

Zmluva o budúcej nájomnej zmluve

uzatvorená medzi:

Zmluvné strany

Budúci prenajímateľ:

OBEC PRIBETA

Zastúpená starostom obce Norbertom Zsitvom

Sídlo: Hlavná 113, 946 55 Pribeta

IČO: 306649

Bankové spojenie: Československá obchodná banka, a.s.

číslo účtu: SK27 7500 0000 0040 2966 6680

Budúci nájomca:

Tomáš FÖLDES

Narodený: 2

Trvale byt

V súlade s ustanovením §-u 685 a nasl. Občianskeho zákonníka, ustanoveniami VZN Obce Pribeta č. 1/2007 o podmienkach nájmu obecných bytov zo dňa 31.01.2007 a jeho dodatku č. 1 zo dňa 20.10.2009 a VZN č. 1/2012 o zásadách tvorby a čerpania fondu opráv, prevádzky a údržby bytového fondu v správe Obce Pribeta a jeho prílohy č. 1 uzatvárajú túto

**zmluvu o budúcej nájomnej zmluve,
ktorej predmetom je uzatvorenie riadnej nájomnej zmluvy za nasledovných podmienok:**

Článok I. Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je vlastníkom bytového domu nachádzajúceho sa v katastrálnom území Pribeta, na parcele číslo 892/2, súpisné číslo 1785, orientačné číslo 266, ktorý bude vedený v Okresnom úrade Komárno, Katastrálny odbor. Predmetný bytový dom pozostáva z 8 bytových jednotiek.
2. Prenajímateľ na základe nájomnej zmluvy prenechá nájomcovi do dočasného užívania byt číslo 1 na ulici Hlavná 266, Pribeta, ktorý sa nachádza v bytovom dome špecifikovanom v bode 1/ tohto článku. Byt pozostáva z 3 izieb a z príslušenstva, ktoré tvorí predsieň, kúpeľňa s WC, spálňa, detská izba, obývací izba + kuchyňa s jedálňou v jednej miestnosti s podlahovou plochou 66.29 m².
3. Nájomca a osoby, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti, budú mať právo popri predmete nájmu užívať aj spoločné priestory a zariadenia bytového domu. Ďalej majú právo používať plnenia, ktoré sa v súvislosti s užívaním bytu poskytujú.
4. Predmet nájmu sa nájomcovi odovzdáva do užívania v stave spôsobilom na riadne užívanie. Predmet nájmu sa môže užívať len na účely bývania.

Článok II.

Doba trvania nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvorí na dobu určitú.

Nájomný vzťah vznikne dňom nasledujúcim po zápise vlastníckych práv k bytovému domu v prospech budúceho prenajímateľa a bude uzatvorený na 3 roky.

2. Uplynutím doby trvania nájmu sa nájomný vzťah končí. Nájomca je povinný ku dňu skončenia nájmu byt odovzdať v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

3. Ak nájomca riadne plní všetky podmienky nájomnej zmluvy a dodržiava ustanovenia Občianskeho zákonníka vzťahujúce sa na nájom bytu, má nárok na uzatvorenie ďalšej nájomnej zmluvy vždy na dobu určitú: tri roky. Nájomca minimálne 60 dní pred uplynutím doby nájmu uvedenej v bode 1 tohto článku musí písomne požiadať prenajímateľa o predĺženie platnosti nájomnej zmluvy.

Článok III.

Nájomné a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu

1. Pre zabezpečenie splácania nájomného zloží nájomník finančnú zábezpeku za užívanie bytu vo výške 3 mesačnej splátky nájomného najneskôr v deň podpisu tejto zmluvy o budúcej nájomnej zmluve.
2. Odo dňa vzniku nájomného vzťahu je nájomca povinný platiť prenajímateľovi nájomné a úhrady za plnenia poskytované v súvislosti s užívaním predmetu podnájmu.
3. Nájomca je povinný platiť mesačné nájomné vo výške **268,60 eur**:
 - a) nájomné vo výške 228,618 Eur
 - b) príspevok do fondu prevádzky, údržby a opráv (ďalej len príspevok do fondu) vo výške 39,98 eur. Prenajímateľ má právo výšku príspevku do fondu každoročne upraviť o mieru inflácie vyhlásenej Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok.

Okrem nájomného je nájomca povinný platiť mesačne zálohové platby vo výške 120 eur za kúrenie, dodávku teplej a studenej vody, odvoz odpadovej vody a za vykurovanie a spotrebu elektrickej energie pre spoločné priestory bytového domu.

4. Mesačné nájomné za aktuálny mesiac bude splatné do 5. dňa príslušného mesiaca za daný mesiac na účet nájomcu uvedený v tejto zmluve s uvedením variabilného symbolu (číslo nájomnej zmluvy – napr. 0012024). Za deň úhrady sa považuje deň, kedy je príslušná čiastka pripísaná na účet prenajímateľa. Alikvótna časť nájomného a zálohovej platby za energie za prvý mesiac nájmu bude splatná v deň podpisu riadnej nájomnej zmluvy.
5. V prípade omeškania s platením nájomného, ako aj zálohových platieb za energie a vykonania úhrad z ročných vyúčtovaní, je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania v zmysle právnych predpisov platných v čase vzniku omeškania.

Pri podpísaní tejto zmluvy činí poplatok z omeškania za každý deň omeškania 1,00 promile dlžnej sumy, najmenej však 0,83 eura za každý i začatý mesiac omeškania.

6. Prenajímateľ je povinný vykonať vyúčtovanie preddavkov za príslušný rok a doručiť ho nájomcovi do 60 dní od skončenia príslušného roka. Vyúčtovaním zistený nedoplatok uhradí nájomca do 14 dní od doručenia vyúčtovania. V tej istej lehote je prenájomca povinný nájomcovi uhradiť vyúčtovaním zistený preplatok, ak sa vzájomne nedohodnú inak. Zmluvná strana, ktorá je v omeškaní s platbou, vyplývajúcou z vyúčtovania je povinná zaplatiť druhej zmluvnej strane poplatok z omeškania vo výške stanovenej v bode 5. tejto zmluvy.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomcom zložená finančná čiastka – zábezpeka podľa §4 odsek 3. VZN č. 1/2007 obce Pribeta vo výške 805,80 eur bude použitá ako finančná záruka na zabezpečenie splácania nájomného, úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu a úhrad za prípadné poškodenie bytu.
8. V prípade, že nájomca alebo osoby s ním bývajúce spôsobia neúmyselnú škodu na byte alebo jeho zariadení, môže sa so súhlasom prenájomca použiť finančná záruka alebo jej časť vo výške spôsobenej škody na úhradu tejto škody. V prípade úhrady škody alebo jej časti z finančnej záruky je nájomník povinný zložiť túto finančnú záruku v pôvodnej výške, resp. doplatiť rozdiel do pôvodnej výšky najneskôr do 30 dní od použitia finančnej záruky alebo jej časti na úhradu škody. Ak nájomca nesplní túto povinnosť, je to dôvod na nepredĺženie nájomnej zmluvy.
9. Pri skončení nájomného vzťahu vráti prenájomca nájomcovi finančnú záruku. V prípade nedoplatkov na nájomnom, na úhradách za plnenia poskytované s užívaním bytu, spôsobené škody, príp. iných nedoplatkov, vráti prenájomca nájomcovi finančnú záruku zníženú o dlžnú sumu, resp. výšku škody.

Článok IV. Povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať ustanovenia Občianskeho zákonníka o nájme bytu, ustanovenia tejto zmluvy, ustanovenia Domového poriadku, ako aj povinnosti uložené príslušnými orgánmi.
2. Nájomca je povinný:
 - a) udržiavať byt v stave v akom ho prevzal,
 - b) riadne a včas informovať prenájomca o dôležitých skutočnostiach týkajúcich sa predmetného bytu, najmä bezodkladne oznámiť nájomcovi zmenu počtu osôb žijúcich s ním v spoločnej domácnosti. Každú zmenu treba nahlásiť do 8 dní odo dňa jeho nastania,
 - c) včas zabezpečiť vykonanie drobných opráv v byte, starať sa o bežnú údržbu bytu a hradiť náklady s tým spojené. Ak sa nájomník nepostará o včasné vykonanie opráv a o bežnú údržbu bytu, má prenájomca právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady a požadovať o ich náhradu nájomcu,

- d) oznámiť prenajímateľovi väčšie opravy v byte bez zbytočného odkladu a umožniť mu ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla,
 - e) riadne užívať byt aj spoločné priestory a zariadenia, dbať o to, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce nájomníkom výkon ich práv. Ďalej je nájomník povinný udržiavať spoločné priestory a okolie nájomného bytového domu v čistom stave a okolie domu pravidelne kosiť. Príslušenstvo k bytovému domu je povinný čistiť a udržiavať v bezpečnom stave najmä v zimnom období odstraňovaním snehu a námrazy.
 - f) odstrániť závady a poškodenia v byte, na spoločných priestoroch a zariadeniach bytu a domu, ktoré spôsobil sám alebo tí, ktorí s ním bývajú. Ak by sa tak nestalo, má prenajímateľ právo, po predchádzajúcom upozornení nájomníka závady a poškodenia odstrániť na vlastné náklady, následne požadovať od nájomníka ich náhradu.
3. Nájomca nesmie vykonávať v byte stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu (ďalej len úpravy) bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
V prípade, ak nájomca bez súhlasu prenajímateľa vykoná úpravy v byte, znáša náklady na ich vykonanie sám a po skončení nájmu je povinný uviesť byt na svoje náklady do pôvodného stavu, ak sa prenajímateľom nedohodne inak. Ak by takouto úpravou mohla byť spôsobená škoda, je povinný nájomca takúto úpravu na vlastné náklady odstrániť.
 4. Nájomca nesmie prenechať byt, alebo jej časť do podnájmu tretej osobe bez písomného súhlasu prenajímateľa.
 5. Nájomca nemôže v byte, alebo v jeho časti, vykonávať podnikateľskú činnosť bez písomného súhlasu prenajímateľa. Porušenie tejto povinnosti, ako aj povinností uvedených v bodoch 3 a 4. tohto článku sa bude považovať za hrubé porušenie povinností nájomcu (§ 711 ods. 1. písm. b/ Občianskeho zákonníka).
 6. Nájomca je povinný v prípade ubytovania osôb, ktoré nie sú zapísané v evidenčnom liste na dobu dlhšiu ako 14 dní, nahlásiť túto skutočnosť prenajímateľovi.
 7. Nájomca je povinný umožniť prístup prenajímateľovi do bytu s cieľom prekontrolovať technický stav bytu a dodržiavanie zmluvných podmienok.
 8. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.
 9. Prenajímateľ je povinný všetky opravy, ktoré má s povinnosťou vykonať, realizovať bezodkladne po predchádzajúcom upovedomení nájomcu a po dohode s ním.
 10. Nájomník je povinný na vlastné náklady zabezpečiť smetnú nádobu (kuka). Miestny poplatok za komunálne odpady a drobné stavebné odpady nájomca bude platiť na základe platobného výmeru obce.
 11. Poplatok za spotrebu elektrickej energie ako aj poplatok za hodiny nájomník hradí sám.
 12. Poistenie vnútorného zariadenia bytu vykoná nájomník.

Článok V. Zánik nájmu bytu

1. Nájom bytu môže zaniknúť:

- a) uplynutím doby nájmu,
- b) písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom,
- c) písomnou výpoveďou jednej zo zúčastnených strán, pričom je možné vypovedať nájom bytu bez uvedenia dôvodu. Nájom bytu sa skončí uplynutím výpovednej doby. Výpovedná doba je 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi výpoveď doručená.
- d) Prenajímateľ môže okamžite ukončiť zmluvu ak nájomca:
 - hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 3mesiace, alebo tým, že prenechal byt, alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa
 - alebo ten, kto s ním býva, hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory , alebo spoločné zariadenia domu
 - využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie, alebo ak nájomca, alebo ten, kto s ním býva, sústavne porušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome
 - nedodržiava ustanovenia čl. IV. ods. 2 tejto zmluvy.

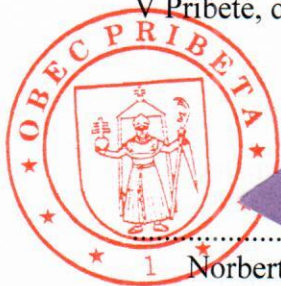
Ukončenie je platné dňom doručenia oznámenia o ukončení zmluvného vzťahu nájomcovi. V tomto prípade sa nájomník musí do 5 dní vyst'ahovať z bytu.

- 2. Nájomca je povinný v deň skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi byt v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na opotrebenie, aké je obvyklé pri riadnom užívaní a údržbe, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti prenajímateľovi vznikla. Ak sa nájomca dostane do omeškania s odovzdaním bytu prenajímateľovi, je povinný zaplatiť mu zmluvnú pokutu vo výške 16,60 eur za každý deň omeškania.
- 3. O odovzdaní bytu spíšu zmluvné strany zápisnicu, v ktorej sa opíše najmä stav bytu v čase jeho odovzdania prenajímateľovi.
- 4. Nájomca berie na vedomie, že po uplynutí doby, na ktorú bol nájom dojednaný nemá právo na náhradný byt, náhradné ubytovanie ani prístrešie (ďalej len bytové náhrady). Rovnako nemá právo na bytovú náhradu, ak nájom bytu skončil výpoveďou prenajímateľa z dôvodov uvedených v bode 1. písm. d/ tohto článku zmluvy.

Článok VI. Záverečné ustanovenia

1. Zmluvu je možné meniť a dopĺňať výlučne písomnými dodatkami podpísanými oboma zmluvnými stranami. Ustanovenia čl. III. bod 5 a 6 Zmluvy nie sú týmto dotknuté. Vzťahy touto zmluvou neupravené sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka, príslušnými všeobecne záväznými právnymi predpismi a VZN.
2. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch vyhotoveniach, z ktorých prenajímateľ dostane 1 vyhotovenie a nájomca 1 vyhotovenie.
3. Zmluvné strany prehlasujú, že túto zmluvu uzavreli slobodne, vážne, určite a zrozumiteľne, že obsahuje ich skutočnú vôľu o prejave a obsahu ktorej ani v budúcnosti nemôžu vzniknúť žiadne pochybnosti. Zároveň prehlasujú, že jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.
4. Nájomca v zmysle zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov svojím 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 nájomníkov a v prípade porušenia záväzkov vyplývajúcich z tejto zmluvy a vzniku pohľadávky nájomcu aj vo všetkých informačných systémoch súvisiacich s vymáhaním týchto pohľadávok na súde vrátane výkonu rozhodnutia. Súhlas dávam až do doby vysporiadania všetkých záväzkov vyplývajúcich z tejto zmluvy.

V Pribete, dňa 15.01.2024



Norbert Zsitva, starosta obce
Prenajímateľ



Tomáš Földes
Nájomca