

Zmluva o nájme bytu č. A32/23

Prenajímateľ: Obec Cerová zastúpená Ing. Jánom Čerešníkom, starostom obce
Obec Cerová, č. 104, 906 33 Cerová
IČO: 00309478 DIČ: 2021063671
Bankové spojenie: BIC - GIBASKBX
Číslo účtu: SK02 0900 0000 0051 8857 0998
(ďalej ako „prenajímateľ“)

Nájomca: meno a priezvisko: Peter Kašarik
Adresa trvalého pobytu: 906 33 Cerová 510
(ďalej ako „nájomca“)

uzavreli túto zmluvu o nájme bytu:

Čl. I Predmet prenájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – bytového domu súpisné číslo 510 nachádzajúceho sa v obci Cerová, k. ú. Cerová-Lieskové.
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania byt č.32 nachádzajúci sa v obci Cerová v bytovom dome súpisné číslo 510 na 3 poschodí. Byt č. 32 pozostáva z 2 obytných miestností a príslušenstva. Príslušenstvom bytu je kuchyňa, predsieň, kúpeľňa a WC, balkón a pivnica. Podlahová plocha bytu je 55,36 m². Podrobný popis bytu a jeho vybavenosti je v evidenčnom liste č.A32, ktorý tvorí prílohu tejto zmluvy.
3. Nájomca bol so stavom bytu oboznámený. Byt preberá do svojho užívania spoločne s osobami uvedenými v evidenčnom liste. Technický stav bytu je uvedený v preberacom protokole. 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 Doba prenájmu

1. Nájomný pomer vzniká dňom **01.05.2023** a uzatvára sa na dobu určitú do **30.04.2026 vrátane**.
2. Nájomca má prednostné právo na opakované uzavretie zmluvy o nájme bytu, a to iba v prípade, že dodržiava ustanovenia tejto zmluvy, Všeobecne záväzného nariadenia Obce Cerová o podmienkach pridelenia nájomných bytov obstaraných z verejných prostriedkov (ďalej len VZN) a príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka. Nájomca minimálne 60 dní pred skončením nájmu musí písomne požiadať prenajímateľa o opakované uzavretie nájomnej zmluvy na byt. Podmienky v opakovanej 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, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody a je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu v akom ho nájomca prevzal.
4. Nájomca prehlasuje, že po ukončení nájmu nemá nárok na pridelenie bytu alebo inej bytovej náhrady a tohto sa výslovne vzdáva.

Čl. III

Nájomné a ostatné úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu

1. Nájomca je povinný platiť za užívanie bytu mesačné nájomné vo výške: **211,- €**, z toho príspevok do fondu prevádzky, údržby a opráv je vo výške 31 €. Výška nájomného na mesiac a fond opráv sa zaokrúhľuje na celé EURO smerom hore.
2. Nájomca je tiež povinný spoločne s nájomným uhrádzať mesačne preddavky za služby spojené s užívaním bytu. V tejto cene sú zahrnuté preddavky za:
 - elektrickú energiu na kúrenie a ostatné spotrebiče a spoločné priestory, záloha 100,- € mesačne/byt.
 - vodné (stočné je v cene vodného) 2,- € za studenú vodu, 4,- € za teplú vodu, podľa počtu osôb, ktoré využívajú byt, príklad 1 os cca. 2 m³ / mesiac. t.j. 6,- € Spolu: 6,- €
 - internet a televízia 14,- €
 - odvoz komunálneho odpadu 6,- €Nájomné a preddavky na úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu v úhrnnej sume: **337,-€**.
3. Nájomné za prvý mesiac nájmu je splatné pri podpise tejto zmluvy. *Nájomné za ďalšie mesiace je splatné mesačne, najneskôr k 15. dňu príslušného kalendárneho mesiaca.*
4. Nájomné je možné uhrádzať bezhotovostným bankovým prevodom na účet: **SK02 0900 0000 0051 8857 0998**, BIC-**GIBASKBX**, variabilný symbol (číslo evidenčného listu) **č.A32** alebo poštovou poukážkou na uvedený účet.
5. 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 2,5 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania, minimálne vo výške 1,00,- €.
6. Preddavky za služby (voda a osvetlenie spoločných priestorov) prenajímateľ vyúčtuje nájomcovi na základe skutočných nákladov samostatne za vodu a osvetlenie po doručení vyúčtovacej faktúry za predchádzajúci kalendárny rok. Ostatné platby spojené s užívaním bytu si platí nájomca samostatne.
7. Ak má nájomca záväzky voči prenajímateľovi za komunálny odpad alebo na dani za psa, nájomca dáva súhlas, aby preplatky z vyúčtovania úhrad poskytované s užívaním bytu prenajímateľ použil na uspokojenie týchto záväzkov jednostranným započítaním.
8. Prenajímateľ má právo zvýšiť výšku nájomného, ako aj výšku preddavkov za služby spojené s užívaním bytu ak je preto dôvod vyplývajúci zo zmeny osobitných 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 musí byť na túto zmenu písomne upozornený.
9. Nájomca uhrádza za každú opravu, výjazd, čistenie, odčerpávanie pomocou fekálneho vozidla alebo iné činnosti s tým spojené na prečerpávacej stanici odpadových vôd do príslušnej ČOV a to sumu **12,- €**/deň alebo potrebný výjazd fekálneho vozidla. Táto suma bude vždy vyúčtovaná pri každom vyúčtovaní za spotrebované energie.
10. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca najneskôr pri podpise tejto zmluvy uhradí na účet prenajímateľa finančnú **zábezpeku vo výške šesťmesačného nájomného zaokrúhleného na celé EURO smerom hore**, t.j. 211,- € x 6 = 1.266,- € na účet **SK96 0900 0000 0051 8857 1149**. Zábezpeka slúži na zabezpečenie dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním bytu a na náhrady škody za opravu zariadenia bytu, ktoré poškodil nájomca alebo členovia jeho domácnosti.
11. Po skončení nájmu a za predpokladu, že nájomca bude mať splnené všetky peňažné záväzky plynúce z tejto Zmluvy a/alebo z jej porušenia byt odovzdá prenajímateľovi v užívaniashopnom stave, vráti prenajímateľ finančnú zábezpeku v nespotrebovanej výške nájomcom do 15 dní od prevzatia bytu prenajímateľom. V prípade odovzdania byt späť vlastníčkovi v neprimeranom stave, môže byť zábezpeka v primeranej výške použitá na odstránenie škôd alebo iných nákladov na opätovné uvedenie bytu do primeraného stavu ako pri podpise nájomnej zmluvy.

Čl. IV

Povinnosti nájomcu

Nájomca je povinný:

- dodržiavať nájomnú zmluvu, domový poriadok, ktorý sa nachádza na nástenke v bytovom dome platné VZN prijaté obcou a ostatné predpisy týkajúce sa nájomného vzťahu,
- domový poriadok je aj prílohou tejto nájomnej zmluvy,
- do 30 dní od podpisu nájomnej zmluvy, je nájomca povinný spolu so všetkými osobami, ktoré byt využívajú, mať trvalý pobyt v obci Cerová,
- udržiavať byt v primeranom stave v akom byt prevzal,
- riadne a včas informovať prenajímateľa o závažných skutočnostiach k predmetnému bytu,
- uvádzať riadne a včas všetky skutočnosti o osobách v byte do evidenčného listu,
- drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním hradiť si sám na vlastné náklady,
- v prípade znefunkčnenia prečerpávacej stanice spôsobené iným odpadom ako ktorý sa môže vypustiť do kanalizácie, budú opravu tejto technológie znášať všetci nájomcovia pomernou časťou,
- väčšie opravy v byte je nájomca povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu a umožniť mu ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla,
- nerušiť ostatných nájomcov pri výkone ich užívacích práv,
- nevykonávať v byte stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, ich realizácia je hrubým porušením povinností vyplývajúcich z nájmu bytu,
- nie je oprávnený prenechať, resp. inak disponovať s predmetom nájmu a nesmie ho zaťažovať žiadnou právnou skutočnosťou, pre tento prípad sú tieto zmluvy od počiatku neplatné,
- v prípade skončenia nájmu odovzdať predmet nájmu v stave obvyklom bežnému užívaniu, najmä však vypratáním a vymaľovaním. V opačnom prípade je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na opravy a práce súvisiace s uvedením bytu do pôvodného stavu, s prihliadnutím na bežné opotrebenie. 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,
- v prípade ubytovania osôb, ktoré nie sú zapísané v evidenčnom liste, na dobu dlhšiu ako 14 dní, nahlásiť túto skutočnosť prenajímateľovi,
- umožniť prístup prenajímateľovi do bytu s cieľom prekontrolovania technického stavu bytu a dodržiavania zmluvných podmienok,
- umožniť po predchádzajúcom oznámení, na nevyhnutný čas a nevyhnutnej miere vstup do nájomných bytov zamestnancom ministerstva, príslušného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu nájomného bytu (§18 ods. 1, zákona č. 443/2010 Z.z. v znení neskorších predpisov),
- zmluvné strany sa dohodli, že v prípade skončenia nájmu z akéhokoľvek dôvodu, ak nájomca nasledujúci deň po dni skončenia nájmu neodovzdá prenajatý byt prenajímateľovi, súhlasí s exekúciou - vypratáním prenajatého bytu na náklady nájomcu.

Čl. V

Povinnosti prenajímateľa

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,
- všetky opravy realizovať po predchádzajúcom upovedomení nájomcom a dohode s ním bezodkladne, najneskôr do 30 dní. Úpravy v byte, ktoré podstatným spôsobom nemenia vzhľad a charakter bytu, je možné nájomcovi odmietnuť, pričom je možné, aby tieto nájomca realizoval iba po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa v čo najkratšom čase a v najmenšom možnom rušení ostatných nájomcov. Pokiaľ sa prenajímateľ dohodne s nájomcom písomne na takýchto stavebných úpravách tak, že tieto bude realizovať nájomca, tieto môžu byť započítané s nájomným iba s písomným súhlasom prenajímateľa.

Čl. VI.

Zánik nájmu bytu

Nájom bytu môže zaniknúť:

1. Písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom.
2. Uplynutím doby nájmu.
3. Písomnou výpoveďou nájomcu, pričom sa nájom bytu končí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená prenajímateľovi.
4. Výpoveďou prenajímateľa z dôvodov uvedených v Občianskom zákonníku, VZN, najmä ak:
 - nespĺňa podmienky VZN,
 - hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájomnej zmluvy alebo domového poriadku, najmä tým, že si neplní riadne a včas pohľadávky voči prenajímateľovi (nezaplatil včas nájomné alebo úhradu za plnenia služieb poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 3 mesiace, prípadne aj kratšie ak to vyžadujú okolnosti),
 - ak nájomca alebo ten, kto s ním býva, napriek písomnej výstrahe hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v dome,
 - využíva predmetný byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie,
 - ak nájomca alebo ten, kto s ním býva, sústavne porušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
 - neužíva byt bez vážnych dôvodov,
 - bez súhlasu prenajímateľa v predmetnom byte ubytuje osoby, ktoré nie sú uvedené na evidenčnom liste k tomuto bytu.
5. Výpovedná lehota je v prípade zániku nájmu bytu výpoveďou zo strany prenajímateľa z ktoréhokoľvek vyššie uvedeného dôvodu trojmesačná a nájom bytu skončí posledným dňom tretieho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom výpoveď bola doručená nájomcovi.
6. Nájomná zmluva môže zaniknúť aj okamžitým spôsobom max. do 30 dní od doručenia nájomcovi z dôvodu hrubého porušenia nájomnej zmluvy (ako je napr. nesplnenie podmienok, nepravdivé alebo zavádzajúce údaje nájomcu, hrubé porušovanie domového poriadku a ostatných predpisov)

Čl. VII.
Záverečné ustanovenia

1. Táto nájomná zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť prvým dňom po jej zverejnení na webovom sídle prenajímateľa.
2. Zmluvu je možné meniť a dopĺňať výlučne písomnými dodatkami podpísanými oboma zmluvnými stranami. Pre prípad zmeny výšky nájomného resp. poplatkov spojených s bytom v súlade s čl. III, ods. 8 sa nájomca zaväzuje uzavrieť takýto dodatok v lehote touto zmluvou stanovenej.
3. Vzťahy touto zmluvou neupravené sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka, príslušnými všeobecne záväznými právnymi normami ako aj platným VZN.
4. Do nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy sú účastníci zmluvy viazaní svojim prejavom vôle.
5. *Zmluvné strany sú povinné dodržiavať príslušné ustanovenia Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2016/679 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov a zákona NR SR č.18/2018 Z.z. o ochrane osobných údajov. Nájomca podpisom tejto Zmluvy prehlasuje, že bol oboznámený s informáciami podľa článku 13 Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady EÚ 2016/679 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov zverejnených na webovom sídle obce Cerová.*
6. Táto zmluva je vyhotovená v 2 rovnopisoch.
7. Zmluva bude v zmysle zákona č. 382/2011 Z.z., ktorým sa dopĺňa zákon č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov zverejnená na internete.
8. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluva bola uzavretá podľa ich slobodnej vôle, zmluve porozumeli a s jej obsahom súhlasia, čo potvrdzujú svojim podpisom.

V Cerovej, dňa: 30.4.2023

V Cerovej, dňa: 30.4.2023

Obec Cerová
v zastúpení Ing. Ján Čerešník, starosta obce
prenajímateľ

nájomca