Zmluva o nájme bytu

č. 2/671/3

uzatvorená podľa § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka

Prenajímateľ: **Obec Maňa**
IČO: 00309061
Číslo účtu: IBAN SK56 5600 0000 0022 6977 9001
Prima banka Vráble
V zastúpení: Ing. Igor Sádovský, starosta obce

a

Nájomca: **Branislav Sojka**
Dátum narodenia: 7.3.1983
Adresa: F. Jurigu 3, 941 45 Maňa

uzavreli túto zmluvu o nájme bytu.

Čl. I
Predmet nájmu

1. Prenajímateľ, ako výlučný vlastník nehnuteľnosti – **bytového domu v Mani súpisné číslo 670, na ul. F. Jurigu, orientačné číslo 3**, prenajíma nájomcovi **byt č. 2** uvedeného bytového domu.
2. Byt pozostáva z troch obytných miestnosti, predsiene, komory, špajze, kuchyne, jedálne, kúpeľne a WC. Podlahová plocha obytných miestností (izieb) je 42,78 m2 a plocha vedľajších miestností je 34,81 m2.
3. Nájomca sa oboznámil so stavom prenajímaného bytu, a dňom **1.12.2019** ho bez nedostatkov preberá do svojho užívania spoločne s osobami uvedenými v evidenčnom liste. Nájomca a tieto osoby majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory, spoločné zariadenia domu ako aj právo užívať spoločné priestory a spoločné zariadenia domu, ako aj používať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.

Čl. II
Doba nájmu

1. Nájomný vzťah vzniká dňom 1.12.2019 a uzatvára sa na dobu určitú **do 30.11. 2022.**

2. Nájomca má právo na predĺženie platnosti nájomnej zmluvy iba v prípade, ak dodržiava ustanovenia tejto zmluvy, Všeobecne záväzného nariadenia Obce Maňa č. 1/2013 o nakladaní s nájomnými bytmi /ďalej len VZN/ a príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka.

3. Nájomca minimálne 60 dní pred uplynutím doby nájmu uvedenej v bode 1. tohto článku musí písomne požiadať prenajímateľa o predĺženie platnosti nájomnej zmluvy. Prenajímateľ nemôže odmietnuť predĺženie platnosti nájomnej zmluvy v prípade splnenia podmienok uvedených v tomto odseku zo strany nájomcu.

Čl. III
Nájomné a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu

1. Nájomca je povinný platiť mesačne ..... **160,- €**
   z toho je:
   nájomné za užívanie bytu ..... 117,41 €
   príspevok do fondu opráv /ďalej len príspevok/ ..... 21,73 €
   príspevok na poistenie, správu a údržbu /ďalej len príspevok/ ..... 20,86 €

   Prenajímateľ má právo výšku príspevku do fondu opráv a príspevok na správu a údržbu každoročne upraviť o mieru inflácie vyhlásenú Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok a príspevok na poistenie stavby upraviť v závislosti od výšky poistného v príslušnom období.

2. Na úhradu plnení poskytovaných s užívaním bytu je nájomník povinný platiť prenajímateľovi mesačne preddavky. Výšku mesačných preddavkov na plnenia poskytované s užívaním bytu /ďalej len preddavky na plnenia/ určí nájomcovi prenajímateľ vždy na kalendárny rok podľa skutočnej spotreby a vyúčtovania od dodávateľov za predchádzajúce obdobie. Nájomca je povinný platiť preddavky na nasledovné úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu: **dodávka studenej vody, spotreba el. energie v spoločných priestoroch domu a vývoz fekálií.**

3. Nájomné spolu s príspevkom do fondu opráv, s príspevkom na poistenie, správu a údržbu a preddavkom na plnenia poskytované s užívaním bytu je nájomca povinný platiť mesačne dopredu, vždy do **25. dňa predchádzajúceho mesiac**a, a to bezhotovostnou platbou na účet obce uvedený v záhlaví tejto zmluvy alebo poštovou poukážkou na uvedený účet obce **variabilný symbol 0267103** (č. bytu, súpisné č., orientačné č.).

4. V prípade, že nájomca nezaplatí nájomné, vyššie uvedené príspevky alebo preddavky na plnenia do 5 dní po lehote splatnosti je povinný prenajímateľovi zaplatiť poplatok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania, minimálne vo výške 1 €.

5. Zmenu výšky príspevkov a preddavkov na plnenia môže prenajímateľ realizovať od 1. dňa mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zmenu vyvolala.
6. Prenajímateľ je povinný vykonať vyúčtovanie preddavkov po ročnom vyúčtovaní od dodávateľa a doručiť ho nájomcovi do 60 dní. Vyúčtovaním zistený nedoplatok uhradí nájomca do 14 dní od doručenia faktúry. V tej istej lehote je prenajímateľ povinný nájomcovi uhradiť vyúčtovaním zistený preplatok, ak sa vzájomne nedohodnú inak. Zmluvná strana ktorá je v omeškaní s platbou, vyplývajúcou z vyúčtovania je povinná zaplatiť druhej strane poplatok z omeškania vo výške stanovenej v bode č. 4 tejto zmluvy.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomcom zložená finančná čiastka podľa § 4, bod 3 VZN Obce Maňa č. 1/2013 o nakladaní s nájomnými bytmi vo výške **924,- € bude použitá ako finančná záruka** na zabezpečenie splácania nájomného, príspevkov a úhrad za plnenia poskytovaní s užívaním bytu a úhrad za prípadné poškodenie bytu. V prípade, že nájomca alebo osoby s ním bývajúce spôsobia škodu na byte alebo jeho zariadení, môže sa so súhlasom prenajímateľa použiť finančná záruka alebo jej časť vo výške spôsobenej škody na úhradu tejto škody. V prípade úhrady škody alebo jej časti z finančnej záruky je nájomca povinný zložiť túto finančnú záruku v pôvodnej výške, resp. doplatiť rozdiel do pôvodnej výšky najneskôr do 30 dní od použitia finančnej záruky alebo jej časti na úhradu škody. Ak nájomca nesplní túto povinnosť, je to dôvod na nepredĺženie nájomnej zmluvy. Po skončení nájomného vzťahu vráti prenajímateľ nájomcovi finančnú záruku. V prípade nedoplatkov na nájomnom, príspevkoch, na úhradách za plnenia poskytované s užívaním bytu a spôsobené škody, príp. iných nedoplatkov, vráti prenajímateľ nájomcovi finančnú záruku zníženú o dlžnú sumu, resp. výšku škody.

Čl. IV
Povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať ustanovenia Občianskeho zákonníka o nájme bytu, ustanovenia tejto zmluvy, ustanovenia Domového poriadku, ako aj povinnosti uložené príslušnými orgánmi.

2. Nájomca je povinný:
   a) udržiavať byt v stave, v akom ho prevzal,
   b) riadne a včas informovať prenajímateľa o dôležitých skutočnostiach týkajúcich sa tohto bytu, najmä bezodkladne oznámiť prenajímateľovi zmenu počtu osôb žijúcich s ním v spoločnej domácnosti,
   c) včas zabezpečiť vykonanie drobných opráv v byte, starať sa o bežnú údržbu bytu a hradiť náklady s tým spojené. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie opráv a o bežnú údržbu bytu, má prenajímateľ právo tak urobiť na svoje náklady po predchádzajúcom upozornení nájomcu a požadovať od nájomcu náhradu nákladov,
   d) oznámiť prenajímateľovi väčšie opravy v byte bez zbytočného odkladu a umožniť mu ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla,

e) riadne užívať byt aj spoločné priestory a zariadenia, dbať o to, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce nájomcom výkon ich práv,
f) odstrániť nedostatky a poškodenia v byte, na spoločných priestoroch a zariadeniach bytu a domu, ktoré spôsobil sám alebo tí, ktorí s ním bývajú. Ak by sa tak nestalo, má prenajímateľ právo, po predchádzajúcom upozornení nájomcu, nedostatky a poškodenia odstrániť na vlastné náklady a následne požadovať od nájomcu ich náhradu.

3. Nájomca nesmie vykonávať v byte stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu /ďalej len úpravy/ bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. V prípade, ak nájomca bez písomného súhlasu prenajímateľa vykoná v byte úpravy, znáša náklady na ich vykonanie a po skončení nájmu je povinný uviesť byt na svoje vlastné náklady do pôvodného stavu, ak sa s prenajímateľom nedohodnú inak. Ak by touto úpravou mohla byť spôsobená škoda, je povinný nájomca takúto úpravu na vlastné náklady odstrániť.

4. Nájomca nesmie ponechať byt alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe bez písomného súhlasu prenajímateľa.

5. Nájomca nemôže v byte alebo v jeho časti vykonávať podnikateľskú činnosť bez písomného súhlasu prenajímateľa. Porušenie tejto povinnosti, ako aj povinností uvedených v bodoch 3 a 4 tohto článku sa bude považovať za hrubé porušenie povinností nájomcu /§ 711, ods. 1 písm. b/ Občianskeho zákonníka/.

6. Nájomca v prípade ubytovania osôb, ktoré nie sú zapísané v evidenčnom liste, na dobu dlhšiu ako 14 dní povinný nahlásiť túto skutočnosť prenajímateľovi.

7. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi a zamestnancom príslušných úradov a kontrolných orgánov vstup do bytu s cieľom prekontrolovať technický stav bytu a dodržiavanie zmluvných podmienok.

8. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.

9. Prenajímateľ je povinný všetky opravy, ktoré má povinnosť vykonať, realizovať bezodkladne po predchádzajúcom upovedomení nájomcu a po dohode s ním.

10. Nájomca je povinný na požiadanie nahlásiť prenajímateľovi stav spotreby vody odpočítaný na svojom bytovom vodomere.

Čl. V
Zánik nájmu bytu

1. Nájom bytu zaniká:
   a) uplynutím doby nájmu,
   b) písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom,
   c) písomnou výpoveďou nájomcu, pričom nájom bytu sa skončí uplynutím výpovednej doby. **Výpovedná doba je 2 mesiace** a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola prenajímateľovi výpoveď doručená. Nájomca môže vypovedať nájom bytu bez uvedenia dôvodu,

d) prenajímateľ môže nájom bytu vypovedať, ak nájomca:
   - hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil nájomné, príspevky alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako **2 mesiace** alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa,
   - nájomca alebo ten, kto s ním býva, hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenie domu,
   - využíva prenajatý byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie alebo ak nájomca alebo ten, kto s ním býva, sústavne porušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome. Nájom bytu sa skončí uplynutím výpovednej doby. **Výpovedná doba je 2 mesiace** a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi výpoveď doručená.

2. Nájomca je povinný v deň skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi byt v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na opotrebenie, aké je obvyklé pri riadnom užívaní a údržbe, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti prenajímateľovi vznikla. Ak sa nájomca dostane do omeškania s odovzdaním bytu prenajímateľovi, je povinný zaplatiť mu zmluvnú pokutu vo výške 20 € za každý deň omeškania.

3. Pri odovzdaní bytu podpíšu zmluvné strany Záznam o odovzdaní bytu, kde sa odpíše stav vodomeru, elektromeru, plynomeru a stručný opis celkového stavu bytu ku dňu jeho odovzdania.

4. Nájomca berie na vedomie, že po uplynutí doby, na ktorú bol nájom dojednaný nemá právo na náhradný byt, náhradné ubytovanie ani prístrešie /ďalej len bytové náhrady/. Rovnako nemá právo na bytovú náhradu, ak nájom bytu skončil výpoveďou prenajímateľa z dôvodov uvedených v bode 1. písm. d) tohto článku zmluvy.

Čl. VI
Záverečné ustanovenia

1. Zmluvu je možné meniť a dopĺňať výlučne písomnými dodatkami podpísanými oboma zmluvnými stranami. Ustanovenia č. III bod 5. a 6. zmluvy nie sú týmto dotknuté.

2. Vzťahy touto zmluvou neupravené sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka, príslušnými všeobecne záväznými právnymi predpismi a VZN.

3. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch vyhotoveniach, z ktorých jedno dostane prenajímateľ a jedno vyhotovenie dostane nájomca.

4. Zmluvné strany prehlasujú, že túto dohodu uzavreli slobodne, vážne, určite a zrozumiteľne, že obsahuje ich skutočnú vôľu, o prejave a obsahu ktorej ani v budúcnosti nemôžu vzniknúť žiadne pochybnosti. Zároveň prehlasujú, že jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.

5. Nájomca v zmysle Zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov svojím podpisom na tejto zmluve potvrdzuje, že súhlasí so spracovávaním jeho osobných údajov prenajímateľom v rozsahu údajov uvedených v záhlaví tejto zmluvy na účel vedenia týchto údajov v evidencii nájomcov a v prípade porušenia záväzkov vyplývajúcich z tejto zmluvy a vzniku pohľadávky prenajímateľa aj vo všetkých informačných systémoch súvisiacich s vymáhaním týchto pohľadávok na súde vrátane výkonu rozhodnutia. Nájomca dáva tento súhlas až do doby vyrovnania všetkých záväzkov vyplývajúcich z tejto zmluvy.

6. V prípade, ak prenajímateľ bude odpredávať byt do osobného vlastníctva, má nájomca bytu predkupné právo na užívaný byt.

V Mani, dňa 29. 11. 2019

Prenajímateľ:
Obec Maňa
Ing. Igor Sádovský, starosta obce

Nájomca:
Branislav Sojka