

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

1/ Prenajímateľ:

Názov: Obec Bešeňová
Sídlo: Bešeňová 66, 034 83 pošta Liptovská Teplá
Zastúpená: Ing. Martinom Baranom, starostom obce
IČO: 00315095
DIČ: 2020589538
Číslo účtu: 1634447001/5600 – Prima Banka, a.s.
IBAN: SK2656000000001634447001

/ ďalej len „prenajímateľ“ /

a

2/ Nájomca:

Meno a priezvisko: Ján Veselý
Rodné priezvisko: [REDACTED]
Dátum narodenia: [REDACTED]
Miesto narodenia: [REDACTED]
RČ: [REDACTED]
Adresa trvalého pobytu: [REDACTED]

/ ďalej len „nájomca“ /

Článok 1
Predmet nájmu

- 1.1 Predmetom nájmu je „Nájomné bytové domy Na Váhu – bytový dom A, súp. č. 192, vchod č. 1, prízemie, byt č. 5“ /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 29,51 m²

Byt sa skladá z chodby, obývacej izby s kuchyňou a kuchynskou linkou, kúpeľne s WC a sprchovým kútom. K bytu prislúcha pivnica. Príslušenstvo bytu je uvedené v zápisnici o odovzdaní bytu, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.

- 1.2 **Prenajímateľ** ponecháva nájomcovi byt do užívania s dohodnutou dobou nájmu

na čas URČITÝ od 01.04.2021 do 31.03.2022

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. 5** 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 opisu 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 **Finančná zábezpeka** požadovaná za užívanie bytu č. 5 v bytovom dome s. č.192 vo výške **258,00 EUR a združené finančné prostriedky za pozemok v sume 320,00 EUR** boli uhradené nájomcom do pokladne Obce Bešeňová dňa 01.04.2021.

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 číslo účtu: **IBAN SK83 5600 0000 0016 3444 8012** vedeného v Prima banke Slovensko a. s., pobočka Ružomberok.

Pre úhradu bude používať VS: **20210105**.

- 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 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 skutočnosť, 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 prenajať 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 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 nedeliteľnú 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 Bešeňova 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 01.04.2021

Prenajímateľ

Ing. Martin Baran
starosta obce



V Bešeňovej, dňa 01.04.2021

Nájomca

Ján Veselý

O b e c B e š e ň o v á

Zápisnica o odovzdaní nájomného bytu v bytovom dome súpisné číslo 192, k. ú. Bešeňová

„Nájomné bytové domy Na Váhu – bytový dom A, vchod č. 1, byt č. 5“

Odovzdávajúci:

Názov: Obec Bešeňová
Sídlo: Bešeňová 66, 034 83 pošta Liptovská Teplá
Zastúpená: Ing. Martinom Baranom, starostom obce
IČO: 00315095
DIČ: 2020589538

Preberajúci:

Meno a priezvisko: Ján Veselý
Rodné priezvisko: [REDACTED]
Dátum narodenia: [REDACTED]
Miesto narodenia: [REDACTED]
RČ: [REDACTED]
Adresa trvalého pobytu: [REDACTED]

V zmysle podmienok nájomnej zmluvy uzatvorenej medzi odovzdávajúcim a preberajúcim, odovzdávajúci odovzdáva a preberajúci preberá nehnuteľnosť dňa 01.04.2021:

Bytový dom A, vchod č. 1, byt č. 5

Popis bytu: Chodba
Kuchyňa + izba
Kúpeľňa + WC

Jednoizbová bytová jednotka pozostáva z chodby, izby s kuchyňou a kúpeľne s WC. Súčasťou jednoizbového bytu sú vodovodné, teplonosné, kanalizačné a elektrické silnoprúdové a slaboprúdové bytové prípojky. Vybavenie kúpeľne tvorí: keramická dlažba a obklad, sprchový kút s batériou, umývadlo s batériou, ventilátor, rebríkový radiátor a záchod. V chodbe sa nachádza elektrický kotol Raja 6K, rozdeľovač ÚK, 80 l zásobník TÚV a príprava vody a kanalizácie pre pračku. V kuchyni je kuchynská linka s drezom a batériou, so zabudovanou varnou doskou a digestor. V ostatných priestoroch bytu sú laminátové podlahy, plastové okná, vstupné protipožiarne dvere, jedny interiérové dvere, dve vykurovacie telesá, domový zvonček a elektrický rozvádzač. Súčasťou bytu je pivnica, ktorá sa nachádza pri vstupe do bytového domu.

Prehľad odovzdaných spotrebičov a zariadení:

Por.č.	Prehľad odovzdaných spotrebičov a zariadení:	Počet
1	Ventilátor	1
2	Varná doska	1
3	Elektrický bojler 80 l	1
4	Kotol Raja 6K	1
5	Rozvádzač UK	1
6	Rozvádzač elektro	1
7	Kuchynská linka s drezom a batériou	1
8	Digestor	1
9	Svietidlá stropné číre polkruhové	1
10	Radiátor izbový	1
11	Radiátor kúpeľňový - rebríkový	1
12	Umývadlo	1
13	Batéria umývadlová	1
14	Sprchový kút	1
15	Batéria sprchová	1
16	Keramické WC	1
17	Interiérové dvere	1
18	Vstupné protipožiarné dvere	1
19	Domový zvonček	1

Vybavenie pivnice:

Interiérové dvere – 1 ks

Stropné svietidlo číre – 1 ks

Odovzdané kľúče:

Od bytu 3 ks

Od vchodu do pivnice: 1 ks

Od kočikárne: 1 ks

Od vchodu 1 ks

Od pivnice : 3 ks

Od poštovej schránky 1 ks

Elektromer: č. 20100926/2013 stav: **T1 00456 kWh, T2 20544 kWh**

Vodomer: č. 2013/53146102 stav: **176 m3**

Táto zápisnica je vyhotovená v 2 rovnopisoch.

Čestne vyhlasujeme, že uvedené údaje sú pravdivé a úplné.

Byt sme prevzali a poznáme jeho technický stav.

Tento dokument tvorí neoddeliteľnú súčasť nájomnej zmluvy.

V Bešeňovej, dňa 01.04.2021

V Bešeňovej, dňa 01.04.2021

Odovzdávajúci:

Ing. Martin Baran, starosta obce

Preberajúci:

Ján Veselý



[Handwritten signature]

Evidenčný list - Podklad k platbám

Bytový dom A – byt č. 5

Bytový dom súpisné číslo 192 na parcele č. 287/21 Obec a katastrálne územie Bešeňová.

Prenajímateľ : **Obec Bešeňová**

Nájomca: Ján Veselý

Výmera bytu spolu 29,51 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:	58,37 EUR
Poistné:	4,00 EUR
Údržba a opravy byt. domu:	11,01 EUR
Obnova bytového zariadenia:	2,62 EUR
Správa bytov:	10,00 EUR
SPOLU mesačná platba:	86,00 EUR

Mesačnú platbu vo výške 86,00 EUR je potrebné uhrádzať na účet IBAN SK83 5600 0000 0016 3444 8012, VS: 20210105, KS: 0308, alebo do pokladne obce, splatnosť do 15. dňa v mesiaci – prvý krát do 15.04.2021 a následne každý mesiac rovnako k 15. dňu.

Tento dokument tvorí neoddeliteľnú súčasť nájomnej zmluvy.

V Bešeňovej, dňa 01.04.2021


Ing. Martin Baran
starosta obce Bešeňová



