

Nájomná zmluva

uzatvorená podľa ustanovení § 663 a § 685 zákona Občianskeho zákonníka v platnom znení, zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov a Všeobecne záväzného nariadenia obce Ruskov č. 2/2019 o podmienkach pridelovania obecných nájomných bytov a spôsobe výpočtu nájomného v bytoch nadstavby Zdravotného strediska

Prenajímateľ: **Obec Ruskov**
zastúpená RNDr. Martinom Smrčom – starostom obce
IČO: 00324671
DIČ: 2021244973
bankové spojenie: ČSOB, a.s.
IBAN : SK47 7500 0000 0040 2957 7274

Nájomca: **Michal Ivanov**


I. Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ je vlastníkom bytov v nadstavbe budovy Zdravotného strediska nachádzajúcej sa na pozemku parc. č. 860 a 861 v katastri Obce Ruskov, súpisné číslo 97, vedenej na LV č. 769 na Katastrálnom úrade v Košiciach.
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu byt č. 2 o celkovej výmere **51 m²**, ktorý pozostáva z dvoch obytných miestností a príslušenstva – kuchyne, kúpeľne, WC, špajze a chodby.
3. Počas doby nájmu, sú s nájomcom oprávnení užívať byt aj títo rodinní príslušníci.

II. Doba nájmu

1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú – tri roky. Doba nájmu začína plynúť dňom **01.07.2023** a končí dňom **31.07.2026**.
2. Nájomca má právo na opakované uzatvorenie nájmu bytu pri dodržaní podmienok uvedených v tejto nájomnej zmluve.
3. Zánikom nájmu nevzniká prenajímateľovi povinnosť zabezpečiť nájomcovi bytovú náhradu a nájomcovi nevzniká nárok na jej poskytnutie

III. Vybavenie a zariadenie bytu

1. Nájomca sa oboznámil so stavom prenajímaného bytu, byt preberá bez závad, spôsobilý k okamžitému nast'ahovaniu a bývaníu, čo podpisom tejto zmluvy potvrdzuje. Po skončení nájmu odovzdá prenajímateľovi byt v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím k obvyklému opotrebeniu užívaním.
2. Podrobný opis a špecifikácia technického stavu, vybavenia a zariadenia bytu sú v protokole o odovzdaní a prevzatí bytu, ktorý po odsúhlasení a podpísaní oboma zmluvnými stranami tvorí prílohu č 1 tejto zmluvy.

IV. Výška nájomného a spôsob úhrady nájomného a záloh za služby poskytované obcou v súvislosti s užívaním bytu

1. Výšku nájomného je v závislosti od výšky podpory poskytnutej ŠFRB na výstavbu nájomných bytov a doby jej splatnosti pomerne prepočítaná na podlahovú plochu bytu.
2. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi ročné nájomné vo výške **1.069,08 €**, slovom tisícosemdesiat sedem eur, šesťdesiatšesť centov v splátkach po **89,09 €**, splatných mesačne, a to vždy k 15. dňu mesiaca.
3. Mesačné výšky zálohy za plnenia spojené s užívaním bytu (za plyn na vykurovanie, varenie a ohrev vody) sú splatné spolu s nájomným. Ich výšku určí prenajímateľ. Skutočnú výšku cenových záloh na jednotlivé plnenia zúčtuje prenajímateľ za kalendárny rok, resp. po zúčtovaní dodávateľmi (plyn, voda).
 - a) mesačný preddavok na ohrev plynom je **44,45 €**, pevná sadzba na réžiu **3 €**
 - b) mesačná tvorba fondu prevádzky, údržby a opráv je **18,46 €**

Výška mesačných záloh spolu s nájomom je **155,- €**, slovom jeden sto päťdesiatpäť eur. Zmena výšky preddavkov za služby spojené s užívaním bytu sa počíta od **01.07.2023**

4. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu do uvedeného termínu, je podľa § 697 Občianskeho zákonníka povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške 2,5 % dlžnej sumy za každý deň omeškania, najmenej však 0,82 € za každý i začatý mesiac omeškania - § 4 zákona č. 87/1995 Z. z.
5. V prípade, že nájomca nezaplatí nájomné a zálohu na úhradu za služby poskytované v súvislosti s užívaním bytu po ich splatnosti bez zavinenia prenajímateľa za čas dlhší ako 3 mesiace, vystaví sa nebezpečenstvu výpovede z nájmu v zmysle ustanovenia § 711 Občianskeho zákonníka.
6. Nájomca má právo na primeranú zľavu z nájomného a z úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu v súlade s § 698 a § 699 Občianskeho zákonníka.
7. Prenajímateľ nebude požadovať od nájomcu finančné plnenia, ktoré priamo nesúvisia s užívaním bytu.

V. Práva a povinnosti z nájmu bytu

1. V súlade s VZN obce uvedeným v záhlaví tejto zmluvy je nájomca povinný v lehote najmenej 30 dní pred uzatvorením tejto zmluvy zložiť finančnú zábezpeku za užívanie bytu vo výške nájomného za 6 mesiacov.
2. Nájomca sa zaväzuje vykonávať a uhrádzať všetky drobné opravy v byte a obvyklé udržiavacie práce súvisiace s jeho užívaním na vlastné náklady. V prípade potreby vykonania rozsiahlejších, resp. nákladnejších opráv je nájomca povinný túto skutočnosť oznámiť prenajímateľovi.
3. Nájomca sa zaväzuje vykonávaním opráv prenajatého bytu nerušiť práva ostatných nájomníkov domu.
4. Nájomca a osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
5. Nájomca sa zaväzuje odstrániť, prípadne v plnej výške uhradiť závady a poškodenia v byte a na spoločných zariadeniach domu zapríčinené jeho zavinením, alebo zavinením osôb s ním bývajúcich.

6. Nájomca sa zaväzuje nevykonávať žiadne zmeny a stavebné úpravy v byte bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na vlastné náklady.
7. Nájomca nie je oprávnený vykonávať žiadnu dispozíciu s bytom (výmena, podnájom, prenechanie bytu) a prijímať podnájomníkov bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
8. Nájomca je povinný po predchádzajúcom oznámení umožniť prístup do bytu poverenému pracovníkovi prenajímateľa za účelom odpisu spotreby médií
9. Nájomca nie je oprávnený chovať v byte žiadne domáce zvieratá (s výnimkou akváriových rybičiek).
10. V prípade zmeny farby stien v byte je nájomca oprávnený použiť len pastelové odtiene farieb, strop musí ostať vždy biely. Nájomca nie je oprávnený lepiť tapety.
11. Pokiaľ nájomca, resp. osoby s ním bývajúce spôsobia v byte škodu a táto nebude dobrovoľne uhradená na jeho náklady, v prípade ukončenia nájmu je prenajímateľ oprávnený použiť na vykrytie škody prostriedky z finančnej zábezpeky.
12. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv podľa nájomnej zmluvy, spojených s užívaním bytu.

VI. Zánik nájmu bytu

1. Nájom bytu zanikne písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom alebo písomnou výpoveďou. Nájom tiež zanikne uplynutím doby, na ktorú bol dojednaný.
2. Zmluvu je možné vypovedať oboma stranami podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka.
3. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu ak:
 - a) nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, hrubo poškodzuje 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
 - b) nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do prenájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa,
 - c) je potrebné z dôvodu verejného záujmu s bytom alebo s domom naložiť tak, že byt nemožno užívať, alebo ak byt alebo dom vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní nemožno byt alebo dom najmenej počas šiestich mesiacov užívať
 - d) nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie.

VII. Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami.
2. Zmluvu je možné meniť len písomným dodatkom podpísaným oboma zmluvnými stranami.
3. Právne vzťahy, ktoré neupravuje táto zmluva sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a súvisiacimi predpismi.
4. Účastníci tejto nájomnej zmluvy prehlasujú, že si zmluvu pred podpisom prečítali, ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená, že zmluva bola uzatvorená po vzájomnom prerokovaní podľa ich skutočnej a slobodnej vôle, určite, vážne a zrozumiteľne, nie v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok.

5. Zmluvné strany súhlasia so spracovaním a použitím osobných údajov uvedených v tejto zmluve pre účely úkonov súvisiacich s nájmom predmetnej nehnuteľnosti s zmysle platnej legislatívy.

V Ruskove dňa 21.06.2023

.....

RNDr. Martin Smrčo – starosta obce

.....

nájomca

Zmluva bola podpísaná zmluvnými stranami.

ZMLUVA o finančnej zábezpeke za užívanie bytu

uzavretá v súlade so Všeobecne záväzným nariadením obce Ruskov č. 2/2019 o podmienkach pridelovania obecných nájomných bytov a spôsobe výpočtu nájomného v bytoch nadstavby Zdravotného strediska.

Prenajímateľ: **Obec Ruskov**
zastúpená RNDr. Martinom Smrčom – starostom obce
IČO: 00324671
DIČ: 2021244973

Nájomca: **Michal Ivanov**
[REDACTED]

1. Na základe ustanovení uvedeného VZN je nájomca, ktorému bol pridelený byt v nadstavbe Zdravotného strediska, najneskôr do 30 dní pred podpísaním nájomnej zmluvy povinný zložiť na zvláštny účet obce finančnú zábezpeku za užívanie bytu vo výške nájomného za 6 mesiacov.
2. Výška finančnej zábezpeky za užívanie bytu č. 2 prideleného nájomcovi je **645,30 €**, slovom – šesťstoštyridsaťpäť eur, tridsať centov.
3. Uvedenú sumu je nájomca povinný previesť bezhotovostnou platbou na účet: ČSOB, a. s., IBAN SK47 7500 0000 0040 2957 7274, VS - 976, KS – 0558, ŠS - 6
Finančná zábezpeka za užívanie bytu je po dobu trvania nájmu vedená na uvedenom osobitnom účte Obce Ruskov a môže byť použitá na:
 - a) úhradu nákladov na údržbu a prípadné opravy porúch, ako aj škôd spôsobených nájomcom, resp. osobami s ním bývajúcimi na byte a spoločných častiach či spoločných zariadeniach bytového domu,
 - b) úhradu dlžných platieb nájomného a dlžných platieb za služby poskytované s nájmom. Tuto úhradu je možné realizovať len v odôvodnených prípadoch a len jedenkrát počas trvania nájmu na základe písomnej žiadosti nájomcu o preúčtovanie a úhradu platieb z jeho finančnej zábezpeky, maximálne však do výšky nájomného a platieb za poskytované služby za dva kalendárne mesiace.
4. V prípade, že dôjde ku skončeniu nájmu z akýchkoľvek dôvodov, nájomník má právo na vrátenie alikvotnej časti zloženej finančnej zábezpeky. Túto alikvotnú časť vyplatí obec nájomníkovi v lehote do 30 dní odo dňa skončenia nájmu.
5. Alikvotnou časťou finančnej zábezpeky sa rozumie suma znížená o výšku prípadných úhrad uvedených v bode 3.
6. V prípade, ak zo strany nájomcu nedôjde k zloženiu finančnej zábezpeky v lehote stanovenej v bode 2 tejto zmluvy, Obec Ruskov má právo od nej jednostranne odstúpiť. V takom prípade s nájomcom neuzavrie nájomnú zmluvu a predmetný byt pridelí ďalšiemu žiadateľovi v poradovníku.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že túto zmluvu je možné meniť a dopĺňať len so súhlasom oboch strán formou písomných dodatkov.
8. Účastníci zmluvy prehlasujú, že si zmluvu prečítali, s jej obsahom bez výhrad súhlasia a na základe slobodnej vôle ju dobrovoľne podpisujú.
9. Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpisu obidvomi zmluvnými stranami.

Ruskov dňa 21.06.2023

.....
RNDr. Martin Smrčo – starosta obce

.....
nájomca