

Zmluva o nájme bytu č. .../2020

uzatvorená podľa § 12 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní v platnom znení a § 685 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v platnom znení medzi týmito zmluvnými stranami:

Prenajíateľ:

Obec Malinovo
so sídlom: Ludvíka Svobodu č. 17, 900 45 Malinovo
zastúpená: Eugenom Janikom - starostom obce
IČO: 00 304 921
DIČ: 202 066 2171
IBAN: SK67 5600 0000 0019 1007 7001, Prima banka, a. s.
(ďalej v texte len „prenajíateľ“)

Nájomca:

meno, priezvisko/rodné :
trvalé bydlisko:
dátum narodenia/rodné číslo:
(ďalej v texte len "nájomca")

I.

Predmet zmluvy

1.1. Prenajíateľ je výlučným vlastníkom ... - izbového bytu č.... spolu s príslušenstvom, zapísaného na LV č. evidovanom Správou katastra Malinovo pre k. ú. Malinovo, nachádzajúci sa na ... poschodí bytového domu súpisné číslo v Malinove, postavenom na parcele č. evidovanej Správou katastra Senec na LV č.v reg.... Podrobný opis bytu je obsiahnutý v čl. II. tejto zmluvy.

1.2. Prenajíateľ týmto prenecháva predmet nájmu podľa bodu 1.1 nájomcovi na dočasné užívanie za podmienok uvedených v tejto zmluve, nájomca toto užívanie prijíma a zaväzuje sa platiť prenajíateľovi dohodnuté nájomné.

1.3. Prenajíateľ vyhlasuje, že neexistujú žiadne právne ani faktické vady predmetu nájmu, ktoré by mohli byť prekážkou platnosti tejto zmluvy, najmä že je vlastníkom predmetu nájmu alebo má také dispozičné práva, ktoré mu umožňujú predmet nájmu podľa tejto zmluvy prenajať.

1.4. Prenajíateľ prostredníctvom tretích osôb (správca domu, dodávateľ energií...) ďalej poskytuje nájomcovi nasledovné služby s nájmom spojené:

- vodné a stočné,
- dodávka elektriny,
- dodávka tepla a teplej vody,
- správa a údržba a opravy spoločných priestorov a zariadení bytového domu,
- odvoz bežného komunálneho odpadu,

1.5. Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu do užívania výlučne nájomcovi uvedenému v tejto zmluve a tento nie je oprávnený byt ďalej prenajímať tretím osobám.

II.

Popis bytu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu

2.1. Predmetom nájmu je byt č.... o výmere m², nachádzajúci sa na ... (prízemí, ... poschodí), v bytovom dome v Malinove súp. č. vrátane jeho príslušenstva (ďalej v texte len „predmet nájmu“).

2.2. Byt pozostáva z ... obytných miestností a príslušenstva bytu. Príslušenstvom bytu je(balkón, chodba, kúpeľňa, WC). Spolu s bytom je nájomca oprávnený užívať aj spoločne časti a zariadenia bytového domu.

2.3. Súčasťou bytu sú vnútorné rozvody vody, plynu, kúrenia, elektroinštalácie, odpady, stúpacie vedenie vrátane uzavieracích ventilov.

2.4. Vybavenie bytu tvorí:..... (kuchynská linka, el. spotrebiče, vaňa)

2.5. Byt je užívateľsky schopný a všetky predmety a zariadenia nachádzajúce sa v byte sú funkčné. Byt je v čase jeho odovzdania nájomcovi bez poškodení a závad. Stav bytu ku dňu jeho prevzatia sa opísaný v protokole o prevzatí bytu, ktorý podpíšu obe zmluvné strany a tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.

III.

Trvanie a skončenie nájmu

3.1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú od : do :

3.2 Nájom končí:

- uplynutím doby nájmu,
- písomnou dohodou zmluvných strán,
- zničením predmetu nájmu alebo budovy,
- písomnou výpoveďou prenajímateľa alebo nájomcu.

3.3. Prenajímateľ môže túto zmluvu jednostranne vypovedať s 3-mesačnou výpovednou lehotou, ktorá začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane z nasledovných dôvodov:

- ak nájomca prestane počas nájmu spĺňať podmienky na pridelenie bytu stanovené Všeobecné záväzným nariadením obce Malinovo č.3/2015 upravujúce podmienky a spôsob prenájmu bytov osobitného určenia – postavených s podporou štátu (ďalej v texte len „ VZN č.3./2015“).
- ak nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované v spojení s užívaním bytu za obdobie dlhšie ako tri mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa

- ak nájomca alebo člen jeho domácnosti hrubo porušuje 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 dome.

- ak nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie,- na základe iných skutočností uvedených v § 711 Občianskeho zákonníka.

3.4 Pri ukončení nájmu je nájomca najneskôr v deň skončenia nájmu povinný byt spolu so zariadením protokolárne odovzdať prenajímateľovi. V protokole sa uvedú všetky zistené poškodenia nad rámec bežného opotrebovania. Pri porušení tohto dojednania je nájomca povinný strpieť, že prevzatie predmetu nájmu urobí komisionálne prenajímateľ samostatne, na náklady nájomcu a veci patriace nájomcovi uloží do suchého skladu.

IV.

Nájomné a úhrada za plnenia poskytované s užívaním bytu

4.1 Zmluvné strany sa dohodli na výške nájomného v sume.... EUR (slovom:) za kalendárny mesiac (predpis na výpočet úhrady tvorí neoddeliteľnú súčasť zmluvy).

4.2. V nájomnom nie sú obsiahnuté úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu v rozsahu podľa bodu 1.4. tejto zmluvy, ktoré budú uhrádzané osobitne zálohovo formou preddavku vo výške : EUR (slovom) za kalendárny mesiac.

4.3. Prenajímateľ neučtuje k nájomnému DPH.

4.4. Nájomné a úhrada za plnenia poskytované s užívaním bytu sú platené mesačne, vždy najneskôr do 20 -tého dňa príslušného mesiaca, i bez doručenia vyúčtovania prenajímateľa, na účet prenajímateľa s uvedením VS, ktorým je číslo zmluvy alebo v hotovosti do pokladne prenajímateľa.

4.5. Konečná spotreba za služby s nájmom spojené bude prenajímateľom vyúčtovaná do 30 dní po tom, čo prenajímateľ uhradí cenu za dodávku médií jednotlivým dodávateľom, najneskôr do 30.5. nasledujúceho kalendárneho roka za predchádzajúci kalendárny rok (ročné vyúčtovanie skutočných nákladov za služby spojené s užívaním bytu). Splatnosť vyúčtovacej faktúry je 14 dní po jej obdržaní nájomcom. V prípade preplatku tento bude uhradený nájomcovi v uvedenej lehote.

4.6. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo úhradu za služby spojené s nájmom riadne a včas, je povinný zaplatiť prenajímateľovi úroky z omeškania v zmysle ustanovenia § 697 z. č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka vo výške určenej podľa § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka.

4.7. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo úhradu za služby spojené s nájmom riadne a včas je prenajímateľ oprávnený pozastaviť poskytovanie plnení spojených s užívaním bytu, uvedených v bode 1.4.

V.

Práva a povinnosti zmluvných strán

5.1. Prenajíateľ je povinný:

5.1.1 odovzdať v deň podpisu tejto zmluvy byt nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie v súlade s príslušnými predpismi

5.1.2 zabezpečiť riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním bytu spojené najmä tým, že bude riadne platiť za dodávku služieb obstarávaných tretími osobami

5.1.3. pri znehodnotení alebo poškodení bytu, jeho príslušenstva, a užívaných zariadení vecí vinou prenajímateľa zabezpečiť ich opravu

5.1.4. odovzdať nájomcovi kľúč od bytu a od vchodových dverí, ich prevzatie potvrdzuje nájomca podpisom tejto zmluvy.

5.2. Nájomca je povinný:

5.2.1 starať sa riadne o byt a dodržiavať zásady stanovené touto zmluvou a pokynmi prenajímateľa,

5.2.2 dbať, aby nedošlo k znehodnoteniu alebo poškodeniu bytu, jeho príslušenstva zariadenia a vecí užívaných,

5.2.3 byt užívať výlučne na bývanie a len spolu s tými osobami, ktoré sú uvedené v predpise, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy, akúkoľvek zmenu osôb je povinný nájomca nahlásiť prenajímateľovi do 3 dní,

5.2.4 stavebné úpravy bytu robiť iba s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa a prostredníctvom pre túto činnosť oprávnenej osoby, pri dodržaní zákonných ustanovení,

5.2.5 zabezpečiť bežnú údržbu bytu a drobné opravy v byte,

5.2.6 rešpektovať susedské práva a bezpečnosť najmä:

- vylúčiť užívanie bytu spôsobom obťažujúcim iných nájomcov (nadmerná hlučnosť, nočný kľud v čase od 22, 00 hod do 5,00 hod., atď.),

- vylúčiť skladovanie horľavých látok a nebezpečného odpadu a nakladanie s otvoreným ohňom, v byte a dome, - na chodbách domu neskladovať žiadne veci, - dodržiavať domový poriadok.

5.2.7 zabezpečiť ochranu vlastných vecí (napr. poistením); nájomca berie na vedomie, že prenajíateľ nezodpovedá za stratu prípadne poškodenie v byte uložených vecí,

5.2.8 prenajímateľa neodkladne informovať o vzniku škody (prípadne poistnej udalosti),

5.2.9 umožniť prenajímateľovi vstup do bytu za účelom vykonania opráv, technickej kontroly stavu bytu, ako aj za účelom overenia spôsobu a rozsahu užívania bytu,

5.2.10 pri ukončení nájmu vrátiť prenajímateľovi byt v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie, riadne ho upratať a vyčistiť vrátane hygienického náteru stien, pokiaľ sa s prenajímateľom nedohodnú inak,

5.2.11 hradiť všetky náklady a investície, ktoré bude jeho zavinením alebo na jeho žiadosť potrebné vynaložiť na uvedenie bytu, alebo ním poškodených častí do pôvodného stavu, mimo ich obvyklého opotrebovania; týmto ustanovením nie je dotknutá úhrada nákladov na odstránenie stavebných úprav vykonaných so súhlasom prenajímateľa,

5.2.12 vylúčiť prenechanie bytu alebo jeho časti tretej osobe (podnájom) bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,

5.2.13 včas písomne oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv bytu a umožniť ich vykonanie, ak nejde o činnosť patriacu do bežnej údržby.

5.4. Nájomca zodpovedá za dodržiavanie platných právnych predpisov o požiarnej ochrane, bezpečnosti, ochrane zdravia a životného prostredia v plnom rozsahu.

VI.

Finančná zábezpeka

6.1. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli v zmysle § 12 z. č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní a § 4 bod 7 VZN č 3./2015 obce Malinovo na zložení finančnej zábezpeky zo strany nájomcu vo výške 6 mesačných splátok nájomného, t.j. EUR (slovom:). Finančnú zábezpeku uhradí nájomca pri podpise nájomnej zmluvy bezhotovostne na bankový účet prenajímateľa alebo v hotovosti do pokladne prenajímateľa.

6.2. Finančnú zábezpeku vedie prenajímateľ na samostatnom účte na nájomný bytový dom a je oprávnený tieto finančné prostriedky použiť na tieto úhrady:

a/ úhrady za poškodenie spoločných priestorov a zariadení bytového domu počas trvania nájomného vzťahu

b/ úhrady za opravy a práce, ktorými sa byt pri skončení nájomného vzťahu uvedie do pôvodného stavu s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie

c/ úhrady za nezaplatené nájomné a služby spojené s užívaním bytu počas trvania nájmu alebo v rámci zúčtovania pri skončení nájmu byt

d/ iné úhrady, ktoré priamo súvisia s užívaním bytu a správou bytového domu, po vzájomnej dohode a súhlase obecného zastupiteľstva.

6.3. V prípade, že finančná zábezpeka alebo jej časť bude prenajímateľom použitá na uspokojenie jeho pohľadávky voči nájomcovi, je nájomca povinný dorovnať zloženú zábezpeku do výšky trojmesačného nájomného najneskôr do 14 dní od doručenia výzvy spolu s oznámením o použití finančnej zábezpeky. V prípade, že aj napriek opakovanej výzve na splnenie si povinnosti podľa tohto bodu si nájomca túto povinnosť nesplní, bude toto považované za rovnaké porušenie zmluvy ako pri nezaplatení nájomného.

6.4. Finančnú zábezpeku zúčtuje prenajímateľ nájomcovi po skončení nájmu a zvyšnú sumu vyplatí nájomcovi najneskôr do 30 dní po skončení nájmu.

VII.

Ďalšie dohodnuté podmienky

7.1. Nájomca má právo na opakované uzatvorenie zmluvy o nájme bytu za podmienky, že po dobu nájmu si bude riadne a včas plniť všetky povinnosti uvedené v tejto zmluve a VZ č.3/2015 a z. č. 443/2010 Z. z. v platnom znení. Prenajímateľ je povinný písomne informovať nájomcu o možnosti opakovaného uzatvorenia nájomnej zmluvy minimálne 3 mesiace pre dohodnutým termínom skončenia nájmu. Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy musí nájomca spĺňať všetky podmienky určené z. č. 443/2010 Z. z. v platnom znení, výnosom Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR č. V – 1/206 a platným VZN obce Malinovo č.3/2015. Pokiaľ má nájomca záujem o opakované uzavretie zmluvy o nájme, musí písomne požiadať o jej uzavretie prenajímateľa najneskôr 2 mesiace pre uplynutím doby nájmu.

7.2. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že výška nájmu bytu môže byť zo strany prenajímateľa prehodnotená každý rok, pričom pri určení novej výšky nájomného sa prihliadne na nárast inflácie Štatistickým úradom SR. Prenajímateľ bude oprávnený každoročne jednostranne upraviť výšku mesačného nájomného za predmet nájmu v rozsahu zodpovedajúcom nárastu inflácie v príslušnom kalendárnom roku zverejnenom Štatistickým úradom SR. Nájomca bude platiť takto upravené nájomné s účinnosťou od prvého kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom písomne prenajímateľ oznámil nájomcovi novú výšku nájomného.

7.3. Nájomca súhlasí so spracovaním a sprístupnením svojich osobných údajov v zmysle zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení n. p. v informačnom systéme prenajímateľa, ktoré sú nevyhnutné pre jeho potreby.

7.4. Nájomca berie na vedomie, že uplynutím doby nájmu mu nevzniká nárok na bytovú náhradu a nie je možné realizovať prechod nájmu bytu v zmysle § 706 Občianskeho zákonníka.

7.5 Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na spísaní notárskej zápisnice k nájomnej zmluve. Nájomca po uzatvorení nájomnej zmluvy na vlastné náklady zabezpečí vyhotovenie notárskej zápisnice na príslušnom notárskom úrade, v ktorej nájomca vyhlási svoj záväzok s uvoľnením a vypratáním bytu v prípade porušenia jednotlivých ustanovení nájomnej zmluvy a uvoľnením a vypratáním bytu po uplynutí dohodnutej doby nájmu.

VIII.

Záverečné ustanovenia

8.1. Akékoľvek zmeny tejto zmluvy vyžadujú formu písomného dodatku podpísaného oboma zmluvnými stranami.

8.2. Práva a povinnosti zmluvných strán touto zmluvou výslovne sa riadia príslušnými ustanoveniami z. č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v platnom

znení, VZN obce Malinovo č. 3/2015 a ostatnými právnymi predpismi platnými na území Slovenskej republiky.

8.3 Zmluvné strany sa zaväzujú urovnať všetky spory vzniknuté v súvislosti s touto zmluvou predovšetkým dohodou.

8.4 Ak by niektoré ustanovenie tejto zmluvy bolo alebo sa stalo neplatným, nebudú tým dotknuté ostatné ustanovenia tejto zmluvy. Zmluvné strany sú povinné bezodkladne neplatné ustanovenie nahradiť novým, zodpovedajúcim hospodárskemu účelu tejto zmluvy, ktorý zmluvné strany sledovali v čase jej podpisu.

8.5 Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu obomi zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.

8.6 Táto zmluva bola vyhotovená v 2 exemplároch s platnosťou originálu, pričom každá zo zmluvných strán obdrží 1 vyhotovenie.

8.7 Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali a že táto, tak ako bola vyhotovená, zodpovedá ich skutočnej vôli, ktorú si vzájomne vážne, zrozumiteľne a úplne slobodne prejavili, na dôkaz čoho pripájajú svoje podpisy.

V Malinove dňa : 2020

.....
prenajímateľ

.....
nájomca

Prílohy:

Protokol o prevzatí bytu

Predpis na výpočet úhrady

Notárska zápisnica