

Zmluva o nájme bytu

č. 8/8/2023

uzatvorená podľa § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka ktorú uzatvorili zmluvné strany:

Prenajímateľ: Obec Dulovce
Sídlo : Hlavná 275/33, 946 56 Dulovce
Zástupca : Ing. Miloš Vicena, starosta obce
IČO : 00306444
DIČ : 2021029285
Bankové spojenie : Prima banka a. s. , Komárno
Číslo účtu : 3831413002/5600, IBAN: SK42 5600 0000 0038 3141 3002

Nájomca :

Meno a priezvisko: Anna Szencziová, nar.
Trvale bytom:
Doručovací adres:

I.

Predmet nájmu

1. Predmetom nájmu je byt č. 8 na 2. poschodí obecného nájomného bytu v Dulovciach na ul. Starohorskej, súpisné číslo 509, orientačné číslo 6, vo vlastníctve prenajímateľa.
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania byt uvedený v bode I. ods.1) tejto zmluvy za podmienok uvedených v zmluve.
3. Byt popísaný v bode I. ods. 1 zmluvy pozostáva z 3 izieb a z týchto ďalších miestností : predsieň, kuchyňa, špajza, kúpeľňa, WC, balkón, komora. **Podrobný popis bytu a jeho vybavenosti je v evidenčnom liste, ktorý tvorí prílohu tejto zmluvy.**
4. Nájomca vyhlasuje, že sa so stavom prenajímaného bytu oboznámil a preberá ho do svojho užívania spolu s osobami, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti.

S nájomcom budú byt užívať osoby tvoriace domácnosť nájomcu:

1. nar.príb. pomer.....
2. nar.príb. pomer
3. nar.príb.pomer
4. nar.príb. pomer

II.

Doba platnosti a zánik nájmu

1. Prenajímateľ prenajíma byt nájomcovi na dobu určitú, t.j. od 01. 07.2023 do 30. 06.2026.

2. Nájom bytu zanikne:
 - a) uplynutím dojednanej doby nájmu,
 - b) písomnou dohodou zmluvných strán,
 - c) písomnou výpoveďou.
3. Dohodou zmluvných strán nájom zaniká k dohodnutému dňu. Po uplynutí dojednanej doby nájmu, môže byť s nájomcom uzatvorená zmluva na ďalšie obdobie, ak nájomca naďalej spĺňa kritéria na uzatvorenie zmluvy v zmysle všeobecne záväzného nariadenia obce a osobitných predpisov.

Nájomca má právo na opakované uzavretie zmluvy o nájme bytu, pokiaľ bude spĺňať podmienky pre uzavretie nájomnej zmluvy určené v zákone č. 443/2010 o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov a o opakované uzavretie nájomnej zmluvy písomne požiada obec Dulovce v lehote najneskôr jeden mesiac pred ukončením nájmu a zároveň v tej istej lehote zdokladuje spĺňanie požiadaviek podľa z. č. 443/2010 Z. z. Právo na opakované uzavretie zmluvy má len ten nájomca, ktorý počas doterajšieho obdobia nájmu bytu:

- neplatil oneskorene nájomné a úhrady za služby spojené s nájomom bytu
 - nie je dlžný na nájomnom a úhradách za služby spojené s nájomom bytu
 - nájomca nepoškodzoval prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome
 - nenarušoval pokojné bývanie ostatných nájomcov, neohrozoval bezpečnosť a neporušoval dobré mravy v dome
 - nájomca neprenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu
 - neporušil ani jednu z povinností tejto nájomnej zmluvy
4. Prenajímateľ bude písomne informovať nájomcu o možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.
 5. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu z dôvodov uvedených v § 711 ods. 1, písm. a) až g) Občianskeho zákonníka.
 6. Ak bola daná výpoveď, nájom bytu sa skončí uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola doručená výpoveď. V prípade stanovenom v zákone výpovedná doba sa predlžuje o ochrannú dobu, ktorá trvá šesť mesiacov.
 7. Po skončení nájmu nájomca nemá právo na bytovú náhradu (náhradný byt, náhradné ubytovanie alebo prístrešie).

III.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.

2. Prenajímateľ je povinný umožniť po predchádzajúcom oznámení, na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do nájomných bytov zamestnancom ministerstva, príslušného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu nájomného bytu; to platí aj pre nájomcu a osoby tvoriace jeho domácnosť, ktoré nájomný byt užívajú na základe nájomnej zmluvy.
3. Nájomca bytu a osoby, ktoré s nájomcom žijú v spoločnej domácnosti majú právo užívať byt, spoločné priestory a zariadenia domu a požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
4. Nájomca je povinný riadne užívať byt, spoločné priestory, zariadenia domu a požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu. Je povinný hradiť drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou /v zmysle nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z. /.
5. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu bytu, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady sám a požadovať od neho náhradu.
6. Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v dome sám alebo tí, ktorí s ním bývajú. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu, závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.
7. Nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu opráv v byte, ktoré znáša prenajímateľ a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
8. **Vzniknuté poruchy je potrebné nahlásiť písomne prenajímateľovi.**
9. Nájomca nie je oprávnený dať prenajatý byt alebo jeho časť inému do podnájmu, ani prihlásiť na prechodný alebo trvalý pobyt ďalšiu osobu /y/ do bytu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
10. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v byte bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, vrátane úpravy rozvodov elektriny, vody a plynu, na vlastné náklady bez nároku na náhradu vynaložených nákladov, resp. navráti užívaný byt do pôvodného stavu.
11. **Prevádzkové náklady za spotrebu elektrickej energie a plynu je nájomca povinný uhrádzať priamo dodávateľovi, vrátane poplatkov za zriadenie odberného miesta spotreby elektriny a plynu, bez nároku na náhradu poplatkov voči prenajímateľovi. Prevádzkové náklady za spotrebu vody uhrádza nájomca prenajímateľovi podľa skutočne spotrebovanej vody.**
12. **Vývoz septiku bude zabezpečovať obec, ktorá rozúčtuje poplatok každému nájomcovi podľa skutočne spotrebovanej vody /vodomeru/.**
13. Vývoz domového odpadu si hradí každý nájomca na vlastné náklady.

14. Prevádzkové náklady, za spotrebu elektrickej energie v spoločných priestoroch, za drobné opravy je povinný nájomca uhrádzať prenajímateľovi.

IV.

Výška nájomného, poplatok z omeškania

1. Nájomca je povinný platiť prenajímateľovi nájomné za byt.
2. Mesačné nájomné predstavuje sumu :

Celková úžitková plocha bytu : 74,32 m ²	149,75 €
Fond opráv	27,30 €
celkové mesačné nájomné spolu:	177,05 €
preddavok na vodu	5,00 €
preddavok na vývoz septiku	5,00 €
celkové mesačné platby spolu	187,05 €
3. Nájomné je nájomca povinný zaplatiť do 20. dňa bežného kalendárneho mesiaca na účet prenajímateľa.
4. Nájomca v deň vzniku nájmu je povinný oznámiť prenajímateľovi príslušníkov v domácnosti, ktorí budú s ním v prenajatom byte bývať.
5. Pri zmene počtu osôb bývajúcich v byte nájomca túto skutočnosť je povinný oznámiť prenajímateľovi najneskôr do 30 dní od jej vzniku. /narodenie, úmrtie, odsťahovanie/.
6. Ak nájomca nezaplatí riadne nájomné, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania v zmysle platných právnych predpisov.
7. Nájomca súhlasí s tým, že poslanci obecného zastupiteľstva budú informovaní o nedoplatkoch nájomcov.
8. Náklady na elektrickú energiu na spoločné priestory prenajímateľ vyúčtuje podľa skutočných nákladov na základe vyúčtovacej faktúry ZSE a.s.
Sumu na základe vyúčtovania je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi do doby splatnosti faktúry.

V.

Osobitné ustanovenia

Po skončení nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajatý byt prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

VI.

Záverečné ustanovenia

1. Otázky a vzťahy, ktoré nie sú touto zmluvou bližšie upravené sa spravujú ustanoveniami Občianskeho zákonníka a iných všeobecne záväzných právnych predpisov.

2. Zmluva o nájme bytu sa vyhotovuje v troch rovnopisoch, z toho prenajímateľ obdrží dva rovnopisy a nájomca jeden rovnopis zmluvy.
3. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu si prečítali, s jej obsahom súhlasia bez výhrad a na znak súhlasu ju podpisujú.
4. Nájomca v zmysle zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov svojim podpisom na tejto zmluve potvrdzuje, že súhlasí so spracovávaním jeho osobných údajov prenajímateľom v rozsahu údajov uvedených v záhlaví tejto zmluvy na účel vedenia týchto údajov v evidencii nájomcov a v prípade porušenia záväzkov vyplývajúcich z tejto zmluvy a vzniku pohľadávky prenajímateľa aj vo všetkých informačných systémoch súvisiacich s vymáhaním týchto pohľadávok na súde vrátane výkonu rozhodnutia. Nájomca dáva tento súhlas až do doby vyrovnania všetkých záväzkov, vyplývajúcich z tejto zmluvy.

V Dulovciach , dňa 01. 07. 2023

Prenajímateľ:

Obec Dulovce, v zastúpení starostom obce
Ing. Milošom Vicenom

Nájomca:
