

Zmluva o nájme obecného bytu

č. 23/2024 - byt

uzatvorená v zmysle § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka
medzi:

Prenajímateľ: Obec Pliešovce
Sídlo: Hviezdoslavova 1, 962 63 Pliešovce“
v zastúpení: Ing. Štefan Sýkora – starosta obce
IČO : 00 320 170
DIČ : 2021339364
IBAN: SK0302000000000001428412

(ďalej len ako prenajímateľ)

Nájomca:
Priezvisko a meno: Seewald Jaroslav a manželka Juliana
Rodné číslo:
Adresa: 962 63 Pliešovce

(ďalej len ako nájomca)

I.

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je vlastníkom obecného bytového domu nachádzajúceho sa v k. ú. Pliešovce, na parcele č. 4026/245, druh pozemku - zastavané plochy, ktorý je zapísaný na LV č. 131 k. ú. Pliešovce, vedenom na Okresnom úrade Zvolen, Katastrálny odbor. Predmetný bytový dom pozostáva z 11 bytových jednotiek.
 2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do dočasného užívania **byt č.** , ktorý sa nachádza na poschodí bytového domu, súpisné číslo na ulici Obrancov mieru č. , ktorý pozostáva z 2 izieb s obytnou plochou 36,88 m², z kuchyne s podlahovou plochou 9,43 m² a z príslušenstva, ktoré tvorí WC, kúpeľňa a chodba s celkovou podlahovou plochou 9,59 m², t. j. spolu **55,90 m²**. Ostatné plochy – pivnica a loggia sú v celkovej výmere 6,07 m².
- Nájomca je oprávnený s bytom užívať aj spoločné priestory a spoločné zariadenia domu – chodby.

II.

Účel nájmu

1. Predmet nájmu sa nájomcovi odovzdáva do užívania v stave spôsobilom na riadne užívanie. Byt je užívania schopný a všetky predmety a zariadenia nachádzajúce sa v byte sú funkčné. Predmet nájmu sa môže užívať len na účely bývania.
2. Nájomca sa zaväzuje, že bude predmet nájmu využívať v súlade s dohodnutým účelom, výhradne na bývanie.

III.

Doba nájmu

1. Doba nájmu je dohodnutá **na dobu určitú – 3 roky a to od 01. 10. 2024 do 30. 09. 2027 s možnosťou opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy** pri dodržaní podmienok uvedených v tejto nájomnej zmluve a v zákone NR SR č.443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov.

2. Uplynutím nájomného vzťahu nájomca je povinný ku dňu skončenia nájmu byt odovzdať v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
3. Ak nájomca riadne plní všetky podmienky nájomnej zmluvy a dodržiava ustanovenia Občianskeho zákonníka vzťahujúce sa na nájom bytu, má nárok na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy na ďalšie 3 roky za podmienky, že bude naďalej spĺňať aj podmienky, ktorou sa určujú pravidlá pre poskytovanie dotácií na obstarávanie nájomných bytov, ako aj podmienky uvedené v Zmluve o poskytnutí podpory č. 611/598/2007 uzavretou medzi Obcou Pliešovce a Štátnym fondom rozvoja bývania Slovenskej republiky.
4. O možnosti opakovaného uzatvorenia nájomnej zmluvy bude prenajímateľ informovať nájomcu tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu bytu. Nájomca, ak má záujem o opakované uzatvorenie zmluvy o nájmu bytu, je povinný doručiť vlastníčkovi bytu potvrdenie preukazujúce splnenie podmienok podľa článku III bod 3 tejto zmluvy v lehote najneskôr 60 dní pred ukončením tejto zmluvy o nájme bytu. Ak nájomca v lehote stanovenej v predchádzajúcej vete nedoručí prenajímateľovi potvrdenie, má sa za to, že nájomca nemá záujem o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy.

IV.

Nájomné

1. Výška nájomného bola stanovená Všeobecne záväzným nariadením obce Pliešovce, č. 134/2023 na 1,8556 €/m² celkovej podlahovej plochy bytu. Mesačné nájomné za 55,90 m² činí 103,73 €. (Ročné nájomné je v sume 1 244,76 €).
2. Za plnenia poskytované v súvislosti s užívaním bytu - spoločných priestorov, za vykurovanie, ohrev vody (v domoch s centrálnou dodávkou tepla a TUV), vodné a stočné, osvetlenie, vykurovanie spoločných priestorov a upratovanie spoločných priestorov - nájomca bude uhrádzať spolu s nájomným mesačne zálohové platby vo výške 30,00 €, ktoré sú rozpisované v Evidenčnom liste.
3. Náklady spojené s hradením spotrebovanej elektrickej energie hradí nájomca priamo dodávateľovi.
4. Odvoz smetí hradí tiež nájomca.
5. Výška nájomného spolu s preddavkom za plnenia poskytované v súvislosti s užívaním bytu činí mesačne **133,73 €** a je splatné mesačne, najneskôr do 15. dňa príslušného mesiaca za daný mesiac prostredníctvom služby SIPO, alebo trvalým príkazom v banke na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy (variabilný symbol príslušný kalendárny rok).
6. Prenajímateľ má právo upraviť výšku nájomného na základe uznesenia Obecného zastupiteľstva.
7. Na základe VZN 134/2023 nájomca zloží finančnú zábezpeku vo výške 6-mesačných splátok nájomného, t. j. **490,00 €** zaplatí na účet Obce Pliešovce pri podpise zmluvy o poskytnutí finančnej zábezpeky na nájom bytu. Finančná zábezpeka alebo jej časť sa v prípade ukončenia nájomného vzťahu po konečnom vyúčtovaní všetkých nárokov z tejto zmluvy vyplývajúcich vráti nájomcovi, najneskoršie do 30 dní po konečnom vyúčtovaní.
8. Zúčtovanie preddavkov na úhradu plnení poskytovaných s nájmom bytu prenajímateľ vykoná podľa skutočných nákladov v termíne do 30. mája nasledujúceho kalendárneho roku po obdržaní dodávateľských faktúr. Vykázaný preplatok je prenajímateľ povinný nájomcovi vrátiť do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania. Nájomca sa zaväzuje vykázaný nedoplatok zaplatiť prenajímateľovi do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania.
9. V prípade omeškania platby bude nájomcovi účtované poplatok z omeškania vo výške 0,05 % za každý deň omeškania z výšky nezaplateného nájomného, preddavkov za poskytované služby ako aj vykonania úhrad z vyúčtovania na základe Nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka, § 4.

V.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca sa zaväzuje vykonávať v prenajatom byte drobné opravy súvisiace s jeho užívaním a uhrádzať náklady s jeho bežnou údržbou podľa Nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z. ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka. Nutnosť výkonu opráv, ktoré má znášať prenajímateľ, je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu a umožniť ich vykonanie. V opačnom prípade zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti.
2. V prípade ak závada nastala zavinením a to aj z nedbanlivosti nájomcu, nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v dome sám alebo tí, ktorí s ním bývajú na vlastné náklady.
3. Nájomca nemôže vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v byte bez súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady, vrátane umiestnenia satelitných antén a pod.
4. Nájomca nie je oprávnený predmet nájmu prenechať do podnájmu inému.
5. Nájomca sa zaväzuje predmetný byt, spoločné priestory a zariadenia domu užívať riadne a zároveň tak, aby neboli narušené práva ostatných nájomcov na nerušené bývanie v bytovom dome.
6. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi zmenu počtu osôb, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, a to do 30 dní od vzniku zmeny.
7. Prenajímateľ má právo jednostranne odstúpiť od nájomnej zmluvy v prípade, ak nájomca napriek písomnej výzve prenajímateľa prenajatý byt užíva, respektíve trpí jeho užívanie takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo že mu hrozí vznik značnej škody. Odstupujúci prejav prenajímateľa musí byť písomný a doručený druhej zmluvnej strane, účinky odstúpenia nastávajú dňom doručenia.
8. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu prenajatého bytu a hnutelného majetku a zaväzuje sa urobiť všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru resp. inej havárie. Taktiež zodpovedá za všetky škody vzniknuté v byte jeho zavinením.
9. Prenajímateľ ako aj zamestnanci príslušných kontrolných orgánov sú oprávnení vstúpiť do bytu za účelom vykonania kontroly, či ho nájomca užíva dohodnutým spôsobom, výlučne však za prítomnosti nájomcu vo vopred dohodnutom termíne.
10. Po skončení nájmu sa nájomca zaväzuje odovzdať predmetný byt prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
11. V súlade s príslušnými ustanoveniami **Zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov**, dáva nájomca správcovi súhlas so spracovaním osobných údajov uvedených v tejto zmluve, v informačnom systéme správcu, za účelom zabezpečenia výkonu správy, t. j. nájmu a plnení spojených s užívaním bytu. Správca je oprávnený použiť uvedené osobné údaje aj v prípadoch, keď to vyžadujú platné právne predpisy na území Slovenskej republiky, prípadne súdy, orgány činné v trestnom konaní, orgány štátnej správy alebo orgány miestnej samosprávy. Nájomca dáva svoj súhlas na dobu platnosti nájomnej zmluvy. Zmenu uvedených osobných údajov je nájomca povinný bezodkladne oznámiť.

VI.

Skončenie nájmu

Nájomný pomer zaniká:

1. uplynutím doby, na ktorý bol dohodnutý,
2. písomnou dohodou alebo odstúpením od zmluvy jednou zo zmluvných strán pre podstatné porušenie zmluvy,
3. písomnou výpoveďou (daná prenajímateľom v súlade s ust. § 711 Občian. zákonníka) a to najmä, ak:
 - 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, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
 - b) nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako 3 mesiace,
 - c) nájomca prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa,
 - d) nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie.

VII.

Osobitné ustanovenia

1. Nájomca sa zaväzuje udržiavať čistotu a poriadok na spoločných častiach obytného domu ako aj na verejných priestranstvách v okolí obytného domu.
2. Nájomca sa zaväzuje, že počas trvania účinnosti tejto zmluvy bude prihlásený k trvalému pobytu v obci Pliešovce. Nesplnenie tejto podmienky oprávňuje vlastníka bytu - prenajímateľa vypovedať túto zmluvu. Výpovedná lehota v takomto prípade je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.
3. Nájomca a osoba, ktorá má právo užívať byt, spoločné priestory a zariadenia domu je povinný dodržiavať ustanovenia domového poriadku. V prípade porušovania prenajímateľ je oprávnený v zmysle § 711 OZ vypovedať zmluvu.

VIII.

Záverečné ustanovenia

1. Zmluvou neupravené vzťahy sa riadia príslušnými ustanovenia Občianskeho zákonníka.
2. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia.
3. Nedeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je Evidenčný list a Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu.
4. Zmluva bola vyhotovená v 2 vyhotoveniach, z ktorých 1 obdrží prenajímateľ a 1 nájomca. Zmena tejto zmluvy je možná len formou písomných dodatkov.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že sú plne spôsobilí k právnym úkonom, že si túto zmluvu pred jej podpísaním prečítali a jej obsahu porozumeli. Zároveň svojimi podpismi potvrdzujú, že táto zmluva bola uzavretá slobodne a vážne, nie v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok.

V Pliešovciach dňa 23. 09. 2024

.....
Prenajímateľ

.....
Nájomca

Prílohy: 1. Evidenčný list
2. Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu