

ZMLUVA O NÁJME BYTU č. 07/7/2021/BD 1

(opakované uzavretie zmluvného vzťahu)

uzatvorená podľa ust. § 685 a nasl. zákona č.40/1964 Občiansky zákonník v platnom znení v nadväznosti na zákon č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní a v nadväznosti na Všeobecne záväzné nariadenie obce Šiba č. 3/2013 a jeho doplnkov č. 1/2015 a 01/2021 o podmienkach pridelovania obecných nájomných bytov a spôsobe výpočtu nájmu v bytoch obecnej bytovky (ďalej len „VZN“).

Čl. I Zmluvné strany

- | | |
|-------------------|--|
| 1. Obec: | Obec Šiba |
| Zastúpená: | Peter Lenárt, starosta obce |
| Sídlo: | Obecný úrad Šiba, Šiba 142, 086 22 p. Kľušov |
| IČO: | 00322652 |
| DIČ: | 2020624727 |
| Bankové spojenie: | PRIMA Banka, pobočka Bardejov |
| Číslo účtu: | 3604610006/5600 |
- (ďalej len „prenajímateľ“)

a

- | | |
|-------------------------------------|-----------------------------|
| 2. Meno a priezvisko, titul: | Ing. Stanislav Balaž |
| Dátum narodenia : | 10.05.1985 |
| Rodné číslo: | 850510/0604 |
| Bydlisko: | Šiba 37 |
-
- | | |
|----------------------------------|-------------------------------|
| Meno a priezvisko, titul: | Mgr. Gabriela Balažová |
| Dátum narodenia : | 22.03.1989 |
| Rodné číslo: | 895322/8812 |
| Bydlisko: | Šiba 109 |
- (ďalej len „nájomca“)

uzatvárajú za nižšie uvedených podmienok túto nájomnú zmluvu

Čl. II Predmet zmluvy

1. Predmetom tejto zmluvy je opakovaný nájom bytu uvedeného a opísaného v čl. III. tejto zmluvy.

Čl. III Predmet nájmu

2. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti - nájomného bytového domu č.1 - 8 b. j. postaveného na pozemku parcelné číslo: CKN č. 22/3 zastavané plochy a nádvoria o výmere 327 m² nachádzajúceho sa v katastrálnom území Šiba v obci Šiba, so súpisným číslom stavby 109, zapísaného na liste vlastníctva č. 818, vedeného Katastrálnym úradom v Prešove, Správou katastra Bardejov.
3. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania byt v bytovom dome č.1 - 8 b. j. , č. bytu 7, II. nadzemné podlažie, pozostávajúci z 2 obytných miestností a príslušenstva, ktorým je kuchyňa, zádverie, kúpeľňa, WC a balkón, všetko o rozlohe 54,79 m². (ďalej len „predmet nájmu“).
4. Spoločnými časťami bytového domu pre účely tejto zmluvy sú vstup, chodby, schodište.
5. Predmetom nájmu je byt užívaný. Nájomca sa so stavom bytu oboznámil osobne a na mieste samom a v takom stave ho preberá.

6. Podrobnejší opis bytu a jeho vybavenia bol uvedený v protokole o odovzdaní a prevzatí bytu (príloha č. 1 nájomnej zmluvy), ktorý podpísali obe zmluvné strany pri prvotnom uzavretí nájomného vzťahu.

Čl. IV

Doba nájmu a účel nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi byt spolu s jeho príslušenstvom a zariadením v stave spôsobilom na jeho riadne užívanie na **dobu určitú 3. roky** a to od **01. januára 2022 do 31.12.2024.**
2. Ak nájomca prejaví opäť záujem o opakované uzatvorenie zmluvy o nájme má prednostné právo na opakované uzatvorenie zmluvy o nájme nájomného bytu, ktorý doposiaľ užíval a to pri dodržaní podmienok uvedenej v nájomnej zmluve a v zákone 443/2010Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.
3. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude prenajímateľ informovať nájomcu minimálne 3 mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu. **Nájomca musí minimálne 30 dní pred skončením nájmu písomne požiadať o uzatvorenie novej nájomnej zmluvy** a doručiť doklady k prehodnoteniu nájmu v zmysle zákona č. 443/2010 Z. z. inak právo na opakované uzatvorenie nájmu zanikne.
4. V prípade odpredaja bytov v bytovom dome má nájomca prednostné právo na odkúpenie bytu do osobného vlastníctva ak tento byt mal nájomca v nájme posledných 15 rokov pred realizáciou predaja.
5. Táto nájomná zmluva sa uzatvára za účelom zabezpečenia bývania pre nájomcu a jeho príbuzných v priamom pokolení, alebo pre druhu (priateľa) resp. družku (priateľku), ktorí žijú v spoločnej domácnosti a to na dobu trvania nájmu.
6. Ak dôjde u nájomcu k zmene podmienok za ktorých bol nájomný byt pridelený a nájomca prestane spĺňať podmienky VZN, je nájomca povinný písomnou formou oznámiť túto skutočnosť do 30 dní prenajímateľovi a súčasne písomne požiadať prenajímateľa o ukončenie zmluvného vzťahu pred uplynutím dohodnutej doby nájmu, uvedenej v bode 1. tohto článku.

Čl. V

Výška a splatnosť nájomného a úhrad spojených s užívaním bytu

1. Mesačná úhrada nájomného za predmet nájmu je určená v Rozpise nájomného a preddavku za služby a plnenia za užívanie bytu (príloha č.3 nájomnej zmluvy).
2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný okrem nájomného uhrádzať aj mesačne zálohové platby za plnenia (služby) spojené s užívaním bytu v sume, ktoré sú uvedené v platnom Rozpise nájomného a preddavku za služby a plnenia za užívanie bytu (príloha č.3)
3. Nájomca je povinný platiť nájomné spolu so zálohou úhrad za plnenia (služby) poskytované s užívaním bytu pravidelne mesačne vždy do 10. dňa kalendárneho mesiaca, za mesiac za ktorý platí nájom, a to:
 - a) bezhotovostným prevodným príkazom na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví zmluvy, alebo
 - b) do pokladne obecného úradu v Šibe.
4. Prenajímateľ je povinný vykonať vyúčtovanie skutočných nákladov za vyúčtovateľné plnenia (služby) spojené s užívaním bytu, a to za predchádzajúci kalendárny rok, najneskôr do 31.5. nasledujúceho kalendárneho roka a písomne vyúčtovanie spolu s prehľadom spravovania fondu opráv, odoslať nájomcovi. Nájomca je povinný uhradiť prenajímateľovi vyúčtovaním zistený nedoplatok za vyúčtovateľné plnenia (služby) spojené s užívaním bytu najneskôr do 15 dní po doručení vyúčtovania. V tej istej lehote je prenajímateľ povinný vrátiť nájomcovi prípadný preplatok.

5. Prenajímateľ je oprávnený počas trvania nájomného vzťahu v odôvodnených prípadoch z hľadiska zmeny ekonomických a legislatívnych podmienok jednostranne zmeniť výšku nájomného a výšku záloh úhrad za služby (plnenia) spojené s užívaním bytu. O tejto zmene je prenajímateľ povinný informovať nájomcu do 30 dní.
6. Prenajímateľ je oprávnený jednostranne zmeniť výšku nájomného o ročnú mieru inflácie vyhlásenú Slovenským štatistickým úradom a to počnúc prvým januárom roku nasledujúcim po roku, za ktorý je inflácia vyhlásená.
7. Prenajímateľ jednostranne zmení výšku zálohových úhrad za služby spojené s užívaním bytu následne po zmene cien týchto služieb.

Čl. VI Finančná zábezpeka

1. Zmluvné strany sa dohodli, že uhradená finančná zábezpeka na celú dobu nájmu podľa zákona č. 443/2010 Z. z. bude vo výške 6-násobku mesačného nájomného t.j. **732,72 €**, (slovom: Sedemstotridsaťdva eur a sedemdesiatdva centov).
2. Finančná zábezpeka bude slúžiť na zabezpečenie splatných úhrad dohodnutého nájomného a dohodnutých úhrad za služby spojené s užívaním bytu v prípade neschopnosti úhrad. Túto úhradu je možné realizovať len v odôvodnených prípadoch na základe písomnej žiadosti nájomníka o preúčtovanie a úhradu platieb z jeho finančnej zábezpeky, maximálne však do výšky platieb za dva kalendárne mesiace . Finančnú zábezpeku je nájomca povinný dorovnať do 30 dní po odčerpaní. Ďalej finančná zábezpeka slúži aj ako úhrada za poškodený alebo zničený predmet nájmu mimo jeho obvyklého opotrebenia.
3. Prenajímateľ je oprávnený použiť finančnú zábezpeku na jednostranné započítanie svojich pohľadávok voči nájomcovi, a to na úhradu:
 - za nájomcom poškodené spoločné priestory a spoločné zariadenia bytového domu počas nájomného vzťahu,
 - za opravy a práce, ktorými sa byt pri skončení nájomného vzťahu uvedie do pôvodného stavu s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie,
 - za nezaplatené nájomné a nezaplatené služby spojené s užívaním bytu v rámci záverečného vyúčtovania pri skončení nájmu bytu.
4. Finančnú zábezpeku prenajímateľ vráti nájomcovi do 30 dní odo dňa ukončenia nájmu, avšak najskôr po vzájomnom vysporiadaní všetkých záväzkov a pohľadávok.
5. Prenajímateľ je oprávnený použiť prírastky (úroky) z finančnej zábezpeky na úhradu platieb za vedenie osobitného účtu v banke.

Čl. VII Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca sa zaväzuje, že:
 - bude uhrádzať všetky platby súvisiace s predmetom nájmu včas a riadne v súlade s rozpisom nájomného a preddavku za služby a plnenia za užívanie bytu,
 - **všetky drobné opravy v byte, súvisiace s jeho užívaním a obvyklé udržiavacie práce v byte v súlade s platnými právnymi predpismi (Príloha nariadenia vlády SR č. 87/1995) si zabezpečí sám a na vlastné náklady.** Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu bytu, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady a požadovať od neho náhradu,
 - pri výkone svojich práv bude dbať o to, aby v bytovom dome bolo vytvorené prostredie, zabezpečujúce ostatným nájomníkom nerušený výkon ich práv,
 - závady a poškodenia, ktoré v byte a na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu spôsobí sám alebo tí, ktorí s ním bývajú uhradí v plnej výške; ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu,

- nebude v byte vykonávať žiadne zmeny a stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoj náklad,
 - bez zbytočného odkladu oznámi prenajímateľovi tie opravy v byte, ktoré je povinný vykonať prenajímateľ a umožní ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
2. Nájomca a osoby, ktoré s ním bývajú v spoločnej domácnosti majú právo užívať aj spoločné priestory domu a zariadenia domu predpísaným spôsobom podľa povahy príslušného zariadenia. Nájomca je povinný odovzdať prenajímateľovi evidenčný list (príloha č.4 nájomnej zmluvy) v ktorom bude uvedený zoznam osôb tvoriacich jeho domácnosť.
 3. Nájomca a všetky osoby, ktoré sú so súhlasom prenajímateľa oprávnené predmet nájmu užívať, sú povinné dodržiavať nočný klud od 22.00 hod. do 06.00 hod. nasledujúceho dňa a aj v ostatnej dobe sa správať ohľaduplne voči ostatným nájomcom a obyvateľom bytového domu, rešpektovať ich práva, nerušiť ich vo výkone práv a dodržiavať pravidlá občianskeho spolunažívania v dome aj v jeho okolí.
 4. Nájomca nie je oprávnený uskutočniť akúkoľvek dispozíciu s bytom (výmena bytu, prenechanie časti bytu, podnájom bytu, prijatie ďalších osôb do bytu) bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
 5. Nájomca je povinný, v prípade, že dôjde ku zmene okolností rozhodujúcich pre výšku nájomného a úhrad za služby, tieto zmeny bezodkladne oznámiť prenajímateľovi.
 6. Nájomca sa zaväzuje, že na požiadanie prenajímateľa umožní jeho pracovníkom prístup do bytu za účelom zistenia stavu bytu a potreby vykonania opráv a udržiavacích prác, ako aj za účelom kontroly, či nájomca byt riadne užíva a či sú dodržané zmluvné podmienky.
 7. Nájomca je povinný umožniť vstup do bytu zamestnancom Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR, príslušného krajského stavebného úradu, správcu bytov a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu.
 8. Nájomca je povinný ku dňu zániku nájmu bytu tento odovzdať prenajímateľovi vypratany a v riadnom stave (hygienicky vybielený - namaľovaný bielou farbou) s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie najneskôr do 5 dní odo dňa zániku nájmu.
 9. Nájomca si môže poistiť svoj vlastný hnutelný majetok nachádzajúci sa v predmete nájmu na vlastné náklady a to na celú dobu nájomného vzťahu.
 10. Nájomca po dohode s prenajímateľom sa zaväzuje, že bude dodržiavať právne predpisy vzťahujúce sa na predmet nájmu a to najmä:
 - zákon č. 314/2001 Z. z o ochrane pred požiarimi v znení neskorších právnych predpisov ako aj iné všeobecne záväzné právne predpisy.
 11. Nájomca je povinný dodržiavať bytový poriadok v dome.

Čl. VIII

Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ je povinný:
 - zabezpečiť pre nájomcu riadny a nerušený výkon nájomných práv po vymedzenú dobu nájmu s ohľadom na dohodnutý účel nájmu a v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním predmetu nájmu spojené,
2. Prenajímateľ alebo ním poverená osoba je oprávnená vstupovať do predmetu nájmu so súhlasom a v sprievode nájomcu alebo ním poverenej dospeléj osoby za účelom vykonania kontroly dodržiavania podmienok tejto zmluvy, ako aj účelu nájmu a v prípade uskutočnenia opráv a údržby predmetu nájmu.
3. Prenajímateľ alebo ním poverená osoba je oprávnená vstupovať do predmetu nájmu vo výnimočných prípadoch ak to vyžaduje havarijný stav predmetu nájmu. O tejto skutočnosti prenajímateľ je povinný informovať nájomcu bezodkladne.

4. Prenajímateľ sa zaväzuje, že stavebné úpravy a iné podstatné zmeny v byte bude vykonávať iba so súhlasom nájomcu; tento súhlas nájomca môže odoprieť iba z vážnych dôvodov; ak takéto úpravy bude prenajímateľ povinný vykonať na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, nájomca sa zaväzuje, že ich vykonanie bezodkladne umožní.
5. Prenajímateľ uzná nájomcovi primeranú zľavu na nájomnom, prípadne z úhrady za plnenia (služby) poskytované s užívaním bytu, ak nájomca preukáže skutočnosť odôvodňujúcu právo na primeranú zľavu, a toto právo si nájomca uplatní v zákonnej lehote u prenajímateľa.

Čl. IX Zánik nájmu

1. Tento nájomný vzťah môže zaniknúť vzájomnou písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom.
2. Nájomný vzťah zaniká tiež uplynutím doby nájmu.
3. Nájomný vzťah zaniká tiež písomnou výpoveďou prenajímateľa alebo nájomcu. Prenajímateľ môže dať výpoveď len z dôvodov uvedených v Občianskom zákonníku. Výpovedná doba je 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená. Uplynutím výpovednej lehoty sa nájomný vzťah končí.
4. Nájomca nájomného bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu ani inej bytovej náhrady po skončení nájmu uplynutím doby nájmu, alebo po ukončení nájmu pre uplynutím nájomnej zmluvy.
5. Prenajímateľ môže kedykoľvek odstúpiť od zmluvy, ak nájomca napriek písomnej výstrahe užíva prenajatú vec, alebo ak trpí užívanie veci takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo, že mu hrozí značná škoda. Odstúpenie od zmluvy nadobúda účinnosť jeho doručením druhej strane. K tomuto dňu vzniká prenajímateľovi právo nájomcu vypratať.

Čl. X Osobitné ustanovenia zmluvy

1. Ak je, prípadne bude niektoré ustanovenie zmluvy neplatné alebo neúčinné, nedotýka sa to ostatných ustanovení tejto zmluvy, ktoré ostávajú v platnosti a účinnosti.
2. Zmluvné strany sa v takom prípade zaväzujú dohodou nahradiť neplatné alebo neúčinné ustanovenie novým platným alebo účinným ustanovením, ktoré najlepšie zodpovedá pôvodne zamýšľanému účelu ustanovenia neplatného alebo neúčinného. Do doby uzavretia dohody platí zodpovedajúca úprava všeobecne záväzných predpisov Slovenskej republiky.

Čl. XI Ochrana osobných údajov

1. Práva a povinnosti účastníkov tejto zmluvy sa pre účely ochrany osobných údajov riadia ustanoveniami zákona č. 122/2013 Z.z. o ochrane osobných údajov v platnom znení a súvisiacimi právnymi predpismi
2. Prenajímateľ zabezpečí spracovanie osobných údajov nájomcu, ktoré sú potrebné pri uzavretí zmluvného vzťahu o nájme bytu.
3. Nájomca v súlade s obsahom tohto zmluvného ustanovenia podpisom na tejto zmluve slobodne, výslovne a zrozumiteľne vyjadruje a dáva svoj písomný súhlas prenajímateľovi na spracovanie svojich osobných údajov v zmysle zákona č. 122/2013 Z. z. o ochrane osobných údajov v platnom znení.

Čl. XII Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu pred jej podpisom prečítali, jej obsahu porozumeli, s jej obsahom bez výhrad súhlasia a na znak svojho súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.

2. Zmluvné strany prehlasujú, že túto zmluvu uzatvorili slobodne, vážne, bez omylu a neuzatvorili ju v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok pre niektorú zo zmluvných strán.
3. Osoby konajúce za zmluvné strany vyhlasujú, že sú spôsobilé na právne úkony a sú spôsobilé konať za zmluvné strany.
4. Zmluva je vyhotovená v 2 vyhotoveniach, pričom každé vyhotovenie má charakter originálu. Každá zo zmluvných strán obdrží jedno vyhotovenie zmluvy.
5. Zmeniť alebo doplniť túto zmluvu je možné len na základe písomne a vzájomne odsúhlasených a očíslovaných dodatkov.
6. V prípade vzťahov neupravených touto zmluvou sa účastníci zmluvy riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka v platnom znení, zákonom č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.
7. Nájomca svojím podpisom dáva súhlas prenajímateľovi podľa § 11 ods. 1 zákona č. 122/2013 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov, na spracúvanie všetkých osobných údajov uvedených v úvode tejto zmluvy pre potreby vnútorných evidencií obce Šiba bez časového obmedzenia. Odvolanie súhlasu musí byť písomné a doručené obci Šiba.
8. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovej stránke obce / www.obecsiba.sk/.

Prílohy:

Evidenčný list – príloha č. 4

V Šibe, dňa 21.12.2021

Peter Lenárt – starosta obce
prenajímateľ

Ing. Stanislav Balaž
nájomca

Mgr. Gabriela Balažová
nájomca