

N á j o m n á z m l u v a č. 23/2023

uzavretá v zmysle ustanovenia § 685 a nasledujúcich ustanovení Občianskeho zákonníka a Výnosu Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR č. V-1/2006 a ich noviel

Zmluvné strany

Prenajímateľ : Obec Bajtava
Sídlo : Obecný úrad 943 65 Bajtava č. 86
Štatutárny orgán : Jozef Benkó - starosta obce
IČO : 00 308 757
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.
Č. účtu: SK28 5600 0000 0038 5990 7004

Nájomca :

Meno a priezvisko :
Dátum narodenia :
Rodné číslo :
Trvalé bydlisko .

████████████████████
████████████████
████████████████
████████████████████

Preambula

1. Prenajímateľ je vlastníkom bytového domu s. č. 255 na parc. č. 472/11 v k. ú. Bajtava, ktorý bol postavený v súlade s Výnosom MVRR SR zo dňa 07. 12. 2006 č. V – 1/2006, Výnosom MVRR SR zo dňa 28. 11. 2007 č. V – 1/2007, Výnosom MVRR SR zo dňa 15. 07. 2008 č. V – 1/2008 a zo dňa 21. 11. 2008 č. V – 2/2008 o poskytovaní dotácií na rozvoj bývania (ďalej len výnosy) a v súlade s príslušnými ustanoveniami zák. č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.
2. Na práva a povinnosti, ktoré vzniknú na základe tejto nájomnej zmluvy sa vzťahujú prednostne ustanovenia zák. č. 443/2010 Z. z. a následne ustanovenia Občianskeho zákonníka.
3. Pre byty nachádzajúci sa v bytovom dome platí osobitný režim vymedzený Všeobecne záväzným nariadením obce č. 1/2015 o podmienkach pridelovania nájomných bytov obstaraných z verejných prostriedkov.

ČL. 1

Predmet a rozsah zmluvy

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania byt č. 003 nachádzajúci sa na 1. NP v bytovom dome súp. č. 255 v obci Bajtava, pozostávajúci z 2 izieb, kuchyne a príslušenstva (ďalej len byt).
2. Opis bytu a príslušenstva:
 - byt bežného štandardu, I. kategórie, nový po kolaudácií,

- celková výmera podlahovej plochy bytu: 52,46 m²

- a) predsieň o výmere 5,25 m²
- b) spáľňa o výmere 12,43 m²
- c) obývacia izba o výmere 18,45 m²
- d) kuchyňa o výmere 11,03 m²
- e) kúpeľňa o výmere 5,30 m²

podiel priestoru na spoločných častiach

- a) spoločná chodba + schodište o výmere 17,32 m²

3. Nájomcovia podpísmi tejto zmluvy potvrdzujú, že byt preberajú v stave spôsobilom na užívanie spoločne s príslušenstvom a vybavením. Nájomcovia súčasne prehlasujú, že byt ani jeho príslušenstvo a vybavenie, nemá v čase prebratia žiadne vady.
4. Nájomca bytu a osoby, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti, majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu, ako aj používať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
5. Zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu:

● [REDACTED]
● [REDACTED]

ČL . 2

Doba platnosti a zánik nájomnej zmluvy

1. Byt uvedený v čl. 1, ods. 1 tejto nájomnej zmluvy sa prenajíma v zmysle Výnosu MV a RR SR č. V-1/2006 na **dobu určitú – od 01.01.2024 do 31.12.2026**. Nájomca má právo na opakované uzavretie nájomnej zmluvy o nájme bytu pri dodržaní všetkých podmienok stanovených príslušnými právnymi predpismi a všeobecne záväznými nariadeniami obce.
2. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude nájomca informovaný minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu v zmysle zák. č. 443/2010 Z. z. § 12 ods. 3 a 4 zákona o dotáciách.
3. Nájomný vzťah môže zaniknúť:
 - a) uplynutím doby platnosti nájmu – uvedenej v čl. 2, ods.1 tejto zmluvy
 - b) písomnou dohodou zmluvných strán, a to ku dňu uvedenej v tejto dohode
 - c) písomnou výpoveďou zmluvných stránV prípade ukončenia nájmu pred stanoveným termínom, výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po doručení písomnej výpovede.
4. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu v trojmesačnej výpovednej lehote z dôvodu, že nájomca je tri mesiace v omeškaní s platením nájmu alebo, že nájomca si neplní povinnosti z čl. 5 tejto zmluvy.
5. V prípade ukončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť byt s príslušenstvom v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie.

ČL. 3

Správa bytového domu

Správu bytového domu, v ktorom sa nachádza prenajatý byt vykonáva spoločnosť ENERBYT s.r.o., so sídlom Lipová 1 , 943 01 Štúrovo, IČO: 36 753 491, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Nitra, oddiel Sro, vl.č.19627/N /v celej zmluve ako „správca bytu“/ .

ČL . 4

Výška a splatnosť nájomného a úhrady za plnenie poskytované s užívaním bytu

1. Výška nájomného za byt sa stanovuje v zmysle platných právnych predpisov pre tento typ nájomných bytov /Opatrenie MFSR č.01/R/2008 z 23.4.2008 a č.02/R/2008 z 25.9.2008 /. Výška nájmu nesmie prekročiť 5%-ný limit ustanovený vyššie spomínaným opatrením.
2. Nájomca a prenajímateľ sa v zmysle § 12 ods. 7/ zák. č. 443/2010 Z. z. dohodli, že nájomca zloží vopred, najneskôr v deň podpisu nájomnej zmluvy, na účet obce finančnú zábezpeku vo výške šesťmesačného nájomného, t.j. **607,92 EUR**. Finančná zábezpeka slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a nepoškodzovania užívaného nájomného bytu. Finančnú zábezpeku za užívanie nájomného bytu bude prenajímateľ viesť na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke.
3. V rámci starostlivosti o nájomný byt tvorí prenajímateľ podľa § 18 ods.2/ zák. č. 443/2010 Z. z. fond prevádzky, údržby a opráv.
4. Nájomca je povinný platiť vopred správcovi bytu, obchodnej spoločnosti ENERBYT s.r.o., **základný nájom**, a to **121,60 €** mesačne, vždy do 15-tého dňa príslušného kalendárneho mesiaca na účet bytového domu , bankové spojenie, číslo účtu vo formáte **IBAN : SK54 7500 0000 0040 3021 9482, VS: 9772550300**, alebo v hotovosti v pokladni správcovi bytu, alebo prostredníctvom zálohového predpisu v predajniach COOP Jednoty (čiarový kód) .
5. Poplatok za **komunálne odpady** platí poplatník na základe Všeobecného záväzného nariadenia Obce Bajtava číslo 5/2021 o poplatkoch za komunálne odpady a drobné stavebné odpady zakúpením identifikačných pásov za daný rok v hotovosti do pokladne Obecného úradu v Bajtave počas stránkových hodín alebo bezhotovostným prevodom na účet správcu dane v peňažnom ústave.
6. Nájomca je povinný uhrádzať správcovi bytu zálohové mesačné platby za dodávku plynu, vodné a vývoz fekálií podľa skutočnej spotreby za predchádzajúce obdobie na účet bytového domu , bankové spojenie, číslo účtu : : **SK54 7500 0000 0040 3021 9482 , VS: 9772550300**, alebo v hotovosti v pokladni správcovi bytu, alebo prostredníctvom zálohového predpisu v predajniach COOP Jednoty (čiarový kód) .
7. Nájomca je povinný uhrádzať platbu za elektrickú energiu priamo dodávateľovi na základe zmluvy o dodávke elektriny.
8. Preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním správca bytu vyúčtuje podľa skutočných nákladov – v termíne do 31. mája za predchádzajúci kalendárny rok. Podľa výsledkov vyúčtovania :
 - a) preplatok vráti správca bytu nájomcovi do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania
 - b) nedoplatok zaplatí nájomca správcovi bytu do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania
9. Prenajímateľ má právo bez súhlasu nájomcu upraviť výšku nájmu a zálohových platieb za služby spojené s užívaním bytu, ak to ustanovuje osobitný predpis (inflácia, zmena zákonov). O zmene nájomného alebo zálohových platieb prenajímateľ písomne vyrozumie nájomcu. V oznámení prenajímateľ uvedie sumu zvýšeného nájomného alebo zálohových platieb a zvýšenie odôvodní. Oznámenie sa stáva neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy. Povinnosť nájomcu platiť upravené nájomné alebo upravené zálohové platby vzniká

prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bol nájomca o zmene písomne upovedomený.

10. Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že počas doby trvania nájmu bude nájomca okrem nájmu uhrádzať i príspevky do fondu prevádzky, údržby a opráv vo výške **17,70 € mesačne**. Nájomca príspevok v zodpovedajúcej výške uhradí spoločne s nájomným.
11. Súčasťou tejto nájomnej zmluvy je **Evidenčný list**, ktorý obsahuje výpočet nájomného a úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu. Evidenčný list vyhotovuje prenajímateľ a to v súlade s platnou právnou úpravou.
12. Ak nájomca nezaplatí nájomné, alebo úhradu za služby poskytované s užívaním bytu do 5 dní po jej splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške 0,1 % z dlžnej sumy za každý deň z omeškania platenia dlžnej sumy, najmenej však 0,83 € za každý i začatý mesiac omeškania. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť v prípade omeškania platenia mesačného nájomného zmluvnú pokutu vo výške 10% dlžného nájomného.

ČL. 5

Drobné opravy a údržby

1. Drobné opravy a údržby v byte a náklady spojené s drobnými opravami a údržbami, si zabezpečuje a hradí nájomca z vlastných prostriedkov .
Pojem drobných opráv a náklady spojené s bežnou opravou a údržbou stanovuje Nariadenie vlády č. 87/1995 Z. z . v zn. zmien . a dopl. a je pre účastníkov záväzná .

ČL. 6

Práva a povinnosti z nájmu bytu

1. Práva a povinnosti zmluvných strán sa riadia Občianskym zákonníkom pokiaľ z legislatívy platnej pre tento druh bytov a VZN obce nevyplýva niečo iné.
2. Okrem týchto práv a povinností sa zmluvné strany dohodli na nasledovných právach a povinnostiach:
 - a) Pre nájom bytu podľa tejto nájomnej zmluvy neplatia ustanovenia § 703 až 708 Občianskeho zákonníka upravujúce spoločný nájom bytu manželmi a prechod nájmu bytu
 - b) každú zmenu počtu užívateľov bytu je povinný nájomca nahlásiť do 3 pracovných dní prenajímateľovi
 - c) nájomca nesmie prenajímať byt, ani jeho časť ďalším osobám a ani nemožno realizovať výmeny bytov medzi nájomcami
 - d) každý nájomca bytu je povinný starať sa o spoločné priestory, ako i o príslušené priestory k bytovému domu č. 255 a tieto udržiavať a ďalej ich skrášľovať. V prípade nesplnenia uvedenej povinnosti, prenajímateľ toto udržiavanie zabezpečí, ale na náklady nájomcov
 - e) nájomca si prihlási odber elektrickej energie na svoje meno a adresu bytu a po skončení prenájmu je povinný všetky odbery odhlásiť. Všetky náklady a úhrady súvisiace s takto prihláseným odberom elektrickej energie znáša v celej výške výhradne nájomca
 - f) nájomca nie je oprávnený realizovať v byte stavebné úpravy bez vopred udeleného písomného súhlasu prenajímateľa. Ak stavebné úpravy budú so súhlasom prenajímateľa v zmysle predchádzajúcej vety realizované, nájomca nemá nárok na náhradu nákladov, ktoré mu v súvislosti s tým vznikli

Pokiaľ stavebné úpravy nájomca zrealizuje v rozpore s týmto ustanovením, na výzvu prenajímateľa je povinný vrátiť byt do pôvodného stavu, to všetko na vlastné náklady.

g) nájomca je povinný znášať zo svojho všetky náklady na prípadnú inštaláciu káblovej televízie, internetu, satelitných prijímačov televízneho signálu a iných obdobných služieb a zariadení a rovnako za ne platiť pravidelné úhrady predpísané ich poskytovateľmi

Pri inštalácii zariadení určených na príjem takýchto služieb je nájomca povinný postupovať tak, aby nedošlo k zbytočným zásahom alebo škodám na byte alebo obytnom dome, vrátane ich súčastí a príslušenstva. Zriadenie a užívanie takýchto služieb si zabezpečuje nájomca výlučne na vlastné náklady

h) za škodu, ktorá vznikne v byte, dome alebo ich súčastiach alebo príslušenstve a spôsobí ju nájomca alebo osoba, ktorá oprávnené užíva byt s nájomcom, zodpovedá voči prenajímateľovi nájomca. To platí i v prípade, že škodu spôsobí osoba, ktorá sa v byte alebo dome zdržiavala so súhlasom alebo vedomím nájomcu

i) nájomca je povinný v plnom rozsahu zabezpečiť dodržiavanie predpisov ochrany pred požiarom a bezpečnosti práce, bezpečnosti prenajatých priestorov a v prípade vzniknutých škôd z nedodržania bezpečnostných predpisov je povinný na vlastné náklady uhradiť vzniknuté škody

j) nájomca nájomného bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu.

ČL. 7

Ostatné ustanovenia

1. Podmienky na zachovanie pôvodného stavu a vybavenia nájomného bytu :

Nájomný byt sa nachádza v bytovom dome osobitného určenia a je bytom bežného štandardu obstaraný z prostriedkov štátnej dotácie. Nájomca je povinný zachovať pôvodný stav a vybavenie nájomného bytu. Nájomca nemôže vykonávať bez súhlasu vlastníka bytu žiadne vnútorné a vonkajšie stavebné úpravy, ako i úpravy na spoločných priestoroch, meniť dispozičné riešenie bytu ani zasahovať do rozvodov vody, plynu a elektrickej energie.

Porušenie týchto povinností sa považuje za závažné porušenie nájomnej zmluvy.

2. Nájomca a osoby tvoriace jeho domácnosť sú povinní na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere umožniť vstup do nájomného bytu zamestnancom príslušného ministerstva, príslušného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu technického stavu nájomného bytu podľa § 18 ods. 1 zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách.
3. Prenajímateľ má právo za prítomnosti nájomcov, prekontrolovať stav bytu . Neumožnenie obhliadky bytu a spoločných zariadení je dôvodom na výpoveď z nájmu .
4. Elektrická energia spoločných priestorov sa rozpočíta na počet bytov.

ČL. 8

Osobitné ustanovenia

1. Osobné údaje dotknutých osôb sa spracúvajú v súlade s NARIADENÍM EURÓPSKEHO PARLAMENTU A RADY (EÚ) 2016/679 z 27. apríla 2016 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov, ktorým sa zrušuje smernica 95/46/ES (všeobecné nariadenie o ochrane údajov) a so zákonom č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov. Informácie o spracúvaní osobných údajov prevádzkovateľom sú vám plne k dispozícii na webovom sídle www.osobnyudaj.sk/informovanie, ako aj vo fyzickej podobe v sídle a na všetkých kontaktných miestach prevádzkovateľa.

ČL. 9
Závěrečné ustanovenie

1. Zmeny a doplnky tejto nájomnej zmluvy sa môžu uskutočniť len písomnou formou a so súhlasom zmluvných strán.
2. Táto zmluva má šesť strán a je vyhotovená v dvoch exemplároch, po jej podpísaní každá zo zmluvných strán obdrží po jednom exemplári.
3. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluvu uzatvorili slobodne a vážne, nebola uzavretá v tiesni, zmluvu si prečítali, jej obsahu rozumejú a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú

V Bajtave, dňa

Prenajímateľ

Nájomca

.....
Obec Bajtava
Jozef Benkó
starosta obce Bajtava

.....
