

Zmluva o nájme bytu č. 7660/11/2024

uzavretá podľa § 685 a nasl. zák. č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“), zák. č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov (ďalej len „Zákon“) a VZN Obce Žemberovce o podmienkach prenajímania nájomných bytov obstaraných s podporou štátu v platnom znení (ďalej len „VZN“)

Čl. I Zmluvné strany

1. Prenajímateľ:

Obec Žemberovce, SNP 375/39, 935 02 Žemberovce

v zastúpení: Okresné stavebné bytové družstvo Levice

IČO: 171590

DIČ: 2021023048

Peňažný ústav: ČSOB banka, a.s.

Číslo účtu: 4029510774/7500

IBAN: SK77 7500 0000 0040 2951 0774

zapísané v Obchodnom registri Okresného súdu v Nitre, odd. Dr., vložka č. 123/N
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

2. Nájomca:

Meno a priezvisko: **Patrik Neubeller**

dátum narodenia:

rodné číslo:

trvale bytom: **Hronská 112/45, 966 53 Hr.Beňadik-Psiare**

(ďalej len „nájomca“)

Členovia domácnosti v čase uzatvorenia nájomnej zmluvy:

Meno:	Dátum narodenia:	Rodné číslo:	Pomer:
Zuzana Mazúchová			družka
Liliana Neubellerová			dcéra

Čl. II Predmet zmluvy

Predmetom nájmu je bytová jednotka – **3-izbový byt** (s predsieňou, kúpeľňou, WC, kuchyňou, obývacou izbou, spálňou, izbou a lodžiou) I. kategórie s celkovou podlahovou plochou 64,58 m² na **2. poschodí**, č. bytu **11** v bytovom dome **Osloboditeľov 525/4C, 935 02 Žemberovce**, na pozemku parcelné č. 222/8 v k. ú. Dolné Žemberovce, vo vlastníctve obce Žemberovce.

Čl. III

Doba nájmu

1. Nájom bytu vznikol **01.05.2024**.
2. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú do **30.04.2025**.
3. Nájomca má právo na uzatvorenie a na opakované uzatvorenie zmluvy o nájme bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a v ustanovení § 711 Občianskeho zákonníka a spĺňa podmienky podľa § 12 odst. 4 Zákona č. 443/2010 o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní a platného VZN obce, o čom je pri podpise zmluvy nájomca oboznámený.
4. Právo nájomcu v bode 3 sa vykoná bezodkladným uzavretím ďalšej nájomnej zmluvy alebo dodatkom o ďalšom trvaní nájmu po zániku predmetného nájmu, najneskôr však do 30 dní pred uplynutím lehoty uvedenej v bode 2 článku III. zmluvy. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude prenajímateľ informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu, vždy v súlade s platným VZN obce.

Čl. IV

Vybavenie a zariadenie bytu

Rozsah vybavenia a zariadenia bytu, ako i jeho stav odsúhlasujú zmluvné strany nasledovne:

Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu je súčasťou prvej zmluvy ako príloha č. 1.

Čl. V

Platenie nájomného

1. Podrobný rozpis výšky mesačnej zálohovej úhrady obsahuje kalkulácia preddavkov, ktorá tvorí prílohu tejto zmluvy.
2. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať základné nájomné, náklady za služby spojené s užívaním bytu a to: elektrická energia pre spoločné priestory bytového domu, elektrická energia na kúrenie (ÚK), vodné a stočné, poistenie bytového domu, správcovský poplatok, náklady súvisiace so spracovaním vyúčtovania, osobitný rezervný fond (mimoriadna tvorba na byt), za ktoré sa určujú preddavkové platby uvedené v predpise mesačnej zálohovej úhrady za užívanie bytu.
3. Nájomca bude uhrádzať splátky nájomného vopred na účet prenajímateľa, č. účtu: **SK47 5600 0000 0071 2885 7005**. Nájomné sa nájomca zaväzuje uhrádzať do 25. dňa kalendárneho mesiaca vopred.
4. Prenajímateľ je povinný vykonať vyúčtovanie skutočných nákladov za plnenia (služby) spojené s užívaním bytu najneskôr do 31. 5. nasledujúceho roka za predchádzajúci rok.
5. Preplatok vzniknutý z vyúčtovania skutočných nákladov prenajímateľ započíta na prípadný dlh nájomcovi ku dňu 31. 5. v kalendárnom roku. V prípade, že nájomca nemá voči prenajímateľovi žiadny dlh, preplatok z titulu vyúčtovania prenajímateľ vráti nájomcovi do 30 dní odo dňa vyúčtovania.
6. Nedoplatok z vyúčtovania skutočných nákladov nájomca uhradí prenajímateľovi v lehote uvedenej vo vyúčtovaní.
7. V prípade, že nájomca nezaplatí nájomné a preddavok na úhradu za plnenia (služby) poskytované s užívaním bytu alebo nedoplatok z vyúčtovania nákladov za dodávku služieb spojených s nájmom do piatich dní po ich splatnosti, je povinný zaplatiť

prenajímateľovi zákonný poplatok z omeškania z dlžnej sumy za každý deň omeškania až do úplného zaplatenia upravený Nariadením vlády č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka. Súčasne sa nájomca vystavuje nebezpečenstvu výpovede nájmu podľa § 711 ods. 1 písm. d) Obč. zák., ak nezaplatí nájomné alebo úhradu za plnenia (služby) poskytované v súvislosti s užívaním bytu za čas dlhší ako 3 mesiace.

8. Pri zmene okolností pri výpočte výšky nájomného prenajímateľ tieto uskutoční od 1. dňa nasledujúceho mesiaca ako sa premietli do dohody s poskytovateľom služieb. Prenajímateľ sa zaväzuje oznámiť zmenu výšky nájomného písomne formou „kalkulácie preddavkov“ bez zbytočného odkladu po vzniku nových podmienok.

Čl. VI

Práva a povinnosti z nájmu bytu

1. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu, spoločných častí a spoločného zariadenia najmä tým, že včas odstráni závady brániace riadnemu užívaniu bytu spoločných častí a spoločného zariadenia.
2. Nájomca sa podpísaním nájomnej zmluvy zaväzuje, že sa prihlási, aj členov domácnosti k trvalému pobytu v obci Žemberovce, a to v termíne do 30 dní od podpísania nájomnej zmluvy.
3. Nájomca sa zaväzuje, že všetky drobné opravy v byte, súvisiace s jeho užívaním a obvyklé udržiavacie práce v byte zabezpečí na vlastné náklady.
4. Nájomca a osoby, ktoré bývajú s ním v spoločnej domácnosti, majú popri práve užívať byť aj právo užívať spoločné priestory domu a zariadenia domu predpísaným spôsobom podľa povahy príslušného zariadenia.
5. Nájomca sa zaväzuje, že pri výkone svojich práv bude dbať, aby v dome bolo vytvorené prostredie, zabezpečujúce ostatným nájomníkom nerušený výkon ich práv.
6. Nájomca sa zaväzuje, že závady a poškodenia, ktoré v byte spôsobí, alebo ktoré spôsobia tí, ktorí s nimi bývajú, uhradí v plnej výške. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení škody odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu škody.
7. Nájomca sa zaväzuje, že nebude v byte vykonávať podstatné zmeny a stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoj náklad.
8. Nájomca sa zaväzuje, že si zabezpečí osobitné združené poistenie domácnosti.
9. Nájomca sa zaväzuje, že bez zbytočného odkladu oznámi prenajímateľovi tie opravy v byte, ktoré prislúchajú prenajímateľovi. V opačnom prípade prenajímateľ má právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.
10. Nájomca nie je oprávnený nájomný byt alebo jeho časť prenechať do podnájmu tretej osobe. Nájomca nie je oprávnený uskutočniť akúkoľvek dispozíciu s bytom (výmena bytu, prenechanie časti bytu, podnájom bytu, prijatie ďalších osôb do bytu a pod.) bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
11. Nájomca je povinný, ak dôjde k zmene okolností ovplyvňujúcich výšku úhrad za služby tieto bezodkladne oznámiť prenajímateľovi. Najmä je povinný oznámiť zmenu údajov potrebných k uzatvoreniu nájomnej zmluvy. Výška úhrad za služby sa v tomto prípade zmení od 1. dňa mesiaca, ktorý nasleduje po príslušnej zmene.
12. Nájomca a osoby, ktoré nájomný byt užívajú na základe tejto nájomnej zmluvy sú povinný umožniť po predchádzajúcom oznámení, na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do nájomných bytov zamestnancom ministerstva, príslušného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu nájomného bytu

a dodržiavania zmluvných podmienok.

13. Po uplynutí nájomnej doby je nájomca povinný sa z bytu vysťahovať bez nároku na bytovú náhradu.
14. Nájomca je povinný po zániku nájmu bytu, byť bezodkladne odovzdať prenajímateľovi vypratý a v riadnom stave (hygienicky vybielený). Nájomca je povinný odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal podľa preberacieho protokolu s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V prípade, že nájomca uskutočnil výmenu vybavenia nájomného bytu na vlastné náklady, nemá nárok na úhradu takto vynaložených výdavkov od prenajímateľa. V prípade nesplnenia povinnosti vypratať byt, pristúpi prenajímateľ k nútenému vyprataniu bytu prostredníctvom žaloby podanej príslušnému súdu.
15. Nájomca je povinný s nájomníkmi ostatných bytov v bytovom dome upratovať spoločné priestory a starať sa o čistotu a udržiavanie parkoviska, chodníkov a príslušného pozemku k bytovému domu.
16. Nájomca nesmie v nájomnom byte chovať žiadne hospodárske ani spoločenské zvieratá.
17. Nájomca môže televíziu a internet užívať na vlastné náklady a vo svojom mene.

Čl. VII

Zabezpečenie splácania nájomného a úhrad za prípadné poškodenie bytu

1. Pre zabezpečenie úhrad nájomného a dodávky služieb s ním spojených ako aj prípadných náhrad za poškodenie bytu, príslušenstva a spoločných priestorov si zmluvné strany dohodli finančnú zábezpeku zodpovedajúcu výške trojmesačného nájomného v zmysle platného VZN č. 1/2024.
2. Finančná zábezpeka o sume **735,12 Eur** bola dňa 16.04.2024 vložená na osobitný účet prenajímateľa IBAN SK36 5600 0000 0071 0448 4013 Obce Žemberovce. Lehota na zloženie finančnej zábezpeky nájomcom nesmie byť dlhšia ako 30 kalendárnych dní pred podpísaním nájomnej zmluvy. Ak nedôjde k uzavretiu nájomnej zmluvy, je žiadateľ povinný už zloženú finančnú zábezpeku bezodkladne vrátiť.
Finančná zábezpeka (prípadne jej časť po vysporiadaní všetkých záväzkov nájomcu) bude nájomcovi po ukončení nájmu vyplatená na účet nájomcu po odovzdaní nájomného bytu do 60 dní od odovzdania bytu na základe písomnej žiadosti o vrátenie finančnej zábezpeky.
3. Pre prípad neplnenia zabezpečených úhrad má prenajímateľ právo pohľadávku vyrovnáť z finančnej zábezpeky.

Čl. VIII

Zánik nájmu

1. Túto zmluvu môže prenajímateľ vypovedať formou písomnej výpovede nájmu bytu z dôvodov taxatívne vymenovaných v § 711 Občiansky zákonník.

Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu, najmä ak:

- a) nájomca alebo ten, kto je členom ich domácnosti, hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov alebo vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
- b) nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že

nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa,

- c) je potrebné z dôvodu verejného záujmu s bytom alebo s domom naložiť tak, že byt nemožno užívať, alebo ak byt alebo dom vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní nemožno byt alebo dom najmenej počas šiestich mesiacov užívať,
 - d) nájomca prestal spĺňať predpoklady užívania bytu osobitného určenia alebo predpoklady užívania bytu vyplývajúce z osobitného určenia domu,
 - e) nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie.
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 nájomcovi doručená výpoveď.
 3. Nájom bytu môže zaniknúť písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom.
 4. Nájom zaniká uplynutím času, na ktorý bol dohodnutý, ak sa nevykoná právo dohodnuté v článku III. bod 3 a 4.

Čl. IX

Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany berú na vedomie, že s poukazom na ustanovenie § 47 ods.1 Občianskeho zákonníka, v spojení s ustanovením § 5a ods.1 zák. 211/2000 o slobodnom prístupe k informáciám je zmluva účinná dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.
2. Zmluvu možno meniť a dopĺňať písomným dodatkom podpísaným obidvoma zmluvnými stranami.
3. Vzťahy medzi zmluvnými stranami, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa riadia Občianskym zákonníkom a ďalšími všeobecne právnymi predpismi.
4. Zmluva je vyhotovená v troch exemplároch, z ktorých prenajímateľ, správca a nájomcovia obdržia po jednom exemplári.
5. Zmluvné strany sa oboznámili s obsahom zmluvy. Vyhlasujú, že jej obsahu porozumeli, že sa zhoduje s ich slobodnou a vážnou vôľou, že sú spôsobilí na právne úkony. Vyhlasujú, že zmluvu neuzatvárajú v tiesni alebo za nápadne nevhodných podmienok, čo na znak súhlasu vlastnoručne podpisujú.
6. Svojim podpisom vyjadrujem súhlas nájomcu so spracovaním a uchovaním svojich osobných údajov v zmysle § 5 písm. a) a v zmysle § 14 zákona 18/2018 O ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov prenajímateľovi na účely súvisiace s nájomným vzťahom v tejto zmluve.

V Žemberovciach, dňa

V Leviciach, dňa

.....
nájomca

.....
prenajímateľ

Prevzal spolu s prílohami:

Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu

Predpis mesačnej zálohovej úhrady za užívanie bytu