

ZMLUVA O NÁJME BYTU č. 4
v bytovom dome s 10 b. j. v obci Veľký Ďur
„Bytový dom B2“ súpisné č. 675
uzavretá v zmysle § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka v platnom znení

Článok I.
Zmluvné strany

Prenajímateľ:

Obec Veľký Ďur

So sídlom:	Hlavná 80, 935 34 Veľký Ďur
V zastúpení:	Ing. Peter Benko , starosta
Telefonický kontakt:	036/6331700
Fax:	036/6397431
IČO:	00307645
DIČ:	2021218760
Bankové spojenie:	PRIMA BANKA SLOVENSKO, a.s., pobočka Vrábľa
Číslo účtu:	SK84 5600 0000 0022 0723 6001
Právna forma:	obec

(ďalej len „prenajímateľ“) **na strane jednej**

a

Nájomca:

Meno a priezvisko:	Stanislav Fenčák
Rodné priezvisko:	
Dátum narodenia:	
Rodné číslo:	

(ďalej len „nájomca“) **na strane druhej**

Článok II.
Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – stavby, ktorá je zapísaná na Správe katastra v Levice pre katastrálne územie Horný Ďur v liste vlastníctva č. **852** ako stavba súpisné číslo č. **675**, bytový dom s 10 b. j. nachádzajúci sa na pozemku zapísanom v registri CKN parciel evidovaných na katastrálnej mape ako parcela č. **564/15** druh pozemku zastavané plochy o výmere **208 m²**. Tento bytový dom bol obstaraný s podporou štátu v súlade s Výnosom Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky, zo 7. decembra 2006 č. V-1/2006 o poskytovaní dotácií na rozvoj bývania v znení neskorších predpisov. Jednotlivé byty v bytovom dome sa

nemôžu odpredať, a to ani jednotlivo, ani celý bytový dom po dobu 30 rokov (slovom: tridsať rokov) od nadobudnutia do vlastníctva obce.

2. Prenajíateľ prenecháva nájomcovi do nájmu – na dočasné užívanie **1 - izbový byt č. 4** nachádzajúci sa na **2 podlaží** stavby súpisné číslo **675** - bytového domu v katastrálnom území Horný Ďur popísaného v ods. 1 tohto článku na adrese: Veľký Ďur, Hlavná 675/20B, 935 34 Veľký Ďur, ktorý pozostáva z:

– chodba	o podlahovej ploche	2,66 m ²
– kuchyňa	o podlahovej ploche	8,40 m ²
– obývacia izba	o podlahovej ploche	16,13 m ²
– kúpeľňa + WC	o podlahovej ploche	4,18 m ²

Celková výmera plochy bytu (bez plochy balkónu) je **31,37 m²**.

3. Vybavením a zariadením bytu je: merače plynu, vody a elektriny, plynový kotol so zásobníkom vody, vykurovacie telesá – radiátory, okná a dvere.
4. Príslušenstvom bytu je kotolňa.
5. S užívaním bytu je spojené užívanie spoločných častí a spoločných zariadení byt. domu.
6. Spoločnými časťami byt. domu sú: základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodišťa, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie, zvislé nosné konštrukcie a záďveria, podesty a medzipodesty, kotolňa a obytné podkrovie.
7. Spoločnými zariadeniami byt. domu sú: kočíkareň, spoločná televízna anténa, bleskozvody, vodovodné, kanalizačné, elektrické, telefónne domové prípojky, plynová poistka.
8. Vlastníctvo bytu a jeho príslušenstva je ohraničené vstupnými dverami do bytu a jeho príslušenstva, vrátane zárubní a hlavnými uzavieracími ventilmi studenej vody a elektrických poistiek pre byt a taktiež plynovým ventilom.
9. Byt je užívania schopný, vymaľovaný a všetky predmety a zariadenia nachádzajúce sa v byte sú funkčné.

Článok III. Doba nájmu

1. Zmluva o nájme sa uzatvára **na dobu určitú, a to do 31.3.2025** s možnosťou opakovaného predĺženia doby nájmu.
2. Nájomný pomer môže zaniknúť:
 - a) uplynutím dohodnutej doby nájmu
 - b) písomnou dohodou zmluvných strán
 - c) písomnou výpoveďou, pričom prenájomateľ môže nájom bytu vypovedať len z dôvodov uvedených v § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Výpovedná lehota je 3 kalendárne mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi výpoveď doručená. Ak bola daná nájomcovi výpoveď podľa § 711 ods. 1 písm. d) z dôvodu, že nájomca nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu a preukáže, že ku dňu doručenia výpovede bol v hmotnej núdzi z objektívnych dôvodov, výpovedná lehota sa predlžuje o ďalšie 3 mesiace.
3. K termínu skončenia nájmu sa nájomca zaväzuje byt vypratať a odovzdať ho prenájomateľovi v stave v akom ho prevzal a s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody.
4. Nájomca bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu ani inej bytovej náhrady pri skončení nájmu uplynutím doby nájmu ani po skončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu.

5. Prenajímateľ môže opakovane uzatvoriť s nájomcom zmluvu o nájme bytu pri dodržaní podmienok uvedených v tejto zmluve o nájme a zároveň ak:
- a) nájomca písomne požiada prenájomcu o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy najneskôr 3 mesiace pred uplynutím dohodnutej doby nájmu.
 - b) nájomca nemá vlastný byt na území obce Veľký Ďur,
 - c) spĺňa podmienky nájmcu uvedené vo Všeobecne záväznom nariadení č. 2/2013 o podmienkach pridelovania nájomných bytov postavených s podporou štátu v znení neskorších predpisov,
 - d) nie je dôvod na vypovedanie nájmu bytu zo strany prenájomcu podľa § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka,
 - e) nájomca nemá žiadne záväzky voči prenájomcovi súvisiace s nájmom bytu.

Článok IV. Finančný príspevok

1. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli v zmysle ust. § 12 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní na zložení finančnej zábezpeky zo strany nájomcu.
2. Nájomca pred uzavretím tejto zmluvy o nájme bytu zložil na účet prenájomcu vedený v Prima banke Slovensko a.s., pobočka Vrábľa, číslo účtu: SK13 5600 0000 0022 0723 3011, variabilný symbol: **67504**, konštantný symbol: **0308**, finančný príspevok vo výške **313,38 €**. *(Neplatí pri opätovnom uzavretí nájomnej zmluvy)*
3. Nájomca nájomného bytu a prenájomca vyhlasujú, že na zákl. VZN č. 2/2013 zložil nájomca 30 dní pred podpísaním tejto zmluvy zábezpeku vo výške 3 mesačných splátok nájomného.
4. Finančné prostriedky poskytnuté nájomcom v rámci finančnej zábezpeky vedie prenájomca na samostatnom analytickom účte na nájomný bytový dom a je oprávnený tieto prostriedky použiť na tieto úhrady a odpočty zo zábezpeky:
 - a) úhrady za poškodenie spoločných priestorov a spoločných zariadení bytového počas 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 nezaplatené služby spojené s užívaním bytu počas trvania nájmu alebo/ v rámci záverečného vyúčtovania pri skončení nájmu bytu
 - d) iné úhrady, ktoré priamo súvisia s užívaním bytu a správou bytového domu, po vzájomnej dohode a súhlase obecného zastupiteľstva.
5. Vždy keď finančná zábezpeka, alebo jej časť, bude použitá prenájomcom na uspokojenie jeho pohľadávky voči nájomcovi, je nájomca povinný bezodkladne po výzve prenájomcu dorovnať zloženú zábezpeku do výšky aktuálneho trojmesačného nájomného a trojmesačných platieb spojených s užívaním bytu, najneskôr však do 14 pracovných dní od oznámenia prenájomcu o použití finančnej zábezpeky. V prípade, že aj napriek opakovanej výzve prenájomcu s poskytnutím primeranej lehoty na splnenie svojej povinnosti podľa tohto bodu si nájomca túto povinnosť nesplní, bude toto považované za rovnaké porušenie nájomnej zmluvy ako pri nezaplatení nájomného.
6. Finančnú zábezpeku zúčtuje prenájomca nájomcovi po skončení nájmu bytu a zvyšnú sumu vyplatí nájomcovi bezodkladne a to najneskôr do 30 dní po skončení nájmu.

7. Popri finančnom príspevku je nájomca povinný platiť nájomné a preddavky na úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu podľa článku V. tejto zmluvy o nájme bytu.
8. Po skončení nájmu prenajímateľ vráti finančný príspevok nájomcovi do 30 dní od ročného vyúčtovania preddavkov na úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu za posledný rok nájmu alebo jeho časť, zníženú o nedoplatky vzniknuté ku dňu skončenia nájmu o poplatky z omeškania, na ktoré prenajímateľovi vznikol nárok a o náhradu prípadnej škody resp. o cenu hygienického náteru, ak tento nepreviedol nájomca po skončení nájmu na svoje náklady.
9. Nájomca týmto súhlasí, aby úrok z finančného príspevku použil prenajímateľ na renováciu bytového domu.

Článok V.

Výška a splatnosť nájomného a preddavkov na plnenia poskytované s užívaním bytu

1. Cena nájmu bytu a ostatného zariadenia a vybavenia bytu za mesiac (ďalej len nájomné) bude stanovená v zmysle platných cenových predpisov pre tento typ nájomných bytov formou predpisu nájomného.
2. Preddavky na úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu budú stanovené formou mesačného predpisu za:
 - odber elektrickej energie (spoločné priestory a zariadenia + ČOV)
 - vodné a stočné (dodávku vody z verejného vodovodu a odvod odpadových vôd)
 - poistenie bytového domu + ČOV
 - fond opráv a údržby + ČOV

Poplatok za komunálne odpady a drobné stavebné odpady bude nájomca uhrádzať priamo správcovi tohto poplatku v zmysle platných právnych predpisov.

3. Nájomca je povinný platiť mesačne odo dňa podpísania zápisnice o odovzdaní a prevzatí bytu nájomné na príslušný mesiac a zálohovo – preddavky na úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu uvedené v ods. 2 tohto článku.

Súčasťou tejto zmluvy o nájme bytu je predpis nájomného, ktorý obsahuje výpočet mesačného nájomného a mesačných preddavkov na úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu.

4. Nájomné a mesačné preddavky na úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu podľa ods. 3 tohto článku sú splatné na základe tejto zmluvy o nájme mesačne, vždy do 15. dňa kalendárneho mesiaca na príslušný mesiac, a to prevodným príkazom na účet prenajímateľa vedený v Prima banke Slovensko, a.s., pobočka Vráble, číslo účtu: SK84 5600 0000 0022 0723 6001, variabilný symbol: **67504** (päťmiestny variabilný symbol je zložený z trojmiestneho súpisného čísla BD a dvojmiestneho čísla bytu), konštantný symbol: 0308.
5. V prípade, že nájomca nezaplatí nájomné a mesačné preddavky na úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu do 5 dní po jeho splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania v zmysle platných právnych predpisov (§ 697 Občianskeho zákonníka v planom znení).
6. Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku nájomného, ako sa zmenia cenové predpisy alebo ak prenajímateľ vybaví byt novými predmetmi, ktoré tvoria zariadenie a vybavenie bytu, to platí aj v prípade výmeny doterajšieho zariadenia a vybavenia bytu za nové.

7. Ak nastanú skutočnosti uvedené v odseku 6 je prenajímateľ oprávnený zmeniť výšku nájomného od 1. dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca.
8. Vyúčtovaním zistený nedoplatok na skutočných nákladoch za plnenia poskytované s užívaním bytu je nájomca povinný uhradiť do 15 dní od doručenia vyúčtovania. V tej istej lehote je prenajímateľ povinný vrátiť nájomcovi bytu vyúčtovaním zistený preplatok, pokiaľ nie je v oznámení o vyúčtovaní stanovený konkrétny dátum.

Článok VI. Osobitné ustanovenia

1. Nájomca bytu:

- a) prehlasuje, že je oboznámený so súčasným stavom prenajímaného bytu.
- b) osoby, ktoré s ním bývajú v spoločnej domácnosti majú právo užívať aj spoločné priestory domu a zariadenia domu predpísaným spôsobom podľa povahy príslušného zariadenia.
- c) nie je oprávnený uskutočniť akúkoľvek dispozíciu s bytom bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, t.j. nie je oprávnený prenechať predmet nájmu – byt, alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe, uskutočniť výmenu bytu a podobne.
- d) je povinný uhrádzať drobné opravy súvisiace s užívaním bytu a náklady spojené s bežnou údržbou. Drobnými opravami sa rozumejú opravy vymedzené v § 5 Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.
- e) má zakázané vykonávať v prenajatom byte stavebné úpravy, alebo iné podstatné zmeny, vrátane zmien na zariadení bytu, ktoré je vybavením tohto bytu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Všetky odsúhlasené zmeny môže nájomca uskutočniť iba na vlastné náklady.
- f) je povinný umožniť vstup do prenajatého bytu prenajímateľovi, zamestnancom Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR, príslušného krajského stavebného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu a dodržiavania zmluvných podmienok nájmu.
- g) sa zaväzuje, že bez zbytočného odkladu písomne oznámi prenajímateľovi tie skutočnosti – nedostatky, ktoré bránia riadnemu užívaniu bytu, ak prenajímateľ tieto nedostatky neodstráni, má nájomca právo tieto nedostatky po predchádzajúcom písomnom oznámení a písomnom súhlase prenajímateľa v nevyhnutnej miere odstrániť a požadovať od prenajímateľa náhradu primeraných nákladov. Zároveň sa zaväzuje, že poškodenia, ktoré v byte spôsobí sám alebo tí, ktorí s ním bývajú, uhradí v plnej výške. Ak sa tak nestane prenajímateľ má právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.
- h) je povinný bezodkladne, najneskôr do 15 dní oznámiť prenajímateľovi:
 - tie skutočnosti, ktoré sú rozhodujúce pre určenie mesačných preddavkov na úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu (t.j. napr. počet osôb žijúcich v byte, okrem návštev trvajúcich kratšie ako 15 dní a pod.). Výška mesačných preddavkov na úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu sa v tomto prípade zmení od 1. dňa mesiaca, ktorý nasleduje po príslušnej zmene.
 - zmenu osobných údajov (t.j. napr. zmenu priezviska, telefonického kontaktu a podobne).

V prípade zistenia nepravdivých údajov môže prenajímateľ ukončiť zmluvný vzťah s nájomcom.

- i) sa zaväzuje uzavrieť poistenie domácnosti na vlastné náklady.
- j) sa zaväzuje, že pri výkone svojich práv bude dbať na to, aby v polyfunkčnom bytovom dome bolo vytvorené prostredie zabezpečujúce ostatným nájomníkom nerušený výkon ich práv.
- k) sa zaväzuje upratovať spoločné priestory domu v zmysle príslušného domového poriadku.
- l) jeho príbuzní v priamom rade, t.j. blízke osoby v zmysle § 116 Občianskeho zákonníka v platnom znení, alebo druh, družka, ktorí s ním žijú v spoločnej domácnosti v nájomnom byte sa zaväzujú prihlásiť na trvalý pobyt do tohto nájomného bytu na dobu trvania nájmu.
- m) prehlasuje, že je oboznámený s návodom na prevádzkovanie bytu – bytového domu, ktorý si prevzal pri podpise tejto zmluvy o nájme bytu. Zaväzuje sa najmä dodržiavať a kontrolovať temperovanie v miestnostiach bytu a neprekročiť teplotu max. 22°C (neprekurovať), zabezpečiť pravidelné a intenzívne vetranie – min. 4x denne intenzívne a priebežne, podľa platných predpisov a noriem, dodržiavať pokyny na otváranie a vyklápanie okien a dverí.
- n) prehlasuje, že je oboznámený o možnosti opakovaného nájmu bytu v súlade so Všeobecne záväzným nariadením č. 2/2013 o podmienkach pridelovania nájomných bytov postavených s podporou štátu v znení neskorších predpisov.

2. Prenajímateľ bytu:

- a) sa zaväzuje odovzdať nájomcovi kľúče od bytu po podpísaní zápisnice o odovzdaní a prevzatí bytu.
- b) sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.
- c) má právo stavebné úpravy a iné podstatné zmeny v byte vykonávať iba so súhlasom nájomcu. Ak však takéto úpravy bude prenájomiteľ povinný vykonať na príkaz príslušného orgánu štátnej správy; tento súhlas mu nájomca nemôže odoprieť.
- d) má právo v prípade zmeny skutočností rozhodujúcich pre určenie nájomného, zmeniť výšku nájomného v zmysle platných právnych predpisov.
- e) určí výšku mesačných preddavkov na úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu zo skutočných nákladov za predchádzajúce obdobie a predpokladaných nákladov na nasledujúci rok.
- f) je oprávnený zmeniť výšku nájomného a mesačných preddavkov na úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu, ak je pre to dôvod vyplývajúci zo zmeny právnych predpisov, rozhodnutia cenových orgánov, alebo zo zmeny rozsahu poskytovaných služieb alebo ich cien. Zmenu výšky nájomného a výšky mesačných preddavkov môže prenájomiteľ realizovať od 1. dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá vytvorí právo prenájomiteľa na vykonanie zmeny. Zmena výšky nájomného a výšky mesačných preddavkov sa vykoná formou predpisu nájomného, ktorý bude doručený nájomcovi. Predpis nájomného sa považuje za doručený aj uplynutím odbernej lehoty v prípade uloženia písomnosti na pošte, ak si ju adresát v tejto lehote neprevezme.

Čl. VII

Skončenie nájmu

1. Nájom bytu sa skončí uplynutím doby, na ktorú bol dojednaný.
2. Pred uplynutím doby, na ktorú bol nájom dojednaný, sa nájom bytu môže skončiť

- písomnou dohodou prenajímateľa a nájomcu, alebo písomnou výpoveďou. Vypovedať nájom môžu obe zmluvné strany.
3. Nájomca môže vypovedať nájom bytu bez udania dôvodu.
 4. Prenajímateľ môže nájom bytu vypovedať len spôsobom ustanoveným v zákone a len z dôvodov v ňom uvedených, najmä 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 alebo vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
 - b) nájomca hrubo porušuje v dome povinnosti, vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil nájomné za užívanie bytu za dlhší čas ako tri mesiace po sebe idúce, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa,
 - c) nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie.
 5. Ak nájom bytu vypovie nájomca, výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede prenajímateľovi. Výpovedná lehota je 1 mesiac. Ak nájom bytu vypovie prenajímateľ, výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede nájomcovi. Nájom bytu zaniká posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená nájomcovi. Za dátum doručenia zásielky o výpovedi sa považuje aj posledný deň možnosti vyzdvihnutia uvedenej zásielky určený príslušným doručovacím úradom.
 6. Nájomca je povinný v deň skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi uvoľnený byt v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na opotrebenie, aké je obvyklé pri riadnom užívaní a údržbe, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikne.
 7. O odovzdaní bytu zmluvné strany spíšu zápisnicu, v ktorej sa opíše najmä stav bytu v čase jeho odovzdania prenajímateľovi.
 8. Nájomca berie na vedomie, že po uplynutí doby, na ktorú bol nájom dojednaný, nemá právo na náhradný byt, náhradné ubytovanie, ani prístrešie (ďalej len bytové náhrady). Rovnako nemá právo na bytovú náhradu, ak nájom bytu skončil výpoveďou prenajímateľa, dôvodov uvedených v článku VII. Ods. 4. tejto zmluvy.
 9. Po zániku nájmu vráti obec nájomcovi do 30 dní od vypratania nájomného bytu časť finančnej zábezpeky po odpočítaní súm nájomného, úhrad za služby a náklady spojené s užívaním nájomného bytu a po odpočítaní nákladov za prípadné poškodenie bytu.

Čl. VIII

Záverečné ustanovenia

1. Práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa spravujú príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka v platnom znení (Zák. č. 40/1964 Zb.) a ostatnými právnymi predpismi platnými na území Slovenskej republiky.
2. Prípadné sporné otázky z tejto zmluvy sa budú prednostne riešiť vzájomným rokovaním zmluvných strán.

3. Zmeniť, alebo doplniť túto zmluvu možno len formou písomných dodatkov a so súhlasom zmluvných strán. Dodatky sa podľa poradia číslujú a označia dátumom.
4. Účastníci – zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a bez výhrad s ním súhlasia, na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.
5. Zmluva je vyhotovená v dvoch vyhotoveniach, z ktorých jedno vyhotovenie zmluvy je určené pre prenajímateľa a druhé vyhotovenie zmluvy pre nájomcu.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzatvorili po vzájomnej dohode, jej obsahu rozumejú a na znak súhlasu zmluvu podpísali.
7. Zmluva je platná dňom podpisania oboma stranami a účinná odo dňa nasledujúceho po dni jej zverejnenia na webovej stránke obce Veľký Ďur.

Vo Veľkom Ďure, 30.03.2022

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....
Ing. Peter Benko
starosta obce

.....
Stanislav Fenčák
nájomca