

Zmluva o nájme bytu

OU 142/2022-3/2023

§ 663 a nasl. a § 685 a nasl. OZ za používanie ustanovení Nariadenia vlády SR č. 137/2000
o programoch rozvoja bývania a VZN OZ v Dolnom Štále č. .2/2009

Prenajímateľ: Obec Dolný Štál, zast. starostom obce Tomášom Horváthom
IČO: 305 430
Sídlo: Obecný úrad Dolný Štál, 930 10 Dolný Štál 676
č.ú.: 19023122/0200

Nájomca :

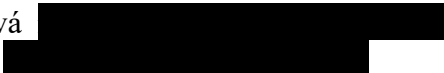
1. Lóránt Kovács



Spolubývajúci:

Mária Váradiová

Amina Kovács



Prenajímateľ a nájomca uzavreli

zmluvu o nájme bytu

I.

Na základe žiadosti nájomcu prenajímateľ a nájomca uzatvárajú ~~novú~~ **opakovanú** nájomnú zmluvu za nasledovných podmienok:

- 1.) Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania **byt č. 4** nachádzajúci sa v Dolnom Štále pod **s.č. 795, o.č. 74**
– t.j. byt č. 4. v bytovom dome 9 b.j., ktorý pozostáva z miestností podľa pasportu bytu. Celková plocha podlahovej plochy je 80 m².
- 2.) Popis miestností vybavenia bytu obsahuje technický pasport bytu, príloha č. 1, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tejto nájomnej zmluvy.
- 3.) Budova v ktorom sa nachádza prenajatý byt je z tepelno-technického hľadiska závadný, následkom čoho sa opakovane vyskytuje tvorba plesne na veľkých plochách vnútorných stien prenajatého bytu.
- 4.) Nájomca sa so stavom prenajímaného bytu oboznámil, sú mu známe technické vlastnosti bytu (vrátane tepelnotechnických) a dňom uvedeným na protokole o odovzdaní a prebratí ho preberá v stave v akom sa nachádza na základe pasportu do svojho užívania spolu s osobami, ktoré s nimi žijú v spoločnej domácnosti.
- 5.) Nájomca a tieto osoby majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné zariadenia domu, ako aj používať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.

II.

- 1.) Nájomný pomer vzniká dňom **01.05.2023 a uzatvára** na základe žiadosti a príjmových pomerov nájomcu, **na dobu 1 roka a to do 30.04.2024** podľa §1a a §2 VZN č. 1/2017 o podmienkach nájmu obecných bytov obce Dolný Štál.
Nájom bytu zanikne uplynutím tohto dohodnutého času. Nájom bytu môže zaniknúť aj písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom alebo písomnou výpoveďou v zmysle § 711 Občianskeho zákonníka.

2.) V zmysle § 2 VZN č. 2/2009 Obce Dolný Štál o podmienkach nájmu obecných bytov má nájomca po uplynutí dohodnutého času právo na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy na nájom bytu, za rovnakých podmienok, za akých bola uzatvorená predchádzajúca nájomná zmluva, pri dodržiavaní podmienok obsiahnutých v § 2 a §3 VZN. Nájomný pomer sa predlžuje na základe písomnej žiadosti nájomcu, ktorá má byť doručená prenajímateľovi najneskoršie 4 mesiace pred uplynutím doby nájmu. Opakovaný nájom bytu je podmienený trvalým pobytom nájomcu a spolubývajúcich osôb na danej adrese. O možnosti opakovaného uzavretia nájmu bytu bude nájomca informovaný minimálne 3 mesiace pred dohodnutým termínom ukončenia nájmu bytu. (V 1/2008)

III.

- 1.) Prenajímateľ odovzdá nájomcovi byt uvedený v bode I. tejto zmluvy spolu s jeho príslušenstvom v stave spôsobilom na riadne užívanie (čo vyplýva aj z opisu stavu bytu) a zaväzuje sa zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu (§ 687 ods. 1 OZ). **V prípade opakovane uzavretej nájomnej zmluvy sa nekoná fyzické odovzdanie bytu.**
- 2) Nájomca prehlasuje, že sa dôkladne oboznámil so stavom prenajatého bytu dôrazom na závalu bytu uvedeného v bode I. ods. 3) tejto zmluvy a byt preberá v tomto stave. Nájomca ďalej prehlasuje, že byt v uvedenom stave považuje za spôsobilý na dohodnuté užívanie.
- 3) Nájomca sa zaväzuje, že plesneň, ktorý sa môže vyskytnúť v prenajatom byte pre závalu bytu, odstráni na vlastné náklady a nebude žiadať odstránenie tohto nedostatku od prenajímateľa a nebude nárokovat' náhradu svojich nákladov vynaložených v súvislosti s odstránením plesne resp. eliminovaním výskytu plesne.
- 4) Nájomca potvrdzuje, že výskyt plesne v prenajatom byte neznamena závalu brániacej riadnemu užívaniu bytu. Nájomca preto berie na vedomie, že nemá nárok na odpustenie resp. na poskytnutie zľavy z nájomného z titulu výskytu plesne v byte.

IV.

- 1.) Nájomca sa zaväzuje vykonávať v prenajatom byte drobné opravy súvisiace s jeho užívaním a uhrádzať náklady spojené s jeho bežnou údržbou (§ 687 ods. 2 OZ). Medzi drobné opravy patrí najmä maľovanie stien, odstránenie plesne zo stien, úpravy súvisiace s eliminovaním výskytu plesne na stenách bytu, oprava okien, dverí, zámok a svietidiel, oprava sanitárneho a kuchynského zariadenia, opravy na vodovodnom a vykurovacom zariadení – zoznam drobných opráv tvorí prílohu VZN o nájme bytov v súlade s príl. č. 1. nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z.z.
- 2.) Za revíziu technických zariadení v spoločných častiach (hlavné rozvody) zodpovedá prenajímateľ, vo vnútri bytu zodpovedá nájomca.
- 3.) Nutnosť výkonu opráv, ktoré má znášať prenajímateľ, je povinný oznámiť mu bez zbytočného odkladu a súčasne mu umožniť ich vykonanie. V opačnom prípade zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti (§ 692, ods. 1 OZ). Zaväzuje sa tiež predmetný byt a zariadenia domu užívať riadne a riadne používať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu. Pri výkone svojich práv bude dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv (§ 690 OZ).
- 4.) Nájomca berie na vedomie právo prenajímateľa na odstúpenie od nájomnej zmluvy, ak napriek jeho písomnej výstrahe bude prenajatý byt užívať, resp. trpieť jeho užívanie takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo že mu hrozí značná škoda (§ 679 ods. 3 veta prvá OZ)

V.

- 1.) Nájomca sa zaväzuje nevykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny v byte bez súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady (§694 OZ)

VI.

- 1.) Zmluvné strany berú na vedomie, že oprávnenie prenajímateľa na výkon stavebných prác, resp. iných podstatných zmien v byte je viazané na súhlas nájomcu, ktorý ho môže odmietnuť len z vážnych dôvodov. Ak však prenajímateľ bude vykonávať také úpravy na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, je nájomca povinný ich vykonanie umožniť, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla (§695 OZ).

VII.

- 1.) Nájomca sa zaväzuje platiť ročné nájomné v sume **1971,72 EUR**, a to v splátkach splatných po **164,31 EUR** mesačne. (V zaplatenom nájomnom je zahrnutý príspevok na tvorbu fondu opravy a údržby vo výške ...**54,77**..... EUR/mes.)
- 2.) Mesačné zálohy a poplatky za služby spojené s užívaním bytu a pozemku podľa prílohy činia **2,13 eur/mes.** za užívanie príslušného pozemku a **25 eur** ako záloha za vodné a stočné, a sú splatné spolu s nájomným (§696 ods. 2 OZ), t.j. že nájomca hradí prenajímateľovi **celkom 191,44 EUR/mes. vopred vždy do 25. dňa predchádzajúceho kalendárneho mesiaca toho ktorého sa platba týka.** Platby možno uskutočniť:
 - v hotovosti do pokladne prenajímateľa
 - bankovou zloženkou
 - na účet prenajímateľa č.ú. SK 42 0200 0000 0000 19023122, VS: 795x (x – číslo bytu), KS 308, ŠS: (prísl. rok a mes.)
- 3.) Skutočnú výšku nákladov za služby spojené s nájomom – vodné a stočné - a celkových preddavkov vyfakturuje prenajímateľ nájomcovi najneskôr do 30 dní po obdržaní faktúry od dodávateľa.
- 4.) Zmluvné strany berú na vedomie, že spôsob výpočtu nájomného, úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu, spôsob ich platenia a prípady, v ktorých je prenajímateľ oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné, úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu a zmeniť ďalšie podmienky nájomnej zmluvy, ustanoví osobitný právny predpis (§696 ods. 1 OZ).
- 5.) Nájomca je povinný uhradiť prenajímateľovi finančnú zábezpeku vo výške 6 – mesačného nájomného, t.j. **985,86 eur** ihneď pri podpísaní tejto nájomnej zmluvy.
- 6.) Pri opakovane uzavretej nájomnej **za rovnakých podmienok**, prenajímateľ preúčtuje uhradenú finančnú zábezpeku z predošlého nájomného vzťahu.
- 7.) Kaucia bude vrátená nájomcovi najneskôr do 7 pracovných dní po skončení nájmu bytu po vyrovnaní všetkých záväzkov vyplývajúcich z nájmu v hotovosti, poštovou poukážkou, alebo na jeho účet.* V prípade opätovného uzavretia nájmu sa kaucia preúčtuje na ďalšie obdobie nájmu.

VIII.

- 1.) Po skončení nájmu sa nájomca zaväzuje odovzdať predmetný byt prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

IX.

- 1.) Účastníci si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.

V Dolnom Štále, dňa: 29.3.2023

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....
Tomáš Horváth, starosta obce

.....