ZMLUVA O NÁJME BYTU č. 4/ŠFRB/2024

uzatvorená v zmysle § 685 a násl. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov

Prenajímateľ : **Obec Podolie, č. 566 Podolie 916 22 Podolie, SR**
zastúpená starostom obce PaedDr. Rastislavom Bobockým
IČO: 00 311 928, DIČ: 2021079896, neplátca DPH
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.
č.ú.: 5806139020/5600
IBAN SK41 5600 0000 0058 0613 9020
SWIFT Code KOMASK2X
(ďalej len prenajímateľ)

Nájomca : **Zuzana Miklánková**
trvale bytom

Dátum narodenia:
(ďalej len nájomca)

uzavreli túto zmluvu o nájme bytu:

Čl. I
Predmet prenájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti v obci Podolie - bytový dom 24 b.j., parcela č. 2059/18, súpisné číslo 1019.
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania byt č. 4 – 1.4 na prízemí, ktorý pozostáva z chodby – 2x, WC, kúpeľne, kuchyne s obývacou izbou, spálne – 2x, terasy a pivnice. Podlahová plocha bytu je 73,80 m², pivnice 2,27 m². Podrobný popis bytu a jeho vybavenosti je v Evidenčnom liste, ktorý tvorí Prílohu č. 1 tejto zmluvy.
3. Nájomca sa oboznámil so stavom prenajímaného bytu č. 4. Byt bez závad preberá do svojho užívania spoločne s osobami, ktoré tvoria domácnosť nájomcu, uvedenými v evidenčnom liste, ktorý tvorí prílohu zmluvy. Nájomca a tieto osoby majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a spoločné zariadenia domu, ako aj používať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.

Čl. II

Spoločným nájomcom bytu je:
V spoločnej domácnosti s nájomcom žijú:

Meno, priezvisko:	Vzťah k nájomcovi:	Dátum narodenia:
Michal Bača		
Michal Bača		

Čl. III
Doba prenájmu

1. Nájomný pomer vzniká dňom **01.01.2025** a uzatvára sa na dobu určitú do **31.12.2025.**
2. Nájomca má prednostné právo na opakované uzavretie zmluvy o nájme bytu len v prípade, že dodržiava ustanovenia tejto zmluvy, Všeobecne záväzného nariadenia obce Podolie č. 6/2023 o podmienkach prideľovania nájomných bytov a o nakladaní s nájomnými bytmi vo vlastníctve obce Podolie (ďalej len VZN) a dodržiava podmienky uvedené v zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov. Zároveň nájomca nemá žiadne záväzky voči prenajímateľovi súvisiace s nájmom bytu a nie je dôvod na vypovedanie nájmu bytu zo strany prenajímateľa podľa ust. § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Nájomca najneskôr 3 mesiace pred skončením nájmu musí písomne požiadať prenajímateľa o uzatvorenie novej nájomnej zmluvy a doručiť doklady potrebné k jej uzatvoreniu v zmysle zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov. Podmienky v novej nájomnej zmluve môžu byť dohodnuté inak, ako sú ustanovené v tejto zmluve.
3. K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný byt uvoľniť a odovzdať ho prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody a je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady a tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu, v akom ho nájomca prevzal. Nájomca je povinný ku skončeniu nájmu bytu vykonať v byte hygienický náter.
4. Nájomca nemá po ukončení nájmu bytu uplynutím doby nájmu alebo z akéhokoľvek iného dôvodu nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady.

Čl. IV
Finančná zábezpeka

1. Zmluvné strany sa dohodli, že zábezpeka, ktorá bola uhradená vo výške **1004,10 EUR** slovom tisícštyri eur desať centov (dňa 14.07.2011 vo výške 654,60 EUR, dňa 27.12.2019 vo výške 349,50 EUR), bude slúžiť na zabezpečenie nedoplatkov nájomného, preddavkov na úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu ako aj nedoplatkov ročného vyúčtovania preddavkov na úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu a na úhradu škody spôsobenej na prenajatom byte, spoločných častiach a zariadeniach bytového domu zistených ku dňu skončenia nájmu.
2. Po skončení nájmu bytu prenajímateľ vráti nájomcovi finančnú zábezpeku alebo jej časť zníženú o nedoplatky na nájomnom, preddavkoch na úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu vzniknuté ku dňu skončenia nájmu, o prípadné poplatky z omeškania, na ktoré prenajímateľovi vznikol nárok, o náhradu prípadnej škody, o cenu hygienického náteru, ak tento nájomca nevykonal ku dňu skončenia nájmu na svoje náklady a o prípadné nedoplatky na skutočných nákladoch za plnenia poskytované s užívaním bytu zistené ročným vyúčtovaním za posledný rok nájmu, resp. jeho časť v lehote splatnosti ročného vyúčtovania skutočných nákladov za plnenia poskytované s užívaním bytu za posledný rok nájmu, resp. za jeho časť. Prípadný nedoplatok zistený ročným vyúčtovaním je nájomca povinný uhradiť v lehote splatnosti ročného vyúčtovania preddavkov na úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu.

Čl. V
Nájomné a ostatné úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu

1. Nájomca je povinný platiť prenajímateľovi za užívanie bytu mesačne nájomné vo výške **279,79 EUR**, ktoré sa skladá z:

Položka	**Suma**
Nájomné	205,39 €
Príspevok do Fondu opráv	36,90 €
Príspevok na úhradu réžijných nákladov (zálohovo)	8,00 €
Príspevok na poistné bytového domu (zálohovo)	1,00 €
Spoločné priestory - elektrická energia (zálohovo)	3,00 €
Vedenie účtu (zálohovo)	1,50 €
Vodné a stočné (zálohovo)	24,00 €
SPOLU	**279,79 €**

2. Nájomca je povinný ku dňu podpisu nájomnej zmluvy uzatvoriť zmluvu o združenej dodávke elektriny a plynu na vlastné meno.
3. Odvoz a likvidáciu odpadu si platí nájomca v zmysle platného VZN obce.
4. Prenajímateľ má právo výšku príspevkov každoročne upraviť o mieru inflácie vyhlásenej Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok.
5. Nájomné je splatné 1 mesiac vopred vždy do 25. dňa predchádzajúceho mesiaca.
6. Nájomné je nutné uhrádzať bezhotovostným bankovým prevodom na číslo účtu: 5806139020/5600, IBAN: SK41 5600 0000 0058 0613 9020, variabilný symbol číslo bytu 4, konštantný symbol 0558.
7. V prípade, že nájomca nezaplatí nájomné alebo preddavky za služby spojené s užívaním bytu do piatich dní po lehote splatnosti, je povinný prenajímateľovi zaplatiť poplatok z omeškania vo výške 0,5 ‰ z dlžnej sumy za každý deň omeškania, najmenej však vo výške 0,83 EUR za každý i začatý mesiac omeškania podľa Nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z. , ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.
8. Prenajímateľ je do 31. mája nasledujúceho roka povinný urobiť vyúčtovanie skutočných nákladov za predchádzajúci kalendárny rok a doručiť ho nájomcovi. Splatnosť vyúčtovaného nedoplatku, resp. preplatku je 14 dní od doručenia vyúčtovania nájomcovi.
9. Prenajímateľ má právo zvýšiť výšku nájomného, ak je preto dôvod vyplývajúci zo zmeny predpisov, alebo z rozhodnutia cenových orgánov, prípadne iných odôvodnených skutočností, ktoré bezprostredne súvisia s výpočtom nájomného. Zmenu výšky nájomného a preddavkov môže prenajímateľ realizovať od 1. dňa mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá vytvorí právo prenajímateľa na vykonanie zmeny. Nájomca bude na túto zmenu písomne upozornený.

Čl. VI
Vzájomné práva a povinnosti nájomcu a prenajímateľa

1. Nájomca a ostatné osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, a ktoré nemajú trvalý pobyt v obci Podolie sú povinní sa prihlásiť na trvalý pobyt v obci Podolie v lehote do 1 mesiaca od podpisu nájomnej zmluvy.
2. Nájomca sa zaväzuje používať prenajaté priestory iba na účel uvedený v čl. 1 tejto zmluvy. Nie je oprávnený prenechať byt inému do podnájmu, resp. inak disponovať s predmetom nájmu a nesmie ho zaťažiť žiadnou právnou skutočnosťou. Pre tento prípad sú tieto zmluvy od počiatku neplatné.

3. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v byte bez písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady. Bez súhlasu prenajímateľa nesmie vŕtať diery do stien, okien, obkladačiek, dverí alebo akýmkoľvek iným spôsobom byt znehodnocovať. Nesmie umiestniť a pripevniť na strechu, ani obvodový múr bytového domu terestriálnu ani parabolickú anténu. V bytovom dome sú televízne káblové rozvody, ktoré má možnosť nájomca odplatne využiť uzavretím zmluvy s prevádzkovateľom.
4. Nájomca je povinný včas informovať prenajímateľa o zmene počtu osôb v byte, ktoré s ním budú bývať v predmetnom byte.
5. Nájomca je povinný uhrádzať drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou (napr. oprava vodovodných batérií, výmena žiaroviek v byte a spoločných priestoroch, čistenie kotla / ročná údržba, maľovanie bytu, oprava sporáka, oprava kuchynskej linky, rozbitie skla na oknách, dverách i spoločných priestorov....). Drobnými opravami sa rozumejú opravy vymedzené v § 5 Nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka (Príloha č. 2). Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu bytu, má prenajímateľ právo tak urobiť na svoje náklady sám po predchádzajúcom upozornení nájomcu a požadovať ich náhradu. Väčšie opravy v byte je nájomca povinný ohlásiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu a umožniť mu vykonanie týchto opráv, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla. Nedostatky a poškodenia v byte a spoločných priestoroch a zariadeniach bytu, ktoré spôsobil sám, alebo tí, ktorí s ním bývajú, bezodkladne odstráni a uhradí v plnej výške. Ak by sa tak nestalo, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu poškodenia odstrániť na vlastné náklady a tieto následne požadovať od nájomcu.
6. Prenajímateľ je povinný väčšie opravy realizovať bezodkladne po predchádzajúcom upovedomení nájomcom a dohode s ním.
7. Nájomca je povinný nerušiť ostatných nájomcov pri výkone ich užívacích práv.
8. Nájomca je povinný v prenajatých priestoroch dodržiavať všetky bezpečnostné predpisy. V prípade ich porušenia zodpovedá priamo kontrolným orgánom a v prípade vzniku škody za jej vznik zodpovedá v celom rozsahu.
9. Nájomca je povinný uzavrieť poistenie domácnosti na vlastné náklady. V prípade, ak poistenie domácnosti neuzavrie, týmto sa zaväzuje, že spôsobenú škodu odstráni v plnej výške na vlastné náklady.
10. Nájomca sa zaväzuje upratovať a udržiavať poriadok v spoločných priestoroch bytového domu v zmysle príslušného domového poriadku.
11. Nájomca, ktorý chová alebo má v držbe psa alebo mačku je povinný zabezpečiť základné hygienické, veterinárne a bezpečnostné opatrenia v súlade so všeobecne záväznými predpismi, najmä udržiavať poriadok v spoločných priestoroch bytového domu a vonkajšieho okolia bytového domu, nerušiť ostatných nájomcov v bytovom dome nadmerným hlukom. V opačnom prípade dôjde k zákazu chovu a držby psa, mačky v bytovom dome.
12. Nájomca nesmie z dôvodu zabezpečenia podmienok vyplývajúcich z bezpečnostných predpisov na ochranu pred požiarmi v spoločných priestoroch bytového domu umiestňovať nábytok na odkladanie obuvi alebo iný obdobný nábytok.
13. Nájomca si nesmie zameniť byt s iným nájomcom v bytovom dome bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa.
14. Prenajímateľ je povinný na svoje náklady udržiavať podstatu nebytových priestorov v stave spôsobilom k zmluvnému užívaniu a zabezpečovať riadne plnenie služieb, s ktorými je užívanie bytových priestorov spojené. Nájomca je povinný hradiť náklady spojené s obvyklým udržiavaním, vrátane maľovania a náterov.

15. Nájomca je povinný starať sa o údržbu spoločných objektov a priestorov, ako sú priľahlé chodníky, oplotenie, parkovisko, trávnaté plochy, a tieto udržiavať vždy v prevádzkyschopnom stave (zametanie chodníkov, parkoviska, odpratávanie snehu z chodníkov, odstraňovanie nežiadúcej buriny, udržiavanie poriadku pri smetných nádobách a pod.).
16. Nájomca sa zaväzuje, že umožní prenajímateľovi kontrolu vonkajšieho i vnútorného stavu prenajatých priestorov - nehnuteľnosti a vecí najmenej raz za rok a že prenajímateľovi bude oboznamovať všetky závady na nehnuteľnosti, ktoré by mu mohli spôsobiť škodu na majetku. Nájomca vykoná všetky dostupné opatrenia na zamedzenie vzniku škôd a spolu s prenajímateľom odstráni ich možné príčiny, ak sa tieto týkajú aj zodpovednosti prenajímateľa.
17. Ak prenajímateľ alebo nájomca zanedbajú povinnosť podľa tejto zmluvy čo do vzniku škôd, sú si títo povinní škody na ich majetku vzniknuté navzájom uhradiť, a to podľa miery zavinenia. Škody sa vysporiadajú vzájomnou dohodou, ak k dohode nedôjde, môžu sa obrátiť so svojimi nárokmi na súd.
18. Nájomca je povinný dodržiavať v prenajatých priestoroch príslušné opatrenia na ochranu mu zvereného majetku prenajímateľa.
19. Prenajímateľ má právo v prípade, že nájomca zruší zmluvu o nájme bytu v priebehu roka požadovať od nájomcu zálohu vo výške 100,00 € na vyúčtovanie služieb spojených s užívaním bytu za príslušný rok.
20. Prenajímateľ nie je povinný po skončení nájmu bytu nahradiť nájomcovi náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca s jeho súhlasom v byte vykonal, ani protihodnotu toho, o čo sa kvalita a vybavenie bytu zlepšili, a to ani vtedy, ak prenajímateľ nebude od nájomcu požadovať uvedenie bytu do pôvodného stavu.
21. Prenajímateľ je povinný umožniť nájomcovi nerušený a neobmedzený výkon práv spojených s užívaním predmetu nájmu a zabezpečiť pre nájomcu riadne plnenie služieb, s ktorými je predmet nájmu spojený.

Čl. VII
Zánik nájmu bytu

Nájom bytu môže zaniknúť :

1. Písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom.
2. Uplynutím doby nájmu.
3. Písomnou výpoveďou nájomcu. Výpovedná lehota je 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená prenajímateľovi.
4. Písomnou výpoveďou nájmu prenajímateľom, ak nájomca:
   a) nespĺňa podmienky uvedené vo VZN a tejto nájomnej zmluve,
   b) hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil včas nájomné alebo úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu za dlhšie ako 2 mesiace,
   c) alebo ten, kto s ním býva, napriek písomnej výhrade hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v dome,
   d) využíva prenajatý byt bez súhlasu vlastníka 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,
   e) neužíva byt bez vážnych dôvodov viac ako 1 mesiac,
   f) bez súhlasu vlastníka v predmetnom byte ubytuje osoby, ktoré nie sú na evidenčnom liste k tomuto bytu (do toho sa nezarátavajú návštevy kratšie ako 15 dní).
5. Okamžitým skončením nájomného vzťahu v zmysle Čl. 9 ods. 1, písm. d) VZN č. 6/2023.
6. Výpoveďou prenajímateľa z dôvodov uvedených v Občianskom zákonníku § 711 ods.1. Výpovedná lehota je 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená nájomcovi.

Čl. VIII
Záverečné ustanovenia

1. Nájomca vyhlasuje, že súhlasí so spracovaním jeho osobných údajov uvedených v tejto zmluve vrátane jej príloh, ktoré sú jej neoddeliteľnou súčasťou v zmysle § 14 zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov, a to na účely spísania tejto zmluvy a jej evidovania. Doba platnosti použitia osobných údajov nájomcu je obmedzená na dobu trvania tejto zmluvy. Súhlas je vyjadrený podpisom nájomcu na tejto zmluve.
2. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania nájomcom a prenajímateľom. Táto nájomná zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou podľa § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov a nadobúda účinnosť podľa § 47a ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov (Občiansky zákonník) dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv a na webovom sídle prenajímateľa.
3. Zmluvu je možné meniť a dopĺňať výlučne písomnými dodatkami podpísanými oboma zmluvnými stranami. Pre prípad zmeny výšky nájomného, resp. poplatkov spojených s bytom sa nájomca zaväzuje uzavrieť takýto dodatok v lehote 15 dní.
4. Vzťahy touto zmluvou neupravené sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka a príslušnými všeobecne záväznými právnymi normami ako aj platným VZN.
5. Táto zmluva je vyhotovená v 2 vyhotoveniach, pričom jednu zmluvu dostane nájomca a jednu prenajímateľ.
6. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluva bola uzatvorená podľa ich slobodnej vôle, zmluve porozumeli a s jej obsahom súhlasia, čo potvrdzujú svojim podpisom.

V Podolí, dňa 30.12.2024 V Podolí, dňa 30.12.2024

Prenajímateľ: Nájomca:

....

PaedDr. Rastislav Bobocký Zuzana Miklánková

starosta obce

Prílohy:

Príloha č. 1 – Evidenčný list

Príloha č. 2 - Fond prevádzky, údržby a opráv bytovej budovy a drobné opravy v byte

VYHLÁSENIE NÁJOMCU

Nájomca vyhlasuje, že nájomný byt alebo jeho časť nie je oprávnený prenechať do podnájmu tretej osobe.

V Podolí, dňa 30.12.2024 .....

Zuzana Miklánková