

ZMLUVA O NÁJME BYTU č. 3/2023

uzavretá podľa ust. § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka a Všeobecne záväzného nariadenia Obce Divinka, ktorú uzatvorili zmluvné strany

1. Prenajímateľ:

Obec Divinka, Divinka 142, 013 31 Divina
v zastúpení: Ing. Michal Krško, starosta obce
IČO: 00 321 222
DIČ: 2020671851
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a. s. Žilina
IBAN: SK31 5600 0000 0002 0115 2019

2. Nájomca:

Meno a priezvisko: **Ľubomír Korista**, dát. nar.:

I.

Predmet zmluvy

1. Predmetom tejto zmluvy je prenájom 3-izbového bytu č. 8, 4. NP, v bytovom dome 9. b. j., na adrese Divinka 142, v obci Divinka, vo výlučnom vlastníctve prenajímateľa. Byt patrí do kategórie obecný bytový nájomný dom.
2. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom 3-izbového bytu č. 8, 4. NP ktorý sa nachádza v bytovom dome špecifikovanom v bode 1. tohto článku. Predmetný byt pozostáva:

Vybavenie bytu:

- Kuchyňa: kuchynská linka, elektrický sporák MORA, digestor MORA, drez, vodovodná batéria
- Biokrb
- 5 x radiátor
- Kúpeľňa: obklady, dlažba, vaňa, umývadlo, vodovodné batérie, svietidlá 2x, rebríkový radiátor
- WC: obklady, dlažba, záchodová misa, umývadlo, vodovodná batéria, svietidlo
- V priestoroch: kuchyňa s obývačkou, 2x izba a chodba plávajúca podlaha, v chodbe svietidlo 2x
- poštová schránka s kľúčikom, domový vrátnik
- k bytu prislúcha iný priestor – pivničná kobka č. 15

Plocha jednotlivých miestností:

Chodba	7 m ²
Kúpeľňa	3,5 m ²
WC	1,4 m ²
Izba	12,01 m ²
Izba	12,09 m ²
Obývacia izba	15,08 m ²
Kuchyňa	9,41 m ²
Loggia	4,08 m ²

3. Prenajímateľ prenájma byt nájomcovi na základe Žiadosti nájomcu a na základe Rozhodnutia Obecného zastupiteľstva.
4. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania tento byt s príslušenstvom a vybavením tak, ako je uvedené v tejto zmluve a jej prílohách (Preberací protokol a Dohoda o zaplatení preddavkov na nájom – Finančná zábezpeka), za podmienok uvedených v zmluve.
5. Nájomca vyhlasuje, že sa so stavom prenájmaného bytu oboznámil a preberá ho do svojho užívania s tým, že v byte bývajú títo členovia domácnosti:

- Ľubomír Korista, nar.:
- Simona Šuličová, nar.:
- Lara Koristová, nar.:

II.

Doba trvania nájmu, jeho predĺženie a zánik nájmu

1. Byt uvedený v čl. I. tejto zmluvy sa prenájma na dobu určitú od **04.12.2023** do **03.12.2026**, t.j. na 3 roky s možnosťou opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy, pri splnení podmienok nájmu určených právnymi predpismi a VZN obce pre tento typ bytu.
2. Obecný úrad Divinka bude 3 mesiace pred ukončením platnosti nájomnej zmluvy písomne informovať nájomcu o ukončení platnosti zmluvy. V prípade, že bude mať nájomca nájomného bytu záujem o predĺženie nájomného vzťahu (doby trvania nájmu), je povinný najmenej 2 mesiace pred ukončením platnosti nájomnej zmluvy doručiť na Obecný úrad Divinka písomnú žiadosť spolu s dokladmi preukazujúcimi príjem osôb k 31.12. predchádzajúceho kalendárneho roka. V prípade, že nájomca nepredloží doklady podľa predchádzajúcej vety riadne a včas, stráca nárok na predĺženie doby trvania nájmu a prenájímateľ je oprávnený predmet nájmu prenajať tretej osobe, pričom nájomca je povinný predmet nájmu vypratať najneskôr ku dňu skončenia nájmu.
3. Počas doby trvania nájmu sa príjem osôb nepreveruje.
4. Nájomný vzťah môže počas dojednanej doby trvania nájmu zaniknúť:
 - uplynutím doby nájmu, ak nebola táto doba predĺžená,
 - písomnou dohodou zmluvných strán k dohodnutému dňu,
 - písomnou výpoveďou zo strany nájomcu, pričom výpovedná lehota je 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede na obecný úrad a skončí sa posledným dňom v mesiaci, v ktorom uplynula výpovedná lehota.
 - písomnou výpoveďou zo strany prenájímateľa, ak nájomca a užívateľ bytu:
 - a. nespĺňa podmienky vymedzené VZN pre tento typ bytu,
 - b. hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil včas nájomné alebo úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 2 mesiace. V takomto prípade doručí prenájímateľ nájomcovi výpoveď z bytu, pričom výpovedná lehota je 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede a skončí sa uplynutím posledného dňa príslušného kalendárneho mesiaca. Ak nájomca preukáže, že ku dňu doručenia výpovede bol v hmotnej núdzi z objektívnych dôvodov, výpovedná lehota sa predlžuje o ochrannú lehotu, ktorá trvá šesť mesiacov.
 - c. alebo ten, kto s ním býva, napriek predchádzajúcemu písomnému upozorneniu hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v dome,
 - d. využíva prenajatý byt bez súhlasu prenájímateľa na iné účely ako na bývanie alebo ak nájomca alebo ten, kto s ním býva, sústavne porušujú pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozujú bezpečnosť alebo porušujú dobré mravy v dome,

- e. neužíva byt bez vážnych dôvodov,
 - f. bez súhlasu prenajímateľa ubytuje v predmetnom byte iné osoby, alebo osoby bývajúce v byte, ktoré nemajú trvalý pobyt v obci Divinka
- písomnou výpoveďou zo strany prenajímateľa:
 - 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 vykonávaní ktorých byt alebo dom nemožno užívať.
5. V písomnej výpovedi, ktorú podal prenajímateľ, musí byť uvedená lehota, kedy sa má nájom skončiť.
 6. V ostatných otázkach sa skončenie nájmu riadi ustanoveniami Občianskeho zákonníka, pokiaľ všeobecne záväzné nariadenie obce neustanovuje inak, a ustanoveniami zákona č. 443/2010 Z. z..
 7. V prípade ukončenia nájmu je nájomca povinný byt odovzdať spolu so všetkým vybavením bytu prenajímateľovi čistý, vypratáný a hygienicky vybielený v stave primerane zodpovedajúcom dobe užívania. V opačnom prípade je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu, v akom ho nájomca prevzal.
 8. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade ak celková doba nájmu k predmetu nájmu medzi nájomcom a prenajímateľom bude trvať najmenej 40 rokov a prenajímateľ bude oprávnený a bude mať záujem previesť vlastnícke právo k predmetu nájmu v prospech tretej osoby, nájomca má prednostné právo na odkúpenie predmetu nájmu (predkupné právo) za podmienok stanovených všeobecne záväznými právnymi predpismi.

III.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.
2. Všetky osoby bývajúce v byte musia byť prihlásené na trvalý pobyt v obci Divinka.
3. Nájomca a osoby, ktoré s nájomcom žijú v spoločnej domácnosti, majú právo užívať byt, spoločné priestory a zariadenia domu a požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
4. Nájomca je povinný riadne užívať byt, spoločné priestory a zariadenia domu a požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu. Drobné opravy v byte definované v prílohe č. 1 Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka si zabezpečuje každý nájomca na vlastné náklady. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca znáša všetky náklady na opravu a/alebo výmenu kuchynskej linky. V prípade opotrebenia a nefunkčnosti sporáka a/alebo digestora, prenajímateľ zabezpečí opravu a/alebo výmenu jeden krát počas trvania celkového nájomného vzťahu (t. j. za obdobie 40 rokov) so všetkými nájomníkmi, potom už znáša všetky náklady na opravu a/alebo výmenu sporáka a digestora nájomca.
5. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu bytu, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu na vlastné náklady tak urobiť a od nájomcu požadovať náhradu.
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 prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu nedostatky a poškodenia odstrániť a od nájomcu požadovať náhradu.
7. Nájomca sa zaväzuje, že bez zbytočného odkladu oznámi prenajímateľovi tie opravy v byte, ktoré prislúchajú prenajímateľovi. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá nájomca za škodu tým spôsobenú.

8. Nájomca nie je oprávnený uskutočniť akúkoľvek dispozíciu s bytom bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Nájomca nemôže užívať byt na iné účely než na bývanie.
9. Nájomca sa zaväzuje, že bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa nebude v byte vykonávať podstatné zmeny a stavebné úpravy, a to ani na svoje náklady.
10. Pri zmene počtu osôb bývajúcich v byte, je nájomca povinný túto skutočnosť oznámiť prenajímateľovi najmenej 3 dni vopred.
11. Nájomca sa zaväzuje vypratať predmet nájmu najneskôr posledný deň trvania nájmu.
12. Nájomca sa zaväzuje spolu s osobami, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti dodržiavať domový poriadok vydaný prenajímateľom.
13. V nájomnom byte sa môžu chovať zvieratá (pes, mačka) za podmienok, že:
 - zvierá nenarušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov,
 - nepoškodzuje a neznečisťuje prenajatý byt, príslušenstvo, spoločné priestory a verejné priestranstvá,
 - neohrozuje bezpečnosť,
 - zvierá bude venčené v priestoroch určených prenajímateľom,
 - za podmienok dodržania podmienok zákona č. 282/2002 Z. z., ktorým sa upravujú niektoré podmienky držania psov.
14. Ku každému nájomnému bytu prislúcha jedno spoplatnené parkovacie miesto pre osobné motorové vozidlo (ďalej len „vozidlo“) pred nájomným bytovým domom. Poplatok za užívanie jedného parkovacieho miesta pred nájomným bytovým domom sú **3,- Eur/mesiac**. Poplatok uhradza nájomca bytu, ktorý parkuje vozidlo na parkovisku pred bytovým domom. Poplatok za parkovacie miesto je nájomca povinný zaplatiť najneskôr v 15.deň bežného kalendárneho mesiaca na účet prenajímateľa príp. do pokladne obecného úradu. Pre druhé a ďalšie vozidlo sa stanovuje poplatok **6,- Eur/mesiac**. Nájomca nemá nárok na vyčlenenie druhého a ďalšieho parkovacieho miesta, toto je možné prideliť až po vyčlenení a pridelení parkovacích miest ostatným nájomcom a za písomného súhlasu tých nájomcov, ktorí nevlastnia vozidlo. Údržbu parkovacieho miesta si zabezpečuje každý nájomca sám na vlastné náklady a zodpovednosť, počas každého ročného obdobia.
15. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť plnenie úloh na úseku ochrany pred požiarom a v priestoroch bytových domoch vykonávať preventívne protipožiarne prehliadky a to každých 12 mesiacov a odstraňovať zistené nedostatky. V prípade zistenia, že hasiace prístroje a/alebo iné zariadenia sú úmyselne poškodené, zničené, alebo boli použité na iný účel ako hasenie požiaru, v takomto prípade prenajímateľ náklady spojené s opravou, sfunkčnením príp. zakúpením nových hasiacich prístrojov vyúčtuje od nájomcov pri každoročnom vyúčtovaní podľa čl. IV ods. 9 tejto zmluvy.

IV.

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

1. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať prenajímateľovi 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 prenajímateľovi za celý byt nájomné vrátane úhrady za správu a preddavky na úhradu za plnenia poskytované užívaním bytu, v celkovej sume **358,96,- €**.

Z toho nájomné vrátane fondu prevádzky, údržby a opráv v sume **281,96,- €** (nájomné za predchádzajúce obdobie zvýšené o mieru inflácie za rok 2022) a preddavok na úhradu nákladov spojených s vykurovaním a ohrevom TÚV v sume **77,- €**, pričom skutočné vyúčtovanie vykoná prenajímateľ na základe vyúčtovacej faktúry raz ročne.

Zmluvné strany sa dohodli, že prenajíateľ je oprávnený raz ročne jednostranne zvýšiť výšku preddavku na úhradu nákladov spojených s vykurovaním a ohrevom TÚV. O tejto skutočnosti je prenajíateľ povinný nájomcu písomne informovať.

2. Prenajíateľ je oprávnený zvýšiť nájomné najviac jedenkrát ročne k 01.01. o ročnú mieru inflácie za predchádzajúci kalendárny rok o mieru inflácie oficiálne vyhlásenú Štatistickým úradom Slovenskej Republiky za uplynulý kalendárny rok. Toto zvýšenie je prenajíateľ povinný doložiť relevantným podkladom a oznámiť písomne nájomcovi. Nájomca najneskôr v rámci platby najbližšieho nájomného po oznámení inflácie doplatí čiastku zodpovedajúcu rozdielu medzi skutočne zaplatenou čiastkou a čiastkou, ktorá zodpovedá platnému nájomnému po zohľadnení inflácie, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú písomne inak. Zmluvné strany sa ďalej dohodli, že pri úprave výšky nájomného o infláciu nie je potrebné uzatvárať dodatok k tejto zmluve. Pre odstránenie akýchkoľvek pochybností zmluvné strany vyhlasujú, že prenajíateľ je oprávnený zvýšiť nájomné o mieru inflácie aj spätne ak tak neurobil v predchádzajúcich rokoch a zmluvné strany s týmto dojednaním o jednostrannom zvýšení nájomného o mieru inflácie bez výhrad súhlasia.
3. Až do skončenia nájomného vzťahu je neoddeliteľnou súčasťou zmluvy:
 - Preberací protokol – vydaný len jedenkrát pri prvom uzavretí zmluvy o nájme, platný aj pri opakovanom uzavretí zmluvy o nájme bytu.
 - Dohoda o zaplatení preddavku na nájom – finančná zábezpeka - vydaná len jedenkrát pri prvom uzavretí zmluvy o nájme, platná aj pri opakovanom uzavretí zmluvy o nájme bytu.
4. Nájomné, vrátane úhrady preddavku nákladov spojených s vykurovaním a ohrevom TÚV, je nájomca povinný zaplatiť najneskôr v 15. deň bežného kalendárneho mesiaca na účet prenajíateľa.
5. Nájomca sa ďalej zaväzuje platiť:
 - Úhrady za spotrebu elektrickej energie spojené s užívaním bytu dodávateľskej spoločnosti na základe samostatnej zmluvy o odbere elektrickej energie. Zistený preplatok, príp. nedoplatok prislúcha nájomcovi.
 - Poplatky za komunálny odpad, ktoré určuje platné Všeobecné záväzné nariadenie Obce Divinka.
 - Poplatky za odber vody spojený s užívaním bytu a stočné je nájomca povinný uhrádzať prenajíateľovi, na základe vyúčtovacej faktúry podľa stavu vodomera v príslušnom byte.
 - Poplatky za spotrebu elektrickej energie spojené s užívaním spoločných priestorov je nájomca povinný uhrádzať prenajíateľovi na základe vyúčtovacej faktúry, prepočítanej na počet osôb v byte.
6. V prípade, že nájomca nezaplatil nájomné a úhradu za služby s nájmom spojené je prenajíateľ oprávnený nájom bytu vypovedať aj pred uplynutím dohodnutej doby nájmu.
7. Ak nájomca nezaplatí riadne nájomné alebo preddavky na úhradu za plnenia poskytovaného s užívaním bytu do 5 dní po jej splatnosti, je povinný v zmysle § 697 Občianskeho zákonníka a ust. § 4 Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z. zaplatiť prenajíateľovi spolu s nájomným aj poplatok z omeškania vo výške 2,5 promile dlžnej sumy za každý deň omeškania, najmenej však 0,80 Eur za každý i začatý deň omeškania.
8. Podľa výsledkov vyúčtovania:
 - preplatok je prenajíateľ povinný vrátiť nájomcovi do 15 dní odo dňa doručenia vyúčtovania prenajíateľovi,
 - nedoplatok je nájomca povinný zaplatiť prenajíateľovi do 15 dní odo dňa doručenia vyúčtovania prenajíateľa.

9. 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 však do 3 mesiacov po odovzdaní bytu. Finančná zábezpeka bude prenajímateľom použitá na uspokojenie pohľadávok prenajímateľa, definovaných v Dohode o zaplatení preddavkov – finančnej zábezpeky, v súvislosti s užívaním a nájmom bytu. Vždy, keď finančná zábezpeka, alebo jej časť bude použitá prenajímateľom na uspokojenie jeho pohľadávky, je nájomca povinný rozdiel do výšky 6 mesačných splátok doplatiť do 15 dní odo dňa doručenia písomnej výzvy prenajímateľa na doplnenie finančnej zábezpeky.
10. Nájomca je povinný prihlásiť sa ako platca koncesionárskych poplatkov prostredníctvom RTVS. Povinnosť platiť úhradu vzniká od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po kalendárnom mesiaci, v ktorom sa fyzická osoba stala odberateľom elektriny.
11. V prípade odpojenia bytu od elektrickej energie z dôvodu pochybenia na strane nájomcu (napr. neuhradenie platieb...), je tento povinný uhradiť náklady spojené s opätovným pripojením.
12. Nájomca nájomného bytu po uplynutí doby nájmu ani pri skončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu, nemá nárok na pridelenie náhradného bytu ani inej bytovej náhrady.
13. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade rozporu medzi nájomcom a prenajímateľom ohľadom oprávnenosti použitia finančných prostriedkov z fondu opráv s konečnou platnosťou rozhodne prenajímateľ za podmienky dodržania ustanovení všeobecne záväzných právnych predpisov.

V.

Záverčné ustanovenia

1. Prenajímateľ má právo vypovedať túto zmluvu okamžite, a to v prípade hrubého porušenia domového poriadku alebo nedodržania zmluvných podmienok.
2. Túto zmluvu možno meniť a dopĺňať písomným dodatkom podpísaným oboma zmluvnými stranami.
3. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia na webovom sídle Obce Divinka.
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. Nájomca v zmysle zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov svojím podpisom na tejto zmluve potvrdzuje, že súhlasí so spracúvaním osobných údajov ako dotknutej osoby prenajímateľom v rozsahu údajov uvedených v tejto zmluve a v zákone č. 470/2005 Z. z. na účel vedenia týchto údajov v evidencii nájomcov.
6. Táto zmluva sa vyhotovuje v dvoch vyhotoveniach, z ktorých každá zmluvná strana obdrží jedno vyhotovenie.
7. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu si prečítali, obsahu zmluvy porozumeli, že zmluva vyjadruje ich slobodnú a vážnu vôľu a na znak súhlasu je vlastnoručne podpisujú.

V Divinke dňa

Prenajímateľ:

Nájomca:

Prílohy:

1. Preberací protokol
2. Dohoda o zaplacení preddavkov – finančná zábezpeka na nájom