

ZMLUVA O NÁJME BYTU č. 5/ŠFRB/2022

uzatvorená v zmysle § 663 a násl. Občianskeho zákonníka
v znení neskorších predpisov

Čl. I.

Prenajímateľ : Obec Kamienka
V zastúpení : Ing. Benjamín Blaha – starosta obce
So sídlom: Kamienka 143, 067 83 Kamenica nad Cirochou
IČO: 00323110
DIČ: 2021232664
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s
Číslo účtu: SK02 5600 0000 0042 3857 5005
/ ďalej len ako „prenajímateľ „ /

Nájomca: **Roman Jancusko**
Narodený: 24.02.1994
Bytom: Kamienka 177
067 83 Kamenica nad Cirochou

/ ďalej len ako „nájomca „/

Zmluvné strany uzatvárajú túto zmluvu o nájme bytu :

Čl. II.

Predmet nájmu

- 1) Prenajímateľ je vlastníkom bytového domu v obci Kamienka , súpisné číslo 73, postaveného na parcele č. 46/1, v k. ú. Kamienka.
- 2) Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania byt č. 5 , nachádzajúci sa v bytovom dome, súpisné číslo 73, v obci Kamienka, ktorý pozostáva z 3 obytných miestností. Celková výmera podlahovej plochy bytu je 59,57 m².
- 3) Táto nájomná zmluva sa uzatvára v súlade so Všeobecným záväzným nariadením Obce Kamienka o podmienkach a kritériách prideľovania a správy nájomných bytov v bytových domoch obstaraných z verejných prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania .

Čl. III.

Výška nájomného a úhrady za plnenie poskytovania s užívaním bytu

- 1) Výšku nájomného bola stanovená Uznesením obecného zastupiteľstva obce Kamienka č. 1/5/2016 zo dňa 05.02.2016 a to **2,40 eur /m²** podlahovej plochy bytu. Úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu je účastníkmi zmluvy dohodnutá vo výške mesačného predpisu.

- 2) Mesačný predpis nájomného a služieb spojených s užívaním nájomného bytu môže prenajímateľ jednostranne zmeniť v prípade zmeny všeobecne záväzných predpisov alebo nariadenia orgánov obce Kamienka, v prípade zvýšenia cien energií o viac ako 3 %. Výšku nájomného schvaľuje obecné zastupiteľstvo a je v súlade so Zmluvou o poskytovaní podpory vo forme úveru so Štátnym fondom rozvoja bývania a v súlade s Opatrením Ministerstva financií SR č. 201/R/2008, ktorým sa mení a dopĺňa opatrenie Ministerstva financií SR č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov. Zmenu výšky nájomného a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu je prenajímateľ povinný oznámiť nájomcom písomne s uvedením dátumu zvýšenia platieb.
- 3) V prípade ak nájomca nezaplatí nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu do 5 dní po jeho splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania v zmysle ustanovenia § 697 Občianskeho zákonníka.

Čl. IV.

Práva a povinnosti zmluvných strán

- 1) Nájomca je oprávnený užívať byt v rozsahu dohodnutom v tejto nájomnej zmluve a prehlasuje, že je oboznámený so súčasným technickým stavom prenajímaného bytu, ktorý je v stave spôsobilom na riadne užívanie a v takom stave ho od prenajímateľa preberá.
- 2) Nájomca bytu a osoby, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti, majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenie bytového domu, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
- 3) Nájomca je povinný užívať byt, spoločné priestory a zariadenie domu riadne a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
- 4) Nájomca je povinný pri výkone svojich práv dbať, aby sa v bytovom dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomníkom výkon ich práv.
- 5) Nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu tých opráv v byte, ktoré má znášať prenajímateľ a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedajú za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
- 6) Nájomca sa zaväzuje udržiavať podstatu prenajatého bytu s príslušenstvom v užívateľnom stave na vlastné náklady.
- 7) Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu bytu, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady sám a požadovať od neho náhradu.
- 8) Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v bytovom dome sám, alebo tí, ktorí s ním bývajú. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.
- 9) Nájomca nie je oprávnený prenechať byt do podnájmu inej osobe.
- 10) Prípadné škody, ktoré vzniknú v súvislosti s predmetom nájmu sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.

- 11) Po skončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu je nájomca povinný vypratať a odovzdať prenajatý byt prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Za účelom zabezpečenia tohto záväzku nájomcu, je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi podpísanú notársku zápisnicu, ktorá bude slúžiť ako prípadný exekučný titul.

Čl. V.

Doba nájmu

- 1) Táto nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú a to : od 01.11.2022 do 31.10.2025 . Po uplynutí tejto doby sa bude výška nájmu prehodnocovať.
- 2) Platnosť nájomnej zmluvy sa môže ukončiť kedykoľvek na základe vzájomnej písomnej dohody zmluvných strán alebo výpoveďou.
- 3) Výpovedná lehota je jeden mesiac a začína plynúť od prvého dňa nasledujúceho po doručení písomnej výpovede.
- 4) Prenajímateľ môže písomne vypovedať nájomnú zmluvu najmä ak:
 - a) nájomca užíva byt v rozpore s nájomnou zmluvou
 - b) nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako jeden mesiac,
 - c) alebo , ak ten, kto s ním býva, napriek písomnej výstrahe hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v bytovom dome,
 - d) nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie alebo ten, kto s ním býva sústavne porušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v bytovom dome,
 - e) neužíva byt bez vážnych dôvodov,
 - f) bez súhlasu vlastníka v predmetnom byte ubytuje osoby, ktoré nie sú uvedené na evidenčnom liste k tomuto bytu,
 - g) ak sa zistí , že žiadateľ o byt uviedol v žiadosti nepravdivé údaje, nájomcovia prestali splňať podmienky pre uzatvorenie nájomnej zmluvy v zmysle VZN.

Čl. VI.

Záverečné ustanovenia

- 1) Táto zmluva nadobúda účinnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia podľa zákona č. 564/2010 Z.z., ktorým sa dopĺňa zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony.
- 2) Akékoľvek zmeny alebo doplnky k tejto zmluve musia byť urobené písomnou formou dodatku k tejto zmluve po vzájomnej dohode oboch zmluvných strán.
- 3) Ak v tejto zmluve nie je výslovne uvedené niečo iné, vzťahy zmluvných strán sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.

- 4) Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých každá strana obdrží jeden rovnopis.
- 5) Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu prečítali, s jej obsahom sa riadne a podrobne oboznámili, pričom všetky ustanovenia zmluvy sú im zrozumiteľné, a že všetky ustanovenia zmluvy dostatočne určitým spôsobom vyjadrujú slobodnú a vážnu vôľu zmluvných strán, ktorá nebola prejavená ani v tiesni, ani za nápadne nevýhodných podmienok, čo zmluvné strany svojimi podpismi potvrdzujú.

V Kamienke , dňa 31.10.2022

.....
Roman Jancusko
Nájomca

.....
Ing. Benjamín Blaha
Prenajímateľ