

Zmluva o nájme bytu

č. 2020/44/1



uzatvorená v zmysle § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „zmluva“) medzi zmluvnými stranami:

1.

Obchodné meno: **Obec Bobot**
Sídlo: 913 25 Bobot č. 56
Konajúci: Danko Ďuriačová, starosta obce
IČO: 00 311 421
DIČ: 2021091347
Bankové spojenie: Prima banka
Číslo účtu: 0650315004/5600
IBAN: SK89 5600 0000 0006 5031 5004
ďalej len „**prenajíateľ**“

a

2.

Meno, priezvisko: **Zuzana Jánošíková**
Bytom: 
Dátum narodenia: 
ďalej len „**nájomca**“

I.

Predmet nájmu

1. Prenajíateľ je výlučným vlastníkom bytového domu súp. č. 367, postaveného na pozemku, parcela registra C, parc. č. 202/4 a nachádzajúceho sa v obci Bobot (ďalej len „Bytový dom“). Bytový dom je zapísaný na liste vlastníctva č. 1000, vedenom Katastrálnym odborom Okresného úradu Trenčín, pre katastrálne územie Bobotská Lehota, obec Bobot, okres Trenčín.
2. Prenajíateľ prenecháva v bytovom dome uvedenom v odseku 1 nájomcovi do užívania **2-izbový byt č. 44 o výmere 45,10 m²**, ktorý sa nachádza **na 4. nadzemnom podlaží. Jeho súčasťou je obývacia izba vrátane kuchynského kúta, spálňa, kúpeľňa, samostatné WC a chodba. K bytu prislúcha kobka č. 44.**
3. Prenajíateľ vyhlasuje, že byt je spôsobilý na riadne užívanie.
4. Rozsah vybavenia a zariadenia bytu, ako aj popis jeho stavu je uvedený v Protokole o odovzdaní a prevzatí bytu, ktorý tvorí nedeliteľnú prílohu tejto zmluvy.
5. Nájomca spolu s bytom uvedeným v bode 2. tohto článku preberá od prenájomateľa aj právo užívať spoločné časti a spoločné zariadenia.
6. Spoločnými časťami domu sú najmä strecha, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, zavesenie, zádverie, chodby so spoločným schodiskom, miestnosť upratovačky, sklad a dve miestnosti s kobkami (2x 8 kobky).
7. Spoločnými zariadeniami domu sú najmä technologické zariadenia - ČOV, spoločné televízne antény, bleskozvody, vodovodné, kanalizačné, elektrické a plynové prípojky.

8. Okrem nájomcu majú právo užívať byt, spoločné časti a spoločné zariadenia aj osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti. Zoznam osôb tvoriacich spoločnú domácnosť je nedeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.

II.

Doba nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu **určitú troch (3) rokov, a to od 01.01.2020 do 31.12.2022.**
2. Nájomca má za predpokladu dodržania všetkých podmienok a jeho povinností vyplývajúcich z tejto nájomnej zmluvy, zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov a ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov v čase uzatvárania opakovanej zmluvy a upravujúcich podmienky nájmu bytu nárok na opakované uzavretie nájomnej zmluvy na obdobie ďalších troch (3) rokov.
3. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude prenajímateľ informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu. Žiadosť o opakované uzavretie nájomnej zmluvy je nájomca, ktorý má záujem na opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy, povinný predložiť prenajímateľovi minimálne dva (2) mesiace pred termínom skončenia nájmu. K žiadosti je povinný predložiť doklady preukazujúce splnenie podmienok na opakované uzavretie nájomnej zmluvy k bytu.

III.

Nájomné a úhrada za plnenia poskytované s užívaním bytu, spôsob úhrady

1. Dňom vzniku nájmu podľa tejto zmluvy vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenajímateľovi nájomné za byt a preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu.
2. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi za prenájom bytu **mesačné nájomné v sume 163,45 €** (slovom *jednostošesťdesiattri euro 45/100*). V uvedenej sume nájomného sú započítané náklady na prevádzku bytového domu, ktoré znáša prenajímateľ. Nájomca je povinný platiť nájomné v pravidelných mesačných platbách vopred, vždy najneskôr **do 20-teho dňa predchádzajúceho kalendárneho mesiaca**. Prvá platba za obdobie od podpísania zmluvy do konca príslušného kalendárneho mesiaca je splatná pri podpise tejto zmluvy.
3. Výšku **mesačných zálohových platieb za plnenia spojené s užívaním bytu hradí nájomca podľa predpisu zálohových platieb, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy**. Nájomca je povinný platiť zálohové platby za plnenia spojené s užívaním bytu v pravidelných mesačných platbách vopred, vždy najneskôr **do 20-teho dňa predchádzajúceho kalendárneho mesiaca**. Prvá platba za obdobie od podpísania zmluvy do konca príslušného kalendárneho mesiaca je splatná pri podpise tejto zmluvy.
4. Nájomné a zálohové platby na úhradu plnení spojených s užívaním bytu uhrádza nájomca **bezhotovostne na účet prenajímateľa**, uvedeného v záhlaví tejto zmluvy.

variabilný symbol	367044
konštantný symbol	0308

5. V prípade omeškania platby je prenajímateľ oprávnený požadovať poplatok z omeškania v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi.

6. Prenajímateľ spracuje vždy do 31.05. nasledujúceho kalendárneho roka ročné vyúčtovanie zaplatených zálohových platieb za plnenia poskytnuté s užívaním bytu a skutočnej ceny týchto plnení.
7. Prenajímateľ je oprávnený jednostranne zmeniť výšku zálohových platieb za plnenia spojené s užívaním bytu na základe ročného vyúčtovania podľa bodu 6, ak bude zrejmé, že výška zálohových platieb nepokrýva minimálne 95% skutočných nákladov.
8. Na dodávku plynu a elektrickej energie do bytu uzatvorí nájomca zmluvu s dodávateľmi jednotlivých energií.

IV. Finančná zábezpeka

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca zloží finančnú zábezpeku **vo výške šesťmesačného nájomného**, t.j. **980,70 €** (slovom *deväťstoosemdesiat euro 70/100*).
2. Nájomca uhradí finančnú zábezpeku bezhotovostne na účet IBAN: SK89 5600 0000 0006 5031 5004 v lehote 30 kalendárnych dní pred podpísaním nájomnej zmluvy, najneskôr v deň podpisu tejto zmluvy nájomcom.
3. Ak nedôjde k uzavretiu nájomnej zmluvy, prenajímateľ je povinný už zloženú finančnú zábezpeku bezodkladne vrátiť.
4. Finančná zábezpeka slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a nepoškodzovania užívaného nájomného bytu.
5. Vyúčtovanie zloženej finančnej zábezpeky uskutoční prenajímateľ do 10 dní odo dňa skončenia nájmu.

V. Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca sa zaväzuje, že bude byt, spoločné priestory a spoločné zariadenia v dome užívať riadnym a obvyklým spôsobom. Pri výkone svojich práv bude dbať na to, aby umožnil nerušený výkon práv ostatných nájomcov.
2. Nájomca sa zaväzuje, že on a osoby žijúce s ním v spoločnej domácnosti, budú **dodržiavať domový poriadok** vydaný prenajímateľom.
3. Nájomca je **povinný oznámiť prenajímateľovi každú zmenu počtu (aj mená) osôb**, ktoré s ním budú v prenajatom byte bývať. Túto skutočnosť oznámi prenajímateľovi najneskôr **do 30 dní od jej vzniku**.
4. Nájomca je povinný hradiť drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou bytu.
5. Nájomca **nie je oprávnený dať predmet nájmu do podnájmu tretej osobe**.
6. Nájomca nie je oprávnený vykonávať v byte stavebné úpravy, ani iné podstatné zmeny bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady. Prenajímateľ neuhradí po skončení nájmu nájomcovi náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal v byte bez súhlasu prenajímateľa, ani protihodnotu toho o čo sa prípadne

kvalita a vybavenie bytu zlepšili, a to ani vtedy, ak od nájomcu nepožaduje, aby byt uviedol do pôvodného stavu.

7. Nutnosť výkonu opráv, ktoré má znášať prenajímateľ, je nájomca povinný oznámiť mu bez zbytočného odkladu a súčasne mu umožniť ich vykonanie. V opačnom prípade zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti.
8. Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré v byte, alebo v dome spôsobil sám, alebo osoby žijúce s ním v spoločnej domácnosti, alebo tí, ktorým umožnil vstup do bytu alebo domu. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia sám alebo prostredníctvom tretej osoby odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu nákladov s tým spojených.
9. Nájomca berie na vedomie právo prenajímateľa na odstúpenie od nájomnej zmluvy, ak napriek jeho písomnej výzve bude prenajatý byt užívať, resp. trpieť jeho užívanie takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo že mu hrozí značná škoda.

VI.

Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ je povinný udržiavať byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory a zariadenia v takom stave, aby bolo spôsobilé na riadne užívanie.
2. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.
3. Daň z nehnuteľnosti a ostatné náklady na prevádzku bytového domu hradí prenajímateľ.

VII.

Zánik nájmu bytu

1. Nájom bytu zanikne:
 - a) písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom;
 - b) uplynutím doby, na ktorú bol nájom dohodnutý;
 - c) písomnou výpoveďou prenajímateľa z dôvodov uvedených § 711 Občianskeho zákonníka. Výpovedná lehota je tri mesiace a výpoveď začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.
2. Nájomca berie na vedomie, že pri zániku nájmu mu nevzniká nárok na bytovú náhradu, s výnimkou prípadu, ak nájom bytu skončil pred uplynutím dohodnutej doby z dôvodu, že byt bez zavinenia nájomcu nie je možné ďalej užívať.
3. Po skončení nájmu sa nájomca zaväzuje odovzdať predmetný byt prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
4. Nájomca sa zaväzuje vystáhovať z bytu spolu s osobami, ktoré s ním tvorili jeho domácnosť najneskôr v deň, v ktorom došlo k zániku nájmu. V prípade porušenia tejto povinnosti vykoná vystáhovanie prenajímateľ s využitím všetkých prostriedkov, ktoré mu právny poriadok umožňuje. Náklady na vystáhovanie znáša v celom rozsahu nájomca.
5. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný uhradiť všetky dlžné čiastky za nájom a služby a uviesť byt do pôvodného stavu.

6. Vyúčtovanie zálohových platieb za plnenia poskytnuté s užívaním bytu prenajímateľ spracuje do 31.05. nasledujúceho kalendárneho roka.

VIII. Záverečné ustanovenia

1. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy o nájme bytu je:
 - a) Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu;
 - b) Zoznam osôb tvoriacich spoločnú domácnosť;
 - c) Evidenčný list pre výpočet záloh spojených s užívaním bytu.
2. Vzťahy medzi zmluvnými stranami vyplývajúce z tejto zmluvy a touto zmluvou bližšie neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov..
3. Zmena zmluvy je možná len písomnou dohodou zmluvných strán.
4. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých každá zmluvná strana obdrží po jednom vyhotovení.
5. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami a je účinná dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v súlade s § 47a ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu riadne prečítali a potvrdzujú, že zmluva je zrozumiteľná a určitá a vyjadruje ich skutočnú, slobodnú a vážnu vôľu, nie je uzatvorená v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.

V Bobote, dňa 11.12.2019



Danko Ďuriačová
starosta obce



V Bobote, dňa 11.12.2019



Zuzana Jánošíková