

NÁJOMNÁ ZMLUVA O NÁJME BYTU č. 40/411/2024-N

Uzavretá podľa §12 zákona č. 443/2010 Z. z. v platnom znení a ust. § 663 a nasl. s použitím ust. §685 a nasl. Občianskeho zákonníka medzi zmluvnými stranami.

Prenajímateľ: **OBEC RUMANOVÁ**
Zastúpená starostom obce Mgr. Jozef Jankovič
IČO: 00308412
bankové spojenie: Prima banka, a.s
číslo účtu: SK54 5600 0000 0008 7437 7001

Nájomca: Meno a priezvisko: Adam Majerčák
Dátum narodenia:
Bydlisko: Rumanová

Článok I. Prehlásenie prenajímateľa

1. Prenajímateľ prenajíma nájomné byty v bytovom dome súp. č. 411. Nehnutelnosti – dva bytové domy, sú evidované na vyššie uvedeného vlastníka na LV č. 673, sú označené súpisnými číslami a to súp. č. 410 na parc. č. 145/11 a súp. č. 411 na parc. č. 145/12 v kat. území Rumanová. Parcely č. 145/11 a 145/12 sú evidované na LV č. 1425 vo výlučnom vlastníctve prenajímateľa. Prenajímateľ prenajíma tiež technickú vybavenosť, spoločné časti a spoločné zariadenia vyššie uvedeného bytového domu.

Článok II. Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania ako predmet nájmu:
byt č. 3 nachádzajúceho sa na prízemí bytového domu č. 411.
Podlahová plocha bytu 64,26 m².
Byt pozostáva z miestností: chodba, kuchyňa, obývací izba, izba, izba kúpeľňa + WC.
2. Podlahová plocha jednotlivých miestností je nasledovná:
chodba 5,83 m²
kuchyňa 4,53 m²,
obývací izba 16,13 m²,
izba 13,47 m²,
izba 15,67 m²,
kúpeľňa + WC 8,66 m².
3. Byt tvoriaci predmet nájmu podľa tejto zmluvy je interiérový vybavený:
Kuchyňa – digestor, sporák s rúrou, kuchynská linka.
Chodba – zvonček s telefónom
Svietidlá v celom byte
4. Nájomca je oprávnený byt a spoločné časti bytového domu užívať výlučne na svoje bývanie a bývanie členov svojej domácnosti.
5. Táto zmluva o nájme je uzatvorená na dobu určitú, a to na 3 roky odo dňa 15.11.2024.

Článok III. Správa bytového domu

1. Správu bytového domu, v ktorom sa nachádza prenajatý byt, vykonáva Obec Rumanová, sídlo Obecný úrad č. 1, 951 37 Rumanová, IČO 00308412, štatutárny zástupca: Mgr. Jozef Jankovič, bankové spojenie: SK54 5600 0000 0008 7437 7001

Článok IV. Nájomné a úhrada za plnenie spojené s užívaním bytu

1. Dňom uzavretia zmluvy o nájme vzniká nájomcovi povinnosť platiť nájomné za byt a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu.
2. Výška nájomného za predmetný byt je schválená obecným zastupiteľstvom a to **278,54 €** mesačne, z toho 34,82 € tvorí fond opráv. **Nájomné je splatné vždy mesiac dopredu a to k 25. dňu predchádzajúceho kalendárneho mesiaca bezhotovostným prevodom na bankový účet prenajímateľa č. účtu SK54 5600 0000 0008 7437 7001.**
3. V prípade zmeny skutočností rozhodujúcich pre určenie výšky nájomného má prenajímateľ právo zmeniť výšku nájomného. Výšku mesačných záloh na služby s nájmom spojené má prenajímateľ právo zvýšiť, ak je pre to dôvod vyplývajúci zo zmeny danej osobitným predpisom, z dôvodu rozhodnutia cenových orgánov alebo pri preukázateľne nepostačujúcej výške príjmu od nájomcu na zabezpečenie zákonných povinností potrebných na dodržanie starostlivosti o vyššie uvedenú nehnuteľnosť. Zmenu musí prenajímateľ oznámiť nájomcovi najmenej 30 dní vopred.
4. Neuhradenie nájomného a úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu za viac ako 2 mesiace je dôvodom na vypovedanie nájmu. Ak nájomca bytu nezaplatí nájomné a úhrady spojené s užívaním bytu, aj napriek výzve s dohodnutou náhradnou lehotou, prípadne s uzatvoreným splátkovým kalendárom na úhradu nájomného, je to dôvod na ukončenie nájomného vzťahu výpoveďou bez nároku na zabezpečenie bytovej náhrady. **Výpovedná doba je trojmesačná** a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúcom po dni doručenia.
5. Nájomca uplynutím nájmovej doby nájmu je povinný byt vypratať a odovzdať ho prenajímateľovi v posledný deň trvania nájmu, ak byt neodovzdá je povinný uhradiť všetky náklady spojené s užívaním bytu s jeho vyprataním a zaplatiť za každý deň neoprávneného užívania bytu zmluvnú pokutu vo výške 50 eur.
6. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že nájomca pri podpise tejto zmluvy zloží Finančnú zábezpeku vo výške 6 mesačného nájomného t.j. 1 671,24 € a to na č.ú. **SK13 5600 0000 00087437 2016**, v.s.: 41111, ktorú bude prenajímateľ viesť na osobitnom účte a jej použitie sa bude vykonávať v súlade s príslušnými VZN.
7. Okrem nájomného je nájomca povinný prenajímateľovi platiť aj úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu, a to:
 - a) za elektrickú energiu použitú v bytoch a spoločných priestoroch zálohovo raz mesačne, so zúčtovaním skutočnej spotreby príslušného roka raz ročne.
 - b) vývoz tekutého odpadu – zálohovo raz mesačne, so zúčtovaním skutočnej spotreby príslušného roka raz ročne;
 - c) spotrebu tepla a teplej úžitkovej vody- zálohovo raz mesačne, so zúčtovaním skutočnej spotreby príslušného roka raz ročne;
 - d) nájomca je povinný uhradiť nedoplatok zistený pri vyúčtovaní záloh a skutočných nákladov v termíne uvedenom na vyúčtovaní ;
 - e) výšku mesačných zálohových platieb za plnenia spojené s užívaním nájmu má prenajímateľ právo zmeniť, ak je preto dôvod vyplývajúci zo zmeny skutočností, rozhodujúcich pre určenie výšky úhrad spojených s užívaním bytu a spoločných priestorov;
 - f) zmenu výšky úhrad je prenajímateľ oprávnený realizovať od prvého dňa kalendárneho mesiaca, nasledujúceho po skutočnosti, ktorá dáva prenajímateľovi právo tieto zmeny vykonať;
 - g) náklady spojené s revíziami elektrických zariadení budú hradené z plnenia poskytnutého nájomcom;

- h) poplatok za likvidáciu komunálneho odpadu si hradí každý nájomca individuálne, mimo plnení dotknutých touto zmluvou, na základe rozhodnutia vydaného obcou.
- i) vodné si hradí každý nájomca individuálne, mimo plnení dotknutých touto zmluvou, na základe zmluvy o dodávke pitnej vody

Článok V. Povinnosti nájomcu

1. Nájomca je povinný uhradiť finančnú zábezpeku pre zabezpečenie splácania nájomného a úhrad za prípadné poškodenie bytu vo výške 6 mesačných splátok nájomného najneskôr v deň podpísania nájomnej zmluvy.
2. Nájomca je povinný uhradiť prenajímateľovi nedoplatok z ročného vyúčtovania služieb s nájomom spojených viazucich sa k predmetnému bytu do 21 dní od vyhotovenia vyúčtovania.
3. Finančnú zábezpeku zúčtuje a vypláti obec nájomcovi po skončení nájmu najneskoršie do 30 dní od ukončenia nájmu. V prípade, že z finančnej zábezpeky bude nutné odrátať úhradu za poškodenie spoločných priestorov, spoločných zariadení bytového domu alebo úhradu za opravy a práce poškodeného bytu a zariadenia, bude finančná zábezpeka nájomcovi vrátená najneskoršie do 30 dní od obdržania faktúry za vyššie uvedené opravy.
4. Nájomca je povinný pri ukončení nájmu nahlásiť prenajímateľovi adresu a číslo účtu na poukázanie finančnej zábezpeky.
5. Nájomca nemôže uzatvárať s tretími osobami žiadne zmluvy týkajúce sa predmetného bytu, nájomca nesmie dať byt, ani spoločné priestory do podnájmu inej osobe.
6. Akékoľvek stavebné úpravy, opravy alebo drobné zásahy do bytu a jeho vybavenia je nájomca oprávnený urobiť len s predchádzajúcim písomným súhlasom správcu.
7. Nájomca je povinný umožniť vstup do bytu zamestnancom Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR, príslušného krajského stavebného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu.
8. Nájomca je povinný do 30 dní odo dňa podpisu nájomnej zmluvy nahlásiť osoby bývajúcce v predmetnom byte na trvalý pobyt.
9. Nájomca je povinný pri výkone svojich práv dbať na to, aby sa v bytovom dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv.
10. Nájomca je povinný uhradiť v plnej výške náklady na odstránenie porúch a škôd, ktoré v byte, ktorý je predmetom nájmu, v inom byte alebo na spoločných častiach domu spôsobil alebo ich spôsobili osoby, ktoré s ním bývajú.
11. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv v byte, ktoré nie sú opravami definovanými v Prílohe č. 1 Nariadenia vlády č. 87/1995, inak zodpovedá za škodu, ktorá týmto vznikla.

Článok VI. Záverečné ustanovenia

1. Bližšie povinnosti zmluvných strán určuje Všeobecne záväzné nariadenie Obce Rumanová „O nakladaní s nájomnými bytmi v obci Rumanová“ (ďalej len VZN), ktoré Vám je k dispozícii v písomnej forme na Obecnom úrade v Rumanová a v elektronickej forme na webovej stránke: www.rumanova.sk.
2. Nájomca má právo na opakované uzatvorenie zmluvy o nájme nájomného bytu pri dodržaní podmienok uvedených vo VZN a zákona 443/2010 Z. z.. Je povinnosťou nájomcu požiadať prenajímateľa o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy minimálne 3 mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.
3. Nájomca sa zaväzuje v prípade skončenia nájmu odovzdať predmetný byt v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na bežné opotrebenie. V prípade, že na byte alebo na spoločných priestoroch

- spôsobí nájomca alebo osoby s ním žijúce akúkoľvek škodu, je povinný nahradiť škodu prenajímateľovi v plnej výške.
4. Pred uzavretím nájomnej zmluvy je prenajímateľ povinný umožniť budúcemu nájomcovi prehliadku nájomného bytu.
 5. Nájom končí uplynutím dohodnutej doby, ak nebol schválený opakovaný nájom alebo písomnou dohodou oboch zmluvných strán alebo písomnou výpoveďou.
 6. Prenajímateľ môže jednostranne vypovedať nájomnú zmluvu a to z dôvodov uvedených v príslušnom VZN obce.
 7. Prenajímateľ nie je povinný uhradiť nájomcovi pri skončení nájmu náklady na stavebné úpravy, ktoré nájomca v byte vykonal.
 8. Nájomca nemá v prípade ukončenia nájmu nárok na náhradný byt ani žiadne iné ubytovanie.
 9. Nájomca je povinný uvoľniť byt v prípade skončenia nájmu najneskôr v posledný deň doby nájmu.
 10. Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním ako to špecifikuje Príloha Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z. si hradí nájomca z vlastných zdrojov podľa § 687 Občianskeho zákonníka.
 11. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je Evidenčný list.
 12. Dňom účinnosti tejto zmluvy stráca platnosť podnájomná zmluva na byt uvedený v článku II. tejto zmluvy, uzatvorená medzi nájomcom a obcou Rumanová zo dňa 21.08.2024.
 13. Účastníci zmluvy prehlasujú, že sa na tomto právnom úkone dohodli dobrovoľne, prejav ich vôle bol slobodný a vážny a keďže znenie tejto zmluvy je v súlade s prejavom ich vôle, obsahu zmluvy porozumeli a na znak súhlasu vlastnoručne podpísali.
 14. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť deň po dni zverejnenia.
 15. Zmluva sa vyhotovuje v dvoch rovnopisoch, z ktorých po jednom si ponecháva každá zmluvná strana.

V Rumanovej dňa

Podpis prenajímateľa:
Mgr. Jozef Jankovič, starosta obce

Podpis nájomcu: