ZMLUVA O NÁJME BYTU

Obec Jarovnice
Obecný úrad, 082 63 Jarovnice
IĆO: 327212
DIČ: 2020711528
zastúpená starostom obce Floriánom Giňom
(ďalej len „ prenajímateľ “)

a

Miroslava Bandyová
r. č.:
082 63 Jarovnice
(ďalej len „ nájomca“)

uzavierajú podľa ust. § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka a Všeobecne záväzného nariadenia Obce Jarovnice č. 75/2015 o prideľovaní nájomných bytov, ktoré sú postavené z prostriedkov obce a dotácie štátu zo dňa 28. 06. 2005, ktorým sa ustanovujú podmienky pridelenia nájomných bytov, túto

nájomnú zmluvu:

Článok 1
PREDMET NÁJMU

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania na dobu určitú byt **č. 12** bežného štandardu na 3 podlaží bytového domu súpisné číslo **542** v Jarovniciach.
2. Byt pozostáva z 3 izby, predsiene, kuchyne, kúpeľne + WC, o celkovej podlahovej ploche **62,03** m^2.
3. Nájomca preberá byt do užívania dňom **01.11.2022** spolu s **3** osobami, ktorá s ním žije v spoločnej domácnosti.
4. Správu bytu a bytového domu vykonáva **Obec Jarovnice, Obecný úrad Jarovnice** (ďalej len „ prenajímateľ“)

Článok 2
DOBA NÁJMU BYTU

1. Nájomná zmluva sa uzaviera **na dobu určitú** od **01.11. 2022** do **31. 10. 2023.**
2. Nájomca má právo na opakované uzavretie nájomnej zmluvy, ak ku dňu skončenia dohodnutej doby nájmu spĺňa podmienky na užívanie nájomného bytu podľa vyššie uvedeného nariadenia obce a dodržiava podmienky uvedené v tejto zmluve a v osobitnom predpise (§ 711 Občianskeho zákonníka).
3. Prenajímateľ neuzavrie s nájomcom nájomnú zmluvu podľa odseku 2, ak v priebehu dohodnutej doby nájmu opakovane poruší povinnosti ustanovené v článku 4 ods. 3 písm. b), f) a i) alebo ak poruší záväzky podľa článku 4 ods. tejto zmluvy.

Článok 3
STAV BYTU

1. Byt, ktorý je predmetom nájmu, je v novostavbe bytového domu a nie sú v ňom žiadne zrejmé vady.
2. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a zaväzuje sa zabezpečiť nájomcovi riadny a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.
3. Opis stavu bytu a jeho príslušenstva je podrobnejšie uvedený v Protokole o prevzatí bytu a v Evidenčnom liste, ktoré tvoria prílohu tejto zmluvy.

Článok 4
PRÁVA A POVINNOSTI Z NÁJMU BYTU

1. Nájomca bytu a osoby, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti, majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenie domu a požívať plnenia poskytované s užívaním bytu (dodávka vody z verejného vodovodu, odvádzanie odpadových vôd, a p.).
2. Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou bytu (nariadenie vlády č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka) uhrádza **nájomca.**
3. Nájomca je povinný
   a) riadne užívať byt, spoločné priestory a zariadenia domu a plnenia poskytované s užívaním bytu,
   b) uhrádzať v dohodnutej lehote nájomné a preddavky na plnenia poskytované s užívaním bytu,
   c) udržiavať v dome a v jeho bezprostrednom okolí poriadok a prístupnosť k domu, nepoškodzovať byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory a zariadenie domu
   d) včas zabezpečovať drobné opravy a bežnú údržbu bytu,
   e) oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu opráv v byte, ktoré má znášať prenajímateľ,
   f) odstrániť na vlastné náklady závady a poškodenia, ktoré spôsobil v dome sám alebo osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti,
   g) umožniť oprávnenému zástupcovi prenajímateľa vykonanie kontroly, či užíva byt v súlade s touto zmluvou,
   h) umožniť poverenému zamestnancovi prenajímateľa alebo inej ním poverenej osobe prístup do bytu za účelom vykonania opráv, ktoré znáša prenajímateľ a drobných opráv, ktoré si objednal u prenajímateľa,
   i) užívať byt, spoločné priestory a zariadenia domu tak, aby nenarušoval sám alebo osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, pokojné bývanie a bezpečnosť ostatných nájomcov dobré mravy v dome,
   j) oznamovať prenajímateľovi bez zbytočného odkladu, najneskôr však do jedného mesiaca, skutočnosti rozhodujúce pre určenie výšky preddavkov na plnenia poskytované s užívaním bytu, najmä zmenu počtu osôb, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti.

4. Nájomca **nesmie**
   a) vykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny v byte, a to na vlastné náklady,
   b) užívať byt na iný účel ako na bývanie,
   c) prenechať byt do podnájmu inej osobe,

d) vziať do podnájmu inú osobu bez písomného súhlasu prenajímateľa.

5. Ak nájomca neodstráni závady a poškodenia, ktoré spôsobil v dome sám alebo osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, je prenajímateľ oprávnený po predchádzajúcom písomnom upozornením nájomcu závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu vynaložených nákladov.
6. Prenajímateľ je oprávnený vykonať kontrolu, či nájomca užíva byt v súlade s nájomnou zmluvou (§ 665 ods. 1 Občianskeho zákonníka).
7. Prenajímateľ je oprávnený kedykoľvek odstúpiť od zmluvy, ak nájomca napriek písomnému upozorneniu užíva byt alebo trpí užívanie bytu takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo že mu hrozí značná škoda.

Článok 5
NÁJOMNÉ A ÚHRADA ZA PLNENIA POSKYTOVANÉ S UŽÍVANÍM BYTU

1. Nájomca je povinný platiť prenajímateľovi **nájomné** vo výške **107,49 €**, slovom stosedem eur a štyridsaťdeväť centov mesačne.
2. Výška nájomného bola určená uznesením obecného zastupiteľstva číslo 16/2012 dňa 14.5.2012 a v súlade so Smernicou Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR č. 2/2004, ktorou sa určujú pravidlá pre poskytovanie dotácií na obstarávanie nájomných bytov.
3. Pre zabezpečenie splácania nájomného a úhrad za prípadné poškodenie bytu nájomca zloží finančnú záruku vo výške dvojnásobku mesačného nájomného + F.O., t. j. **218,28 €,** ktorú zaplatí v hotovosti do pokladne obecného úradu pri podpise nájomnej zmluvy. Táto finančná záruka bude po dobu trvania nájomného vzťahu uložená v depozite obecného úradu.
4. Nájomca je povinný spolu s nájomným platiť prenajímateľovi **preddavky na plnenia poskytované s užívaním bytu** v celkovej sume **12,65 €.**
5. V tejto sume je zhrnutý preddavok
   a) za osvetlenie spoločných priestorov 1,00 €
   spotreba elektrickej energie na spoločných priestorov sa vypočítava podľa skutočnej spotreby na základe vyúčtovacej faktúry od dodávateľa elektrickej energie počtom bytov v bytovom dome
   b) za dodávku vody z verejného vodovodu 6,00 €
   c) odvádzanie odpadových vôd do verejnej kanalizácie 4,00 €
   d) Fond opráv 1,65 €
6. Nájomné a preddavky na plnenia poskytované s užívaním bytu v celkovej výške **120,14 €** sú splatné mesačne **do 20. dňa** príslušného mesiaca.
7. Ak nájomca neuhradí nájomné a preddavky na plnenia poskytované s užívaním bytu v dohodnutej lehote, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške 2,5 promile dlžnej sumy za každý deň omeškania.
8. Výšku nájomného možno zmeniť len uznesením obecného zastupiteľstva a v nadväznosti na zmenu osobitných predpisov, na základe ktorých sa určuje nájomné v obecných nájomných bytoch.
9. Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku preddavkov na plnenia poskytované s užívaním bytu, ak dôjde ku zmene osobitných predpisov na určenie ich výšky alebo ku zmene rozsahu poskytovaných plnení.
10. Zmena výšky nájomného alebo preddavkov na plnenia poskytované s užívaním bytu sa vykoná od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktoré zakladá právo prenajímateľa na zmenu, ak osobitný predpis neustanoví inak.

11. Prenajímateľ zúčtuje nájomné a preddavky na plnenia poskytované s užívaním bytu vždy za kalendárny rok.

Článok 6
ZÁNIK NÁJMU BYTU

1. Nájom bytu zaniká
   a) písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom,
   b) uplynutím času, na ktorý bol nájom dohodnutý,
   c) písomnou výpoveďou,
   d) smrťou nájomcu, ak jeho práva neprešli na iné osoby,
2. Výpoveď nájomnej zmluvy môže dať prenajímateľ aj nájomca. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
3. Prenajímateľ je oprávnený vypovedať nájom bytu len z dôvodov uvedených v § 711 Občianskeho zákonníka.
4. V prípade výpovede nájmu je nájomca povinný byt vypratať a odovzdať najneskôr v deň, ktorým uplynie výpovedná lehota.
5. Ak dôjde k zániku nájmu bytu, je nájomca povinný odovzdať byt prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V prípade nedodržania tejto povinnosti je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu úhradu nákladov vynaložených na uvedenie bytu do pôvodného stavu.
6. Nájomca berie na vedomie, že v prípade zániku nájmu nemá právo na bytovú náhradu.

Článok 7
ZÁVEREČNÉ USTANOVENIE

1. Vo veciach, ktoré nie sú upravené v tejto zmluve, platia príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka o nájomnej zmluve, osobitné ustanovenia o nájme bytu a príslušné nariadenia obce.
2. Nájomca poskytuje Obci Jarovnice, súhlas podľa § 11 ods. 1 zákona č. 122/2013 Z. z. so spracovávaním svojich osobných údajov, ktoré boli získané na účel vzniku nájomného vzťahu medzi Obcou Jarovnice a dotknutou osobou, a to v rozsahu titul, meno, priezvisko, rodné číslo, adresa. Súhlas dotknutej osoby sa udeľuje celú dobu trvania nájomného vzťahu a po jeho skončení až do doby vysporiadania všetkých pohľadávok a záväzkov dotknutej osoby. Tento súhlas je možné kedykoľvek písomne odvolať.
3. Obec Jarovnice si je vedomý toho, že uvedené osobné údaje boli poskytnuté na účel opakovaného kontaktu s dotknutou osobou, t. j. že osobné údaje nebude sprístupňovať tretej strane, tak ako to ustanovuje § 4 ods. 7 zákona č. 122/2013 Z. z.
4. Zmluva sa vyhotovuje v dvoch vyhotoveniach, ktoré dostanú prenajímateľ a nájomca bytu.
5. Neoddeliteľnou súčasťou zmluvy je **protokol o odovzdaní a prevzatí bytu** a **evidenčný list** pre výpočet preddavkov na plnenia poskytované s užívaním bytu.

V Jarovniciach dňa 31.10.2022

.....	.....
Prenajímateľ	**Nájomca**