

Zmluva o nájme bytu č. 6/1/2023

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 Slovensko a. s. , Komárno
Číslo účtu : 3831413002/5600, IBAN: SK42 5600 0000 0038 3141 3002

Nájomca :

Meno a priezvisko: Kamil Hamran,
Trvale bytom:
a manž. Iveta Hamranová rod. Bandová,
Trvale bytom:

I. Predmet nájmu

1. Predmetom nájmu je byt č. 1 na prízemí obecného nájomného bytu v Dulovciach na ul. Dvorskej , súpisné číslo 184, orientačné číslo 1 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 2 izieb a z týchto ďalších miestností : predsieň, kuchyňa, kúpeľňa, WC, balkón. **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.
5. S nájomcom budú byt užívať osoby tvoriace domácnosť nájomcu:

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 nájmom bytu
 - nie je dlžný na nájomnom a úhradách za služby spojené s nájmom 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 si nájomcovia zabezpečujú sami a sú povinní tento septik dať vytriahnuť 1 krát mesačne v množstve 4 fúry = 32.000 litrov.**
13. Nájomcovia bytov sú povinní kosiť plochu okolo bytového domu na parc. č. 1701/1 a to v dobe od 01. 05. do 31. 08. – 2 x mesačne, a v dobe od 01. 09. do 31. 10. – 1 x mesačne.
12. Vývoz domového odpadu si hradí každý nájomca na vlastné náklady.

13. Prevádzkové náklady za spotrebu elektrickej energie v spoločných priestoroch a 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 : 49,89 m ²	84,80 €
1/6 úžitkovej plochy spoločných priestorov: 10,515 m ²	17,85 €
<u>Fond opráv FO</u>	<u>16,30 €</u>
celkové mesačné nájomné spolu:	118,95 €
preddavok na vodu	11,00 €
preddavok na vývoz septiku / 3 a viac osôb /	10,00 €
<u>celkové mesačné platby spolu</u>	<u>139,95 €</u>
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:
