

Z M L U V A č. 2/8/2023/01 o nájme bytu
uzavretá podľa § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka

Prenajímateľ: **Obec Babiná**
V zastúpení: Gregušová Jana, starostka obce
So sídlom: Horná ulica č.97/2, 962 61 Babiná
IČO: 00319732
Bank. spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.
Číslo účtu/ IBAN: SK35 5600 0000 0097 0078 7001
d'alej len „prenajímateľ“

a

Nájomca: **Mgr. Matúš Kaššay, nar.**
974 04 Banská Bystrica
d'alej len „nájomca“

Čl. I.
Predmet nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi za nájomné do užívania dvojizbový **byt č.2** na prízemí v bytovom dome na Rybníčnej ulici č. 244/28 , zapísaný na LV č. 405, k.ú. Babiná.
2. Prenajímateľ a nájomca uzatvoril dňa 10.10.2023 Zmluvu č. 2/8/2023/01 o poskytnutí finančnej zábezpeky na nájom bytu , ktorá ku dňu podpisu tejto Zmluvy predstavuje čiastku **840,- Eur.**
3. Charakteristika bytu: základné príslušenstvo bytu, výmera a ostatných plôch, údaje o bývajúcich v byte, výpočet mesačnej úhrady za užívanie bytu a zálohy za služby, stav finančnej zábezpeky, je uvedená v evidenčnom liste, ktorý je súčasťou zmluvy o nájme.

Čl. II.
Rozsah užívania

1. Nájomca je oprávnený predmet nájmu uvedený v čl. I tejto zmluvy užívať len na bývanie.
2. Nájomca nesmie dať byt do prenájmu tretej osobe.
3. V prípade porušenia spôsobu a rozsahu užívania nájomcom je prenajímateľ oprávnený dať mu výpoveď z nájmu podľa ust. § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka, a to v prípade, že túto povinnosť porušil príslušník domácnosti nájomcu.
4. Nájomca bytu a osoby, ktoré s nájomcom žijú v spoločnej domácnosti, majú popri práve užívať byt aj právo na užívanie spoločných priestorov a zariadení domu. Taktiež majú právo požívať plnenia, poskytovanie ktorých je spojené s užívaním bytu.
5. Malé sklady na chodbách v bytovom dome sú určené na užívanie, na uloženie vecí nájomcom 1-izbových a 2-izbových bytov na príslušnom poschodí.
6. Prenajímateľ povoľuje nájomcovi v nájomnom byte chovať iba **1 zviera**. V prípade chovu psov sa povoľujú iba nízke plemená, tzv. bytové psy.
7. Nájomca je povinný dodržiavať domový poriadok bytového domu, všeobecne záväzné nariadenie o podmienkach prenájmu nájomných bytov a ako občan s trvalým pobytom v obci je povinný dodržiavať všeobecne záväzné predpisy obce o chove zvierat v obci, štatút obce a ďalšie záväzné predpisy a nariadenia platné na území obce Babiná.

Čl. III Doba nájmu

1. Nájomný vzťah vzniká **od 1.11.2023** a dojednáva sa na dobu určitú **do 31.10.2026**.
2. Nájomca má prednostné právo na opakované uzatvorenie zmluvy o nájme bytu na 3 roky len v tom prípade, že má splatenú finančnú zábezpeku v plnej výške.
Prenajímateľ sa zaväzuje k opakovanému uzavretiu nájomnej zmluvy s nájomcom na ďalšie obdobie za súčasného splnenia nasledovných podmienok:
 - a) nájomca okrem nájmu bytu, ktorý je predmetom zmluvy, naďalej spĺňa všetky podmienky pre pridelenie nájmu bytu podľa príslušných platných predpisov a platného VZN obce o podmienkach prenájmu bytov,
 - b) mesačný príjem nájomcu a osôb s ním bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu, nebude prevyšovať triaplnásobok životného minima vypočítaného pre nájomcu a osoby, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne, pritom mesačný príjem sa vypočíta z príjmu za predchádzajúci kalendárny rok ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberá,
 - c) počas doby nájmu nedošlo k porušeniu povinnosti nájomcu vyplývajúcich z tejto nájomnej zmluvy a príslušných právnych predpisov.
3. **Nájomca bytu, ak má záujem o opakované uzavretie nájomnej zmluvy, je povinný najneskôr 2 mesiace pred ukončením jej platnosti doručiť na Obecný úrad Babiná písomnú žiadosť o opakované uzavretie nájomnej zmluvy vrátane potvrdení o príjme za predchádzajúci kalendárny rok.**

Čl. IV Spôsob platenia úhrady za nájom a za plnenia poskytované s užívaním bytu

1. Výška mesačnej úhrady za nájom bytu a preddavkov na poskytovanie plnenia spojeného s užívaním bytu (ďalej len služby) je uvedená v evidenčnom liste.
2. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať nájomné za užívanie bytu vo výške **150,-€** a preddavky za služby (preddavkové platby za spotrebu plynu a vody) sú určené vo výške **60,- €**. Nájomca je povinný uhrádzať prenajímateľovi nájomné a preddavky za služby mesačne najneskôr do 22. dňa príslušného kalendárneho mesiaca v úhrnnej výške **210,- €**.
3. Nájomca je povinný platby uvedené v bode 2 čl. IV zmluvy uhrádzať prenajímateľovi bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa: IBAN: **SK35 5600 0000 0097 0078 7001**, VS: **28202301**, alebo v hotovosti do pokladne obecného úradu.
4. V prípade, že nájomca pri platbe neuvedie mesiac, za ktorý sa úhrada platí, alebo uvedie mesiac, ktorý už bol uhradený, alebo ak z úhrady nebude zrejmé, za ktoré obdobie nájomca úhradu poukazuje, je obdobie, ktoré bude úhradou pokryté, oprávnený určiť prenajímateľ sám, prenajímateľ spravidla pokryje najstaršiu splatnú pohľadávku.
5. V prípade, že vyúčtovaním vznikol nedoplatok, je nájomca povinný ho uhradiť najneskôr do 15 dní odo dňa doručenia vyúčtovania alebo v tej istej lehote vzniesť písomne voči nemu námietky.
Prenajímateľ sa zaväzuje najneskôr do 30 dní od doručenia námietok preveriť ich oprávnenosť a o výsledku upovedomiť nájomcu. V prípade, ak vyúčtovaním vznikol nájomcovi reálny finančný preplatok, zaväzuje sa ho prenajímateľ bez zbytočného odkladu vyplatiť nájomcovi, ak sa neuplatní postup podľa odseku 6, alebo ak sa nájomca s prenajímateľom nedohodli inak. Vyššie uvedený postup platí aj v prípade, ak na základe oprávnených námietok nájomcu alebo z iných opodstatnených dôvodov bude vypracované opravné vyúčtovanie, upravujúce vyúčtovanie pôvodné.
6. Prenajímateľ je oprávnený započítať preplatok z úhrad poukazovaných nájomcom alebo preplatok vzniknutý z vyúčtovania s nedoplatkami z predchádzajúcich období.
7. Nájomca je povinný uhradiť prenajímateľovi skutočnú cenu za jednotlivé druhy služieb, ktoré prenajímateľ poskytuje sám alebo prostredníctvom dodávateľov.

Skutočnú cenu za vykurovanie a ohrev vody za zúčtovacie obdobie vždy k 31. 12. zúčtuje prenajímateľ v súlade s platnými právnymi predpismi v roku nasledujúcom ako rozdiel medzi zaplatenými zálohami za jednotlivé služby a ich skutočnou cenou.

Skutočnú cenu za vodné (spotrebu pitnej vody v byte) za zúčtovacie obdobie (2 x ročne / august a február/) zúčtuje prenajímateľ po doručení faktúr za dodávku pitnej vody od Stredoslovenskej vodárenskej spoločnosti a na základe údajov o stave vodomeroch v jednotlivých bytoch.

Prenajímateľ doručí vyúčtovanie nájomníkovi bez zbytočného odkladu po jeho vypracovaní.

8. Nájomca je povinný pri likvidácii odpadov produkovaných z domácností dodržiavať platné Všeobecne záväzné nariadenie obce Babiná o nakladaní s odpadmi, jednotlivé druhy odpadov ukladať do určených nádob a za likvidáciu odpadov uhradiť obci určený miestny poplatok stanovený platným Všeobecne záväzným nariadením o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady.
9. Prenajímateľ si zároveň vyhradzuje právo v priebehu doby nájmu zmeniť výšku nájomného ako aj mesačných záloh za jednotlivé druhy služieb, ak dôjde k zmene právnych predpisov upravujúcich ich ceny alebo ak bude na to iný dôvod (napr. zmena rozsahu poskytovaných služieb, zvýšenie cien služieb a pod.) Uvedené je prenajímateľ oprávnený vykonať aj jednostranným písomným oznámením.
Nájomca sa zaväzuje upravené nájomné a zálohy za jednotlivé druhy služieb platiť vo výške a lehotách uvedených v oznámení.
10. Nájomca je povinný uzatvoriť hospodárske zmluvy so SSE a SPP na odber energií.
V prípade, že počas trvania nájomného vzťahu dôjde k odpojeniu domácnosti (demontáž elektromeru, plynomeru), nájomca znáša náklady na opätovné pripojenie odberného miesta – bytu.
11. V prípade, že nájomca neuhradí 2 mesačné splátky nájomného po opakovaných výzvach na úhradu, prenajímateľ je oprávnený stiahnuť si dlžné nájomné zo sumy finančnej zábezpeky, maximálne dve výšky nájomného. Finančná zábezpeka nesmie klesnúť pod 4-násobok mesačných platieb nájomcu. Ak nájomca v ďalšom mesiaci neuhradí načas nájomné, prenajímateľ postupuje podľa Občianskeho zákonníka § 711, doručí nájomcovi výpoveď z nájmu.

V.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Zmluvné strany sa zaväzujú, že svoje práva a povinnosti vyplývajúce z nájomnej zmluvy budú vykonávať v súlade s Občianskym zákonníkom.
2. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať byt v stave spôsobilom k riadnemu užívaniu. Prílohou prvej nájomnej zmluvy je zápisnica o odovzdaní a prevzatí bytu nájomcovi s opisom stavu bytu a základným vybavením pri jeho prevzatí.
3. Zmluvné strany deklarujú, že k prevzatiu a odovzdaniu predmetu nájmu dôjde dňa **31.10.2023**.
4. Nájomca je povinný byt udržiavať v stave spôsobilom na riadne užívanie.
5. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi vstup do bytu za účelom vykonania opráv, dezinfekcie bytu a za účelom technickej kontroly stavu bytu v nevyhnutnom rozsahu ako aj za účelom kontroly spôsobu a rozsahu užívania bytu nájomcom. Nájomca a osoby tvoriace jeho domácnosť sú povinní umožniť vstup do bytu zamestnancom ministerstva, príslušného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu nájomného bytu.
6. Drobné opravy v byte a náklady spojené s bežnou údržbou bytu bude hradieť nájomca v zmysle nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.
7. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu písomne oznámiť prenajímateľovi potrebu tých opráv v byte, ktoré je povinný znášať prenajímateľ a umožniť ich vykonanie.
8. Ak nájomca nesplní svoju povinnosť podľa bodov 3 – 6 tohto článku, zodpovedá prenajímateľovi za vzniknutú škodu.
9. Nájomca nesmie vykonávať bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa stavebné úpravy alebo iné zmeny v byte, bytovom dome a na terase, a to ani na vlastné náklady. Nájomca sa zaväzuje všetky plánované úpravy v byte vopred ohlásiť prenajímateľovi a pri úpravách, ktoré podliehajú konaniu

na stavebnom úrade, vopred predložiť rozhodnutie stavebného úradu. V prípade porušenia tejto povinnosti, nájomca zodpovedá za škodu, ktorá v dôsledku porušenia povinnosti, podľa predchádzajúcej vety vznikne.

10. Nájomca pri označovaní bytových vchodových dverí (menovka) nesmie z dôvodu poškodenia dverí použiť vrtačku alebo iným spôsobom narušovať celistvosť dverí.
11. Prenajímateľ doporučuje nájomcovi uzatvoriť poisťnú zmluvu na poistenie domácností.

VI.

Evidencia príslušníkov domácnosti

1. V prílohe nájomnej zmluvy – v evidenčnom liste je uvedený počet osôb žijúcich s nájomcom v spoločnej domácnosti a ich vzťah k nájomcovi v čase uzatvorenia tejto nájomnej zmluvy.
2. Pri zvýšení alebo znížení počtu osôb v domácnosti, nájomca túto skutočnosť oznámi správcovi do 30 dní odo dňa jej vzniku. Podmienkou akceptácie oznámenia je príslušný originál alebo písomne overený doklad (rodný list, rozsudok súdu, sobášny list, úmrtný list), potvrdenie o odhlásení z doteraz užívaného bytu od jeho správcu, prípadne prejav vôle osoby, ktorá trvalo opúšťa spoločnú domácnosť. **Nový člen domácnosti je povinný sa prihlásiť na trvalý pobyt, pri odchode z bytu, zrušiť trvalý pobyt v obci a to prihlásením sa na trvalý pobyt v mieste nového bydliska.**
V prípade, že tak osoba neurobí, obec ju odhlási z trvalého pobytu na adrese bytu a prehlási na trvalý pobyt – OBEC Babiná.
Do nájomných bytov sa prihlasujú na trvalý pobyt iba nájomcovia, ich príbuzní v priamom pokolení, alebo druh, družka, ktorí žijú v spoločnej domácnosti a to na dobu trvania nájmu.

VII.

Skončenie nájmu

1. Nájom bytu sa skončí:
 - a/ dohodou zmluvných strán
 - b/ písomnou výpoveďou nájomcu,
 - c/ uplynutím doby nájmu,
 - d/ písomnou výpoveďou zo strany obce, ak nájomca:
 - I. nespĺňa podmienky zákona tohto VZN,
 - II. hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že neplatí včas nájomné alebo úhradu za plnenie poskytované v súvislosti s užívaním bytu za čas dlhší ako 2 mesiace,
 - III. nájomca, alebo ten kto s ním býva, napriek písomnej výstrahe hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v bytovom dome,
 - IV. využíva prenajatý byt bez súhlasu vlastníka na iné účely ako na bývanie,
 - V. alebo ten kto s ním býva, sústavne porušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v bytovom dome,
 - VI. neužíva byt bez vážnych dôvodov,
 - VII. bez súhlasu obce ubytuje v predmetnom byte iné osoby – nesplní si ohlasovaciu povinnosť ohľadom počtu osôb v domácnosti.
2. Nájomný vzťah ukončený nájomcom alebo prenajímateľom sa skončí posledným dňom tretieho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená nájomcovi. Za dátum doručenia zásielky sa považuje aj posledný deň možnosti vyzdvihnutia uvedenej zásielky určenej príslušným doručovacím úradom.
3. Nájomca je povinný po skončení nájmu odovzdať byt prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie podľa dĺžky času nájmu a riadne plnenie údržby a opráv, ktoré vykonal na vlastné náklady. O odovzdaní bytu sa spíše preberací zápis, v ktorom sa uvedie stav bytu v čase jeho odovzdania.

4. Nájomca je povinný pred odovzdaním bytu vykonať hygienický náter stien.
5. Zistené poškodenia a opotrebovania je povinný nájomca odstrániť alebo zaplatiť.
Ak neobsahuje táto zmluva o nájme opatrenia, platia ustanovenia Občianskeho zákonníka a nariadenia z neho vyplývajúce.

VIII. Záverečné ustanovenia

1. Pokiaľ táto zmluva neustanovuje inak, nájomný vzťah upravujú ustanovenia § 685-719 Občianskeho zákonníka.
2. Táto zmluva je vyhotovená v 2 exemplároch, z ktorých každá zo zmluvných strán dostane po 1 exemplári.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že zmeny tejto zmluvy sa uskutočnia vo forme písomného dodatku k nej.
4. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovej stránke obce Babiná.

V Babinej, dňa 12.10.2023

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

.....

.....

číslo bytu:
2/8

Evidenčný list
pre výpočet úhrady za užívanie bytu a služby.

Výmer MF SR č.R-1/96, ods.8 opatrenia MR SR z 28.01.2003 č.R-1/2003

Babiná, Rybníčná 244, prízemie

Meno a priezvisko užívateľa bytu: **Mgr. Matúš Kaššay**

I. Základné príslušenstvo – evidencia o byte č.2/8

A/ byt má plynové vykurovanie
B/ byt má kúpeľňu v byte
C/ byt má splachovací záchod v byte
D/ výška obytných miestností je 2,5 m
E/ byt je dvojizbový

II. Údaje o spolubývajúcich

1.		6.	
2.		7.	
3.		8.	
4.		9.	
5.		Počet rodín: 1	

III. Výmera bytu v m²

Obytná plocha	m ²
1. izba	14,3
2. izba + kuchyňa	20,68
3. izba	
jedáleň	
s p o l u	34,98
Vedľajšia plocha	
m ²	
predsieň	
WC + kúpeľňa	5,66
komora	1,87
kuchyňa	
kúpeľňa	
chodba	6,13
s p o l u	13,66
Úžitková plocha bytu	48,64 m²

IV. Ostatná plocha

Ostatná plocha	m ²
lógia	
sklad	5,42
s p o l u	5,42

V. Finančná zábezpeka bytu

Finančná zábezpeka je k dátumu podpisu zmluvy o nájme uhradená v plnej výške **840,-€**.

VI. Výpočet mesačnej úhrady za užívanie bytu a zálohy za služby

		Platí od	Zmeny odo dňa			
		1.11.2023				
1.	Úhrada za užívanie bytu	122,- €				
2.	Osvetlenie spoločných priestorov	4,- €				
3.	Fond opráv	20,- €				
4.	Poistné	4,- €				
	Užívanie skladových priestorov	-				
	Mesačná úhrada za užívanie bytu spolu:	150,- €				
5.	Vodné	10,- €				
6.	Poplatok za vykurovanie a ohrev teplej vody	50,- €				
	Spolu	210,- €				

Dátum: 12.10.2023

.....
pečiatka a podpis
zástupcu obce Babiná

.....
podpis užívateľa bytu