

Zmluva o nájme obecného bytu

Prenajímateľ: Obec Veľký Kýr
Obecný úrad, nám. sv. Jána 1, 941 07 Veľký Kýr
Štatutárny zástupca: Ing. Judita Valašková, starostka obce
IČO: 309109
bankové spojenie: OTP Banka Slovensko, a.s. Nové Zámky,
IBAN SK58 5200 0000 0000 0725 0053

Nájomca: **Peter Pánis**
Rodné číslo:

(Osoby tvoriace spoločnú domácnosť nájomcu: **Beáta Pánisová** r.č., **Sebastián Pánis** r. č., **Laura Pánisová** r. č.)

Uzavádzajú nasledovnú zmluvu podľa ustanovenia § 685 Občianskeho zákonníka o nájme obecného bytu v bytovom dome 6 b. j. Profis 1 na ul. Ružová č. 1289/2

I.

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ – vlastník domu – prenecháva nájomcovi do užívania 3 izbový byt č. 6 na 2. podlaží v dome súp.č. 1289 na ul. Ružová č. 2 v kat. úz. Veľký Kýr na pozemku parc. č. 125/10 v obci Veľký Kýr (ďalej len byt).
2. Byt podľa opatrenia MF SR č.01/R/2008 Z 23.4.2008 o regulácii cien nájmu bytov v znení opatrenia č. 02/R/2008 a opatrenia z 25.9.2008 a opatrenia č. 01/R/2011 z 1.12.2011 patrí do I. kategórie.
3. Výška zábezpeky je v súlade s §12 ods. 8 Zákona č.443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov
4. Byt pozostáva z nasledovných miestností: predsieň, komora, WC, kúpeľňa, kuchyňa, špajza, jedáleň, 3 obytné miestnosti - spáľňa, obývacia izba a detská izba. Zmluvné strany zhodne uvádzajú, že byt a jeho príslušenstvo je pri podpise tejto zmluvy v stave spôsobilom na bývanie a užívanie a všetky zariadenia nachádzajúce sa v byte (najmä sporák, kuchynská linka, kotel, zariadenie kúpeľne a WC, zariadenia na meranie vody, plynu, elektrickej energie) a vybavenie bytu sú funkčné. Nájomca vyhlasuje, že stav bytu, jeho príslušenstva mu je známy, nakoľko byt doposiaľ užíval na základe nájomnej zmluvy zo dňa 01.07.2016. Nájomca vyhlasuje, že so stavom bytu a príslušenstva bytu sa oboznámil ohliadkou namieste samom pred podpisom tejto zmluvy.

II.

Práva a povinnosti zmluvných strán

Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu sú upravené v ustanoveniach §§ 687 – 695 OZ.

Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi byt v stave spôsobilom na plné a nerušené užívanie, poskytovať služby umožňujúce riadne užívanie bytu, zabezpečiť dodávku studenej vody, odvedenie odpadovej vody a odvoz tuhého komunálneho odpadu.

Prenajímateľ je oprávnený vykonávať stavebné úpravy bytu a iné podstatné zmeny v byte iba so súhlasom nájomcu. Ak prenajímateľ také úpravy vykonáva na príkaz príslušného orgánu

štátnej správy, nájomca je povinný umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá v dôsledku nesplnenia tejto povinnosti vznikla.

Prenajímateľ má právo na úhradu nákladov tých opráv a údržby bytu, o ktorých vykonanie sa nájomca nepostaral včas.

Nájomca sa zaväzuje:

- užívať byt, spoločné priestory a zariadenia domu v súlade s domovým poriadkom vydaným Obcou Veľký Kýr
- riadne platiť nájomné a úhrady prenajímateľovi za plnenie poskytovaných služieb v súvislosti s užívaním bytu
- podieľať sa v dome na vytváraní prostredia zabezpečujúceho nerušený výkon práv ostatným nájomníkom
- podieľať sa na nákladoch opráv a údržby spoločných priestorov a zariadení bytového domu
- zabezpečovať bežné opravy a údržbu bytu na vlastné náklady
- nevykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny v byte bez súhlasu prenajímateľa, v prípade súhlasu prenajímateľa k takýmto úpravám resp. zmenám si tieto úpravy a zmeny vykonávať na vlastné náklady
- **nájomca je povinný podieľať sa na udržiavaní bezprostredného okolia bytového domu a spoločných nebytových priestorov**
- **kosiť zeleň v okolí bytového domu**
- prenajímateľovi oznámiť bez zbytočného odkladu potrebu tých opráv v byte, ku ktorým sa prenajímateľ v tejto zmluve zaviazal a umožniť prenajímateľovi ich vykonanie, s vedomím zodpovednosti za škodu pri nesplnení oznámenia
- neposkytnúť byt ani jeho časť do ďalšieho nájmu resp. podnájmu iným osobám bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa

Za škodu spôsobenú pri užívaní spoločných priestorov a zariadení zodpovedajú nájomníci domu v rovnakom pomere medzi sebou navzájom, s výnimkou prípadov, v ktorých sa preukáže jej zavinenie treťou osobou.

Nájomca súhlasí s tým, aby prenajímateľ uskutočňoval zmeny predpisu záloh úhrad za poskytované služby spojené s užívaním bytu, ak v bežnom zúčtovacom období zistí, že doterajšia výška záloh nepostačuje na obstarávanie služieb spojených s užívaním bytu.

III.

Záväzky nájomcu

1. Nájomca uhradil pred prevzatím nájomného bytu finančnú zábezpeku vo výške 6-násobku mesačného nájomného, t.j. vo výške 932,46 EUR, ktorú prenajímateľ eviduje na osobitnom účte, a ktoré mu slúžia na zabezpečenie platenia v súlade s § 12 ods. 8 Zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov. V prípade zániku práva nájmu bytu bude táto čiastka vrátená nájomcovi po odpočítaní dlhu podľa predchádzajúcej vety.
2. Nájomca sa zaväzuje prenajímateľovi za užívanie bytu platiť nájomné spolu s úhradou za plnenie poskytované s užívaním bytu, ktoré sa platia mesačne, najneskoršie 15. deň bežného mesiaca na účet obce IBAN SK58 5200 0000 0000 0725 0053, alebo do pokladne Obecného úradu Veľký Kýr. V prípade, ak nájomca nezaplatí nájomné alebo preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu v určenej lehote splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške 0,5 promile z dlžnej sumy za každý deň omeškania, najmenej však 0,83 EUR za každý i začatý mesiac omeškania.

IV. Výška úhrady

Výška úhrady za nájom predmetného bytu mesačne:

155,41 EUR

slovom: jednostopäťdesiatpäť 41/100 EUR,

z toho príspevok do fondu opráv činí 26 EUR na základe zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní, kedy má tvoriť fond opráv ročne minimálne 0,5% nákladov na obstaranie bytu.

Nájomca je povinný štvrťročne nahlásiť na obecný úrad skutočnú spotrebu vody podľa stavu bytového vodomera. Spotreba vody, spotreba elektriny spoločných priestorov rozrátaný podľa počtu bytov a poplatok za odvoz odpadových vôd rozrátaný podľa skutočnej spotreby vody sa budú uhrádzať po vystavení faktúry prenajímateľovi

Spotreba vody zo spoločného vonkajšieho vodomera bude rozúčtovaná rovnomerne na každú bytovú jednotku.

Nájomca súhlasí s tým, aby prenajímateľ preplatok z vyúčtovania záloh na nájom a za úhradu služieb za predchádzajúci rok si ponechal na úhradu svojej pohľadávky, ktorú má voči nájomcom z titulu skôr neuhradených poplatkov za omeškanie vypočítaných z dlhu na predpise záloh aj v prípade, že dlžná istina bola už nájomcom v prospech prenajímateľa uhradená. V prípade preplatku na úhradách za uvedené služby zisteného pri vyúčtovaní za užívanie bytu v súlade s výsledkami objektívneho merania prenajímateľ nájomcom tento preplatok v celom rozsahu vráti do 60 dní odo dňa vyúčtovania.

V. Spôsob úhrady

Forma úhrady predpísaných mesačných platieb za užívanie bytu:

- prevodom z účtu platcu – nájomcu na účet prenajímateľa - obce: IBAN SK58 5200 0000 0000 0725 0053
- v hotovosti do pokladne prenajímateľa

VI. Zmena skutočností rozhodujúcich pre určenie nájomného

Nájomca sa zaväzuje bez zbytočného odkladu prenajímateľovi oznámiť zmenu skutočností rozhodujúcich pre určenie nájomného a záloh na plnenia poskytované s užívaním bytu a zároveň súhlasí s tým, aby sa uskutočnila zmena výšky úhrady v dôsledku zmien uvedených skutočností od 1. dňa nasledujúceho mesiaca.

Rovnako sa bude postupovať v prípadoch, ak sa zmení výška úhrady nájomného a služieb s ním spojených na základe zmien právnych predpisov.

VII. Právo na zľavu

Nájomca má právo na primeranú zľavu z nájomného, pokiaľ prenajímateľ napriek jeho upozorneniu neodstráni v byte alebo dome závalu, ktorá podstatne, alebo na dlhšiu dobu zhoršuje jeho užívanie. Právo na primeranú zľavu má nájomca vtedy, ak sa neposkytovali služby spojené s užívaním bytu, alebo sa poskytovali vadne a ak sa v dôsledku toho zhoršilo užívanie bytu.

Nájomca má právo na primeranú zľavu z úhrady za služby poskytované s užívaním bytu aj v prípadoch, ak ich prenajímateľ neposkytol riadne a včas.

VIII. Výška nájomného

Výpočet nájomného, zaradenie bytu do kategórie, príslušné sadzby výšky nájomného a úhrada za plnenia poskytované s užívaním bytu, sadzby za základné a ostatné vybavenie bytu, zvýšenia nájomného resp. zníženie nájomného podľa kvality bytu a veľkosti podlahovej plochy obytných miestností upravujú osobitné právne predpisy.

IX. Dĺžka nájomného vzťahu

Táto zmluva sa uzatvára na **dobu určitú, a to:**

od: 01. 07. 2019 do: 01. 07. 2022

v súlade s ustanovením článku 5 Všeobecne záväzného nariadenia obce Veľký Kýr č. 1/2018 zo dňa 30. 4. 2018 schválené uznesením obecného zastupiteľstva pod číslom U-17/2018 o pridelovaní nájomných bytov vo vlastníctve obce Veľký Kýr s tým, že ak nájomca byt riadne užíva (najmä ak platí nájomné a úhrady spojené s užívaním bytu, dodržiava domový poriadok), môže sa nájomná zmluva predĺžiť o takú dobu, na ktorú bola uzatvorená.

X. Zánik nájomného vzťahu

Táto nájomná zmluva môže zaniknúť písomnou dohodou jej účastníkov, podľa ustanovení občianskeho zákonníka.

XI. Ukončenie nájomného vzťahu

Nájomný vzťah môže ukončiť ktorákoľvek zmluvná strana s jednomesačnou výpovednou lehotou. Táto lehota začína plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená druhému účastníkovi.

Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu, okrem prípadov v zákone uvedených aj z dôvodu:

- ak nájomca, alebo ten, kto je členom jeho spoločnej domácnosti (alebo ten, kto so súhlasom nájomcu sa nachádza v byte) hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory, alebo spoločné zariadenia v dome alebo sústavne

narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, alebo ohrozuje bezpečnosť alebo dobré mravy v dome,

- ak nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že neplatí nájomné alebo úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako 3 (tri) mesiace alebo tým, že prenechal byt, alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa.

XII.

Odobzanie bytu po ukončení nájmu

Pri zániku nájmu dohodnutého na určitý čas nemá nájomca právo na bytovú náhradu. V dôsledku zániku nájomného vzťahu k predmetnému bytu sa nájomcovia zaväzujú v deň ukončenia nájmu odovzdať byt prenajímateľovi v stave spôsobilom pre ďalšie užívanie, resp. v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, ktorý zodpovedá stavu, v akom bol byt prevzatý na základe protokolu o prevzatí a odovzdaní bytu.

XIII.

Nájomca nemôže požiadať o prevod vlastníctva bytu po dobu najmenej 30 rokov od vydania kolaudačného rozhodnutia.

XIV.

Táto zmluva nadobúda platnosť 01. 07. 2019. Zmluva sa vyhotovuje v dvoch rovnopisoch, z ktorých prenajímateľ a nájomca obdržia po jednom vyhotovení zmluvy.

XV.

Osobné údaje dotknutých osôb sa spracúvajú v súlade s NARIADENÍM EURÓPSKEHO PARLAMENTU A RADY (EÚ) 2016/679 z 27. apríla 2016 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov, ktorým sa zrušuje smernica 95/46/ES (všeobecné nariadenie o ochrane údajov) a so zákonom č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov. Informácie o spracúvaní osobných údajov prevádzkovateľom sú vám plne k dispozícii na webovom sídle www.osobnyudaj.sk/informovanie, ako aj vo fyzickej podobe v sídle a na všetkých kontaktných miestach prevádzkovateľa.

Vo Veľkom Kýre, dňa 28. 06. 2019

Prenajímateľ:

Ing. Judita Valašková
starostka obce

Nájomca:

.....

