

ZMLUVA č.5/2023

O NÁJME BYTU

uzatvorená

medzi zmluvnými stranami :

1/ **Obec Hontianska Vrbica**
Hontianska Vrbica č.267
zastúpená Ondrejom Labantom, starostom obce
IČO 00306975 DIČ 2021023565
Bankové spojenie : Prima banka Slovensko, a.s.
Číslo účtu : 7107314001/5600
IBAN : SK73 5600 0000 0071 0731 4001
Na strane jednej ako **Prenajímateľ** /ďalej len „Prenajímateľ“/

a
2/ Titul,meno, priezvisko Jaroslava Racsková
Rodená , Narodená v
Trvale bytom Hontianska Vrbica , 935 55 Hontianska Vrbica
Stav , Číslo OP

I.

Preambula

1.

Prenajímateľ je vlastníkom bytu č. 5, na 2.podlaží obytného domu č. 324 v Hontianskej Vrbici, nehnuteľnosti zapísanej na Okresnom úrade v Leviciach odbor katastrálny, pre k.ú. Hontianska Vrbica, okres Levice, obec Hontianska Vrbica na LV č. 1 parcela registra „C“ č. 296/16, zastavané plochy a nádvoria.

2.

Nájomca je fyzickou osobou, ktorá písomne požiadala o pridelenie nájomného bytu a zároveň splnila podmienky na pridelenie obecného bytu za účelom bývania v zmysle zákona a Všeobecného záväzného nariadenia obce č.25.

II.

Predmet a účel nájmu

1.

Predmetom tejto Zmluvy je **prenájom bytu** č. 5, na 2. podlaží obytného domu č. 324 v Hontianskej Vrbici o celkovej výmere 74,34 m² (ďalej len „byt“).

2.

Prenajatý byt o celkovej výmere 74,34 m² pozostáva z 10 miestností (predsieň, WC, kúpeľňa, špajza, kuchyňa, komora, detská izba, spálňa, obývacia izba, balkón)

- Predsieň	v celkovej výmere	8,31 m ²
- WC	v celkovej výmere	1,10 m ²
- Kúpeľňa	v celkovej výmere	4,85 m ²
- Špajza	v celkovej výmere	1,35 m ²
- Kuchyňa	v celkovej výmere	9,23 m ²
- Komora	v celkovej výmere	2,96 m ²
- Detská izba	v celkovej výmere	12,25 m ²
- Spálňa	v celkovej výmere	13,50 m ²
- Obývacia izba	v celkovej výmere	19,31 m ²
- Balkón	v celkovej výmere	1,48 m ²

3.

Celkový stav a vybavenie bytu je uvedený v zápisnici o odovzdaní a prevzatí bytu, ktorá tvorí prílohu č.2 tejto Zmluvy.

4.

Spoločnými časťami domu sú najmä:

-základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, priečelia, schodišťa, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie, zvislé nosné konštrukcie.

4.

Spoločnými zariadeniami domu sú najmä:

- kočíkareň, bleskozvody, komíny, vodovodné, kanalizačné, elektrické a plynové prípojky.

III.

Doba nájmu a skončenie nájmu

1.

Prenajímateľ dáva Nájomcovi do odplatného užívania byt uvedený v čl.II odst.2 a to na dobu **u r č i t ú** v trvaní **od 01.09.2023 do 31.08.2026**, t.j. na tri roky , s možnosťou opakovaného uzatvorenia nájmu, v zmysle zákona a Všeobecného záväzného nariadenia obce č.25.

2.

Prenajímateľ môže s Nájomcom uzatvoriť novú nájomnú zmluvu za rovnakých podmienok v prípade, ak:

a/ Nájomca v priebehu trvania tejto Zmluvy nájomné a služby spojené s užívaním bytu si plnil vždy včas a riadne.

b/ Nájomca neporušil žiadne iné povinnosti vyplývajúce mu z tejto Zmluvy a na porušenie povinností nebol nikdy písomne zo strany Prenajímateľa upozornený.

c/ Nájomca o uzatvorenie novej Nájomnej zmluvy písomne Prenajímateľa požiada štyri/4/ kalendárne mesiace pred ukončením platnosti nájmu.

d/ Nájomca po celú dobu spĺňa podmienky Všeobecne záväzného nariadenia obce č.25 ako osoba spôsobilá na pridelenie nájomného bytu obce.

3.

Nájomnú zmluvu je možné ukončiť :

a/ Dohodou zmluvných strán, dohoda bude mať vždy písomnú formu a bude ukončená posledným dňom v mesiaci v ktorom sa zmluvné strany na ukončení zmluvného vzťahu dohodli.

b/ Uplynutím doby na ktorú bola Nájomná zmluva uzatvorená

c/ Výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán s 3 mesačnou výpovednou lehotou, ktorá začína plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po písomnom doručení výpovede druhou stranou. Pre udelenie výpovede ktorejkoľvek zo strán nepostačuje písomné doručenie označené ako výpoveď prostredníctvom e-mail správy.

4.

Nájomca má právo vypovedať túto Nájomnú zmluvu kedykoľvek aj bez udania dôvodu.

5.

Prenajímateľ má právo vypovedať túto Nájomnú zmluvu, ak:

a/ Nájomca alebo osoby žijúce v prenajatom byte narúšajú výkon nájomných práv ostatným nájomcom svojím nevhodným správaním a Prenajímateľom boli už raz písomne na svoje správanie upozornení.

b/ Nájomca užíva byt /spoločné priestory, zariadenia obytného domu/ v rozpore s účelom a charakterom pre ktorý mu bol pridelený.

c/ Nájomca alebo osoby žijúce v prenajatom byte spôsobil/li na byte Prenajímateľovi škodu, ktorej suma presahuje 230 €.

d/ Nájomca si neplní včas a riadne svoju povinnosť, platiť nájomné a služby spojené s užívaním bytu v zmysle tejto zmluvy a pohľadávka voči Prenajímateľovi presiahla sumu nájomného za dva /2/ mesiace (pohľadávkou sa rozumie aj jej príslušenstvo).

e/ Nájomca, bez súhlasu Prenajímateľa umožnil byt užívať iným osobám.

f/ Nájomca, bez súhlasu Prenajímateľa si v byte, ktorý má prenajatý zriadil sídlo podnikania.

g/ Nájomca porušil povinnosti, k dodržiavaniu ktorých sa zaviazal v zmysle Čl. V, ods.2.

IV.

Cena nájmu a služieb spojených s užívaním bytu

1.

Cena nájomného za byt sa stanovila dohodou zmluvných strán a na základe výpočtu nájomného schváleného uznesením obecného zastupiteľstva číslo 141 dňa 04.12.2020 .

Nájomca sa zaväzuje Prenajímateľovi platiť odo dňa podpísania nájomnej zmluvy a zápisnice o odovzdaní a prevzatí bytu mesačne :

a/ **nájom** za byt

v celkovej sume 131,08 €

b/ **služby** spojené s užívaním bytu formou zálohovej platby

v celkovej sume 58,02 €

spolu vo výške **189,10 €**, to všetko najneskôr do 20.-ho dňa v mesiaci v prospech účtu Prenajímateľa uvádzaného v záhlaví tejto Zmluvy, VS - číslo zmluvy, ŠS – MMRRRR.

2.

Spôsob rozúčtovania služieb spojených s užívaním bytu upravuje mesačný zálohový predpis, ktorý tvorí prílohu č. 1 tejto Zmluvy.

V.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1.

Prenajímateľ je povinný:

a/ počas celej doby nájmu zabezpečiť pre Nájomcu nerušený výkon jeho práv spojených s užívaním bytu.

b/ zálohové platby za služby spojené s užívaním bytu zúčtovať vždy za uplynulý kalendárny rok a Nájomcovi najneskôr do 31.05.v každom kalendárnom roku predložiť Ročné vyúčtovanie nákladov a služieb spojených s bývaním.

c/preplatky spojené s Ročným vyúčtovaním nákladov a služieb spojených s bývaním uhradiť Nájomcovi najneskôr do 30 dní odo dňa prevzatia Ročného vyúčtovania.

d/ vrátiť Nájomcovi finančnú zábezpeku (depozit) v plnej výške, prípadne krátený o výšku pohľadávky a to v lehote do 30 kalendárnych dní odo dňa vyúčtovania ukončeného nájomného vzťahu.

e/ zúčastňovať sa na schôdzach konaných v obytnom dome

f/ vstupovať do bytu za účelom kontroly dodržiavania predmetu a účelu Zmluvy a povinností na strane Nájomcu.

2.

Nájomca je povinný:

a/ riadne a včas platiť v prospech účtu Prenajímateľa nájom a služby spojené s bývaním.

b/ dodržiavať všetky povinnosti vyplývajúce mu ako Nájomcovi v zmysle tejto Zmluvy.

c/ dodržiavať čistotu a poriadok bytu, spoločných priestorov v obytnom dome, chrániť majetok Prenajímateľa a nepoškodzovať ho, nerušiť ostatných nájomníkov v obytnom dome a dodržiavať domový poriadok.

d/ nedoplatky spojené s Ročným vyúčtovaním nákladov a služieb spojených s bývaním uhradiť Prenajímateľovi najneskôr do 30 dní odo dňa prevzatia Ročného vyúčtovania, v opačnom prípade si je vedomý, že porušuje Zmluvu a Prenajímateľ si môže voči nemu uplatňovať úrok z omeškania v zmysle Občianskeho zákonníka č. 40/1964 §517 odst.2.

e/ v prípade neuhradenia nájomného a služieb spojených s bývaním včas a riadne zaplatiť Prenajímateľovi úrok z omeškania v zmysle zákona.

f/ znášať všetky drobné opravy v byte, ktoré súvisia s bývaním na svoje vlastné náklady.

g/ uhradiť Prenajímateľovi v plnom rozsahu škodu, ktorú spôsobil sám Nájomca, osoby žijúce s Nájomcom v spoločnej domácnosti alebo iné osoby ktoré sa nachádzali v prenajatom byte po dobu trvania tejto Zmluvy a túto škodu spôsobili.

h/ zdržať sa akýchkoľvek stavebných úprav v byte, spoločných častiach a zariadeniach v obytnom dome, nie je oprávnený ich vykonať ani na svoje vlastné náklady bez písomného súhlasu Prenajímateľa.

h/ vždy umožniť a sprístupniť byt Prenajímateľovi na čas nevyhnutný za účelom meraní, inštalácie vodomeroch, kontroly a odpočtu meračov spotreby v byte.

i/ užívať byt iba na bývanie v rozsahu upravenom touto Zmluvou a iba pre osoby, ktoré majú podľa Rozhodnutia Prenajímateľa oprávnenie tento byt užívať.

j/ oznámiť akékoľvek zmeny v počte osôb užívajúcich byt /rodinní príslušníci/ najneskôr do 30 dní odo dňa zmeny.

k/ v deň ukončenia nájomného vzťahu odovzdať byt Prenajímateľovi vypratáný, nepoškodený s vykonanou hygienickou maľbou na vlastné náklady.

l/ oznámiť Prenajímateľovi deň a čas konania schôdzí v obytnom dome minimálne 3 dni predom.

VI.

Záverečné ustanovenia

1.

Prenajímateľ sa s nájomcom dohodli na písomnej forme právnych úkonov. Akékoľvek zmeny a dodatky k zmluve sa musia vykonať vo forme písomného dodatku.

2.

Podpísaním Zmluvy o prenájme je Nájomca oprávnený užívať predmet nájmu.

3.

Táto zmluva sa v neupravených otázkach spravuje príslušnými právnymi predpismi SR.

4.

Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu zmluvnými stranami a účinnosť nasledujúcim dňom po dni jej zverejnenia v zmysle zákona.

5.

Nájomca svojím podpisom potvrdzuje, že v zmysle zákona o ochrane osobných údajov udeľuje Prenajímateľovi súhlas so spracovaním jeho osobných údajov po dobu trvania tejto Zmluvy a následne jej povinnej archivácie v zmysle zákona.

6.

Zmluvné strany si zmluvu prečítali, oboznámili sa s jej obsahom, porozumeli jej obsahu a prehlasujú, že zmluva je prejavom ich slobodnej, vážnej a ničím neobmedzujúcej vôle, na znak čoho ju podpisujú.

V Hontianskej Vrbici, dňa 14.08.2023

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....

Ondrej Labant, starosta obce

.....

Jaroslava Racsková

Obec Hontianska Vrbica, č.267, 935 55 Hontianska Vrbica

**Mesačný zálohový predpis platieb za užívanie bytu
platný od 1.9.2023**

VS: 52023**Nájomca : Jaroslava Racsková**

Podlahová plocha bytu v m2: 74,34

Počet izieb v byte : 3

Úžitková plocha bytu v m2 : 74,34

Počet osôb :

Zálohový predpis platieb v €	Predpísaná záloha v €
Nájomné za plochu	131,08
Fond opráv a údržby 23%	30,16
Poplatok za správu 10%	13,11
Paušál voda	8,50
Paušál električka – spoločné priestory	6,25
Mesačná zálohová platba celkom	189,10 €

Údaje potrebné pre uskutočnenie platbyBanka : **Prima banka Slovensko, a.s.**Č.účtu : **7107314001/5600**IBAN : **SK73 5600 0000 0071 0731 4001**Variabilný symbol : **52023**Špecifický symbol : **MMRRRR**Mesačný predpis : **189,10 €**Splatnosť predpisu : **Vždy do 20.dňa príslušného mesiaca na mesiac nasledujúci**

Tento mesačný zálohový predpis je súčasťou nájomnej zmluvy č. 5/2023

V Hontianskej Vrbici, dňa 14.08.2023

.....
Ondrej Labant ,starosta obce

Zápisnica o odovzdaní a prevzatí bytu č.5

Odovzdávajúci:

Názov organizácie :

Obec Hontianska Vrbica

Sídlo :

č.267, 935 55 Hontianska Vrbica

Preberajúci:

Meno a Priezvisko :

Jaroslava Racsková

Rodné priezvisko:

Bydlisko :

Hontianska Vrbica , 935 55 Hont.Vrbica

Na základe nájomnej zmluvy č.5/2023 zo dňa 14.08.2023 preberajúci od odovzdávajúceho prevzal byt č. 5 v bytovom dome na 2.podlaží, súpisné číslo bytového domu 324, evidovaný na LV č. 1, k.ú. Hontianska Vrbica, vedenom na Okresnom úrade v Leviciach, katastrálny odbor.

Stav bytu v čase prevzatia a odovzdania:

Všetky dvere bytu sú funkčné a nepoškodené, podlahy a steny sú bez závad, okná plne funkčné a bez závad, v kúpeľni obkladačky a celé zariadenie bez závad, toaleta funkčná nepoškodená, vodovodné batérie , splachovač, digestor, plynový sporák, kotel nepoškodený a plne funkčný. Elektroinštalácia, zámky, vypínače plne funkčné a bez závad. Termostaty (regulátory) tepla plne funkčné nepoškodené. Múry sú suché a plesneň sa nenachádza v žiadnej časti bytu. Kuchynská linka nepoškodená plne funkčná. Vykurovacie telesá funkčné a bez závad. Balkón so zábradlím plne funkčný nepoškodený.

Pri prevzatí odovzdávajúci odovzdal preberajúcemu 15 ks kľúčov (1ks vchod, 1ks kočíkareň, 2 ks poštová schránka, 3ks od bytu, 8 ks od ostatných dverí bytu).

V Hontianskej Vrbici dňa 14.08.2023

Odovzdávajúci

Preberajúci

.....
Ondrej Labant , starosta obce

.....
Jaroslava Racsková