

**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: Ján Kratka
Rodné priezvisko: Kratka
Dátum narodenia: [REDACTED]
Miesto narodenia: [REDACTED]
RČ: [REDACTED]
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,
2. nadzemné podlažie, byt č. 8 /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 **64,62 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.

- 1.3 S nájomcom budú byt užívať:/meno a priezvisko, rodné číslo a príbuzenský pomer/
-
- 1.4 Popri práve **užívať byt č. 8** 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.
- 1.5 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.
- 1.6 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. 8 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: 20220608**.

- 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, najneskôršie do 31.05. nasledujúceho roka.

Článok 3

Práva a povinnosti spojené s nájomom bytu

- 3.1 Práva a povinnosti spojené s nájomom 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 pridelenia 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 prideľovania 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 nájmu 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:

Ján Kratka

Ing. Martin Baran
starosta obce

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. 8 “

Odovzdávajúci:

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

Preberajúci:

Meno a priezvisko: Ján Kratka
Rodné priezvisko: Kratka
Dátum narodenia: [REDACTED]
Miesto narodenia: [REDACTED]
RČ: [REDACTED]
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. 8

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 umývadlom 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 sporák 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 sporák 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:

Ján Kratka

Evidenčný list - Podklad k platbám

Bytový dom F – byt č. 8

Nájomné bytové domy Na Váhu – bytový dom F, vchod č. 1, byt č. 8

Nájomca : **Obec Bešeňová**

Podnájomník: **Ján Kratka**

Výmera bytu spolu 64,62 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: 133,76 EUR

Poistné: 4,00 EUR

Údržba a opravy byt. domu: 24,75 EUR

Obnova bytového zariadenia: 2,62 EUR

Správa bytov: 14,87 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: 20220608, 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