

# **ZMLUVA O NÁJME BYTU č. 49/3.2/2023**

uzatvorená podľa § 12 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov a § 663 a nasl. uzatvorená v zmysle § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka č.40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov

## **Čl. I.**

### **Zmluvné strany**

**Prenajímateľ: Obec Harmanec**

976 03 Harmanec č. 6

IČO : 00 313 416

DIČ : 2021115822

menom ktorej koná : Henrieta Ivanova, starostka obce

Bankové spojenie : Prima banka Slovensko, a.s

Č.ú. IBAN : SK07 5600 0000 0012 1715 1015 – nájomné

Č.ú. IBAN : SK38 5600 0000 0012 1715 5016 – preddavok za služby

(ďalej len „Prenajímateľ“)

**Nájomca: Ján Račko**

Harmanec 49

976 03 Harmanec

nar. :

Tel. kontakt:

Email:

Bankové spojenie:

(ďalej len „Nájomca“)

sa dohodli na uzavretí tejto zmluvy o nájme bytu

## **Čl. II.**

### **Predmet zmluvy**

1/ Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – bytu číslo 3.2 na 3. podlaží (2. poschodie), bytového domu súpisné číslo 49, postaveného na pozemku parcelné číslo KN-C 104/2, KN-C 104/1, KN-C 103, KN-C 102, KN-C 101, KN-C 182/4 (KN-E 857/1), KN-C 89, KN-C 173 (KN-E 777/2), KN-C 87/2 a KN-C 85/2, KN-C 84 v k. ú. Harmanec ( ďalej len „byt“ )

2/ Byt pozostáva z dvoch obytných miestností a príslušenstva, ktorým je: kuchyňa, kúpeľňa so sprchovým kútom a závesným WC, predsieň. Celková podlahová plocha bytu je 49,44 m<sup>2</sup>. V byte sa nachádza vybavenie a zariadenie, ktoré je určené v protokole o prevzatí bytu.

3/ Predmetom tejto zmluvy je záväzok prenajímateľa prenechať nájomcovi do užívania byt špecifikovaný v ods. 1 a záväzok nájomcu prenajatý byt riadne užívať za podmienok stanovených v tejto zmluve a uhrádzať nájomné a platby za služby spojené s užívaním bytu podľa čl. III. tejto zmluvy.

4/ Uzatvorenie tejto zmluvy bolo schválené uznesením Obecného zastupiteľstva obce Harmanec č.32/2021 zo dňa 23.6.2021.

### Čl. III.

#### Nájomné a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu

1/ Nájomca sa zaväzuje v súlade s evidenčným listom uhrádzať prenajímateľovi nájomné vo výške **281,81 €** za mesiac a preddavok za služby spojené s užívaním bytu spolu vo výške **94,43€** mesačne (teplo na vykurovanie: 42,23€; teplo na ohrev TÚV: 19,20€; vodné a stočné TÚV: 6,00€; vodné a stočné SV: 6,00€; upratovanie: 6,00€; výťah: 6,00€; osvetlenie spoločných priestorov: 7,00€; ostatné služby (čistenie ČOV): 2,00€), a to tak, aby nájomné a preddavky za služby spojené s užívaním bytu boli pripísané na účty prenajímateľa, uvedené v ods. 5 tohto článku, najneskôr v posledný deň kalendárneho mesiaca predchádzajúceho kalendárny mesiac, za ktorý sa nájom platí.

2/ Výška preddavku za služby spojené s užívaním bytu vo výške podľa ods. 1 je špecifikovaná v evidenčnom liste vydanom prenajímateľom, ktorý tvorí nedielnu súčasť tejto zmluvy.

3/ Nájomca si hradí elektriku samostatne priamo dodávateľovi elektriny.

4/ V prípade, že dôjde k zmene výšky nájomného, prípadne ceny služieb spojených s užívaním bytu je prenajímateľ oprávnený jednostranne upraviť dohodnutú výšku nájomného a preddavkových platieb za služby spojené s užívaním bytu. Zmenu prenajímateľ vykoná vydaním nového evidenčného listu, ktorý doručí nájomcovi.

5/ Nájomca sa zaväzuje uhrádzať prenajímateľovi **nájomné** prevodným príkazom na účet prenajímateľa vedený v **Prima banke Slovensko a.s., č.ú. IBAN: SK07 5600 0000 0012 1715 1015, VS:49322023** a **preddavky za služby spojené s užívaním** bytu bezhotovostne – prevodným príkazom na účet prenajímateľa vedený v **Prima banke Slovensko a.s., č.ú. IBAN: SK38 5600 0000 0012 1715 5016 VS: 49322023**.

6/ Preddavky za služby spojené s užívaním bytu za príslušný kalendárny rok je prenajímateľ povinný vyúčtovať nájomcovi najneskôr do 31.5 nasledujúceho roka medzi prenajímateľom a príslušným dodávateľom tej-ktorej služby.

7/ **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 vo výške 0,5 promile dlžnej sumy za každý deň omeškania, najmenej však 0,83 eur za každý i začatý deň omeškania.**

### Čl. IV.

#### Zábezpeka

1/ Nájomca uhradil pred podpisom zmluvy na účet prenajímateľa v Prima banke Slovensko a.s., č.ú. **IBAN: SK07 5600 0000 0012 1715 1015** zábezpeku vo výške trojnásobku mesačného nájomného a to v hodnote **580,23€**.

2/ Zábezpeka uvedená v ods. 1 bude u prenajímateľa uložená na označenom účte po dobu trvania zmluvného vzťahu založeného touto zmluvou, pokiaľ sa nájomca s prenajímateľom nedohodnú inak.

3/ Zábezpeku je prenajímateľ oprávnený použiť výlučne na úhrady nesplateného nájomného a nedoplatku za služby spojené s užívaním bytu. Úhrady za poškodenie spoločných priestorov

a spoločných zariadení nájomného bytového domu počas nájomného vzťahu. Úhrady za opravy a práce, ktorými sa byt pri skončení nájomného vzťahu uvedie do pôvodného stavu s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Iné úhrady, ktoré priamo súvisia s užívaním bytu a správou bytového domu, po prejednaní a súhlase obecného zastupiteľstva.

4/ K použitiu zábezpeky na účel uvedený v ods. 3, nájomca podpísaním tejto zmluvy udeľuje prenajímateľovi neodvolateľný súhlas.

5/ Pokiaľ dôjde k použitiu zábezpeky v zmysle ods. 3 tohto článku, je nájomca povinný dorovnať sumu zábezpeky do jej výšky stanovenej v ods. 1 tohto článku, a to do 30 dní odo dňa keď ho k tomu prenajímateľ vyzval.

6/ Po skončení nájmu bude nájomcovi zábezpeka vrátená. Pokiaľ dôjde k jej použitiu v zmysle ods. 3 tohto článku, a ku dňu jej vrátenia nedošlo k jej dorovnaniu zo strany nájomcu v zmysle ods. 5 tohto článku, vrátená zábezpeka bude znížená o sumu, ktorú prenajímateľ použil na úhradu dlžnej sumy. Spolu so zábezpekou je prenajímateľ povinný vydať aj výnosy, ktoré nájomcovi vznikli počas uloženia zábezpeky na účte určenom podľa ods. 1., po odrátaní nákladov spojených s vedením predmetného účtu.

## Čl. V.

### Doba trvania nájmu a zánik nájmu

1/ Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú, odo dňa účinnosti zmluvy **od 1.6.2023 do 31.5.2026.**

2/ Prenajímateľ a nájomca sú si vedomí, že nájomca v plnom rozsahu užíva predmetný byt už odo dňa 1.6.2023. Vzhľadom k tejto skutočnosti sa prenajímateľ a nájomca dohodli, že nájomca uhradí nájomné a *preddavky za služby spojené s užívaním* bytu i za obdobie odo dňa, kedy začal nájomca predmetný byt skutočne užívať do dňa predchádzajúceho dňu v ktorom táto zmluva nadobudla účinnosť. Výška nájomného ako i výška preddavkov za služby spojené s užívaním bytu za kalendárny mesiac; za obdobie definované v predchádzajúcej vete; je rovná výške nájomného a výške preddavkov za služby spojené s užívaním bytu dohodnutej v čl. III. ods. 1. tejto zmluvy. Nájomné a preddavky za služby spojené s užívaním bytu; za obdobie označené v tomto odseku zmluvy; je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi do 30.6.2023, a to na účty identifikované v čl. III. ods. 5 tejto zmluvy.

3/ Nájom bytu sa skončí:

- a) dohodou zmluvných strán, ktorá musí mať písomnú formu, a to ku dňu uvedenému v tejto dohode
- b) písomnou výpoveďou zo strany prenajímateľa alebo nájomcu. Výpoveď musí byť doručená druhej zmluvnej strane.
- c) uplynutím doby, na ktorú je nájom bytu uzatvorený
- d) odstúpením od zmluvy z dôvodov, že napriek písomnému upozorneniu prenajímateľa nájomca opakovane porušuje povinnosti, ktorých porušenie by inak zakladalo právo prenajímateľa ukončiť nájomný pomer výpoveďou alebo prenajímateľ zistí, že byt bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa užíva iná osoba ako nájomca alebo nájomca je v omeškaní s platením nájomného a úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu aj po vyčerpaní zábezpeky v celej výške alebo nájomca alebo osoby, ktoré s ním bývajú v domácnosti, spôsobili škodu na byte, jeho zariadení alebo spoločných častiach

a zariadeniach bytového domu vo výške minimálne 1.000,- EUR a nájomca ju ani na základe výzvy prenajímateľa neuhradí.

4/ V prípade skončenia nájmu výpoveďou sa nájom bytu skončí uplynutím výpovednej lehoty, ktorá je dva mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci v ktorom bola táto výpoveď nájomcovi doručená.

5/ Pokiaľ výška zábezpeky je nižšia ako dva mesiace predpísaných zálohových platieb doba skončenia nájmu skončí skôr a náhradné ubytovanie pre nájomníka je určená ubytovňa obce Harmanec č.17. Na ubytovňu bude nájomník vyst'ahovaný v posledný deň vyčerpania výšky zábezpeky.

6/ V ďalšom sa na skončenie nájmu použijú ustanovenia Všeobecne záväzného nariadenia obce č. 1/2019 o podmienkach prenájmu obecných nájomných bytov v obci Harmanec najmä ust. § 7 uvedeného nariadenia a primerane sa použijú ustanovenia platných právnych predpisov, najmä § 710 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka o zániku nájmu bytu.

7/ Po skončení nájmu odovzdá nájomca prenajímateľovi byt v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

8/ V prípade dodržania povinností uvedených v tejto nájomnej zmluve a podmienok uvedených v zákone č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov má nájomca právo na jej opakované uzavretie. Prenajímateľ podľa ust. § 12 ods. 3 zákona č. 443/2010 Z. z. bude nájomcu o možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy informovať minimálne 3 mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu bytu.

## **Čl. VI.**

### **Práva a povinnosti zmluvných strán**

1/ Prenajímateľ je povinný odovzdať byt nájomcovi v stave spôsobilom na riadne užívanie.

2/ Nájomca podpísaním tejto zmluvy prehlasuje, že bol riadne oboznámený s technickým stavom a vybavením bytu a že tento od prenajímateľa preberá do užívania v stave spôsobilom na riadne užívanie.

3/ Nájomca je oprávnený a povinný užívať byt výlučne na bývanie.

4/ Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa prenechať byt alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe.

5/ Nájomca je povinný po dobu užívania bytu vykonávať všetky drobné opravy súvisiace s jeho užívaním tak ako sú vymedzené v Nariadení vlády č. 87/1995 Z.z.. (príloha č.1).

6/ Nájomca nie je oprávnený bez povolenia prenajímateľa vykonávať v byte akékoľvek úpravy a opravy s výnimkou bežnej údržby a opráv.

7/ Pri podpise nájomnej zmluvy je nájomca povinný si nahlásiť trvalý pobyt v nájomnej budove č.49 v obci Harmanec.

8/ Pri podpise nájomnej zmluvy je nájomcovi odovzdaný domový poriadok nájomného bytového domu č.49, schválený obecným zastupiteľstvom obce Harmanec, ktorý je pre obe strany záväzný.

## **Čl. VII.**

### **Záverečné ustanovenia**

1/ Vzťahy, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.

2/ Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa.

3/ Túto zmluvu je možné meniť na základe dohody zmluvných strán, a to vo forme písomného dodatku k tejto zmluve podpísaného obidvoma zmluvnými stranami.

4/ Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých jeden je určený pre prenajímateľa a jeden pre nájomcu.

5/ V súlade s ustanovením zákona o ochrane osobných údajov v platnom znení dáva nájomca súhlas, aby jeho osobné údaje boli použité pri spracovaní dát pre výpočet nájomného a úhrad za poskytované plnenia a následne pre platbu SIPO.

6/ Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzatvorili na základe ich slobodnej vôle, zmluva nebola uzavretá v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si prečítali, jej obsahu rozumejú a na znak súhlasu zmluvu bez akýchkoľvek výhrad podpisujú.

V Harmanci, dňa .....

Nájomca :

.....

Račko Ján

Prenajímateľ :

.....

Henrieta Ivanova  
Starostka obce

Prílohy : Protokol o prevzatí bytu, domový poriadok