
Počet listov: 1

EVIDENČNÝ LIST - Byt číslo 3

Bytový dom číslo súpisné:19
Obec a katastrálne územie: PRIBYLINA

Prenajímateľ: Obec Pribylina

Nájomca: Ing. Martin Fleischhacker,

a

Bc. Simona Harichová.

Dispozičné riešenie bytu: / podľa projektovej dokumentácie /

Podlahová plocha bytu: 39,01m² z toho:

a) obytná časť: 20,06 m²

obývací izba 20,06m²

b) príslušenstvo: 18,95 m²

chodba 4,66 m², kúpeľňa +WC 4,12 m², kuchyňa 10,17 m²,
a pivnica č.3

Byt číslo 3 – sociálne nájomné podľa uznesenia Obecného zastupiteľstva číslo 112/09:

Základné nájomné	93,62 €
Poistné bytového domu	3,05 €
Fond obnovy a údržby	7,62 €
Výkon správy	6,64 €
Vodné + stočné	4,07 €
<u>SPOLU mesačne</u>	115,00 €

Použitie finančných prostriedkov uhradených nájomcom bytu ako finančnej zábezpeky na účet obce pri uzatváraní nájomnej zmluvy, upravuje článok II. bod 2 platnej nájomnej zmluvy resp. jej dodatku.

V Pribyline dňa **10 MAR. 2023**

Daniel Pokrievka
starosta obce

Prevzal dňa **10 MAR. 2023**