

ZMLUVA O NÁJME BYTU

Uzavretá podľa §12 zákona č. 443/2010 Z. z. v platnom znení a ust. § 663 a nasl. s použitím ust. §685 a nasl. Občianskeho zákonníka medzi zmluvnými stranami.

Prenajímateľ:

OBEC Zbehy

Zastúpená starostom obce Ing. Adamom Žákovičom

IČO: 00308668

bankové spojenie: Prima banka, a.s

číslo účtu: SK 32 5600 0000 0009 6677 3001,

Nájomca:

Meno a priezvisko: **Katarína Jančiová**

Dátum narodenia:

Meno a priezvisko: **Karol Janči**

Dátum narodenia:

Bydlisko: **Zbehy 141/4**

Článok I.

Prehlásenie prenajímateľa

1. Prenajímateľ prehlasuje, že je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti bytového domu súpisné číslo 141 , ktorá sa nachádza na parc.č. 113/10 v kat. území Zbehy, ktorá je tiež výlučným vlastníctvom prenajímateľa. Prenajímateľ je tiež výlučným vlastníkom spoločných častí a spoločných zariadení vyššie uvedeného bytového domu. Uvedenú nehnuteľnosť prenajímateľ získal investičnou výstavbou a bola skolaudovaná v r.2011 pod č.j. 680/2011-02-Žá.

Článok II.

Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania ako predmet nájmu:
byt č. A4 nachádzajúceho sa na 2.podlaží bytového domu č. 141.
Podlahová plocha bytu 72,95 m².
Táto nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú od **01.02.2024 do 31.1.2027**.
Byt pozostáva z 3 izieb a jeho súčasťou je predsieň, komora, kuchyňa, kúpeľňa, špajza, WC, izba č.1, izba č.2 a izba č.3. K bytu patrí priestor na uloženie kočíkov a bicyklov nachádzajúci sa na prízemí bytového domu pri hlavnom vstupe.
2. Podlahová plocha jednotlivých miestností je nasledovná:
Predsieň 8,12 m²,
Komora 3,14 m²,
Kúpeľňa 4,87 m²,
WC 1,38 m²
Kuchyňa 9,23 m²,
Špajza 1,15 m²
Izba č.1 19,31 m²,
izba č.2 13,50 m²,
izba č.3 12,25 m²
K bytu prislúcha nebytový priestor - 2x balkón o výmere 3,77 m² a 2,75 m²

3. Byt tvoriaci predmet nájmu podľa tejto zmluvy je interiérovovo vybavený:
Kuchyňa – digestor, plynový sporák s rúrou, kuchynská linka, plynový kotol.
4. Nájomca je oprávnený byt a spoločné časti bytového domu užívať výlučne na svoje bývanie a bývanie členov svojej domácnosti.

Článok III. Správa bytového domu

1. Správu bytového domu, v ktorom sa nachádza prenajatý byt, vykonáva obec Zbehy, sídlo Obecný úrad č. 69, 951 42 Zbehy, IČO 00308668, štatutárny zástupca: Ing. Adam Žákovič, bankové spojenie: SK 32 5600 0000 0009 6677 3001

Článok IV. Nájomné a úhrada za plnenie spojené s užívaním bytu

1. Dňom uzavretia zmluvy o nájme vzniká nájomcovi povinnosť platiť nájomné za byt a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu.
2. Výška nájomného za predmetný byt je schválená obecným zastupiteľstvom a to **198,42 €** mesačne. Dňom 1.3.2024 sa výška nájomného mení na **262,75 €** mesačne.
Nájomné je splatné vždy mesiac dopredu a to k 25. dňu predchádzajúceho kalendárneho mesiaca bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa, č. účtu SK 32 5600 0000 0009 6677 3001.
V súlade s výškou nájomného sa zosúladí aj výška finančnej zábezpeky. Výška upravenej finančnej zábezpeky je 1576,50 €. Výška sumy, ktorú je potrebné uhradiť na č. účtu SK 32 5600 0000 0009 6677 8013 do 30.6.2024 je 385,98 €.
3. V prípade zmeny skutočností rozhodujúcich pre určenie výšky nájomného má prenajímateľ právo zmeniť výšku nájomného. Výšku mesačných záloh na služby s nájmom spojené má prenajímateľ právo zvýšiť, ak je pre to dôvod vyplývajúci zo zmeny danej osobitným predpisom, z dôvodu rozhodnutia cenových orgánov alebo pri preukázateľne nepostačujúcej výške príjmu od nájomcu na zabezpečenie zákonných povinností potrebných na dodržanie starostlivosti o vyššie uvedenú nehnuteľnosť. Zmenu musí prenajímateľ oznámiť nájomcovi najmenej 60 dní vopred.
4. Neuhradenie nájomného a úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu za viac ako 2 mesiace je dôvodom na vypovedanie nájmu. Ak nájomca bytu nezaplatí nájomné a úhrady spojené s užívaním bytu, aj napriek výzve s dohodnutou náhradnou lehotou, prípadne s uzatvoreným splátkovým kalendárom na úhradu nájomného, je to dôvod na ukončenie nájomného vzťahu výpoveďou bez nároku na zabezpečenie bytovej náhrady. **Výpovedná doba je trojmesačná** a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúcom po dni doručenia.
5. Nájomca uplynutím nájomnej doby nájmu je povinný byt vypratať a odovzdať ho prenajímateľovi v posledný deň trvania nájmu, ak byt neodovzdá je povinný uhradiť všetky náklady spojené s užívaním bytu s jeho vyprataním a zaplatiť za každý deň neoprávneného užívania bytu zmluvnú pokutu vo výške 50 eur.
6. Okrem nájomného je nájomca povinný prenajímateľovi platiť aj úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu a to:
 - a) za elektrickú energiu použitú v spoločných priestoroch zálohovo raz mesačne, so zúčtovaním skutočnej spotreby príslušného roka, teda raz za rok. Zmena doteraz dohodnutého spôsobu fakturácie oproti pôvodnej zmluve sa uplatní medzi nájomcom a prenajímateľom dňom 1.3.2024. Do tohto termínu sa uplatní fakturácia podľa pôvodnej zmluvy zo dňa 1.2.2021.
 - b) vodné – zálohovo raz mesačne, so zúčtovaním skutočnej spotreby príslušného polroka, teda dvakrát za rok. Zmena doteraz dohodnutého spôsobu fakturácie oproti pôvodnej zmluve sa uplatní medzi nájomcom a prenajímateľom dňom 1.3.2024. Do tohto termínu sa uplatní fakturácia podľa pôvodnej zmluvy zo dňa 1.2.2021.
 - c) vývoz tekutého odpadu – zálohovo raz mesačne, so zúčtovaním skutočnej spotreby príslušného polroka, teda dvakrát za rok. Zmena doteraz dohodnutého spôsobu fakturácie oproti pôvodnej

zmluve sa uplatní medzi nájomcom a prenajímateľom dňom 1.3.2024. Do tohto termínu sa uplatní fakturácia podľa pôvodnej zmluvy zo dňa 1.2.2021.

- d) nájomca je povinný uhradiť nedoplatok zistený pri vyúčtovaní záloh a skutočných nákladov v termíne splatnosti vyúčtovacej faktúry;
- e) výšku mesačných zálohových platieb za plnenia spojené s užívaním nájmu má prenajímateľ právo zmeniť, ak je preto dôvod vyplývajúci zo zmeny skutočností, rozhodujúcich pre určenie výšky úhrad spojených s užívaním bytu a spoločných priestorov;
- f) zmenu výšky úhrad je prenajímateľ oprávnený realizovať od prvého dňa kalendárneho mesiaca, nasledujúceho po skutočnosti, ktorá dáva prenajímateľovi právo tieto zmeny vykonať;
- g) náklady spojené s revíziami plynových a elektrických zariadení budú hradené z plnenia poskytnutého nájomcom;
- h) poplatok za likvidáciu odpadu si hradí každý nájomca individuálne, mimo plnení dotknutých touto zmluvou, na základe rozhodnutia vydaného obcou.

Článok V.

Povinnosti nájomcu

1. Nájomca je povinný uhradiť finančnú zábezpeku pre zabezpečenie splácania nájomného a úhrad za prípadné poškodenie bytu vo výške 6 mesačných splátok nájomného najneskôr v deň podpísania nájomnej zmluvy. V prípade pokračovania v nájme zostáva uhradená zábezpeka na účte prenajímateľa.
2. Nájomca je povinný uhradiť prenajímateľovi nedoplatok z ročného vyúčtovania služieb s nájmom spojených viažucich sa k predmetnému bytu do 21 dní od vyhotovenia vyúčtovania.
3. Finančnú zábezpeku zúčtuje a vyplatí obec nájomcovi po skončení nájmu najneskôr do 30 dní od ukončenia nájmu. V prípade, že z finančnej zábezpeky bude nutné odrátať úhradu za poškodenie spoločných priestorov, spoločných zariadení bytového domu alebo úhradu za opravy a práce poškodeného bytu a zariadenia, bude finančná zábezpeka nájomcovi vrátená najneskôr do 30 dní od obdržania faktúry za vyššie uvedené opravy.
4. Nájomca je povinný pri ukončení nájmu nahlásiť prenajímateľovi adresu a číslo účtu na poukázanie finančnej zábezpeky.
5. Nájomca nemôže uzatvárať s tretími osobami žiadne zmluvy týkajúce sa predmetného bytu, nájomca nesmie dať byt, ani spoločné priestory do podnájmu inej osobe.
6. Akékoľvek stavebné úpravy, opravy alebo drobné zásahy do bytu a jeho vybavenia je nájomca oprávnený urobiť len s predchádzajúcim písomným súhlasom správcu.
7. Nájomca je povinný umožniť vstup do bytu zamestnancom ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR, príslušného krajského stavebného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu.
8. Nájomca je povinný do 30 dní odo dňa podpisu nájomnej zmluvy nahlásiť osoby bývajúce v predmetnom byte na trvalý pobyt.
9. Nájomca je povinný pri výkone svojich práv dbať na to, aby sa v bytovom dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv.
10. Nájomca je povinný uhradiť v plnej výške náklady na odstránenie porúch a škôd, ktoré v byte, ktorý je predmetom nájmu, v inom byte alebo na spoločných častiach domu spôsobil alebo ich spôsobili osoby, ktoré s ním bývajú.
11. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv v byte, ktoré nie sú opravami definovanými v Prílohe č. 1 Nariadenia vlády č. 87/1995, inak zodpovedá za škodu, ktorá týmto vznikla.

Článok VI. Záverečné ustanovenia

1. Bližšie povinnosti zmluvných strán určuje Všeobecne záväzné nariadenie Obce Zbehy „O podmienkach pridelovania nájomných bytov a správy bytových domov obstaraných s použitím verejných prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania“ (ďalej len VZN), ktoré Vám je k dispozícii v písomnej forme na Obecnom úrade v Zbehoch a v elektronickej forme na webovej stránke: www.zbehy.sk.
2. Nájomca má právo na opakované uzatvorenie zmluvy o nájme nájomného bytu pri dodržaní podmienok uvedených vo VZN. Je povinnosťou nájomcu požiadať prenajímateľa o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy minimálne 3 mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.
3. Nájomca sa zaväzuje v prípade skončenia nájmu odovzdať predmetný byt v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na bežné opotrebenie. V prípade, že na byte alebo na spoločných priestoroch spôsobí nájomca alebo osoby s ním žijúce akúkoľvek škodu, je povinný nahradiť škodu prenajímateľovi v plnej výške.
4. Pred uzavretím nájomnej zmluvy je prenajímateľ povinný umožniť budúcemu nájomcovi prehliadku nájomného bytu.
5. Nájom končí uplynutím dohodnutej doby, ak nebol schválený opakovaný nájom alebo písomnou dohodou oboch zmluvných strán alebo písomnou výpoveďou.
6. Prenajímateľ môže jednostranne vypovedať nájomnú zmluvu a to z dôvodov uvedených v príslušnom VZN obce.
7. Prenajímateľ nie je povinný uhradiť nájomcovi pri skončení nájmu náklady na stavebné úpravy, ktoré nájomca v byte vykonal.
8. Nájomca nemá v prípade ukončenia nájmu nárok na náhradný byt ani žiadne iné ubytovanie.
9. Nájomca je povinný uvoľniť byt v prípade skončenia nájmu najneskôr v posledný deň doby nájmu.
10. Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním ako to špecifikuje Príloha Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z. si hradí nájomca z vlastných zdrojov podľa § 687 Občianskeho zákonníka.
11. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je Evidenčný list.
12. Účastníci zmluvy prehlasujú, že sa na tomto právnom úkone dohodli dobrovoľne, prejav ich vôle bol slobodný a vážny a keďže znenie tejto zmluvy je v súlade s prejavom ich vôle, obsahu zmluvy porozumeli a na znak súhlasu vlastnoručne podpísali.
13. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť 1.2.2024.
14. Zmluva sa vyhotovuje v dvoch rovnopisoch, z ktorých po jednom si ponecháva každá zmluvná strana.

V Zbehoch dňa26.1.2024.....

Podpis prenajímateľa:
Ing. Adam Žákovič, starosta obce v.r.

Podpis nájomcu:
Katarína Jančiová v.r. *Karol Jančí v.r.*