Zmluva o nájme bytu

podľa ustanovenia § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka a § 12 zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní

Čl. I
Zmluvné strany

Prenajímateľ:		**Obec Slavošovce**
(a zároveň vlastník)	zastúpená:	**Ing. Angela Kolesárová, starostka obce**
	Sídlo:	**Slavošovce 113, 049 36**
	IČO:	**00328847**
	Bankové spojenie**:**	**VÚB, a.s. Rožňava**
	č. účtu IBAN:	**SK68 0200 0000 0000 2822 0582**
	č. telefónu:	**058/7882600 – 02**
	(ďalej len prenajímateľ)	
Nájomca:	Meno a priezvisko:	**Zuzana Violová**
	Rodné meno:	
	Trvale bytom:	**Slavošovce 276**
	Narodený:	
	(ďalej len nájomca)	

Čl. II
Predmet zmluvy

1. Predmetom tejto zmluvy je nájom **2-izbového bytu č. 19** o výmere 55,07 m^2 nachádzajúceho sa na 1. poschodí bytového domu v Slavošovciach súp.č. 276. (ďalej len byt)

2. Nájom bytu sa riadi ustanoveniami Z. č. 40/1964 - Obč. zákonníka, Z.č. 443/2010 – o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov, platným VZN obce, platnými cenovými predpismi vzťahujúcimi sa na nájom bytu, na nájomné a na služby spojené s užívaním bytu a touto nájomnou zmluvou.

3. Zoznam ďalších osôb tvoriacich domácnosť nájomcu:

Meno a priezvisko	dátum narodenia
1. Samuel Karvay	
2. Alexandra Karvayová	
3. Alžbeta Karvayová	

Čl. III
Popis bytu

1. Byt sa nachádza na 1. poschodí. Ide o 2-izbový byt s príslušenstvom. Príslušenstvo bytu tvorí kuchyňa, 2 izby, predsieň, kúpeľňa a WC.

2. Súčasťou bytu sú rozvody elektrickej inštalácie od elektromeru, rozvody SV, rozvody kanalizácie od zvislých rozvodov a k nim príslušné zariaďovacie predmety.

3. Celková výmera podlahovej plochy bytu vrátane príslušenstva je 55,07 m^2.

Čl. IV
Cena a platobné podmienky

1. Výška nájomného za byt, ktorý je predmetom zmluvy je určená podľa § 2 Opatrenia Ministerstva

financií Slovenskej republiky č. 01/R/2008 zo dňa 23. apríla 2008 o regulácii cien nájmu bytov v znení neskorších zmien a doplnkov a v súlade s rozhodnutím obecného zastupiteľstva.
Zmena výšky nájomného nie je zmenou zmluvných podmienok. Obec oznámi nájomcovi zmenu výšky nájomného a mesiac od ktorého zmena nastane po rozhodnutí obecného zastupiteľstva o zmene.

2. Nájomca sa zaväzuje prenajímateľovi platiť pravidelne mesačne nájomné a zálohy na služby spojené s užívaním bytu, podľa mesačného zálohového predpisu, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy a tvorí prílohu č. 1. mesačne vždy do 25. dňa bežného mesiaca.
Predpis nájomného a služieb spojených s bývaním je možné uhradiť bankovým prevodom na účet IBAN: SK68 0200 0000 0000 2822 0582 alebo do pokladne obce Slavošovce.

3. Skutočná výška cien a celkových preddavkov za jednotlivé služby sa zúčtuje vždy po uplynutí kalendárneho roka, najneskôr do 31.05. príslušného roka.

4. Preplatky a nedoplatky vzniknuté pri vyúčtovaní služieb sú splatné v predpísaných lehotách.

5. Nájomca je povinný v prípade, ak nájomné a zálohy na služby spojené s nájmom bytu nezaplatí ani do 5 dní po ich splatnosti, uhradiť prenajímateľovi **úrok z omeškania (**vo výške 0,05% za každý deň omeškania) a to podľa § 3 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v platnom znení. V prípade, že nájomné a ostatné úhrady nebudú zaplatené ani do konca mesiaca, bude to považované za hrubé porušenie nájomnej zmluvy.

6. Nájomca sa zaväzuje pri podpise nájomnej zmluvy zaplatiť **finančnú zábezpeku vo výške 3- mesačného nájomného a služieb spojených s užívaním bytu**, vkladom do pokladne OcÚ, poštovou poukážkou alebo bankovým prevodom na účet IBAN: SK68 0200 0000 0000 2822 0582 s tým, že po ukončení nájomnej zmluvy mu bude finančná zábezpeka vrátená v prípade, že nájomca voči prenajímateľovi bude mať splnené všetky záväzky súvisiace s nájmom.
V opačnom prípade prenajímateľ použije finančnú zábezpeku na splátky dlžného nájomného a platieb za služby spojené s užívaním bytu.

7. Zmluvné strany berú na vedomie, že spôsob výpočtu nájomného, poplatkov za služby spojené s užívaním bytu, spôsob ich platenia a prípady, v ktorých je prenajímateľ oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné a poplatky za služby spojené s užívaním bytu a zmeniť ďalšie podmienky nájomnej zmluvy, ustanoví osobitný právny predpis (§ 696 ods. 1 zák.)

Čl. V
Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca sa zaväzuje:
   1.1. podľa § 689 Občianskeho zákonníka užívať byt a zariadenie bytu riadne a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom bytu

   1.2. hradiť prípadný nedoplatok vzniknutý pri vyúčtovaní záloh a nákladov za služby spojení s užívaním bytu,

   1.3. vykonávať bežnú údržbu a drobné opravy bytu na vlastné trovy vrátane hygienickej maľby,

   1.4. rešpektovať zmenu v tvorbe ceny podľa zmien právnych predpisov, cenových výmerov, všeobecných nariadení obce,

   1.5. prenajímateľovi umožniť výkon jeho práva kontroly a údržby, obsadenosti bytu priamo v byte nájomcu,

   1.6. po zániku nájmu bytu byt vypratať a odovzdať prenajímateľovi so všetkým vybavením a technickým zariadením v stave, v akom ich prevzal na základe protokolu o prevzatí bytu s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie pri riadnom užívaní a údržbe.

1.7. umožniť prenajímateľovi vykonať kontrolné odpočty vodomerov. V prípade, že nájomca prenajímateľovi neumožní odpočet alebo montáž vodomerov, uhradí prenajímateľovi najvyššiu účtovnú spotrebu vody v porovnateľnom byte domu s 20%-nou sankciou.

1.8. nevykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny v byte bez súhlasu prenajímateľa a to ani na svoje náklady (§694 Obč. zák.). Obe strany berú na vedomie, že oprávnenie prenajímateľa na výkon stavebných prác, resp. iných podstatných zmien v byte je viazané na súhlas nájomcu, ktorý ho môže odmietnuť len z vážnych dôvodov. Ak však prenajímateľ bude vykonávať úpravy na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, je nájomca povinný ich vykonanie umožniť, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla (§695 Obč. zák.).

1.9. užívať predmet zmluvy výlučne na bývanie a neprenechať ho (ani jeho časť) do podnájmu iným osobám.

2. Nájomca je oprávnený:

2.1. žiadať účasť prenajímateľa na domových zasadnutiach, požadovať akékoľvek vysvetlenia ohľadne nájmu bytu.

3. Prenajímateľ sa zaväzuje:

3.1. udržiavať prenajatý byt v stave spôsobilom na riadne bývanie okrem bežnej údržby, ktorú si nájomca vykonáva resp. hradí sám

3.2. po kompenzácii vzájomných pohľadávok uhradiť prípadný preplatok vzniknutý pri vyúčtovaní záloh a nákladov za služby spojené s užívaním bytu

3.3. zúčastňovať sa na požiadanie domového dôverníka domových zasadnutí.

4. Prenajímateľ je oprávnený:

4.1. vstupovať do bytu nájomcu kedykoľvek za účelom spresnenia údajov dôležitých pre výpočet cien služieb a nájomného, vykonania údržby bytu a kontroly počtu spolubývajúcich osôb v byte

4.2. pýtať sa nájomcu priamo na dôležité údaje spojené s užívaním bytu

4.3. v prípade omeškania so zaplatením nájomného v dohodnutom termíne, podľa čl. IV. bodu 2 tejto zmluvy a rovnako v prípade poškodenia bytu nad rámec bežného opotrebenia zabezpečiť zaplatenie dlžnej sumy prostredníctvom vlastníka predmetu zmluvy, ktorým je obec Slavošovce a to z finančnej zábezpeky, ktorú nájomca zaplatil vlastníkovi predmetu zmluvy v zmysle Všeobecne záväzného nariadenia obce Slavošovce a to len po ukončení nájomného pomeru na predmetný byt.

Čl. VI
Odstúpenie od zmluvy

Nájomca berie na vedomie právo prenajímateľa na odstúpenie od nájomnej zmluvy ak napriek jeho písomnej výstrahe bude prenajatý byt užívať, resp. trpieť jeho užívanie takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo že mu hrozí značná škoda (§ 679 ods. 3 veta prvá Obč. zák.).

Čl. VII
Doba nájmu a skončenie nájmu bytu

1. Nájomná zmluva bola uzavretá na základe VZN obce Slavošovce o podmienkach prideľovania bytov určených pre obyvateľov obce Slavošovce na dobu určitú

od 01.01.2025 – do 31.12.2025

Po skončení doby nájmu sa nájomný vzťah môže predĺžiť na dobu určitú 1 rok za podmienky, ak nájomca nemá žiadny záväzok voči prenajímateľovi a to najmä na nájomnom a službách spojených s užívaním nájomného bytu, za daňové nedoplatky a ak spĺňa podmienky „VZN obce Slavošovce o podmienkach prideľovania bytov určených pre obyvateľov obce Slavošovce postavených s podporou štátu“ a zákona č. 443/2010 Z.z.

2. Skončenie nájmu bytu sa riadi ustanoveniami Občianskeho zákonníka v plnom znení.
   Nájom zanikne:
   a) uplynutím doby na ktorú bol dojednaný
   b) písomnou dohodou
   c) písomnou výpoveďou zo strany prenajímateľa. Výpoveď musí byť doručená druhej zmluvnej strane. V prípade výpovede tejto zmluvy sa nájom bytu končí uplynutím výpovednej doby, ktorá je tri mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď prenajímateľa doručená nájomcovi.

   Ustanovenia §-u 703 až 708 Občianskeho zákonníka pre predmetný byt neplatia.

3. Pri nedodržaní nájomných podmienok uvedených v tejto zmluve prenajímateľ nie je povinný poskytnúť nájomcovi náhradný byt a toto si nájomca v plnej miere uvedomuje a preto súhlasí so zmluvou v plnom rozsahu bez pripomienok.

Čl. VIII
Záverečné ustanovenia

1. Vzťahy, ktoré nie sú upravené touto zmluvou sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka.

2. Túto zmluvu je možné meniť a dopĺňať na základe dohody zmluvných strán a to vo forme písomných dodatkov k tejto zmluve.

4. Zmluva sa vyhotovuje v 2 vyhotoveniach, z ktorých má každé povahu rovnopisu. Jedno vyhotovenie dostane nájomca a jedno vyhotovenie prenajímateľ.

5. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzatvorili slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne, nie v tiesni, a že je napísaná podľa ich skutočnej vôle a na znak súhlasu ju podpisujú.

6. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania a účinnosť dňom nasledujúcim po jej zverejnení na webovom portáli prenajímateľa a v centrálnom registri zmlúv.

Nájomca | Prenajímateľ

V Slavošovciach, dňa 22.01.2025 | **V Slavošovciach**, dňa 03.01.2025

---------- | ----------

Zuzana Violová | **Ing. Angela Kolesárová**
starostka obce

Príloha č.1

Obecný úrad Slavošovce, 049 36 Slavošovce113

Mesačný zálohový predpis platieb

Platný od: 01.01.2025

Číslo bytu: 19 Adresa: Slavošovce 276

Počet osôb : 5
Počet izieb : 2
Podlahová plocha bytu: : 55,07 m^2
Plocha bytu pre vykurovanie : 53,30 m^2

Violová Zuzana
049 36 Slavošovce 276

A. Pevné platby

1. Nájomné:		49,56 €
2. Tvorba fondu opráv:		12,00 €
3. Poplatok na správu:		6,00 €
	Spolu A:	**67,56 €**

B. Vyúčtovateľné služby

1. Vodné a stočné SV		18,15 €
2. Vodné a stočné TÚV		12,05 €
3. Náklady na ohrev TÚV		35,67 €
4. Náklady na kúrenie		45,42 €
5. Osvetlenie spoločných priestorov		2,00 €
6. Poplatok TKO		9,15 €
	Spolu B:	**122,44 €**

M e s a č n ý z á l o h o v ý p r e d p i s s p o l u (A+B): **190,00 €**

Tento mesačný predpis za nájomné a služby spojené s užívaním bytu, tvorí neoddeliteľnú súčasť uzavretej nájomnej zmluvy.

Stránkové hodiny:

Pondelok	8,00 – 12,30	13,00 – 15,30
Utorok	Nestránkový deň	
Streda	8,00 – 12,30	13,00 – 15,30
Štvrtok	8,00 – 12,30	13,00 – 15,00
Piatok	8,00 – 11,00	

Telefón: 0902 966 071
Vybavuje: Galina Smädová

Bankové spojenie
VÚB, a.s. Rožňava
IBAN: SK68 0200 0000 0000 2822 0582

Dátum: 03.01.2025

Galina Smädová
referent