



Zmluva o nájme obecného bytu

Prenajímateľ: Obec Veľký Kýr
Obecný úrad, nám. sv. Jána 1, 941 07 Veľký Kýr
Štatutárny zástupca: Ing. Judita Valašková, starostka obce
IČO: 309109
bankové spojenie: Prima Banka Slovensko,
IBAN SK72 5600 0000 0008 5553 2002

Nájomca: P S
Rodné číslo:

Osoby tvoriace spoločnú domácnosť nájomcu: rod. r.č.
, r. č.

Uzatvárajú nasledovnú zmluvu podľa ustanovenia § 685 Občianskeho zákonníka o nájme obecného bytu v bytovom dome 2 x 6 b. j. Profis na ul. Ružová č. 1289/2.

I. Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti, ktorá je evidovaná na LV č. 1 katastrálneho odboru Okresného úradu Nové Zámky ako stavba bytového domu nachádzajúca sa na parc. C-KN č. 125/10 v k. ú. Veľký Kýr na ul. Ružová so súpisným a orientačným číslom 1289/2.
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania **byt č. 3** o úžitkovej ploche 77,59 m² **na prvom podlaží bytového domu špecifikovanom v čl. I bod 1 tejto zmluvy** (ďalej len byt) spolu so zariadením a vybavením, ktoré sú evidované na evidenčnom listu bytu, tvoriaceho prílohu tejto zmluvy.
3. Uznesením č. 31/2020 zo dňa 19.6.2020 prenájomca delegoval správu a údržbu nájomných bytov obce a ich spoločných priestorov, na BYTKOMFORT s.r.o. Nové Zámky od 1.10.2020 na dobu neurčitú.
4. Prenajímateľ podľa zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení nesk. predpisov (ďalej „zákon o dotáciách“) nemôže vykonať prevod vlastníctva nájomného bytu po dobu najmenej 30 rokov od vydania kolaudačného rozhodnutia budovy.
5. Nájomca vyhlasuje, že so stavom bytu a jeho príslušenstvom sa oboznámil obhliadkou predmetného bytu pred podpisom tejto zmluvy. Nájomca a osoby tvoriace jeho spoločnú domácnosť majú právo okrem užívania bytu aj na užívanie spoločných priestorov a zariadení a plnení spojených s užívaním bytu.

II.

**Výška úhrady nájomného a plnení poskytovaných
s užívaním bytu a výška zábezpeky**

1. Výpočet nájomného, zaradenie bytu do kategórie, príslušné sadzby výšky nájomného a úhrada za plnenia poskytované s užívaním bytu, sadzby za základné a ostatné vybavenie bytu, zvýšenia nájomného resp. zníženie nájomného podľa kvality bytu a veľkosti podlahovej plochy obytných miestností upravujú osobitné právne predpisy. Byt podľa opatrenia MF SR č.01/R/2008 Z 23.4.2008 o regulácii cien nájmu bytov v znení opatrenia č. 02/R/2008 a opatrenia z 25.9.2008 a opatrenia č. 01/R/2011 z 1.12.2011 patrí do I. kategórie.
2. Výška nájomného predmetného bytu činí mesačne:

155,41 EUR (slovom: jednosto-päťdesiatpäť 41/100 EUR),

z toho príspevok do fondu opráv činí 26 EUR na základe zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní, kedy sa má tvoriť fond opráv ročne minimálne 0,5% z nákladov na obstaranie bytu.

Nájomca je povinný na výzvu správcu - BYTKOMFORT s.r.o. Nové Zámky nahlásiť skutočnú spotrebu vody podľa stavu bytového vodomera. Spotreba vody a poplatok za odvoz odpadových vôd rozrátaný podľa skutočnej spotreby vody sa budú uhrádzať po vystavení faktúry správcovi BYTKOMFORT s.r.o. Nové Zámky.

Spotreba vody zo spoločného vonkajšieho vodomera bude rozúčtovaná rovnomerne na každú bytovú jednotku.

Nájomca súhlasí s tým, aby prenajímateľ preplatok z vyúčtovania záloh na nájom a za úhradu služieb za predchádzajúci rok si ponechal na úhradu svojej pohľadávky, ktorú má voči nájomcom z titulu skôr neuhradených poplatkov za omeškanie vypočítaných z dlhu na predpise záloh aj v prípade, že dlžná istina bola už nájomcom v prospech prenajímateľa uhradená. V prípade preplatku na úhradách za uvedené služby zisteného pri vyúčtovaní za užívanie bytu v súlade s výsledkami objektívneho merania prenajímateľ nájomcom tento preplatok v celom rozsahu vráti do 60 dní odo dňa vyúčtovania.

3. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať nájomné a faktúru za vyúčtovanie nákladov na spoločné priestory včas. **Nájomné sa uhrádza 1 mesiac vopred vždy 15.dňa predchádzajúceho mesiaca na účet správcu – BYTKOMFORT s.r.o. Nové Zámky:**
SK63 7500 0000 0040 2840 5032
4. V prípade, ak nájomca nezaplatí nájomné alebo preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu v určenej lehote splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške 0,5 promile z dlžnej sumy za každý deň omeškania, najmenej však 0,83 EUR za každý i začatý mesiac omeškania.
5. Nájomca je povinný najneskôr v deň podpisu tejto nájomnej zmluvy uhradiť prenajímateľovi **finančnú zábezpeku** vo výške 6 - násobku mesačného nájomného, t.j. vo výške 932,46 EUR na osobitný účet prenajímateľa vedeného ČSOB, a.s. na účet IBAN: **SK80 7500 0000 0040 3034 9770**, ktorá slúži prenajímateľovi na zabezpečenie

platieb v súlade s § 12 ods. 8 zákona dotáciách. V prípade zániku práva nájmu bytu bude táto čiastka vrátená nájomcovi po odpočítaní dlhu podľa predchádzajúcej vety.

6. Nájomca sa zaväzuje bez zbytočného odkladu prenajímateľovi oznámiť zmenu skutočností rozhodujúcich pre určenie nájomného a záloh na plnenia poskytované s užívaním bytu a zároveň súhlasí s tým, aby sa uskutočnila zmena výšky úhrady v dôsledku zmien uvedených skutočností od 1. dňa nasledujúceho mesiaca. Rovnako sa bude postupovať v prípadoch, ak sa zmení výška úhrady nájomného a služieb s ním spojených na základe zmien právnych predpisov.

III.

Dĺžka nájomného vzťahu a opakované predĺženie nájomnej zmluvy

1. Táto nájomná zmluva sa uzatvára na **dobu určitú**, a to:

od: 01. 11. 2022 do: 31. 10. 2025

v súlade s ustanovením článku 5 Všeobecne záväzného nariadenia obce Veľký Kýr č. 1/2018 zo dňa 30. 4. 2018 schváleného uznesením obecného zastupiteľstva pod číslom U-17/2018 o prideľovaní nájomných bytov vo vlastníctve obce Veľký Kýr s tým, že ak nájomca byt riadne užíva (najmä ak platí nájomné a úhrady spojené s užívaním bytu, dodržiava domový poriadok), môže sa nájomná zmluva predĺžiť o takú dobu, na ktorú bola uzatvorená. Výnimkou je uzatvorenie nájomnej zmluvy s občanom so zdravotným postihnutím, u ktorého doba nájmu nepresiahne 10 rokov.

2. Podľa §12 ods. 3 zákona o dotáciách má nájomca právo na opakované uzavretie zmluvy o nájme nájomného bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude prenajímateľ informovať nájomcu tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.

IV.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu sú upravené v ustanoveniach §§ 687 – 695 OZ.
2. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi byt v stave spôsobilom na plné a nerušené užívanie, poskytovať služby umožňujúce riadne užívanie bytu, zabezpečiť likvidovanie odpadovej vody na náklady nájomcov, zabezpečiť odvoz tuhého komunálneho odpadu a jeho triedených komodít.
3. Prenajímateľ je povinný všetky opravy, ktoré má povinnosť vykonať, realizovať bezodkladne po predchádzajúcom upovedomení nájomcu a po dohode s ním. Prenajímateľ má právo na úhradu nákladov tých opráv a údržby bytu, o ktorých vykonanie sa nájomca včas nepostaral.
4. Nájomca sa zaväzuje:
 - a.) užívať byt, spoločné priestory a zariadenia domu v súlade s domovým poriadkom vydaným Obcou Veľký Kýr,

- b.) riadne platiť nájomné a úhrady prenajímateľovi za plnenie poskytovaných služieb v súvislosti s užívaním bytu,
 - c.) podieľať sa v dome na vytváraní prostredia zabezpečujúceho nerušený výkon práv ostatným nájomníkom,
 - d.) podieľať sa na nákladoch opráv a údržby spoločných priestorov a zariadení bytového domu,
 - e.) zabezpečovať bežné opravy a údržbu bytu na vlastné náklady,
 - f.) podieľať sa na udržiavaní bezprostredného okolia bytového domu a spoločných nebytových priestorov a kosiť zeleň v okolí bytového domu,
 - g.) prenajímateľovi oznámiť bez zbytočného odkladu potrebu tých opráv v byte, ku ktorým sa prenajímateľ v tejto zmluve zaviazal a umožniť prenajímateľovi ich vykonanie, s vedomím zodpovednosti za škodu pri nesplnení oznámenia,
 - h.) neposkytnúť byt, ani jeho časť do ďalšieho nájmu tretím osobám,
 - i.) dodržiavať ustanovenie § 12 ods. 1 písm. g.) zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov (ďalej „zákon o dot.“), podľa ktorého sa **zakazujú vykonať akékoľvek stavebné úpravy, aj iné podstatné zmeny na zariadení a vybavení bytu**. Prenajímateľ nie je povinný nahradiť nájomcovi žiadne zhodnotenie bytu vykonané nájomcom,
 - j.) umožniť po predchádzajúcom oznámení, na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu prenajímateľovi a iným kontrolným orgánom s cieľom prekontrolovať technický stav bytu a dodržiavanie zmluvných podmienok podľa § 18 odsek 1 zákona o dotáciách.
5. Za škodu spôsobenú pri užívaní spoločných priestorov a zariadení zodpovedajú nájomníci domu v rovnakom pomere medzi sebou navzájom, s výnimkou prípadov, v ktorých sa preukáže jej zavinenie treťou osobou.
6. Nájomca súhlasí s tým, aby prenajímateľ uskutočňoval zmeny predpisu záloh úhrad za poskytované služby spojené s užívaním bytu, ak v bežnom zúčtovacom období zistí, že doterajšia výška záloh nepostačuje na obstarávanie služieb spojených s užívaním bytu.

V.

Ukončenie nájomného vzťahu, odovzdanie bytu po ukončení nájmu

1. Nájomný vzťah môže ukončiť ktorákoľvek zmluvná strana s jednomesačnou výpovednou lehotou. Táto lehota začína plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená druhému účastníkovi.
2. Táto nájomná zmluva môže zaniknúť aj písomnou dohodou jej účastníkov, podľa ustanovení občianskeho zákonníka.
3. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu, okrem prípadov v zákone uvedených aj z dôvodu:
 - a.) ak nájomca, alebo ten, kto je členom jeho spoločnej domácnosti hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory, alebo spoločné zariadenia v dome alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, alebo ohrozuje bezpečnosť alebo dobré mravy v dome,
 - b.) ak nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že neplatí nájomné alebo úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako 3 (tri) mesiace alebo tým, že prenechal byt, alebo jeho časť inému do podnájmu.

4. V dôsledku zániku nájomného vzťahu k predmetnému bytu sa nájomcovia zaväzujú v deň ukončenia nájmu odovzdať byt prenajímateľovi v stave spôsobilom pre ďalšie užívanie, resp. v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, ktorý zodpovedá stavu, v akom bol byt prevzatý na základe protokolu o prevzatí a odovzdaní bytu.
5. Nájomca berie na vedomie, že po uplynutí doby, na ktorú bol nájom dojednaný, nemá právo na náhradný byt, náhradné ubytovanie ani prístrešie. Nájomca rovnako nemá právo na bytovú náhradu, ak nájom bytu skončil výpoveďou prenajímateľa.

VI.

Záverečné ustanovenia

1. Zmeny a doplnky tejto nájomnej zmluvy sa môžu uskutočňovať len písomnou formou a so súhlasom zmluvných strán.
2. Táto zmluva sa vyhotovuje v troch rovnopisoch, z ktorých prenajímateľ obrží jedno vyhotovenie, nájomcovi sa poskytnú dve vyhotovenia zmluvy.
3. Osobné údaje dotknutých osôb sa spracúvajú v súlade s NARIADENÍM EURÓPSKEHO PARLAMENTU A RADY (EÚ) 2016/679 z 27. apríla 2016 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov, ktorým sa zrušuje smernica 95/46/ES (všeobecné nariadenie o ochrane údajov) a so zákonom č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov. Informácie o spracúvaní osobných údajov prevádzkovateľom sú vám plne k dispozícii na webovom sídle www.osobnyudaj.sk/informovanie, ako aj vo fyzickej podobe v sídle prenajímateľa.
1. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu a zverejnení na webovom sídle prenajímateľa. Zmluva sa vyhotovuje v dvoch rovnopisoch, z ktorých nájomca a prenajímateľ obdržia po jedno vyhotovení zmluvy.

Vo Veľkom Kýre, dňa 31.10.2022

Prenajímateľ:

Ing. Judita Valašková
starostka obce

Nájomca:

.....