

ZMLUVA O NÁJME BYTU

uzatvorená podľa § 685 zákona a nasl. Občianskeho zákonníka

medzi

prenajímateľom: **Obec Borová**

Sídlo: Obecný úrad, Borová 56

IČO: 00312291

Zastúpená: Ing. Igor Košík, starosta obce
(ďalej len prenajímateľ)

Č.úctu.: SK96 0200 0000 0000 11926212

a

nájomcom: **Ernest Pagáč, nar.**

(ďalej len nájomca)

za týchto podmienok:

Článok I.

Predmet nájmu

1. Predmetom nájmu je trojizbový byt C, nachádzajúci sa na poschodí polyfunkčného domu v Borovej, súpisné číslo 56, s celkovou podlahovou plochou bytu 59,57 m². Na uvedený byt vydal kolaudačné rozhodnutie Obecný úrad Dlhá, pod číslom Výst. 4/2007/Bá-8, ktorého výlučným vlastníkom je prenajímateľ. Pre tento bytový dom platí osobitný režim vymedzený vo VZN č. 1/2017 o nakladaní s nájomnými bytmi v obci Borová.
2. Predmetný byt pozostáva z predsiene, kúpeľne, WC, kuchyne s obývacou izbou, izby, spálne, chodby, príslušenstva a zariadenia bytu.
3. V byte sú umiestnené tieto zariadenia:
 - elektrický kotol
 - kuchynský sporák elektrický
 - kuchynská linka
 - domový telefón
 - elektrický bojlerOkrem týchto zariadení nie je byt vybavený iným hnutelným zariadením. Opis stavu bytu, opis príslušenstva a zariadenia bytu je uvedený v prílohe č. 1, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy (technický pasport bytu).
4. K predmetu nájmu patrí aj právo primeraného užívania spoločných priestorov bytového domu a polovica skladu č. 2.

Článok II.

Vznik a doba platnosti nájmu, zánik

1. Prenajímateľ prenecháva do nájmu byt opísaný v čl. I.. tejto zmluvy spolu s jeho príslušenstvom a zariadením nájomcovi. Nájomca preberá do nájmu byt spolu s jeho príslušenstvom a zariadením.
2. Prenajímateľ upravil režim prenájmu nájomných bytov Všeobecne záväzným nariadením obce Borová č. 1/2017 zo dňa 24.03.2017 o nakladaní s nájomnými bytmi v obci Borová (ďalej len VZN). Nájomca vyhlasuje, že toto nariadenie obce pozná, berie ho na vedomie a zaväzuje sa dodržiavať všetky jeho ustanovenia, a to i v prípade ich zmien a doplnkov, ktoré vykoná obecné zastupiteľstvo obce v budúcnosti.
3. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi byt spolu s jeho príslušenstvom a zariadením v stave spôsobilom na jeho riadne užívanie, a to na dobu určitú 1 rok, t.j. **od 01.05.2023 do 30.04.2024.**
4. Nájomca sa so stavom prenajatého bytu oboznámil pred podpísaním tejto zmluvy a bude užívať byt spolu s jeho príslušenstvom a zariadením na účely bývania.
5. Najmenej 3 mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu, nájomca je podľa VZN č. 1/2017 o nakladaní s nájomnými bytmi v obci Borová povinný doručiť na Obecný úrad Borová žiadosť o predĺženie nájomnej zmluvy spolu s dokladmi o tom, že spĺňa podmienky určené v čl. 2. ods. 1. písm. a) až c), resp. čl.4 ods. 3. písm. a až b)
a to:
 - a) mesačný príjem osoby a osôb s ňou bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu^{1/} prevyšuje jedenaplnásobok a neprevyšuje trojnásobok životného minima platného k 31. decembru predchádzajúceho kalendárneho roka, vypočítaného pre nájomcu a osoby, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu^{2/}, pritom mesačný príjem sa vypočíta z príjmu podľa osobitného predpisu^{3/} za predchádzajúci kalendárny rok ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal,
 - b) mladej rodiny, pričom za mladú rodinu sa považuje rodina, v ktorej aspoň jeden z manželov ku dňu podpísania nájomnej zmluvy je mladší ako 35 rokov veku a spĺňa podmienku príjmu podľa článku 2 ods.1 písm. a) VZN č. 1/2017
 - c) žiadateľ podľa písmena a) a b) len za súčasného splnenia nasledovných podmienok:
 - žiadateľ je občanom SR, v čase podania žiadosti dovŕšil vek 18 rokov
 - žiadateľ neužíva žiaden iný byt ako nájomca alebo spoločný nájomca, nie je vlastníkom ani spoluvlastníkom iného bytu, bytového domu alebo rodinného domu. Túto skutočnosť doloží žiadateľ čestným vyhlásením
 - nepriaznivú bytovú situáciu si nezapríčinil vlastnou vinou,
 - v čase podania žiadosti je aspoň jeden zo žiadateľov samostatne zárobkovo činnou osobou alebo je v pracovnom pomere, príp. je poberateľom dôchodku alebo má iný hodnoverný legálny finančný zdroj a to platí i v čase pridelenia bytu.

Ak je žiadateľ nájomcom, ale nie je vlastníkom bytu, bytového alebo rodinného domu a zaviazuje sa, že ku dňu pridelenia nájomného bytu ukončí nájom a byt alebo dom odovzdá vlastníkovi, je táto skutočnosť považovaná za splnenie podmienky.
6. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude obec informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu (§ 12 ods.3 zákona)

1/ § 3 zákona č. 601/2003 Z.z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých uzákonov v znení neskorších predpisov

2/ § 3 zákona č. 601/2003 Z.z. v znení neskorších predpisov

3/ § 3 zákona č. 601/2003 Z.z. v znení neskorších predpisov

7. Žiadosť opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy podanú nájomcom prerokuje obecné zastupiteľstvo a odporučí, resp. neodporučí starostovi obce uzatvorenie novej nájomnej zmluvy. Zmluvné strany v prípade schválenia uzavrú novú nájomnú zmluvu. Ak sa tak nestane uplynutím doby nájmu
8. Nájomný vzťah môže počas dojednanej doby trvania nájmu zaniknúť:
- 1) Uplynutím doby nájmu podľa čl. 6 ods. 1 VZN č. 1/2017, príp. podľa čl. 2 ods.4 písm. a) a b), ak nebola táto doba predĺžená.
 - 2) Písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom.
 - 3) Písomnou výpoveďou nájomcu, pričom sa nájom bytu skončí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená Obci Borová.
 - 4) Po prerokovaní v Obecnom zastupiteľstve v Borovej a so súhlasom starostky obce písomnou výpoveďou nájmu prenajímateľom, ak nájomca:
 - a) nespĺňa podmienky uvedené v článku 2 ods. 1 písm a), b), c) tohto VZN,
 - b) hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil čas nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 1 mesiac,
 - c) alebo spolubývajúci napriek písomnej výstrahe 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 porušenie dobré mravy v dome,
 - e) neužíva byt bez vážnych dôvodov po dobu 6 mesiacov,
 - f) bez súhlasu vlastníka, v predmetnom byte ubytuje osoby, ktoré nie sú uvedené v nájomnej zmluve (do tohto sa nerátajú návštevy kratšie ako 30 dní)

Článok III.

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

1. Výška nájomného za byt sa stanovuje v zmysle platných právnych predpisov pre tento typ nájomných bytov.
2. Nájomca zaplatí finančnú zábezpeku podľa § 12 ods.7 zákona vo výške **664,80 €** (6-mesačné nájomné). Táto suma bude ponechaná na účte prenajímateľa pre prípad neplatenia úhrad spojených s užívaním bytu. V prípade ukončenia nájomného vzťahu je prenajímateľ povinný v lehote do 15 dní po uhradení všetkých záväzkov nájomcu, zostatok vopred vložených finančných prostriedkov do zábezpeky vrátiť nájomcovi za súčasného splnenia podmienky vypratania a odovzdania bytu prenajímateľovi. Finančnú zábezpeku za užívanie nájomného bytu uhradí nájomca vopred na osobitný účet SK41 0200 0000 0029 2472 1093 - zriadený na tento účel v banke, najneskôr 5 dní pred podpisom nájomnej zmluvy. Do poznámky pre prijímateľa treba uviesť meno a priezvisko.
3. Nájomca je povinný platiť nájomné vo výške **131,78 €** mesačne, vždy najneskôr **do 25. dňa** kalendárneho mesiaca **vopred**. Výška nájomného je stanovená vrátane príspevku do fondu

prevádzky, údržby a opráv a poistného. Fond prevádzky, údržby a opráv sa tvorí na základe zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní (§ 18 ods.2 zákona) Príspevok do uvedeného fondu predstavuje čiastka 18,99 € mesačne. Poistné je v sume 1,99 € mesačne.

4. Nájomné je určené podľa zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení zákona č. 134/2013 Z.z. a znení zákona č. 277/2015 Z.z.
5. Nájomca sa zaväzuje platiť odo dňa podpísania nájomnej zmluvy a zápisnice o prevzatí bytu zálohovú úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu. Zálohová úhrada za plnenia poskytované v súvislosti s užívaním bytu sa platí mesačne vždy najneskôr do 20. dňa predchádzajúceho mesiaca. Po uplynutí zúčtovacieho obdobia bude záloha podľa príslušných platných právnych predpisov vyúčtovaná. Prípadný nedoplatok je nájomca povinný uhradiť najneskôr do 30.6. aktuálneho roka, v ktorom mu bolo doručené vyúčtovanie. Prípadný preplatok je prenajímateľ povinný vrátiť najneskôr do 30.6. aktuálneho roka, v ktorom vyúčtovanie doručil nájomcovi. Prenajímateľ má právo na základe výsledkov zúčtovacieho obdobia sumu zálohovej platby upraviť.
6. Nájomca je povinný platiť samostatné úhrady za dodávku elektrickej energie, poplatky za TV a rozhlas ich poskytovateľom – dodávateľom. Prenajímateľ nezodpovedá za ich riadne poskytovanie – dodávku.
7. Vodné nájomca uhrádza prenajímateľovi zálohovo vo výške **2,50 € mesačne na osobu** a to do **25. dňa** kalendárneho mesiaca vopred spolu s nájomným.
8. Úhradu za dodávku elektrickej energie pre spoločné priestory (vrátane chodu ČOV) nájomca uhrádza prenajímateľovi zálohovo vo výške **5 € mesačne na rodinu (1 byt)** a to do **25.** kalendárneho dňa v mesiaci vopred spolu s nájomným.
9. Nájomca je tiež povinný spoločne s nájomným uhrádzať mesačne preddavky za služby spojené s užívaním bytu a to za odvádzanie odpadových vôd – prevádzka ČOV **3,50 € mesačne na osobu** a to do **25. dňa** kalendárneho mesiaca vopred spolu s nájomným.
10. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu do 5 dní po jej splatnosti, je povinný zaplatiť správcovi bytu poplatok z omeškania vo výške stanovenej príslušnými právnymi predpismi (nariadenie vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v platnom znení).
11. Zúčtovanie zálohových platieb za vodné a dodávku elektrickej energie pre spoločné priestory je prenajímateľ povinný vykonať na základe faktúry predloženej dodávateľom. Nedoplatok sa nájomca zaväzuje uhradiť do 30 dní po vykonaní zúčtovania, preplatok bude nájomcovi vrátený do 30 dní po vykonaní zúčtovania.
12. Pri zmene cien vodného a elektrickej energie pre spoločné priestory si prenajímateľ vyhradzuje právo výšku záloh podľa bodov 6 a 7 zmeniť.
13. Nájomné vrátane príspevku do fondu opráv a údržby, vrátane poistného, úhrad za vodu, a elektrickú energiu pre spoločné priestory je nájomca povinný uskutočniť na účet VÚB banky číslo: SK96 0200 0000 0000 1192 6212 s poznámkou pre prijímateľa – priezvisko nájomcu.
14. Úhradu za odvoz pevného komunálneho odpadu uhrádza nájomca obci ročne na základe platobného výmeru obce.

Článok IV.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca je oprávnený byt užívať pre vlastné potreby a potreby svojej rodiny, pričom k trvalému pobytu v byte je oprávnený prihlásiť sa iba nájomca, jeho deti, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, manžel(ka), druh(žka) a prípadne rodič na základe súhlasu prenajímateľa.

Ku dňu uzavretia tejto nájomnej zmluvy domácnosť nájomcu tvoria nasledovné osoby:

<u>Meno a priezvisko</u>	<u>Dátum narodenia</u>	<u>Príbuzenský pomer</u>
Ernest Pagáč		
Katarína Pagáčová		manželka
Radovan Pagáč		syn

2. Nájomca sa zaväzuje:
 - a) byt spolu s jeho príslušenstvom a zariadením, spoločné priestory a spoločné zariadenia domu riadne užívať,
 - b) riadne a včas platiť nájomné a odplaty za služby a plnenia spojené s nájmom bytu,
 - c) vykonávať drobné opravy bytu na svoje náklady a uhrádzať náklady spojené s bežnou údržbou bytu, pričom pojem drobných opráv a nákladov spojených s bežnou údržbou je stanovený nariadením vlády č. 87/1995 Z.z. v znení neskorších predpisov, ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia občianskeho zákonníka.
 - d) nahlásiť do 30 kalendárnych dní prenajímateľovi všetky zmeny údajov, ktoré môžu mať vplyv na výpočet výšky záloh za služby spojené s užívaním bytu,
 - e) stavebné úpravy v byte je nájomca oprávnený vykonať len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa s tým, že bude zachovaný pôvodný stav a vybavenie bytu. Nájomca nemá nárok na náhradu nákladov spojených s úpravami v byte,
 - f) odstrániť závady a poškodenia, ktoré na iných bytoch alebo na spoločných častiach alebo zariadeniach domu spôsobil sám, alebo osoby, ktoré spolu s ním prenajatý byt užívajú,
 - g) umožniť vstup oprávneného zamestnanca alebo zástupcu prenajímateľa, ako aj zamestnancom Ministerstva dopravy a výstavby SR, zamestnancom príslušného krajského stavebného úradu a iných kontrolných orgánov, do bytu za účelom výkonu kontroly technického stavu,
 - h) konať tak, aby pri užívaní, udržiavaní a pri inom nakladaní s bytom v dome nerušil a neohrozoval ostatných pri výkone ich užívacích práv, rešpektovať platný domový poriadok, ako aj rozpis služieb vo vchode a podieľať sa na upratovaní spoločných priestorov a okolia,
 - i) v byte nepodnikať, nevykonávať živnosť alebo nerobiť činnosti, ktoré priamo nesúvisia s užívaním bytu. Prenajímateľ je oprávnený za týmto účelom robiť kontroly,
 - j) hlásiť nutnosť opráv, ktoré má znášať prenajímateľ, bez zbytočného odkladu a súčasne mu umožniť ich riadne vykonanie,
 - k) pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv.
3. Prenajímateľ sa zaväzuje:
 - a) byt spolu s jeho príslušenstvom a zariadením odovzdať v stave spôsobilom na jeho obvyklé užívanie,
 - b) zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade skončenia nájmu, ak nájomca dňa nasledujúceho po dni skončenia nájmu neodovzdá byt prenajímateľovi, súhlasí s výkonom rozhodnutia vypratáním bytu na náklady nájomcu.

Článok V.

Odobzdanie a prevzatie bytu

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať byt nájomcovi do užívania v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie najneskôr do 5 dní od podpisu tejto zmluvy a zaplatení zábezpeky uvedenej v článku III. ods. 2 tejto nájomnej zmluvy.
2. Nájomca je povinný sa oboznámiť so stavom prenajímaného bytu a jeho príslušenstva a dňom podpísania zmluvy ho preberá do svojho užívania.

Článok VI.

Spoločné a záverečné ustanovenia

1. Zmena tejto zmluvy je možná len formou písomných dodatkov k nej. Dodatky sa podľa poradia číslujú a označia dátumom.
2. Práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa spravujú ustanoveniami zák. č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka.
3. Nájomca berie na vedomie, že predmetný byt nie je možné previesť do vlastníctva fyzickej osoby (nájomcovi) po dobu 30 rokov od kolaudácie 7-BJ, ďalej nie je možné realizovať výmeny bytov medzi nájomcami a v prípade skončenia nájomného vzťahu z akéhokoľvek dôvodu, jej nevzniká nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady.
4. Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami.
5. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, jeden pre nájomcu a jeden pre prenajímateľa.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak toho, že obsah tejto zmluvy zodpovedá ich skutočnej a slobodnej vôli, ju podpísali.

V Borovej dňa:

prenajímateľ

nájomca