

Zmluva o nájme bytu

(podľa § 685 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. občiansky zákonník)

Prenajímateľ:

Obchodné meno : Obec Jablonov nad Turňou
Sídlo: 049 43 Jablonov nad Turňou 73
IČO: 00 328 332
Zastúpený: Ing. Slavomír Zubriczky, starosta obce
IBAN: SK26 0900 0000 005125364687
(ďalej len „Prenajímateľ“)

a

Nájomca:

Meno a priezvisko: Adrián Ragán
Bydlisko: Hrhov 194
Dátum narodenia:
Štátna príslušnosť: SR
tel. číslo:
(ďalej len „Nájomca“)

uzavreli túto **zmluvu o nájme bytu**:

I.

Predmet nájmu

- 1.) Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti v podiele 1/1 – stavby nájomné byty súp. č. 399, na parc. registra „C“ č.: 677/3, druh stavby: 9, popis stavby: Nájomné byty, ktorá je zapísaná na Liste vlastníctva č. 914, Okresného úradu Rožňava, katastrálny odbor, okres Rožňava, obec Jablonov nad Turňou a nachádza sa v kat. území Jablonov nad Turňou.
- 2.) Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania dvojizbový byt č. 8. nachádzajúci sa na 2. poschodí v nehnuteľnosti uvedenej v odseku 1.). Predmetný byt pozostáva z obytnej miestnosti s kuchynskou linkou, 1 izby, chodby, WC a kúpeľne so sprchovým kútom. K bytu prislúcha aj pivnica nachádzajúca sa na prízemí budovy a 1 parkovacie miesto ktoré je vyznačené vodorovnými a zvislými dopravnými značkami. Nájomca je oprávnený užívať aj spoločné priestory kočíkárne. (ďalej len predmet nájmu).
- 3.) Predmetom zmluvy je nájom bytu, s ktorým je spojené aj užívanie spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu a pozemku. Rozsah vybavenia a zariadenia bytu je uvedený v Protokole o odovzdaní a prevzatí

Zmluva o nájme bytu

bytu ktorý tvorí prílohu č. 2 tejto zmluvy a je jej neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.

II.

Stav predmetu nájmu

- 1.) Nájomca sa so stavom predmetu nájmu riadne oboznámi a prehlasuje, že je spôsobilý na riadne užívanie vrátane osôb popísaných v prílohe č. 1 tejto zmluvy, ktoré sú oprávnené s ním spoločne predmet nájmu užívať.
- 2.) Nájomca a osoby oprávnené užívať s ním predmet nájmu sú povinné zachovať pôvodný stav predmetu nájmu, dbať o jeho udržiavanie ako aj udržiavanie vybavenia bytu popísaného v protokole o odovzdaní a prevzatí bytu.

III.

Osoby oprávnené užívať predmet nájmu

- 1.) Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu do užívania nájomcovi bytu a osobám, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti /osobami uvedenými v prílohe č. 1. tejto zmluvy/. Nájomca a osoby oprávnené užívať s ním predmet nájmu sú povinné zachovať pôvodný stav predmetu nájmu, dbať o jeho udržiavanie ako aj udržiavanie vybavenia bytu popísaného v protokole o odovzdaní a prevzatí bytu, dodržiavať domový poriadok.

IV.

Začiatok nájmu a jeho trvanie

- 1.) Nájomný vzťah vzniká dňom 1.1.2024 a končí 31.12.2024.
- 2.) Prenajímateľ odovzdáva predmet nájmu Nájomcovi a Nájomca tento preberá a zaväzuje sa uhrádzať Prenajímateľovi dohodnutú výšku mesačného nájomného spolu s úhradami za plnenia spojené s užívaním bytu podľa článku V. tejto zmluvy.

V.

Nájomné, fond prevádzky údržby a opráv a služby spojené s užívaním bytu

- 1.) Zmluvné strany berú na vedomie, že nájomný vzťah sa bude spravovať zákonom č. 40/1964 Zb. občiansky zákonník v znení neskorších predpisov, zák. č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a bytovými náhradami v znení neskorších predpisov zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní. Nájomca sa zaväzuje zachovávať počas trvania zmluvného vzťahu všeobecne záväzné právne predpisy upravujúce predmetný zmluvný vzťah a ustanovenia všeobecne záväzného nariadenia Obce Jablonov nad Turňou č. 1/2024 o podmienkach pridelovania a bývania v nájomných obecných bytoch a o hospodárení s nimi (ďalej aj „VZN“) a jeho prípadné zmeny a doplnky.

Zmluva o nájme bytu

- 2.) Nájomca je povinný platiť Prenajímateľovi za predmet nájmu **nájomné vo výške 176,05 € mesačne** (slovom stosedemdesiatšesť eur a päť eurocentov), na účet prenajímateľa **IBAN SK23 0900 0000 0051 9184 2333**.
V prípade zmeny výšky nájomného zmenou všeobecne záväzného nariadenia prenajímateľa podľa bodu 1 tohto článku zmluvy sa nájomca zaväzuje uhrádzať nájomné vo výške určenej platným a účinným všeobecne záväzným nariadením obce.
- 3.) Zmluvné strany sa dohodli na splátkach nájomného **do 20. dňa aktuálneho mesiaca**.
- 4.) **Fond prevádzky údržby a opráv** hradí nájomca **vo výške 23,71 €, vždy do 20. dňa aktuálneho mesiaca** na účet prenajímateľa **IBAN SK77 0900 0000 0051 2542 2648**.
- 5.) Nájomca je povinný uhradiť prenajímateľovi skutočnú cenu za služby spojené s užívaním bytu, ktoré prenajímateľ poskytuje sám alebo prostredníctvom dodávateľov. Skutočnú cenu služieb spojené s užívaním bytu prenajímateľ vyúčtuje podľa skutočných nákladov 2 x ročne, a to podľa stavu k 30.6. a k 15.12. Prenajímateľ doručí vyúčtovanie nájomníkovi bez zbytočného odkladu po jeho vyhotovení.
- 6.) 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 ďalšie podmienky nájomnej zmluvy, ustanovené Všeobecne záväzným nariadením č. 1/2024 o podmienkach pridelovania a bývania v nájomných obecných bytoch a o hospodárení s nimi.
- 7.) Nájomca zloží najneskôr v deň podpisu zmluvy v prospech prenajímateľa **finančnú zábezpeku vo výške 704,20 € na účet prenajímateľa SK60 0900 0000 0051 2430 6290**, t.j. 4 násobku mesačného nájomného podľa bodu 2 tohto článku zmluvy. Finančná zábezpeka slúži na zabezpečenia riadneho plnenia nájomného, úhrad spojených s užívaním bytu a na krytie prípadných škôd spôsobených na predmete nájmu. Počas trvania doby nájmu bude zábezpeka uložená na osobitnom účte prenajímateľa. Po skončení nájmu je povinný prenajímateľ vykonať obhliadku bytu a prípadné škody resp. neuhradené plnenia a nájomné jednostranne započítať oproti zloženej zábezpeke. Kladný rozdiel je následne povinný vrátiť nájomcovi do 30 dní. Záporný rozdiel je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi najneskôr do 30 dní od zaslania vyúčtovania prenajímateľa k zloženej zábezpeke.
- 8.) Nájomca je povinný úhrady popísané vyššie uhrádzať prenajímateľovi riadne a včas. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu riadne a včas, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania podľa § 697 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník.

VI.

Skončenie nájmu

- 1.) Nájomný vzťah podľa tejto zmluvy zaniká:
 - a) uplynutím doby nájmu
 - b) písomnou dohodou zmluvných strán
 - c) výpoveďou jednej zo zmluvných strán
- 2.) Ak bola daná písomná výpoveď, skončí sa nájom bytu uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola druhej zmluvnej strane doručená výpoveď.
- 3.) Prenajímateľ môže vypovedať nájomnú zmluvu z dôvodov uvedených v § 711 zák. č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník a z dôvodov uvedených v článku 4 bod č. 4 a v článku 10 bod č. 4 Domového poriadku zo dňa 16.12.2021.
- 4.) Pri ukončení nájmu je nájomca najneskôr v deň skončenia nájmu povinný byť spolu so zariadením protokolárne odovzdať prenajímateľovi. V protokole sa uvedú všetky zistené poškodenia nad rámec bežného opotrebenia. Pri porušení dojednania o protokolárnom odovzdaní je nájomca povinný akceptovať a strpieť, že prevzatie predmetu nájmu urobí komisionálne prenajímateľ na náklady nájomcu.
- 5.) Zmluvné strany sa dohodli na práve nájomcu na opakované uzavretie zmluvy o nájme a to vždy k prvému dňu nasledujúceho kalendárneho mesiaca po skončení predošlého nájomného vzťahu ak nájomca riadne dodržiaval podmienky tejto nájomnej zmluvy a Všeobecne záväzné nariadenie č. 1/2024 o podmienkach pridelovania a bývania v nájomných obecných bytoch a o hospodárení s nimi počas celej doby trvania nájomného vzťahu. O opakované uzavretie zmluvy o nájme je nájomca povinný prenajímateľa požiadať písomne vopred najneskôr 30 dní pred skončením doby nájmu, inak mu tento nárok zaniká.

VII.

Práva a povinnosti zmluvných strán

- 1.) Nájomca je povinný pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv.
- 2.) Nájomca a osoby žijúce s nájomcom v bytovom dome sú povinní rešpektovať susedské práva a bezpečnosť ostatných užívateľov bytov v bytovom dome a najmä sú povinní
 - a) zdržať sa všetkého čo by mohlo nad mieru primeranú pomerom obťažovať susedov (nadmerná hlučnosť, prašnosť a pod.),
 - b) zdržať sa skladovania horľavých látok a odpadu v bytovom dome,
 - c) zdržať sa manipulácie s otvoreným ohňom v rozpore s príslušnými predpismi,