

Zmluva o nájme obecného bytu uzatvorená podľa ustanovenia § 685 Občianskeho zákonníka

Článok I. Zmluvné strany

1. **1/ Prenajímateľ:** Obec Bobrov, Námestie sv. Jakuba 173/3, Bobrov
zastúpená Mgr. Andrejom Namislovským – starostom obce
IČO: 00314404
- a**
2. **2/ Nájomca:** Anna Balabanová
bytom

Článok II. Predmet nájmu

1. Prenajímateľ – vlastník bytového domu prenecháva nájomcovi do užívania 1-izbový byt č. 1 v bytovom dome ul. Vyšný koniec, súp. č. 179 v obci Bobrov.
1. Byt, podľa prílohy k opatreniu MF SR č. R - 1/2001, ktorým sa mení a dopĺňa výmer MF SR č. R – 1/1996 a ktorým sa určuje rozsah tovaru s regulovanými cenami v znení neskorších predpisov, patrí do 1. kategórie.
2. Byt pozostáva z 1 izby s kuchynskou linkou, kúpeľne s WC a predsieň.
3. Nájomca a osoby žijúce s ním v spoločnej domácnosti, je oprávnený s bytom užívať aj spoločné priestory domu – chodbu a schodište. Nájomca vyhlasuje, že so stavom bytu, jeho príslušenstvom a vedľajšími miestnosťami sa oboznámil v prítomnosti zástupcu prenajímateľa.
4. Prenajímateľ odovzdal nájomcovi byt vrátane príslušenstva do užívania v stave spôsobilom užívania, o čom bol dňa 01. 03. 2024 vyhotovený Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu, ktorý je prílohou tejto zmluvy.

Článok III. Doba nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájom bytu sa uzatvára na dobu určitú tri roky od 01.03.2024 do 28.02.2027.
2. V prípade, že nájomca ku poslednému dňu trvania nájmu dodrží všetky podmienky stanovené v tejto zmluve, najmä že nebude mať voči prenajímateľovi žiadne nesplnené záväzky, najmä nezaplatené nájomné alebo preddavky na plnenia alebo akékoľvek iné záväzky voči prenajímateľovi vzniknuté z tejto zmluvy a bude spĺňať podmienky stanovené v zákone č. 443/2010 Z.z. a podmienky stanovené vo Všeobecnom záväznom nariadení Obce Bobrov č.11/2008, doterajší nájom sa predlžuje vždy o dobu troch rokov.
3. O možnosti predĺženia doby nájmu o dobu troch rokov bude prenajímateľ informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred termínom skončenia nájmu.
4. Zmluvné strany berú na vedomie, že v dôsledku predlžovania nájmu spôsobom uvedeným v odseku 2. tohto článku nedochádza ku zmene doby nájmu z doby určitej na dobu neurčitú.

Článok IV. Cena nájmu a poplatok z omeškania

1. Dňom uzavretia tejto zmluvy vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenajímateľovi nájomné za byt a preddavky na úhradu plnenia – služby poskytované s užívaním bytu.
2. Mesačné nájomné je v sume 44,12 EUR (slovom štyridsaťštyri EUR a 12 centov). Mesačné nájomné je určené podľa článku I. položky 7 opatrenia MF SR č. R - 01/2001 a preddavky na úhradu za plnenie – služby poskytované s užívaním bytu v sume 5,20 EUR sú určené podľa predpokladaných nákladov. Mesačné nájomné a preddavky na plnenie – služby poskytované s užívaním bytu sú stanovené **v úhrnnej výške 49,32 EUR**.
3. Mesačné nájomné sa platí mesačne v termíne do 7. dňa daného kalendárneho mesiaca a to nasledovným spôsobom:
 - v hotovosti do pokladne Obecného úradu
 - poštovou poukážkou
 - prevodom na bankový účet číslo: SK91 5600 0000 0040 0382 7001

Pri bankovom prevode uvádzajte ako **variabilný symbol** –

4. Ak bude nájomca v omeškaní so zaplatením nájomného alebo preddavkov za plnenia, zaväzuje sa zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,05% zo sumy, so zaplatením ktorej sú v omeškaní, a to za každý deň omeškania.
5. Elektrickú energiu, internet, koncesionárske poplatky za televíziu a rozhlas a miestny poplatok za komunálne odpady si nájomca sám zmluvne zabezpečí a bude hradiť z vlastných prostriedkov.
6. Prenajímateľ je v priebehu kalendárneho roka oprávnený jednostranne zmeniť výšku mesačných preddavkov na plnenia, ak dôjde ku ich zmene z dôvodu zmeny cenových predpisov alebo ak sa zmení rozsah a kvalita poskytovaných plnení alebo ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre určenie ich výšky. Ak sa o zmene výšky mesačných preddavkov na plnenia dozvie nájomca, tento je bezodkladne povinný upovedomiť o tejto skutočnosti prenajímateľa.
7. Ak nastanú skutočnosti uvedené v odseku 6. tohto článku, prenajímateľ je oprávnený jednostranne zmeniť výšku mesačných preddavkov na plnenia, a to od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom nastali skutočnosti uvedené v odseku 6. tohto článku.
8. Prenajímateľ je povinný vykonať najmenej jedenkrát ročne vyúčtovanie úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu, a to do 30 dní od zistenia skutočných nákladov vynaložených na poskytnuté plnenia v predchádzajúcom období. Ak nájomcovi pri vyúčtovaní vznikne preplatok na úhradách za plnenia, prenajímateľ sa zaväzuje sumu rovnajúcu sa preplatku vrátiť do 30 dní odo dňa vyúčtovania týchto platieb. Ak nájomcovi pri vyúčtovaní vznikne nedoplatok na úhradách za plnenia, nájomca sa zaväzuje sumu rovnajúcu sa nedoplatku zaplatiť na účet prenajímateľa do 30 dní od doručenia vyúčtovania nájomcovi.
9. Ak bude nájomca v omeškaní so zaplatením nedoplatkov za úhrady za plnenia podľa odseku 7. tohto článku, zaväzuje sa zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,05% zo sumy, so zaplatením ktorej sú v omeškaní, a to za každý deň omeškania.
10. Ak bude nájomca v omeškaní so zaplatením nájomného, alebo v omeškaní so zaplatením úhrad za plnenia, alebo bude v omeškaní so zaplatením nedoplatkov za úhrady za plnenia o viac ako 5 dní po lehote ich splatnosti podľa tejto zmluvy, prenajímateľ je oprávnený prerušiť nájomcovi dodávku vody a to až dovtedy kým nájomca nesplní všetky záväzky voči prenajímateľovi uvedené v tomto odseku, s ktorými sú v omeškaní. Za výkon tohto práva prenajímateľa neprislúcha nájomcovi žiadna zľava na nájomnom a nepovažuje sa to

za stav, že predmet nájmu prestal byť spôsobilým na dohodnutý účel podľa tejto zmluvy, s čím nájomca výslovne súhlasí. Ak dôjde ku prerušeniu dodávok vody v dôsledku zavi-
nenia alebo porušenia povinností nájomcu podľa tejto zmluvy a z tohto dôsledku vzniknú
prenajímateľovi náklady spojené s odpojením alebo opätovným pripojením predmetu ná-
jmu k dodávkam vody alebo k iným s týmto súvisiacim nákladom, tieto náklady sa ná-
jomca zaväzuje uhradiť prenajímateľovi, a to v lehote do 15 dní od doručenia výzvy na
úhradu týchto nákladov.

11. Prenajímateľ je oprávnený zvýšiť výšku nájomného v prípade, ak mu zo zákona vznikne
nová povinnosť odvodu dane z príjmu z nájomného za predmetný byt, alebo iná povin-
nosť zo zákona, ktorá zvýši obstarávacie náklady na byt, avšak maximálne do výšky na-
výšenia platieb na základe zákona.

Článok V.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ odovzdáva byt nájomcovi v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečí
nájomcovi nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.
2. Nájomca sa zaväzuje užívať byt v súlade s jeho účelom a domovým poriadkom, s ktorými
bol nájomca oboznámený pred podpisom tejto zmluvy, čo podpisom tejto zmluvy aj po-
tvrdzuje. Nájomca sa zaväzuje, že s bytom, s jeho zariadením a vybavením, bude zaob-
chádzať šetrne, nim poškodené predmety a zariadenia dá včas na svoje náklady opraviť,
za stratené alebo neopraviteľné predmety a zariadenia dá prenajímateľovi, ak s tým súhla-
sí, rovnaké náhradné predmety alebo zariadenia alebo vzniknutú škodu v plnej výške
uhradí v eurách.
3. Nájomca a spolubývajúce osoby musia mať po celú dobu nájmu trvalý pobyt v obci Bob-
rov. Nájomca oznamuje prenajímateľovi, že v byte ku dňu uzatvorenia tejto zmluvy ok-
rem bude bývať len **nájomca – Anna Balabanová**. Nájomca je povinný písomne oznámiť
prenajímateľovi bez zbytočného odkladu všetky zmeny v počte osôb bývajúcich v byte
alebo iné skutočnosti ovplyvňujúce výšku mesačných záloh za plnenia poskytované
s užívaním bytu.
4. Prenajímateľ nezodpovedá nájomcovi a iným osobám, ktoré sa v tomto byte zdržiavajú, za
škodu na veciach prinesených do bytu.
5. Nájomca je povinný zabezpečiť vykonanie všetkých drobných opráv v byte, starať sa
o bežnú údržbu bytu a hradiť náklady s tým spojené.
6. Nájomca nie je oprávnený vykonávať stavebné úpravy ani žiadnu inú zmenu v byte bez
predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Ak nájomcovia vykonajú stavebné
úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, je prenajímateľ oprávne-
ný od tejto zmluvy písomne odstúpiť.
7. Prenajímateľ sa nezaväzuje uhrádzať nájomcovi náklady spojené s vykonaním stavebných
úprav a iných zmien v byte nájomcu, aj keď nájomcovi na takéto úpravy a zmeny dal pí-
somný súhlas. Náklady spojené s vykonaním stavebných úprav a iných zmien v byte si
uhradza nájomca a tieto náklady si nájomca nemôže započítať s platením nájomného ale-
bo úhrad za plnenia. Má sa za to, že všetky stavebné úpravy a iné zmeny v byte majú tr-
vanlivosť len po dobu nájmu. Po skončení sa tieto stávajú súčasťou nehnuteľnosti, inak je
nájomca povinný ich odstrániť a predmet nájmu uviesť na svoje náklady do pôvodného
stavu.
8. Ak nájomca poruší svoje povinnosti, ktoré sú uvedené v tomto článku, a aj napriek doda-
točne poskytnutej lehote závadný stav neodstráni, je prenajímateľ oprávnený obstarat' ne-

vyhnutné úpravy, opravy, výmeny zariadenia alebo údržbu predmetu nájmu na náklady nájomcu.

9. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi vstup do prenajatého bytu za účelom odstránenia závad brániacich riadnemu užívaniu bytu alebo závad, ktorými je výkon práv nájomcom ohrozený, a za účelom kontroly dodržiavania povinností nájomcu, vyplývajúcich im z tejto zmluvy a Občianskeho zákonníka alebo v prípade, že na predmete nájmu hrozí vznik škody.
10. Zmluvné strany sa dohodli, že pre daňové účely bude predmet nájmu a hodnotu technického zhodnotenia predmetu nájmu po dobu platnosti tejto zmluvy odpisovať prenajímateľ.
11. Nájomca sa zaväzuje znášať obmedzenia v užívaní predmetu nájmu v rozsahu potrebnom na vykonanie investícií, stavebných úprav a opráv, ktoré uskutoční prenajímateľ. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca nebude od prenajímateľa v dôsledku týchto obmedzení v užívaní predmetu nájmu požadovať odpustenie nájomného alebo zľavu z nájomného dohodnutého v tejto zmluve.

Článok VI. Peňažná zábezpeka

1. Nájomca do 14 dní po podpísaní tejto zmluvy zaplatí prenajímateľovi prevodom na účet č. SK86 5600 0000 0040 0382 0010 **peňažnú zábezpeku vo výške 264,72 EUR**. Peňažnú zábezpeku môže prenajímateľ použiť na úhradu nájomcami nezaplateného nájomného, plnení spojených s užívaním bytu alebo na úhradu škôd spôsobených nájomcom na predmete nájmu.
2. Prenajímateľ bude peňažnú zábezpeku nájomcu viesť na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke.
3. Prenajímateľ je oprávnený jednostranne odpočítvať zo zloženej peňažnej zábezpeky nájomcu akúkoľvek svoju pohľadávku, ktorú má voči nájomcovi z titulu tejto zmluvy. Po takto vykonanom ponížení peňažnej zábezpeky sa nájomca zaväzuje výšku zábezpeky doplniť na pôvodne zmluvne dohodnutú výšku v lehote do 15 dní po oznámení prenajímateľa o ponížení zábezpeky nájomcu o pohľadávku prenajímateľa. Ak nájomca nedoplní peňažnú zábezpeku na pôvodne zmluvne dohodnutú výšku v dohodnutej lehote, prenajímateľ je oprávnený od tejto zmluvy písomne odstúpiť.
4. Po ukončení nájmu bude peňažná zábezpeka alebo jej zostatok vrátená bezúročne nájomcovi do tridsiatich dní po odovzdaní nepoškodeného a funkčného predmetu nájmu prenajímateľovi s tým, že prenajímateľ je oprávnený započítať si voči peňažnej zábezpeke nájomcu akúkoľvek svoju pohľadávku, ktorá zostala neuhradená podľa tejto zmluvy.

Článok VII. Skončenie nájmu

1. Nájom bytu skončí uplynutím doby, na ktorú bol dohodnutý, dohodou zmluvných strán alebo písomnou výpoveďou jednej zo zmluvných strán.
2. Prenajímateľ je oprávnený vypovedať túto zmluvu z dôvodov uvedených v § 711 Občianskeho zákonníka. Výpovedná lehota je pre prenajímateľa trojmesačná.
3. Nájomca je oprávnený vypovedať túto zmluvu aj bez uvedenia dôvodu. Výpovedná lehota pre nájomcu je trojmesačná.
4. Výpovedná lehota pre obidve zmluvné strany začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.

5. Po skončení nájmu nájomca nemá právo na žiadnu bytovú náhradu.
6. Nájomca je povinný byt vypratať do dvoch dní od ukončenia nájmu. Ak nájomca poruší túto povinnosť, zaväzuje sa prenajímateľovi zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 70,- EUR za každý aj začatý deň omeškania s vypratáním tohto bytu.
7. Nájomca sa zaväzuje dňom skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi byt v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie. Vypratáný byt musí byť uprataný, čistý a vymaľovaný na bielo. V opačnom prípade je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu v akom ho nájomca prevzal, o čo sa vyhotoví písomný záznam.

Článok VIII.

Záverečné ustanovenia

1. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy o nájme bytu je Výpočtový list výšky nájmu a Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu.
2. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, po jednom pre každú zmluvnú stranu.
3. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu pozorne prečítali, porozumeli jej obsahu a na znak toho, že obsah tejto zmluvy zodpovedá ich skutočnej a slobodnej vôli, ju podpisujú.
4. Táto nájomná zmluva sa riadi Smernicou Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR č. 8/1999, ktorou sa určujú pravidlá poskytovania príspevkov na výstavbu nájomných bytov s tým, že nájomca je povinný spĺňať kritéria uvedené v článku 4 tejto smernice a nájomná zmluva s takýmto nájomcom bude uzatvorená výlučne v zmysle tejto smernice.
5. V prípade, že sa nájomca rozhodne zrušiť túto nájomnú zmluvu a odsťahovať sa alebo mu skončí nájomný vzťah z dôvodu nesplnenia kritérií uvedených v ods. 5 tohto článku, nemá nárok na vrátenie žiadnej finančnej alebo naturálnej čiastky už zaplateného nájmu ani iných finančných úhrad, ktoré zaplatil prenajímateľovi.
6. Túto zmluvu je možné meniť alebo dopĺňať len po vzájomnej dohode zmluvných strán vo forme písomných dodatkov podpísaných obidvoma zmluvnými stranami.

V Bobrove dňa 01. 03. 2024

Prenajímateľ

Nájomca