Z M L U V A O N Á J M E B Y T U 9/1125/2019

uzatvorená podľa § 685 a násl. ustanovení zákona č. 47/1992 Zb. Občianskeho zákonníka

Zmluvné strany

Prenajímateľ:	**OBEC Nová Bystrica**
Sídlo:	Nová Bystrica, 023 05
Kontaktná adresa:	Obecný úrad v Novej Bystrici, 023 05 Nová Bystrica č. 657
Zastúpený:	Ing. Jozef Balačin - starosta obce
IČO:	00314145
DIČ:	2020553150
Bankové spojenie:	Prima banka Slovensko, a.s. pobočka Čadca
Číslo účtu IBAN:	SK9556000000007700126001

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca: **Michal Poništiak,** [redacted]

(ďalej len „nájomca“)

(spolu ďalej len „zmluvné strany”)

I.
Predmet zmluvy

1. Predmetom tejto zmluvy o nájme bytu je užívanie 3 - izbového bytu pozostávajúceho z kuchyne, jednej obytnej miestnosti a príslušenstva v Novej Bystrici, č. p. 1125 č. bytu 9 A na III. poschodí o úžitkovej ploche **73,3 m^2**.
2. Byt je zaradený do 1. kategórie a prenajímateľ ho touto zmluvou dáva do nájmu nájomcovi od 01. novembra 2019.
3. Dňom 01. novembra 2019 vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenajímateľovi nájomné za byt a úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu.
4. Predmetný byt je v dobrom stave.

II.
Rozsah užívania

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu byt špecifikovaný podľa čl. I. Predmet zmluvy v stave spôsobilom na jeho riadne užívanie.
2. Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady s bežnou údržbou si hradí sám nájomca.

3. Nájomca bytu a osoby, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti majú popri práva užívania bytu aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
4. Nájomca je povinný užívať byt, spoločné priestory a zariadenia domu riadne a dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv a nebolo v rozpore s dobrými mravmi.
5. Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu sa riadia ustanoveniami § 687 až § 695 zákona č. 47/1992 Zb. Občianskeho zákonníka.

III.
Doba užívania

1. Zmluva o nájme bytu sa uzatvára na dobu určitú **odo dňa 01. novembra 2019 do 31. októbra 2020.** Nájom bytu končí uplynutím doby, na ktorú je zjednaný.
2. Nájom môže zaniknúť skôr, ako je dohodnutá doba nájmu. V tomto prípade sa jej zánik riadi ustanoveniami § 710 a § 711 zákona č. 47/1992 Zb. Občianskeho zákonníka, t. j. písomnou výpoveďou. Výpovedná lehota je tri mesiace a končí sa ku koncu kalendárneho mesiaca. Vopred zaplateným trojmesačným nájomným sa bude pokrývať výpovedná lehota 3 mesiace.
3. Nájomca je povinný dňom skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi byt v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím sa obvyklé opotrebovania. V opačnom prípade je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu v akom ho nájomca prevzal.
4. Prenajímateľ po skončení nájmu neuhradí 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 zlepšilo, a to ani vtedy, ak od nájomcu nebude požadovať, aby byt uviedol do pôvodného stavu.
5. Nájomca má právo na opakované uzatvorenie zmluvy o nájme nájomného bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a v zmysle § 12 ods. 3 a 4 Zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.

O možnosti opakovaného uzatvorenia nájomnej zmluvy bude prenajímateľ informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.

Pri opakovanom uzatvorení nájomnej zmluvy podľa tohto bodu môže prenajímateľ uzavrieť nájomnú zmluvu aj s fyzickou osobou žijúcou v domácnosti s mesačným príjmom, ktorý k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku opakovaného prenájmu nájomného bytu:

a) nie je vyšší ako tri a pol násobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa § 22 ods. 3 písm. a) zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom

bývaní,

b) nie je vyšší ako štyri a pol násobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa § 22 ods. 3 písm. b) zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciu na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.

6. Zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu:

Michal Poništiak, [redacted]
Michaela Poništiaková, [redacted]
Michal Poništiak, [redacted]
Alexandra Poništiaková, [redacted]

IV.
Výška nájomného a výška úhrady za plnenie spojené s užívaním bytu

1. **a) Nájomné a výška úhrady za plnenie spojené s užívaním bytu** bola stanovená ako preddavok v mesačných splátkach sumou **159,13 €,** slovom **stopäťdesiatdeväť eur, trinásť centov.**

Z toho:	nájomné	119,70 €
	fond údržby a opráv	18,06 €
	poistenie budovy	18,06 €
	elektrická ener. - spoločné priestory...	3,31 €

b) Vodné – úhrada za dodávku pitnej vody.

Vlastník verejného vodovodu, príp. prevádzkovateľ vystaví raz alebo dvakrát ročne faktúru, ktorej splatnosť bude 30 dní odo dňa vystavenia. Vodné stanoví vlastník, príp. prevádzkovateľ verejného vodovodu na základe odpočtu meradla, príp. ak nie je osadené meradlo na základe výpočtu podľa smerných čísel vody (podľa vyhlášky č. 397/2003 Z. z.). Faktúru bude možné uhradiť v hotovosti na obecnom úrade v Novej Bystrici, bankovým prevodom na číslo účtu, príp. poštovou poukážkou.

2. Nájomné a úhradu za plnenie spojené s užívaním bytu sa nájomca zaväzuje uhradiť prenajímateľovi každý mesiac a to vždy najneskôr **do 15. dňa príslušného mesiaca na účet vedený v Prima Banke Slovensko, a. s., č. ú. IBAN SK9556000000007700126001**, variabilný symbol v tvare číslo bytu a číslo domu (**091125**), v hotovosti na obecnom úrade v Novej Bystrici, príp. poštovou poukážkou.
3. Spôsob výpočtu nájomného a úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu, ako aj spôsob ich plnenia sa riadi všeobecne záväznými právnymi predpismi v znení § 696 Občianskeho zákonníka

a podľa vyhlášky MVRR SR číslo V-1/2003 z 22. decembra 2003.

4. Prenajímateľ si vyhradzuje právo jednostranne zvýšiť nájomné a úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu, prípadne zmeniť ďalšie podmienky zmluvy o nájme bytu (podľa zvyšovania cien energií).
5. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu do piatich dní po jej splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania 0,5 % za každý deň omeškania.
6. Nájomca s uvedenými podmienkami nájomného a úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu a podmienkami ich zmeny súhlasí.
7. Prenajímateľ zabezpečí vykonanie ročného vyúčtovania úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu najneskoršie do troch mesiacoch po ukončení bežného roka, a to spôsobom v súlade s príslušnými zákonnými ustanoveniami v znení a následných opatrení.
8. Ak nájomca bez udania závažného dôvodu neuhradí nájomné za tri mesiace, prenajímateľ môže nájomcu deložovať na adresu, ktorá je nájomcom udaná formou čestného vyhlásenia.

V.
Ďalšie zmluvné podmienky

1. Nájomca je povinný užívať byt, spoločné priestory a zariadenia domu riadne a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu. Nájomca a osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti sú najmä povinní užívať byt a jeho príslušenstvo na bytové účely. So zariadením a vybavením bytu a domu sú povinní zaobchádzať tak, aby nedošlo k ich poškodeniu, znehodnoteniu, alebo neprimeranému opotrebovaniu. To platí aj pokiaľ ide o spoločné priestory bytového domu.
2. Nájomca je povinný pri výkone svojich práv dbať, aby sa v bytovom dome vytvorilo prostredie, zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv.
3. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy, ani iné podstatné zmeny v byte bez súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoj náklad. Ak tak urobí, prenajímateľ má právo požadovať od nájomcu, aby byt na vlastný náklad uviedol do pôvodného stavu. Právo prenajímateľa vypovedať nájom tým nie je dotknuté.
4. Nájomca sa môže dohodnúť s iným nájomcom alebo nájomcami o výmene bytu len s písomným súhlasom prenajímateľa. Nájomca môže byt alebo časť bytu prenechať inému do podnájmu len s písomným súhlasom prenajímateľa, a len za podmienok podľa ustanovení § 719 Občianskeho zákonníka.
5. Nájomca hradí drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou v rozsahu uvedenom príslušným právnym predpisom Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších

predpisov. Ostatné opravy a náklady spojené s údržbou bytu hradí prenajímateľ, ak v nájomnej zmluve alebo v právnom predpise nie je uvedené inak, alebo ak sa nájomca a prenajímateľ pred vykonaním opráv a udržiavacích prác písomne nedohodnú inak.

6. Nájomca je povinný odstrániť na svoj náklad závady a poškodenia, ktoré v byte alebo bytovom dome spôsobí sám, alebo osoby, ktoré s ním bývajú. Ak tak neurobí, prenajímateľ má právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť a od nájomcu požadovať náhradu.
7. Nájomca je povinný znášať obmedzenie v užívaní bytu v rozsahu nevyhnutne potrebnom na vykonanie opráv a udržiavacích prác, ktoré vykonáva, alebo ktorých vykonanie zabezpečí prenajímateľ. Nájomca je povinný na požiadanie prenajímateľa umožniť pracovníkom prenajímateľa prístup do bytu za účelom zistenia stavu bytu a potreby vykonania opráv a udržiavacích prác, ako aj vykonanie kontroly, či nájomca byt riadne užíva v súlade s ustanoveniami nájomnej zmluvy. Toto právo prenajímateľovi vyplýva z ustanovenia § 665 Občianskeho zákonníka.

VI.
Zánik nájmu

1. Nájom bytu zanikne písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom, alebo písomnou výpoveďou. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi výpoveď doručená. Ak bol nájom bytu dohodnutý na určitý čas, zanikne jeho uplynutím.
2. Nájomca môže vypovedať nájom bytu bez udania dôvodu.
3. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu z dôvodov taxatívne vymedzených v Občianskom zákonníku.
4. Ten kto neoprávnene užíva byt, dopúšťa sa trestného činu neoprávneného zásahu do práva k bytu a prenajímateľ bude voči nemu postupovať v súlade s ust. § 218 Trestného zákona č. 300/2005 Z. z. v znení neskorších predpisov.
5. Nájomca je povinný dňom skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi byt v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie. V opačnom prípade je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu, v akom ho nájomca prevzal. Nájomca zodpovedá v celom rozsahu za škodu na byte, ktorú spôsobil porušením povinností počas trvania nájomného vzťahu.

VII.
Záverečné ustanovenia

1. Pokiaľ v tejto zmluve o nájme bytu nie je uvedené inak, platia medzi zmluvnými stranami ustanovenia zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka a všeobecne záväzných predpisov.

2. Táto zmluva o nájme bytu bola vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých jeden obdrží prenajímateľ a jeden nájomca. Všetky rovnopisy majú platnosť originálu.
3. Túto zmluvu je možné meniť na základe dohody obidvoch zmluvných strán, a to vo forme písomných dodatkov k tejto zmluve podpísaných obidvomi zmluvnými stranami.
4. Na znak súhlasu s hore uvedeným obsahom zmluvy o nájme bytu ju zmluvné strany vlastnoručne podpisujú.
5. Nájomca svojim podpisom potvrdzuje, že v zmysle Zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov dáva prenajímateľovi súhlas na spracovanie jeho osobných údajov po dobu uzatvorenia Zmluvy o nájme bytu.
6. Zmluvné strany súhlasia s tým, že Obec Nová Bystrica zverejní informáciu o uzatvorení Zmluvy o nájme bytu na webovom sídle obce (www.novabystrica.sk) alebo v Centrálnom registri zmlúv vedeným Úradom vlády SR a to v rozsahu a v štruktúre, ktorá je daná nariadením vlády SR č. 498/2011 Z. z., ktorým sa ustanovujú podrobnosti o zverejňovaní zmlúv v Centrálnom registri zmlúv a náležitosti informácie o uzatvorení zmluvy.
7. Zmluva o nájme bytu nadobúda platnosť podpisom oboch zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.

V Novej Bystrici, dňa 31.10.2019

Ing. Jozef Balačin, starosta obce
prenajímateľ

Michal Poništiak
nájomca