

Nájomná zmluva k bytu

ktorú v zmysle § 663 a nasl. a § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka uzavreli medzi
sebou z jednej strany

Prenajímateľ:

Obec Maršová-Rašov

IČO: 00648213, DIČ: 2020618776

bankové spojenie: VÚB, a.s. pobočka Bytča, č. účtu 21220432/0200

zastúpená starostkou obce Ing. Andreou Butkovou

(ďalej len „**prenajímateľ**“)

a

Nájomca:

Meno a priezvisko: **Erika KACKOVÁ a manžel Ľuboš**

Bydlisko: Maršová-Rašov, 250

Dát.nar.:

R.č.:

Bankové spojenie:

IBAN:

(ďalej len „**nájomca**“)

(ďalej spoločne prenajímateľ a nájomca ako „**zmluvné strany**“)

za nasledujúcich podmienok:

I. Úvodné ustanovenia a Predmet zmluvy

- 1.1 Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti: Nájomný bytový dom 20 b.j. súp. č. 250 postaveného na pozemku CKN parc. č. 599/6 v k.ú. Maršová, obec Maršová - Rašov, okres Bytča, zapísanom na LV č.1 vedenom Okresným úradom Bytča, katastrálnym odborom.
- 1.2 Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania 3 izbový byt č. 11 na prvom podlaží v bytovom dome súp. číslo 250, pozostávajúci z 3 izieb a príslušenstva, to všetko o rozlohe 71,42 m² (ďalej ako „**predmet nájmu**“ alebo ako „**byt**“).
- 1.3 Predmetom tejto zmluvy je dohoda zmluvných strán o odplatnom dočasnom prenechaní bytu do užívania nájomcu a úprava ďalších práv a povinností zmluvných strán.
- 1.4 Uzatvorením tejto novej nájomnej zmluvy sa v plnom rozsahu nahrádzajú všetky predchádzajúce dohody medzi prenajímateľom a nájomcom o užívaní predmetu nájmu, podmienkach nájmu vrátane dĺžky trvania nájmu.

II. Doba nájmu

- 2.1 Táto nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to odo dňa 01.01.2021 do 31.12.2023.
- 2.2 Po uplynutí doby nájmu podľa odseku 2.1 nájomca má právo na opakované uzavretie nájomnej zmluvy za predpokladu, že nájomca a osoby s ním bývajúce po dobu nájmu dodržali všetky podmienky stanovené v tejto nájomnej zmluve a zo strany nájomcu za dobu nájmu nedošlo ku konaniu, ktoré by založilo dôvod na výpoveď nájmu bytu zo strany prenajímateľa. Dôvodom nepredĺženia nájmu sú aj akékoľvek záväzky nájomcu po splatnosti voči obci Maršová-Rašov (najmä nedoplatky na miestnych daniach, poplatkoch za komunálny odpad a iné).

- 2.3 Táto nájomná zmluva nadobúda účinnosť na tretí deň po jej zverejnení na internetovej stránke obce ako prenajímateľa.

III. Výška a splatnosť nájomného

- 3.1 Výška nájomného a úhrad za plnenia (služby) spojené s užívaním bytu je dohodnutá podľa platných cenových predpisov
- 3.2 Podklady pre výpočet nájomného sú obsiahnuté v evidenčnom liste pre výpočet úhrady za užívanie bytu, ktorý tvorí prílohu tejto zmluvy.
- 3.3. Mesačná úhrada základného nájomného za byt je 165,80 €
- 3.4. Mesačná záloha za plnenie služieb /vodné - stočné, el. energia za spoločné priestory/ spojených s užívaním bytu činí sumu 15 €.
- 3.5. Úhrada za plnenie služieb /vodné - stočné, el. energia za spoločné priestory/ spojených s užívaním bytu činí sumu podľa rozúčtovania skutočnej spotreby nájomníkom.
- 3.6. Nájomca je povinný platiť nájomné spolu so zálohou za plnenie (služby) poskytované s užívaním bytu mesačne do 15 – teho dňa bežného mesiaca prenajímateľovi na účet obecného úradu číslo účtu v tvare IBAN SK06 0200 0000 0000 2122 0432, prvú splátku nájomného je nájomca povinný zaplatiť po podpísaní tejto nájomnej zmluvy a odovzdaní bytu do užívania.
- 3.6 V prípade, že nájomca nezaplatí nájomné a mesačnú zálohu na úhradu plnenia (služby) poskytované s užívaním bytu do 5 dní po ich splatnosti je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania až do úplného zaplatenia.
- 3.7 Prenajímateľ je povinný vykonať vyúčtovanie skutočných nákladov za plnenie (služby) spojené s užívaním bytu, a to raz ročne najneskôr do 31.10. príslušného kalendárneho roku. Preplatky na službách budú vrátené nájomcovi do 30 dní od vykonania ročného vyúčtovania podľa predchádzajúcej vety, a to bezhotovostným prevodom na účet nájomcu uvedený v záhlaví tejto zmluvy.
- 3.8 Na základe všeobecne záväzného nariadenia obce Maršová-Rašov č. 4/2011 „Podmienky a kritériá prideľovania a správy nájomných bytov v bytových domoch 20 bj. a 8 bj. obstaraných s použitím verejných prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania“, sa nájomca zaväzuje uhradiť najneskôr pri podpise tejto zmluvy na účet obce finančnú zábezpeku vo výške trojmesačného nájomu. Táto zmluva o nájme bytu nadobúda platnosť až po preukázaní úhrady uvedenej finančnej zábezpeky nájomcom bytu v dohodnutej výške. V prípade, ak v priebehu trvania nájomného vzťahu vzniknú prenajímateľovi voči nájomcovi pohľadávky vyplývajúce z tejto zmluvy má prenajímateľ právo dlžnú sumu odpočítať od zábezpeky a má právo požadovať od nájomcu doplatenie zábezpeky v lehote 1 mesiaca. Nedoplatenie zábezpeky je dôvodom na nepredĺženie nájomnej zmluvy. Finančnú zábezpeku zúčtuje (odpočíta nedoplatky na nájomnom a plneniach za služby spojené s užívaním bytu) a vyplatí obec nájomcovi po skončení nájmu najneskôr 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 najneskôr do 30 dní od obdržania faktúry za vyššie uvedené opravy.

IV. Práva a povinnosti z nájmu bytu

4.1 Nájomca

- a) sa zaväzuje, že všetky drobné opravy v byte, súvisiace s jeho užívaním a obvyklé udržiavacie práce v byte si zabezpečí sám a na vlastné náklady, za drobné opravy bytu sa považujú všetky opravy uvedené v Prílohe č. 1 nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z. z. ako aj také ďalšie opravy a úpravy, ktorých hodnota neprevyší sumu 100,- eur,

- b) a osoby, ktoré s nájomcom bývajú v spoločnej domácnosti majú právo užívať aj spoločné priestory domu a zariadenia domu predpísaným spôsobom podľa povahy príslušného zariadenia a v súlade s Domovým poriadkom
- c) sa zaväzuje, že pri výkone svojich práv bude dbať, aby v dome bolo vytvorené prostredie, zabezpečujúce ostatným nájomníkom nerušený výkon ich práv,
- d) sa zaväzuje, že závady a poškodenia, ktoré v byte spôsobí sám alebo tí, ktorí s ním bývajú, uhradí v plnej výške: ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu a odpočítať túto sumu od zloženej zábezpeky podľa bodu 3.8 vyššie,
- e) sa zaväzuje, že nebude v byte vykonávať podstatné zmeny a stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa a to ani na svoje náklady,
- f) sa zaväzuje, že bez zbytočného odkladu oznámi prenajímateľovi tie úpravy v byte, ktoré prislúchajú prenajímateľovi a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla,
- g) nie je oprávnený uskutočniť akúkoľvek dispozíciu s bytom (výmena bytu, prenechanie časti bytu, podnájom bytu, prijatie ďalších osôb do bytu) bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
- h) sa zaväzuje, že nebude vykonávať akékoľvek úpravy na pozemkoch v okolí bytového domu, nebude ničiť výsadbu, nebude vysádzať k základom domu žiadne rastliny ani nebude robiť žiadne terénne úpravy okolia bytového domu, akékoľvek úpravy okolia bytového domu podliehajú predchádzajúcemu písomnému súhlasu obce,
- i) je povinný umožniť prístup prenajímateľovi do bytu za účelom prekontrolovania technického stavu a dodržania zmluvných podmienok,
- j) je povinný ku dňu zániku nájmu bytu tento odovzdať prenajímateľovi vypratý a v riadnom stave (hygienicky vybielený) s prihliadnutím na obvyklú amortizáciu, v prípade nedodržania tejto povinnosti vykoná vypratanie a vybielenie prenajímateľ a náklady za tieto služby odpočíta od zloženej zábezpeky podľa bodu 3.8 vyššie,
- k) je povinný písomne nahlásiť prenajímateľovi každú osobu, ktorá s ním žije v spoločnej domácnosti v byte a tiež každú zmenu,
- l) nájomca a osoby s ním žijúce v domácnosti sú povinné dodržiavať nočný klud a zásady slušného správania sa, opakované sťažnosti zo strany tretích osôb na nedodržanie týchto povinností sú dôvodom na nepredĺženie nájmu,
- m) nájomca a osoby s ním žijúce v domácnosti sú povinné dodržiavať platné VZN obce Maršová-Rašov o nájme bytov, nedodržanie tejto povinnosti je dôvodom na nepredĺženie nájomnej zmluvy,
- n) nájomca a osoby s ním žijúce v domácnosti sú povinné dodržiavať Domový poriadok, ktorý tvorí prílohu tejto zmluvy, nedodržanie tejto povinnosti je dôvodom na nepredĺženie nájomnej zmluvy

4.2 Prenajímateľ

- a) sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu,
- b) sa zaväzuje, že stavebné úpravy a iné podstatné zmeny v byte bude vykonávať iba so súhlasom nájomcu: tento súhlas nájomca môže odoprieť iba z vážnych dôvodov: ak takéto úpravy bude prenajímateľ povinný vykonávať na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, nájomca sa zaväzuje, že ich vykonávanie bezodkladne umožní,
- c) je oprávnený vykonávať kontrolu predmetu nájmu.

V. Zánik nájmu

5.1 Nájom bytu zanikne:

- a) uplynutím dohodnutej doby nájmu alebo
- b) písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom alebo
- c) písomnou výpoveďou.

Ak bola daná písomná výpoveď, skončí sa nájom bytu uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď. Nájom bytu môže prenajímateľ vypovedať len zo zákonných dôvodov

podľa ust. § 711 Občianskeho zákonníka. Po zániku nájomného vzťahu je nájomca povinný byt vypratať a protokolárne odovzdať prenajímateľovi spolu s príslušenstvom /kľúče k bytu/.

VI. Záverečné ustanovenia

- 6.1 Zmeniť alebo doplniť túto zmluvu možno len písomne vo forme dodatku k zmluve na základe súhlasných prejavov zmluvných strán. V prípade vzťahov neupravených touto zmluvou sa účastníci zmluvy riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.
- 6.2 Účastníci prehlasujú, že zmluvu pred jej podpisom prečítali a s jej obsahom súhlasia bez výhrad, na znak čoho ju vlastnoručne v 2 vyhotoveniach podpísali, pričom každá zmluvná strana obdržala po jednom vyhotovení.

Prílohy:

1. *Evidenčný list pre výpočet úhrady nájomného a za plnenia spojené s užívaním bytu*
2. *Domový poriadok*

V Maršovej – Rašove dňa 09.12.2020

.....
Ing. Andrea Butková
starostka obce
prenajímateľ

.....
Erika Kacková
Ľuboš Kacko
nájomca

Evidenčný list

pre výpočet úhrady nájomného a za plnenia poskytované s užívaním bytu

podľa Opatrenia MF SR z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov v znení Opatrenia MF SR z 25. septembra 2008 č. 02/R/2008

Meno užívateľa bytu : Erika Kacková
Dom, číslo popisné : 250
Obec, ulica : Maršová- Rašov
Číslo bytu : 11
Uprat. spol. priest. : Užívateľ bytu
Kategória bytu : 1.
Poloha bytu : 1. podlažie

Vykurovanie bytu : Plynové
Kúpeľňa : V byte
Splachovací záchod : V byte
Výťah : Nie

Výmera bytu	
Hlavná plocha:	m²
1. izba	21,00
2. izba	13,20
3. izba	9,70
Vedľajšia plocha:	m²
4. kuchyňa	8,18
5. komora	0,98
6. hala	10,51
7. kúpeľňa	5,28
8. WC	1,21

Ostatné vybavenie bytu
Položka
8. linka kuchynská
9. sporák kombinovaný
10. kotol plynová
11. záchod
12. vaňa
13. batéria- kuchyňa
14. batéria- umývadlo
15. batéria- sprchový kút
16. vrátnik domový
17. ventil k aut. práčke
18. termostat

Bývajúci v byte		
Meno nájomníka	Dátum narodenia	Príb.vzťah
Ľuboš		manžel
Alexej		syn

19. Počet rodín
1

Úhrada za užívanie bytu	
20. Sadzba za obytnú plochu	71,42 m ²
165,80 Eur	

Podpis prenajímateľa

Podpis užívateľa bytu

Maršová- Rašov, dňa 09.12.2020