

**Zmluva o nájme bytu /ďalej „Zmluva“/
uzavretá podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka medzi
zmluvnými stranami:**

1/ Prenajímateľ:

Názov: Obec Bešeňová
Sídlo: Ladislava Pudiša 66/2, 034 83 Bešeňová
Zastúpená: Ing. Martinom Baranom, starostom obce
IČO: 00315095
DIČ: 2020589538
Bankové spojenie: Prima Banka Slovensko, a.s.
IBAN: SK2656000000001634447001

/ ďalej len „prenajímateľ“ /

a

2/ Nájomca:

Meno a priezvisko: Miroslav Kaplánek
Rodné priezvisko: Kaplánek
Dátum narodenia: 26.10.1977
Miesto narodenia: Dolný Kubín
RČ: 771026/7719
Adresa trvalého pobytu: Marcelova 197/6, 034 83 Bešeňová

a manželka

Meno a priezvisko: Erika Kapláňková
Rodné priezvisko: Miháliková
Dátum narodenia: .
Miesto narodenia: .
RČ: .
Adresa trvalého pobytu: Marcelova 197/6, 034 83 Bešeňová

/ ďalej len „nájomca“ /

Článok 1
Predmet nájmu

Predmetom nájmu je „Nájomné bytové domy Na Váhu – bytový dom F, vchod č. 1, 4. nadzemné podlažie, byt č. 15 /ďalej len „byt“/ v obci Bešeňová.

Užívanie bytu v zmysle ustanovení zákona č.443/2010 Z.z. v platnom znení sa považuje za sociálne bývanie obstarané s použitím verejných prostriedkov a obec postupuje pri poskytovaní bytu podľa tohto zákona.

Celková podlahová plocha bytu je **65,39 m²**

Byt sa skladá zo zádveria, obývacej izby s kuchyňou a kuchynskou linkou, spálne, detskej izby, kúpeľne, samostatného WC a balkónu. K bytu neprislúcha pivnica. Príslušenstvo bytu je uvedené v zápisnici o odovzdaní bytu, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.

1.1 **Prenajímateľ** ponecháva nájomcovi byt do užívania s dohodnutou dobou nájmu

na čas URČITÝ od 01.01.2023 do 31.12.2025

Nájomca v prípade dodržania podmienok uvedených vo všeobecne a osobitne záväzných právnych predpisoch, najmä:

- Občiansky zákonník /najmä paragraf 711/
- Zákon o životnom minime č.601/2003 Z.z. v platnom znení
- Zákon NR SR č.443/2010 Z.z. o dotáciach na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v platnom znení
- Všeobecne záväzné nariadenie obce o podmienkach pridelovania nájomných bytov

má právo na **OPAKOVANÉ** uzavretie **novej nájomnej zmluvy o nájme bytu na čas určitý. Prenajímateľ informuje nájomcu o možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.**

Nájomca sa k možnosti opakovanému nájmu vyjadrí bezodkladne vrátane predloženia potvrdení o výške príjmu všetkých členov spoločnej domácnosti, za predchádzajúci kalendárny rok.

1.2 S nájomcom budú byt užívať:/meno a priezvisko, dátum narodenia a príbuzenský pomer/

- 1./ Filip Kaplánek, nar. [REDAKOVANÉ] – syn,
- 2./ Miroslav Kaplánek, nar. [REDAKOVANÉ] – syn.

1.3 Popri práve **užívať byt č. 15** a jeho príslušenstvo, má nájomca právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu spojené s užívaním bytu, s individuálnou aj spoločnou kolektívnou zodpovednosťou za ich stav v prípade znečistenia a poškodenia.

1.4 Byt vrátane jeho príslušenstva a vybavenia /inventár/ prenajímateľ odovzdáva a nájomca preberá v užívania schopnom stave na základe opisu **v príslušnej zápisnici**, potvrdenej podpisom zmluvných strán. Pri skončení nájmu je postup rovnaký, vrátane odpisu stavov meračov médií.

1.5 Nájomca je oprávnený predmet nájmu užívať len na bývanie. Nájomca je povinný umožniť za jeho prítomnosti prenajímateľovi **výkon práva kontroly, či sa byt užíva riadnym spôsobom** a to aj pri uzatváraní novej nájomnej zmluvy pri **opakovanom nájme**.

Článok 2

Nájomné a úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu

- 2.1 Nájomné sa stanovuje podľa platných cenových predpisov a to najmä Opatrenia MF SR z 23.apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov v platnom znení. Výška nájmu sa stanovuje vo výške vypočítanej v "Evidenčnom liste", ktorý je neoddeliteľnou súčasťou nájomnej zmluvy. Výška preddavkov za služby spojené s užívaním bytu sa stanovuje osobitne **písomnou dohodou**.
- 2.2 **Finančnú zábezpeku** požadovanú za užívanie bytu č. 15 v bytovom dome s. č. 197 vo výške **540,00 EUR** uhradil nájomca na účet obce SK52 5600 0000 0016 3444 4011 vedený v Prima banke Slovensko a.s., pobočka Ružomberok v dohodnutom termíne pred podpisom tejto zmluvy.

Finančnú zábezpeku vedie obec na samostatnom účte a túto zúčtuje a vysporiada po príslušných odpočtoch nájomcovi po skončení nájmu bytu resp. komisionálnom prevzatí bytu a doručení dodávateľských faktúr za plnenia spojené s užívaním bytu. Zvyšnú sumu s prípadnými výnosmi z úrokov do výšky jednej poloviny z úrokovej sadzby, vyplatí nájomcovi do 30 dní.

Odpočty z finančnej zábezpeky:

- úhrady za prípadné poškodenie bytu, jeho vybavenia a poškodenie spoločných priestorov a zariadení bytového domu počas nájomného vzťahu s individuálnou a spoločnou kolektívnou zodpovednosťou
 - úhrady za obnovu bytového zariadenia, za opravy a práce, ktorými sa byt pri skončení nájomného vzťahu uvedie do pôvodného stavu, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie
 - úhrady za nezaplatené nájomné a nezaplatené služby spojené s užívaním bytu v rámci záverečného vyúčtovania pri skončení nájmu bytu
 - iné úhrady, ktoré priamo súvisia s užívaním bytu a správou bytového domu po prejednaní a súhlase v obecnom zastupiteľstve
- 2.3 Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné a preddavok za služby spojené s užívaním bytu a spoločných priestorov mesačne a to dopredu najneskôr do pätnásteho dňa príslušného mesiaca:
- a/ v hotovosti do pokladne obce
b/ úhradou na č.úctu - IBAN SK12 5600 0000 0016 3444 5022 vedeného v Prima banke Slovensko a.s., pobočka Ružomberok.Pre úhradu bude používať **VS: 20220615**.
- 2.4 V prípade, že nájomca nezaplatí nájomné a mesačné preddavky spojené s užívaním bytu v stanovenej lehote do 15 - teho dňa príslušného mesiaca, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške podľa platných právnych predpisov, za každý i začatý mesiac omeškania.

Ak nájomca nezaplatí nájomné a úhradu za plnenia spojené s užívaním bytu viac ako za tri mesiace, napriek písomnej výzve s náhradnou lehotou na úhradu nájomného, je

to dôvod na ukončenie nájmu bytu výpoveďou, bez nároku na zabezpečenie bytovej náhrady.

Prenajímateľ má právo vypovedať túto Zmluvu v prípade nedodržania zmluvných podmienok, a to s trojmesačnou výpovednou dobou, ktorá začína plynúť 1. dňom nasledujúceho mesiaca po jej doručení druhej zmluvnej strane. **V prípade zvlášť hrubého porušenia podmienok má nájomca právo vypovedať túto Zmluvu okamžite.**

- 2.5 Pri zmene právnych a cenových predpisov sa primerane zmení aj výška nájomného a preddavkov na úhradu za služby spojené s užívaním bytu. Prenajímateľ sa zaväzuje, že oznámi zmenu výšky nájomného písomne nájomcovi najmenej jeden mesiac pred jeho splatnosťou.
- 2.6 Preddavky za služby spojené s užívaním bytu vyúčtuje obec nájomcovi dohodou, najmenej raz ročne, najneskoršie do 31.05. nasledujúceho roka.

Článok 3

Práva a povinnosti spojené s nájmom bytu

- 3.1 Práva a povinnosti spojené s nájmom bytu upravujú najmä ustanovenia Občianskeho zákonníka a pre bytové domy v obci Bešeňová. Domový poriadok a Požiarne poplachové smernice, s ktorými je nájomca povinný oboznámiť sa a tieto dodržiavať.
- 3.2 Prenajímateľ zabezpečí nájomcovi úplný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu. Umožní nájomcovi užívať spoločné priestory a zariadenia domu.
- 3.3 **Drobné opravy v byte súvisiace s jeho využívaním a náklady spojené s jeho bežnou údržbou hradí nájomca podľa ustanovenia § 687 Obč. zákonníka a Nariadenia vlády SR č.87/1995 Z.z. v znení neskorších predpisov.**

Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnej údržby bytu má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomníka na svoj náklad sám a požadovať od neho náhradu.

- 3.4 Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu prenajímateľovi oznámiť potrebu tých opráv v byte, ktoré má znášať prenajímateľ a umožniť mu ich vykonanie. Inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
- 3.5 Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi do jedného mesiaca skutočnosti, rozhodujúce pre stanovenie výšky nájomného a úhrady za služby, najmä zmenu počtu osôb.
- 3.6 Nájomca nie je oprávnený vykonávať zmeny stavebného alebo dispozičného charakteru v byte, bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
- 3.7 **Nájomca NIE JE oprávnený prenajatý byt alebo jeho časť prenechať do podnájmu.** Nerešpektovanie tejto povinnosti sa pokladá za porušenie povinnosti podľa par.711 Obč. zákonníka a je dôvodom na výpoveď nájmu bytu.

- 3.8 Nájomca je povinný za jeho prítomnosti umožniť vstup do nájomného bytu zamestnancom MDVRR SR, Okresného úradu Žilina a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu.

Článok 4 **Zánik nájmu**

- 4.1 Pre zánik nájmu platia najmä všeobecné ustanovenia Občianskeho zákonníka pre nájomcu a prenajímateľa, podmienky stanovené vo Všeobecne záväznom nariadení obce o podmienkach pridelovania nájomných bytov, Zásady postupu proti neplatičom nájmu v obci Bešeňová a podmienka uvedená v článku II. bod 4. tejto nájomnej zmluvy pri neplatení nájomného a preddavkov na služby spojené s užívaním bytu.
- 4.2 Ak nájomca alebo ten kto je členom jeho domácnosti, hrubo poškodzuje prenajatý byt jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome, alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v bytovom dome, obec môže vypovedať nájom bytu, bez nároku na zabezpečenie bytovej náhrady. / § 711 odst.1 písm. c/ Občianskeho zákonníka./
- 4.3 Nájom bytu a užívanie bytu nájomcom skončí uplynutím dohodnutej doby na čas určitý uvedenej v článku I. tejto nájomnej zmluvy a to bez nároku nájomcu na zabezpečenie bytovej náhrady.
- 4.4 **Uplynutím dohodnutej doby nájmu, ak sa účastníci tejto zmluvy nedohodnú inak, nájomný vzťah skončí a nájomca je povinný byt vypratať a odovzdať obcou určenej komisii písomne, v posledný deň trvania nájmu.**
- 4.5 Nájomca môže vypovedať nájom bez uvedenia dôvodov. Po vzájomnej dohode je výpovedná doba zo strany nájomcu 3 mesačná, s platnosťou od prvého dňa nasledujúceho mesiaca.
- 4.6 Nájomca je povinný dňom skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi byt a jeho vybavenie v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie. V opačnom prípade je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu, v akom ho nájomca prevzal.
- 4.7 Prenajímateľ po skončení nájmu nehradí nájomcovi náklady na stavebné úpravy a iné zmeny, ktoré nájomca v byte vykonal, ani protihodnotu toho o čo sa prípadne kvalita a vybavenie bytu zlepšili, a to ani vtedy, ak prenajímateľ od nájomcu vyžaduje, aby byt uviedol do pôvodného stavu.

Článok 5 **Osobitné dojednania.**

- 5.1 Zmluvné strany prehlasujú, že obsahu tejto zmluvy porozumeli a nájomnú zmluvu uzavreli slobodne, vážne, určite a zrozumiteľne, bez tiesne a nevýhodnosti podmienok a na znak súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne podpisujú.

- 5.2 Zmluva je vyhotovená v dvoch exemplároch, pričom jeden obdrží nájomca a jeden prenajímateľ.
Nájomnú zmluvu je možné meniť len písomne číslovanými dodatkami, ktoré musia byť vyhlásené za neoddeliteľnú súčasť tejto nájomnej zmluvy a podpísané zmluvnými stranami, **podľa podmienok zákona č.443/2010 Z.z. v platnom znení.**
- 5.3 V ďalších zmluvne neupravených vzťahoch sa zmluvné strany budú riadiť príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, platným Všeobecne záväzným nariadením o podmienkach pridelovania nájomných bytov v obci Bešeňová a ostatnými všeobecne platnými právnymi predpismi.
- 5.4 Nájomca berie na vedomie a svojim podpisom nájomnej zmluvy potvrdzuje, že bol oboznámený so Zásadami postupu voči neplatičom nájomu v obci 12.12.2013.
- 5.5 Nájomca svojim podpisom potvrdzuje, že v zmysle zákona č.122/2013 Z.z. o ochrane osobných údajov v pl. znení, dáva prenajímateľovi súhlas na spracúvanie svojich osobných údajov ako aj osobných údajov spoločne posudzovaných osôb, nevyhnutných pre uzatvorenie a plnenie podmienok uzatvorenej nájomnej zmluvy.
- 5.6 Nájomná zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zúčastnených strán a účinnosť dňom nasledujúcim po zverejnení tejto zmluvy v zmysle § 47a, odst.1 Občianskeho zákonníka.

V Bešeňovej dňa 31.12.2022

V Bešeňovej dňa 31.12.2022

Nájomca:

Prenajímateľ:

Miroslav Kaplánek

Ing. Martin Baran
starosta obce

Erika Kapláňková

O b e c B e š e ň o v á

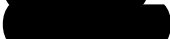
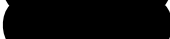
Zápisnica o odovzdaní nájomného bytu v bytovom dome súpisné číslo 197/6, k. ú. Bešeňová

„Nájomné bytové domy Na Váhu – bytový dom F, vchod č. 1, byt č. 15 “

Odovzdávajúci:

Názov:	Obec Bešeňová
Sídlom:	Ladislava Pudiša 66/2, 034 83 Bešeňová
Zastúpená:	Ing. Martinom Baranom, starostom obce
IČO:	00315095
DIČ:	2020589538

Preberajúci:

Meno a priezvisko:	Miroslav Kaplánek
Rodné priezvisko:	Kaplánek
Dátum narodenia:	
Miesto narodenia:	
RČ:	
Adresa trvalého pobytu:	Marcelova 197/6, 034 83 Bešeňová

a manželka

Meno a priezvisko:	Erika Kapláňková
Rodné priezvisko:	Miháliková
Dátum narodenia:	24.08.1978
Miesto narodenia:	Martin
RČ:	785824/7914
Adresa trvalého pobytu:	Marcelova 197/6, 034 83 Bešeňová

V zmysle podmienok zmluvy o nájme bytu uzatvorenej medzi odovzdávajúcim a preberajúcim, odovzdávajúci odovzdáva a preberajúci preberá nehnuteľnosť:

Bytový dom F, vchod č. 1, byt č. 15

Popis bytu: Zádverie
 Kuchyňa + obývacia izba
 Spálňa
 Detská izba
 Kúpeľňa
 WC
 Balkón

Súčasťou trojizbového bytu sú vodovodné, teplotné, kanalizačné a elektrické silnoprádové a slaboprádové bytové prípojky. Samostatné WC so záchodom a ventilátorom, keramikou dlažbou a umývadelným náterom. V kúpeľni sa nachádza príprava vody a kanalizácie pre pračku, podlaha je z dlažby.

Vybavenie kúpeľne tvorí: keramická dlažba a obklad, vaňa s batériou, umývadlo s batériou a rebríkový radiátor. V kuchyni je kuchynská linka s drezom a batériou, elektrický šporák a digestor.

V ostatných priestoroch bytu sú laminátové podlahy, plastové okná, vstupné protipožiarne dvere, päť interiérových dverí, tri vykurovacie telesá, domový zvonček a elektrický rozvádzač. Vo všetkých miestnostiach je osvetlenie s vypínačmi a zásuvkami, steny a stropy sú omietnuté a vymaľované.

Prehľad odovzdaných spotrebičov a zariadení:

Por.č.	Prehľad odovzdaných spotrebičov a zariadení:	Počet
1	Ventilátor	2
2	Elektrický šporák s rúrou	1
3	Rozvádzač UK	1
4	Rozvádzač elektro	1
5	Kuchynská linka s drezom a batériou	1
6	Digestor	1
7	Svietidlá stropné číre kruhové	9
8	Radiátor izbový	3
9	Radiátor kúpeľňový - rebríkový	1
10	Umývadlo	1
11	Batéria umývadlová	1
12	Vaňa	1
13	Batéria vaňová	1
14	Keramické WC	1
15	Interiérové dvere	5
16	Vstupné protipožiarne dvere	1
17	Domový zvonček	1

Odovzdané kľúče:

Od bytu 3 ks Kočíkareň 1 ks
 Od vchodu 1 + 1 ks Poštová schránka 2 ks

Táto zápisnica je vyhotovená v 2 rovnopisoch.

Čestne vyhlasujeme, že uvedené údaje sú pravdivé a úplné.

Byt sme prevzali a poznáme jeho technický stav.

Odovzdávajúci:

Ing. Martin Baran, starosta obce

Preberajúci:

Miroslav Kaplánek

Erika Kaplánková

**Evidenčný list - Podklad k platbám
Bytový dom F – byt č. 15**

Nájomné bytové domy Na Váhu – bytový dom F, vchod č. 1, byt č. 15

Nájomca : **Obec Bešeňová**

Podnájomník: **Miroslav Kaplánek a Erika Kapláňková**

Výmera bytu spolu 65,39 m²

Sociálne bývanie / Zákon č. 443/2010 Z.z. a Opatrenie MF č. 01/R/2008/.

Výška mesačného nájmu / uznesenie obecného zastupiteľstva č. 2015/07/16 zo dňa 30.11.2015/

Základné nájomné: 135,36 EUR

Poistné: 4,00 EUR

Údržba a opravy byt. domu: 25,04 EUR

Obnova bytového zariadenia: 2,62 EUR

Správa bytov: 12,98 EUR

SPOLU mesačná platba: 180,00 EUR

Mesačnú platbu vo výške 180,00 EUR je potrebné uhrádzať na účet obce č. SK12 5600 0000 0016 3444 5022, VS: 20220615, KS: 0308, splatnosť do 15. dňa v mesiaci – prvý krát do 15.01.2023 a následne každý mesiac rovnako k 15. dňu.

Tento dokument tvorí neoddeliteľnú súčasť Zmluvy o podnájme bytu.

V Bešeňovej dňa 31.12.2022

Ing. Martin Baran
starosta obce Bešeňová