

ZMLUVA O NÁJME BYTU č. 8/NB/2024

uzavretá v zmysle § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka a § 12 zákona
č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj nájomného a sociálneho bývania
(ďalej len „Zmluva“)

Zmluvné strany:

1. Prenajímateľ

obec : **Obec Bardoňovo**
sídlo: **Obecný úrad Bardoňovo, 941 49 Bardoňovo č. 124**
IČO: 00308773 **DIČ: 2021059315**
v zastúpení : **Peter Wurcz, starosta obce**
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

2. Nájomca

meno a priezvisko: **Martin Mazuch**
trvale bytom: **[REDACTED]**
dátum narodenia: **[REDACTED]**
telefónny kontakt: **[REDACTED]**
(ďalej len „nájomca“)

za nasledovných zmluvných podmienok:

Článok I. PREDMET ZMLUVY

1. Predmetom tejto Zmluvy je nájom 1-izbového bytu č. 8, poschodie 1. v bytovom dome v obci Bardoňovo, ktorý je vo vlastníctve obce Bardoňovo, zaznačený na LV č. 1, parcela č. 467/242 reg. C, pod súpisným číslom 376 nachádzajúci sa v katastrálnom území Bardoňovo a jeho užívanie.
2. Byt bude užívať nájomca s jedným ďalším nájomníkom. Zoznam osôb, ktorí budú užívať byt spoločne s nájomcom je uvedený v evidenčnom liste, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy. Užívanie bytu sa považuje za sociálne bývanie.
3. Byt pozostáva z 1 obytnej miestnosti a príslušenstva bytu, ktorými sú predsieň, kuchyňa, kúpeľňa s WC, lodžia . Celková výmera bytu je 38,70 m². Lodžia má výmeru 2,52 m². Plocha bytu je 41,22 m².
4. Prenajímateľ za podmienok dohodnutých v tejto Zmluve prenecháva celý byt do nájmu nájomcovi v stave spôsobilom riadneho užívania na základe Protokolu o odovzdaní a prevzatí bytu, ktorý je súčasťou Zmluvy. Všetky predmety a zariadenia nachádzajúce sa v byte sú funkčné. Podrobný stav vybavenia a príslušenstva bytu je obsahom Protokolu o odovzdaní a prevzatí bytu.

Článok II. DOBA NÁJMU

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi byt do užívania na **dobu určitú od 01.05.2024 do 30.04.2027**.
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 od prvého dňa nasledujúceho mesiaca po jej doručení druhej strane.
4. Nájom bytu a jeho užívanie nájomcom končí uplynutím dohodnutej doby.
5. Nájomca má právo na opakované uzatvorenie nájmu pri dodržaní podmienok uvedených v tejto Zmluve a v zákone č. 443/2010 Z.z. o dotácii na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní. O možnosti opakovaného uzavretia Zmluvy bude prenajímateľ informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu. Prenajímateľ zašle nájomcovi výzvu, aby v prípade záujmu o opakované uzatvorenie Zmluvy predložil žiadosť spolu s doložením potvrdenia o výške príjmu všetkých členov spoločnej domácnosti, za predchádzajúci rok, prenajímateľ sa k žiadosti vyjadrí do 30 dní. Prenajímateľ postupuje pri posudzovaní žiadosti podľa Všeobecne záväzného nariadenia obce Bardoňovo č. 1/2013 o podmienkach prideľovania nájomných bytov obstaraných z verejných prostriedkov a jeho dodatkov.

Článok III. CENA NÁJMU A SLUŽIEB SPOJENÝCH S BÝVANÍM, ÚHRADY

1. Nájomca sa zaväzuje prenajímateľovi platiť pravidelne mesačné nájomné vo výške **115, 81 EUR (slovom jednostopätnásť eur osemdesiatjeden cent)** a mesačné zálohy za plnenia poskytované s užívaním bytu na základe evidenčného listu pre výpočet mesačnej úhrady za byt vyhotoveného prenajímateľom prostredníctvom správcu pre príslušný kalendárny mesiac/rok, a to mesačne vopred do 15. dňa bežného mesiaca prostredníctvom SIPA, bankovým prevodom na účet **4017623296/7500, IBAN SK 41 7500 0000 0040 1762 3296 pre Bytkomfort s.r.o., SNP 9, 940 60 Nové Zámky**.
2. Nájomca súhlasí s tým, aby si prenajímateľ preplatok z vyúčtovania nájomného a úhrad za plnenia za predchádzajúci rok započítal na úhradu svojej pohľadávky, ktorú má voči nájomcovi z titulu skôr neuhradeného nájomného ako aj poplatku z omeškania, a to aj v prípade, že dlžná istina bola už nájomcom v prospech prenajímateľa uhradená. V prípade preplatku z vyúčtovania úhrad nájomného a plnení poskytovaných s užívaním bytu prenajímateľ nájomcovi tento preplatok v celom rozsahu vráti do 60 dní od vyúčtovania.
3. V prípade, že sa nájomca dostane do omeškania s platbou nájomného viac ako 5 dní, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania v zmysle Nariadenia vláda SR č. 87/1995 Z.z. v znení neskorších predpisov. Zaplatením poplatku z omeškania sa nájomca nezbavuje povinnosti odstrániť ním spôsobené škody ani iných povinností uložených mu zákonom alebo touto zmluvou.
4. Nájomca berie na vedomie, že prenajímateľ je oprávnený zmeniť spôsob výpočtu nájomného, výšky úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu, spôsob ich platenia, jednostranne zvýšiť nájomné

a úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu na základe osobitných predpisov alebo rozhodnutia vlastníka bytu.

5. Zmluvné strany sa dohodli na zložení **finančnej zábezpeky vo výške 347,43 EUR, (slovom tristoštyridsaťsedem eur štyridsaťtri centov)**, ktorá bola nájomcom uhradená pred podpisom Zmluvy na účet číslo **1593461359/0200, VÚB Nové Zámky, IBAN SK58 0200 0000 0015 9346 1359, pre Obec Bardoňovo č. 124, 941 49 Bardoňovo.**

6. Finančná zábezpeka bude uložená u prenajímateľa do skončenia nájomného vzťahu a bude použitá na úhradu:

- a) nájomného, ak je nájomca v omeškaní s úhradou nájomného dlhšie ako 5 dní a úhrad za služby spojené s užívaním bytu;
- b) nedoplatkov, ktoré bol nájomca povinný zaplatiť a ktoré v rozpore s touto zmluvou nezaplatil
- c) poškodenia bytu a spoločných priestorov a zariadení domu, ktoré spôsobil nájomca a neodstránil ich na vlastné náklady.

7. V prípade, ak prenajímateľ nepoužije finančnú zábezpeku v celej výške niektorým zo spôsobov uvedených v bode 6 tohto článku, vráti nájomcovi zábezpeku alebo jej nespotrebovanú časť do 14 dní odo dňa skončenia nájmu. V prípade, ak prenajímateľ použije zábezpeku v celej výške niektorým zo spôsobov uvedených v bode 6 tohto článku a napriek tomu bude mať nájomca záväzky voči prenajímateľovi, je prenajímateľ oprávnený uplatňovať si svoje práva súdnou cestou.

Článok IV. PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

1.Nájomca sa zaväzuje:

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

2. Nájomca sa zaväzuje na svoje vlastné náklady zabezpečovať drobné opravy v byte a drobné udržiavacie práce vymedzené v Nariadení vlády č. 87/1995 Z.z. v znení neskorších predpisov vrátane odstránenia závad a poškodení v dome alebo v byte spôsobených nájomcom alebo tretími osobami.

3. Poškodenia a závady, ktoré v byte spôsobí nájomca alebo spôsobia tí, ktorí s ním byt užívajú, uhradí nájomca v plnej výške prenajímateľovi. Ak sa tak nestane, prenajímateľ po predchádzajúcom upozornení odstráni závady a poškodenia, ktoré v plnej výške bude uplatňovať voči nájomcovi.

4. Nájomca sa zaväzuje nevykonávať v byte a na spoločných priestoroch a zariadeniach domu žiadne stavebné úpravy bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa. Ak by k takýmto nedovoleným úpravám zo strany nájomcu došlo, je povinný dať ich do pôvodného stavu na vlastné náklady a uhradiť prenajímateľovi vzniknutú škodu.

5. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi kontrolu za účelom odpočtov inštalovaných meračov, prípadne za účelom zistenia počtu bývajúcich osôb.

6. Nájomca bude užívať byt výlučne na bývanie a nie je oprávnený prenechať byt alebo jeho časť do podnájmu inej osoby bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

7. Nájomca je povinný prenajímateľovi a správcovi oznámiť zmeny v počte osôb užívajúcich byt.

8. Nájomca sa zaväzuje dňom skončenia nájmu a zániku nájmu odovzdať byt prenajímateľovi v stave spôsobilom pre ďalšie užívanie, resp. v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, ktorý zodpovedá stavu, v akom bol byt prevzatý na základe Protokolu o prevzatí a odovzdaní bytu. V opačnom prípade nájomca a zároveň povinná osoba je povinná prenajímateľovi a zároveň oprávnenej osobe uhradiť náklady na opravy a práce súvisiace s uvedením bytu do pôvodného stavu s prihliadnutím na obvyklé opotrebovania.

2. Prenajímateľ sa zaväzuje :

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť nájomcovi plné a nerušené užívanie bytu. Nájomca podpisom tejto Zmluvy vyhlasuje, že byt od prenajímateľa prevzal v stave spôsobilom na užívanie.

2. Prenajímateľ sa zaväzuje prostredníctvom správcu poskytovať služby umožňujúce riadne užívanie bytu, najmä zabezpečiť dodávku studenej vody, odvod odpadovej vody (žumpa), osvetlenie spoločných priestorov.

3. Prenajímateľ je oprávnený:

1. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať stavebné úpravy bytu a iné podstatné zmeny v byte iba so súhlasom nájomcu. Ak prenajímateľ vykonáva také úpravy na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, je nájomca povinný umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá v dôsledku nesplnenia tejto povinnosti vznikla. Prenajímateľ má právo na náhradu nákladov tých opráv a údržby bytu, o ktorých vykonanie sa nájomca nepostaral včas.

2. Prenajímateľ prostredníctvom správcu vykoná vyúčtovanie nájomného a úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu rozúčtované na jednotlivé byty v bytovom dome, a to najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka za predchádzajúci rok.

Článok V. ZÁNIK NÁJMU

1. Táto zmluva môže zaniknúť:

a/ uplynutím doby nájmu

b/ písomnou dohodou jej účastníkov podľa ustanovení Obč. zákonníka

c/ písomnou výpoveďou nájomcu, pričom nájom skončí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená prenajímateľovi. Nájomca môže vypovedať nájom bez uvedenia dôvodu.

d/ výpoveďou prenajímateľa podľa Obč. zákonníka a to najmä z dôvodov:

- ak nájomca, alebo ten, kto je členom jeho spoločnej domácnosti / alebo ten, kto so súhlasom nájomcu sa nachádza v byte /, 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 dobré mravy v dome.

- ak nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti, vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil nájomné, alebo úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 3 /tri/ mesiace alebo tým, že prenechal byt, alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa.

2. Pri zániku nájmu dohodnutého na určitý čas nemá nájomca právo na bytovú náhradu.

Článok VI.

ZÁVEREČNÉ USTANOVENIE

1. Vzťahy, ktoré nie sú touto Zmluvou upravené sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ďalších právnych predpisov.
2. Uzavretím tejto Zmluvy zaniká platnosť a účinnosť **Zmluvy o nájme bytu č.8/NB/2023 zo dňa 28.02.2023** dohodou zmluvných strán ku dňu podpisu tejto zmluvy.
3. Túto zmluvu je možné meniť a dopĺňať na základe dohody zmluvných strán a to formou písomných dodatkov.
4. Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom podpísania obidvoma zmluvnými stranami.
5. Nájomca svojim podpisom potvrdzuje, že v zmysle zákona č. 18/2018 Z.z. o ochrane osobných údajov, dáva prenajímateľovi súhlas na spracovanie jeho osobných údajov po dobu trvania tejto zmluvy a jej povinnej archivácie.
6. Zmluva je vyhotovená v troch rovnopisov, 1x obdrží zmluvu nájomca, 2x prenajímateľ.
7. 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.

VBardoňove..... dňa.....26.4.2024

VBardoňove..... dňa.....26.4.2024

Nájomca

Prenajímateľ

.....
(meno, priezvisko, podpis)

Martin Mazuch

.....
(meno, priezvisko, podpis)

Peter Wurzcer, starosta