

**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: Michal Novák
Rodné priezvisko: [REDACTED]
Dátum narodenia: [REDACTED]
Miesto narodenia: [REDACTED]
RČ: [REDACTED]
Adresa trvalého pobytu: [REDACTED]

a manželka

Meno a priezvisko: Dana Nováková
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 B, súp. č. 193, vchod č. 1, prízemie, byt č. 3“ /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. Predchádzajúci nájomný vzťah s uvedeným nájomcom bol časovo vymedzený na dobu určitú od 01.03.2018 do 31.12.2019.

Celková podlahová plocha bytu je **64,53 m²**.

Byt sa skladá z chodby, obývacej izby s kuchyňou a kuchynskou linkou, spálne, detskej izby, kúpeľne, WC, skladu. K bytu neprislúcha 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 01.01.2020 do 31.12.2022.

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 dotáciách 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/
- Michal Novák, [REDACTED] syn
- Sofia Nováková, [REDACTED] dcéra
- 1.4 Popri práve **užívať byt č.3** 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/ prenájomca 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 prenájomcaovi **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 bytu", 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. 3 v bytovom dome s. č.193 vo výške 497,37 EUR uhradí nájomca na účet obce č. 1634444011/5600 vedený v Prima banke Slovensko a.s., pobočka Ružomberok v dohodnutom termíne do 7 dní od podpisu 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 číslo účtu: **SK83 5600 0000 0016 3444 8012** vedeného v Prima banke Slovensko a.s., pobočka Ružomberok. Pre úhradu bude používať VS: **20180203**.

- 2.4 V prípade, že nájomca nezaplatí nájomné a mesačné preddavky spojené s užívaním bytu v stanovenej lehote do piateho 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 sa je povinný nájomca oboznámiť 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 /príloha Domového poriadku/.**
- 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 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 nájmu v obci Bešeňová, schválenými na zasadnutí zastupiteľstva dňa 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 31.12.2019

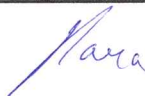
Nájomca:


Michal Novák


Dana Nováková

V Bešeňovej dňa 31.12.2019

Prenajímateľ:


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 193, k. ú. Bešeňová

„Nájomné bytové domy Na Váhu – bytový dom B, vchod č. 1, byt č. 3“

O dovzdávajúci:

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

P re b e r a j ú c i:

Meno a priezvisko: Michal Novák

Rodné priezvisko: [REDACTED]

Dátum narodenia: [REDACTED]

Miesto narodenia: [REDACTED]

RČ: [REDACTED]

Adresa trvalého pobytu: [REDACTED]

a manželka

Meno a priezvisko: Dana Nováková

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, dňa 01.01.2020 nehnuteľnosť:

Bytový dom B, vchod č. 1 , byt č. 3

Popis bytu: Chodba
Kuchyňa + obývacia izba
Spálňa
Detská izba
Kúpeľňa
WC
Sklad

Súčasťou trojizbového bytu sú vodovodné, teplotné, kanalizačné a elektrické silnoprádové a slaboprádové bytové prípojky. Samostatné WC so záchodom a ventilátorom, keramikou dlažbou a umývateľným náterom. V sklade sa nachádza elektrický kotol Protherm Raja 6K, rozdeľovač ÚK, 120 l zásobník na TUV a príprava vody a kanalizácie pre pračku, podlaha je z dlažby.

Vybavenie kúpeľne tvorí: keramiká dlažba a obklad, vaňa s batériou, umývadlo s batériou, ventilátor 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, štyri 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	Elektrický bojler 120 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	10
10	Radiátor izbový	4
11	Radiátor kúpeľňový - rebríkový	1
12	Umývadlo	1
13	Batéria umývadlová	1
14	Vaňa	1
15	Batéria vaňová	1
16	Keramické WC	1
17	Interiérové dvere	5
18	Vstupné protipožiarne dvere	1
19	Domový zvonček	1

Odovzdané kľúče:

Od bytu 3 ks

Od kočíkárne: 1 ks

Od vchodu 1 ks

Od vchodu do pivníc: 1 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.

Tento dokument tvorí neoddeliteľnú súčasť nájomnej zmluvy.

V Bešeňovej, dňa 31.12.2019

V Bešeňovej, dňa 31.12.2019

Odovzdávajúci:

Ing. Martin Baran, obec Bešeňová



Preberajúci:

Michal Novák

Dana Nováková

Evidenčný list - Podklad k platbám

Bytový dom B – byt č. 3

Bytový dom súpisné číslo 193 na parcele č. 287/23 Obec a katastrálne územie Bešeňová.

Prenajímateľ : **Obec Bešeňová**

Nájomca: Michal Novák, Dana Nováková [REDACTED]

Výmera bytu spolu 64,53 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: 127,64 EUR

Poistné: 4,00 EUR

Údržba a opravy byt. domu: 23,74 EUR

Obnova bytového zariadenia: 2,62 EUR

Správa bytov: 10,00 EUR

SPOLU mesačná platba: 168,00 EUR

Mesačnú platbu vo výške 168,00 EUR je potrebné uhrádzať na účet obce č. SK83 5600 0000 0016 3444 8012, VS: 20180203, KS: 0308, splatnosť do 15. dňa v mesiaci – prvý krát do 15.01.2020 a následne každý mesiac rovnako k 15. dňu.

Tento dokument tvorí neoddeliteľnú súčasť nájomnej zmluvy.

V Bešeňovej 31.12.2019


Ing. Martin Baran
starosta obce Bešeňová



