

Zmluva o nájme bytu

Uzavretá v zmysle § 663 a násl. Občianskeho zákonníka
(ďalej len „Zmluva“)

Prenajímateľ:**Obec Batizovce**

Adresa:

Štúrova 29, 059 35 Batizovce

Zastúpený:

JUDr. Gabriel Bodnár

IČO:

00 32 61 19

DIČ:

202 121 26 55

Nájomca:

Meno a priezvisko:

Ján Pačaj

Nar.:

Adresa:

Cintorínska 342/7

059 35 Batizovce

I.**Predmet nájmu**

1. Predmetom tejto zmluvy je nájom bytu č. 4 na prvom poschodí v bytovom dome súpisné číslo 342/7 na ulici Cintorínskej v Batizovciach a jeho užívanie, ktorý nájomca bude užívať s rodinnými príslušníkmi v počte 9. Užívanie bytu sa považuje za sociálne bývanie.
2. Byt pozostáva z 1 obytnej miestnosti, kuchyne, kúpeľne a predsieni v celkovej výmere 41 m².
3. Spoločnými časťami domu sú: základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, schodišťa, priečelia, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie.
4. Spoločnými zariadeniami domu sú: bleskozvody, komíny, vodovodné, kanalizačné a elektrické prípojky.
5. Podlahovú plochu bytu tvorí: podlahová plocha všetkých miestností byru a miestností, ktoré tvoria príslušenstvo bytu.
6. Prenajímateľ za podmienok dohodnutých v tejto Zmluve prenecháva celý byt do spoločného nájmu nájomcom.

II.**Doba nájmu**

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi byt do užívania na dobu určitú od 01.03.2024 **do 28.02.2025.**

2. Prenajímateľ má právo vypovedať túto Zmluvu v prípade nedodržania zmluvných podmienok, a to s trojmesačnou výpovednou dobou, ktorá začína plynúť 1. dňom nasledujúceho mesiaca po jej doručení druhej zmluvnej strane.
3. Nájomca má právo vypovedať túto Zmluvu bez uvedenia dôvodu a to s trojmesačnou výpovednou dobou, ktorá začína plynúť 1. dňom nasledujúceho mesiaca po jej doručení druhej zmluvnej strane. Výpoveď môže byť dojednaná aj dohodou.
4. Nájom bytu a jeho užívanie nájomcom končí uplynutím dohodnutej doby. Prenajímateľ môže opakovane uzavrieť Zmluvu na dobu určitú. Písomnú žiadosť predloží nájomca tri mesiace pred ukončením nájomného vzťahu. Prenajímateľ sa k žiadosti vyjadrí do 30 dní. Opakovaný nájom bude riešený formou novej nájomnej zmluvy.

III.

Cena nájmu a služieb spojených s bývaním, úhrady

1. Nájomca sa zaväzuje prenajímateľovi platiť pravidelne mesačné nájomné vo výške 17,00 € a služieb spojených s bývaním vo výške 23,00 €, spolu vo výške 40,00 €, fond opráv vo výške 10% z mesačného nájomného, teda 4,00 € mesačne do 25. dňa bežného mesiaca bankovým prevodom na účet čísla SK54 0200 0000 0000 2562 3562 alebo v hotovosti do pokladne Obce Batizovce. Spôsob rozúčtovania služieb je uvedený v mesačnom zálohovom predpise.
2. Zálohové platby za služby spojené s bývaním zúčtuje prenajímateľ vždy po uplynutí kalendárneho roka, najneskôr do 31.05. v nasledujúcom roku.
3. Poplatky alebo nedoplatky sú splatné v lehote uvedenej vo vyúčtovaní. (30 dní od doručenia vyúčtovania) Nesplatený peňažný dlh bude sankcionovaný po určenej lehote úrokom z omeškania.
4. Nájomca je povinný v prípade, ak nájomné a zálohové platby za služby spojené s bývaním nezaplatí, do 25. dňa v zmysle zmluvy čl III bod 3. Zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania v zmysle Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z, v znení neskorších predpisov.
5. Zmluvné strany berú na vedomie, že spôsob výpočtu nájomného, poplatkov za služby spojené s užívaním nájomného bytu, spojené s užívaním nájomného bytu, spôsob ich platenia a prípady v ktorých prenajímateľ je oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné, poplatky za služby a ďalšie podmienky nájomnej zmluvy bude riešiť osobitným predpisom tak, ako mu to umožňuje ustanovenie § 696 ods. 1 obč. zákonníka.

IV.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca sa zaväzuje, že bude užívať byt, spoločné priestory domu a spoločné zariadenia domu tak, aby nerušil výkon ostatných užívateľov a nenarušal výkon ich užívateľských práv.

2. Nájomca sa zaväzuje, že všetky drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a obvyklé udržiavacie práce vymedzené Nariadením vlády č. 87/1995 Z.z. v znení neskorších predpisov si zabezpečí sám na svoje náklady.
3. Poškodenia a závady, ktoré v byte spôsobí nájomca alebo spôsobia tí, ktorí s ním byt užívajú uhradí v plnej výške prenajímateľovi. Ak sa tak nestane prenajímateľ po predchádzajúcom upozornení odstráni závady a poškodenia, ktoré v plnej výške bude uplatňovať na nájomcovi.
4. Nájomca sa zaväzuje, že nebude v byte, ani na spoločných priestoroch a zariadeniach domu vykonávať žiadne stavebné úpravy bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa. Ak by k takýmto nedovoleným úpravám došlo je povinný dať ich do pôvodného stavu na vlastné náklady.
5. Nájomca nemôže byt užívať na iné účely, ako na bývanie. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi kontrolu údržby, obsadenosti bytov, kontrolu a odpočet inštalovaných meračov priamo v byte.
6. V prípade ak nájomca neumožní inštaláciu vodomeroch, ich kontrolu a odpočet spotreby v byte budú náklady zúčtované podľa najvyššej spotreby v porovnateľnom byte v dome so sankciou najviac vo výške 20%.
7. Nájomca bude užívať byt výlučne na bývanie a nie je oprávnený prenechať byt alebo jeho časť do podnájmu inej osoby.
8. Nájomca je povinný prenajímateľovi oznámiť zmeny v počte osôb užívajúcich byt do 30 dní od zmeny.
9. Nájomca sa zaväzuje po ukončení nájomného vzťahu odovzdať prenajatý byt vypratáný, nepoškodený a previesť hygienickú maľbu všetkých miestností bytu na svoje náklady.
10. Prenajímateľ sa zaväzuje udržiavať prenajatý byt v stave spôsobilom na riadne užívanie, okrem bežnej údržby, ktorú si nájomca hradí sám.
11. Prenajímateľ je oprávnený vstupovať do bytu za účelom kontroly dojednaných podmienok prenájmu a riešiť nepovolené úpravy v byte. Vstup do bytu musí nájomca umožniť aj za účelom odpočtu, resp. montáže meračov, pracovníkom stavebného úradu, štátneho dozoru a pod.
12. Prenajímateľ je oprávnený požadovať do nájomcu údaje dôležité pre zmeny zálohových platieb spojených s bývaním.

V.

Odstúpenie od zmluvy

Nájomca berie na vedomie právo prenajímateľa odstúpiť od Zmluvy, ak nájomca napriek upozorneniu užíva byt v rozpore so Zmluvou, byt a spoločné priestory a zariadenia domu poškodzuje a hrubým spôsobom narúša výkon nájomných práv ostatným nájomcom v dome svojim nevhodným správaním.

Skončenie nájmu sa riadi ustanoveniami Občianskeho zákonníka a nájom zaniká:

- Uplynutím doby na ktorú bo dojednaný
- Písomnou dohodou
- Písomnou výpoveďou zo strany prenajímateľa

Prenajímateľ nie je povinný poskytnúť nájomcovi náhradný byt pri nedodržaní podmienok uvedených v tejto Zmluve, nájomca si to plne uvedomuje a na znak súhlasu aj Zmluvu v tomto znení podpisuje.

VI.

Záverečné ustanovenia

1. Vzťahy, ktoré nie sú touto Zmluvou upravené sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka a Ďalších právnych predpisov.
2. Túto Zmluvu je možné meniť a dopĺňať na základe dohody zmluvných strán a to formou písomných dodatkov. Opakovaný nájom bytu bude riešený novou nájomnou zmluvou.
3. Zmluva o nájme bytu nadobúda platnosť dňom podpisu obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.
4. Nájomca svojim podpisom potvrdzuje, že v zmysle zákona č. 122/2013 Z.z. o ochrane osobných údajov, dáva prenajímateľovi súhlas na spracovanie jeho osobných údajov po dobu trvania tejto zmluvy a jej povinnej archivácie.
5. Zmluva o nájme bytu bola vyhotovená v dvoch vyhotovenia – po jednom pre prenajímateľa a nájomcu.
4. Zmluvné strany prehlasujú, že sú oboznámené s obsahom zmluvy, že ju uzatvárajú po vzájomnom prerokovaní, slobodne, nie je uzatvorená v tiesni, ani za nevýhodných podmienok pre ktorúkoľvek zmluvnú stranu.

V Batizovciach, dňa

.....

prenajímateľ
JUDr. Gabriel Bodnár

.....

nájomca
Ján Pačaj