

ZMLUVA O NÁJME BYTU

uzatvorená podľa § 685 a násl. zákona č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov

Zmluvné strany:

PRENAJÍMATEĽ: **Obec Veľké Leváre**
sídlo: Štefánikova 747, 90873 Veľké Leváre
IČO : 00310115
zastúpená : Ing. Richard Nimsch, starosta obce
Bankové spojenie: Prima banka, a.s.
Číslo účtu - nájom: SK07 5600 0000 0033 1082 4041
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

NÁJOMCA :
Meno a priezvisko: **Miklós Orosz**
nar.:
bytom:
kontakt:

(ďalej len „nájomca“)
(ďalej spolu aj ako „zmluvné strany“)

Ďalší členovia domácnosti:

1. Mariana Oros, nar. :	bytom:
2. Sebastian Oros, nar	bytom:

Zmluvné strany uzavreli túto zmluvu o nájme bytu :

ČLÁNOK I. PREDMET ZMLUVY

1.1 Predmetom tejto zmluvy je nájom bytu uvedeného a opísaného v článku II. tejto zmluvy nájomcom.

ČLÁNOK II. PREDMET NÁJMU

2.1 Predmetom nájmu je dvojizbový byt č. 12, v celkovej ploche 57,45 m² nachádzajúci sa na 2. poschodí bytového domu súpisné číslo 1560 vo Veľkých Levároch.

2.2 Predmetný byt pozostáva z:

- obytných miestností
- predsiene
- kúpeľne a wc
- kuchyne

2.3 Súčasťou bytu je jeho vnútorné vybavenie:

kuchynská linka s kombinovaným sporákom, vaňa, umývadlo, WC, batérie, domový telefón, bytové vodovodné, kanalizačné, elektrické, teplotnosné prípojky, rekuperácia, lampy, laminátová podlaha s lištami, elektrický radiátor v kúpeľni.

2.4 Nájomca je oprávnený spolu s bytom užívať aj spoločné priestory a zariadenia bytového domu.

ČLÁNOK III. VZNIK A DOBA NÁJMU

3.1 Prenajímateľ prenecháva do nájmu byt opísaný v článku II. tejto zmluvy spolu s jeho príslušenstvom a zariadením nájomcovi. Nájomca byt spolu s jeho príslušenstvom a zariadením do nájmu preberá.

3.2 Prenajímateľ upravil režim prenájmu nájomných bytov Všeobecne záväzným nariadením Obce Veľké Leváre č. 2/2023 o prideľovaní sociálnych nájomných bytov vo vlastníctve obce Veľké Leváre zo dňa 07. 07. 2023 /ďalej len VZN/.

3.3 Nájomca vyhlasuje, že toto nariadenie pozná, berie ho na vedomie a zaväzuje sa dodržiavať všetky jeho ustanovenia, a to i v prípade ich zmien a doplnkov, ktoré vykoná obecné zastupiteľstvo v budúcnosti.

3.4 Nájomný vzťah medzi prenajímateľom a nájomcom vzniká od: **01.02.2025**.

3.5 Nájomca, ak má záujem o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy, musí najmenej 60 dní pred dňom skončenia nájmu doručiť prenajímateľovi písomnú žiadosť o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy spolu s dokladmi vyžadovanými nariadením obce a preukazujúcimi splnenie podmienok nariadenia obce a zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách.

3.6 Prenajímateľ prenecháva nájomcovi byt spolu s jeho príslušenstvom a zariadením v stave spôsobilom na jeho riadne užívanie a to **na dobu určitú v trvaní troch rokov** od podpísania nájomnej zmluvy.

3.7 Nájomca sa so stavom prenajatého bytu oboznámil pred podpísaním tejto zmluvy a bude užívať byt spolu s jeho príslušenstvom a zariadením na účely bývania.

3.8 Na opakované pridelenie bytu a opätovný vznik nájomného vzťahu nie je právny nárok.

ČLÁNOK IV. PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

4. 1 **Prenajímateľ** sa zaväzuje:

4.1.1 Zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.

4.2 **Nájomca** sa zaväzuje:

4.2.1 Byt spolu s jeho príslušenstvom a zariadením, spoločné priestory a spoločné zariadenia domu riadne užívať.

4.2.2 Riadne a včas platiť nájomné a odplaty za služby a plnenia spojené s nájmom bytu.

4.2.3 Vykonávať drobné opravy bytu na svoje náklady a uhrádzať náklady spojené s bežnou údržbou bytu.

4.2.4 Prihlásiť seba, pokiaľ to umožnia lehoty na cudzineckej polícii, do jedného mesiaca od podpísania nájomnej zmluvy na trvalý pobyt na adresu bytového domu, ak ho doteraz nemá, resp. nemajú kdekoľvek v obci. Táto povinnosť trvá po celý čas doby nájmu.

4.2.5 Po skončení nájmu bytu tento vrátiť spolu s jeho príslušenstvom a zariadením v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

4.2.6 Vykonať zmeny na prenajatom byte a jeho príslušenstve a zariadeniach len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.

4.2.7 Neprenechať byt do podnájmu tretím osobám.

4.2.8 Umožniť vstup prenajímateľa do bytu za účelom kontroly bytu, opráv a údržby bytu; spoločných častí a spoločných zariadení domu, ako aj za účelom kontroly stavu vodomeru, elektromeru a to po nevyhnutnú dobu na základe predchádzajúcej žiadosti prenajímateľa. Takúto povinnosť má aj voči zamestnancom Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR, príslušných orgánov štátnej správy, správcu bytového domu a iných kontrolných orgánov, za účelom kontroly /technického/ stavu bytu, a to v súlade a za podmienok upravených v zákone č. 443/2010 Z. z.

4.2.9 Rešpektovať všetky povinnosti dané VZN obce. Najmä sa zaväzuje, že :

- Neprihlásiť inú osobu ako seba a osôb žijúcich s ním v spoločnej domácnosti na trvalý pobyt v prenajatom byte;
- Prenajatý byt nevymeniť ani neuskutočniť prevod práv vyplývajúcich z nájmu bytu;
- Byt ku dňu nasledujúcemu po dni skončenia nájmu uvoľní, odovzdá ho prenajímateľovi a umožní mu s ním nakladať;
- Nahradí všetky škody vzniknuté na prenajatom byte, ktoré prenajímateľ zistí v lehote do 30 dní odo dňa skončenia nájmu a odovzdania bytu.

4.2.10 Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade skončenia nájmu ak nájomca nasledujúceho dňa po dni skončenia nájmu neodovzdá byt prenajímateľovi, súhlasí s výkonom rozhodnutia vypratáním prenajatého bytu na náklady nájomcu, bez bytovej náhrady.

4.2.11 Hlásiť nutnosť opráv, ktoré má znášať prenajímateľ, bez zbytočného odkladu a súčasne mu umožniť ich riadne vykonania.

4.2.12 Pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom nerušený výkon ich práv.

4.2.13. Dodržiavať, že v byte aj v spoločných priestoroch bytového domu je prísny zákaz fajčenia.

ČLÁNOK V.

NÁJOMNÉ A OSTATNÉ ÚHRADY ZA PLNENIA SPOJENÉ S UŽÍVANÍM BYTU

5.1 Nájomca je povinný platiť za užívanie bytu nájomné vo výške 2,60 €/m² (plocha bytu je o výmere 57,45 m²), čo činí mesačne čiastku 149,37 €, ktorého výška je určená podľa nariadenia obce a príslušných právnych predpisov na základe vzájomnej dohody. Nájomca je zároveň povinný platiť príspevok do

fondy opráv, poistenie, správu a ostatné výdavky spojené s prevádzkou vo výške 54,85 €, čo činí mesačne spolu čiastku spolu: **204,22 €**.

5.2 Nájomca je povinný najneskôr v deň podpisu tejto zmluvy vložiť alebo previesť na osobitný bankový účet finančnú zábezpeku vo výške určenej v nariadení obce /šesťnásobok nájomného/, ktorá je určená na zabezpečenie plnenia (platenia) dohodnutého nájomného a dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a zároveň zaplata prípadných škôd spôsobených nájomcom alebo členmi jeho domácnosti na byte a spoločných častiach a zariadeniach bytového domu. Nájomca sa zaväzuje po prípadnom použití finančnej zábezpeky túto doplniť do určenej výšky, a to do 10 dní od podpísanej požiadavky prenajímateľa, v ktorej prenajímateľ zároveň upovedomí nájomcu o použití finančnej zábezpeky alebo časti.

5.3 Výška zábezpeky činí 1225,31 €. V prípade ukončenia nájmu prenajímateľ do 30 dní odo dňa skončenia nájmu vráti finančnú zábezpeku alebo jej zostávajúcu časť nájomcovi.

5.4 Nájomca je povinný platiť za odpad na základe vydaného výmeru za odpad.

5.5 Nájomca je povinný platiť samostatné úhrady za kúrenie, dodávku elektrickej energie pre spoločné priestory, vodné a stočné mesačne vo výške **114,90 €**. Prenajímateľ nezodpovedá za ich riadne poskytovanie – dodávku.

5.6 Celková mesačná úhrada nájomného v zmysle bodu 5.1 tohto článku spolu s úhradami v zmysle bodu 5.5 tohto článku činí sumu 319,12 €.

5.7 Nájomca je povinný uzatvoriť vlastnú zmluvu na dodávku elektrickej energie s dodávateľom elektrickej energie na predmet nájmu.

5.8 Nájomné za nájomný byt spolu s príspevkom do fondu prevádzky, údržby a opráv je splatné vopred do 20. dňa kalendárneho mesiaca na číslo účtu:

SK07 5600 0000 0033 1082 4041 vedeného v Prima banka Slovensko, a. s.

5.9 Nájomné za mesiac február 2025 je splatné do 5 dní od podpisu tejto zmluvy.

5.10 Ročné vyúčtovanie úhrad platieb za kúrenie, vodné, stočné, za dodávku elektrickej energie pre spoločné priestory je prenajímateľ povinný vykonať na základe faktúry predloženej dodávateľom tohto média do 7 dní odo dňa jej doručenia. Nájomca sa zaväzuje uhradiť platbu do 15 dní po vykonaní zúčtovania prenajímateľovi.

5.11 Výšku príspevku do fondu prevádzky, údržby a opráv, ktorá tvorí časť výšky nájomného za mesiac je prenajímateľ oprávnený upraviť vždy k 1. januáru bežného roka o výšku inflácie zistenej a vyhlásenej štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok v SR.

5.12 Prenajímateľ je povinný pravidelne robiť revíziu plynového kotla v kotolni.

5.13 Nájomca je povinný uzatvoriť poistnú zmluvu na vnútorné zariadenie bytu; kópiu poistnej zmluvy je nájomca povinný doručiť po jej uzatvorení prenajímateľovi.

ČLÁNOK VI.

ODOVZDANIE A PREVZATIE BYTU, ODSTRÁNENIE VÁD PREDMETU NÁJMU

6.1 Prenajímateľ prenecháva byt spolu s jeho príslušenstvom a zariadením v stave spôsobilom na jeho

riadne užívanie po podpísaní tejto nájomnej zmluvy a jej príloh všetkými zmluvnými stranami zmluvy nájomcovi na dohodnutú dobu nájmu.

6.2 Prenajímateľ je povinný odstrániť na svoje náklady všetky vady predmetu nájmu, ktoré zistí nájomca pri prevzatí predmetu nájmu do jedného mesiaca odo dňa uzatvorenia tejto zmluvy.

ČLÁNOK VII. SKONČENIE NÁJMU, BYTOVÁ NÁHRADA

7.1 Nájom prenajatého bytu a jeho príslušenstva sa ukončí uplynutím doby nájmu, a to dňa **31.01.2028**.

7.2 Nájom prenajatého bytu zaniká písomnou dohodou zmluvných strán.

7.3 Prenajímateľ je oprávnený vypovedať nájomnú zmluvu podľa príslušných ustanovení občianskeho zákonníka. Výpovedná lehota je zmluvnými stranami dohodnutá na tri mesiace.

7.4 Po prerokovaní v obecnom zastupiteľstve a so súhlasom starostu obce písomnou výpoveďou nájmu prenajímateľom, ak nájomcovia :

- hrubo porušujú svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatili včas nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 2 mesiace;
- alebo ten, kto s nájomcami býva, napriek písomnej výstrahe hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v dome;
- využívajú prenajatý byt bez súhlasu vlastníka na iné účely ako na bývanie, alebo ak nájomcovia alebo ten, kto s nimi býva, sústavne porušujú pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozujú bezpečnosť alebo porušujú dobré mravy v dome;
- neužívajú byt bez vážnych dôvodov;
- bez súhlasu vlastníka v predmetnom byte ubytujú osoby, ktoré nie sú uvedené na evidenčnom liste k tomuto bytu (nezarátavajú sa návštevy kratšie ako 10 dní);
- drží v byte domáce zvieratá spôsobom, ktorý spôsobuje nadmerné obťažovanie ostatných obyvateľov v bytovom dome.

7.5 Nájom bytu sa v prípade výpovede nájmu prenajímateľom končí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená nájomcom.

7.6 K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný byt uvoľniť a odovzdať ho v stave primeranom dobe užívania, pričom v plnom rozsahu nesie zodpovednosť za spôsobené škody.

7.7 V prípade skončenia nájmu prenajatého bytu ktorýmkoľvek spôsobom a z ktoréhokoľvek dôvodu, nebude nájomcovi poskytnutá žiadna bytová náhrada.

ČLÁNOK VIII. SPOLOČNÉ A ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

8.1 Nájomnú zmluvu možno meniť len písomnou dohodou oboch zmluvných strán.

8.2 Vo všetkých veciach, ktoré nie sú výslovne upravené medzi zmluvnými stranami touto zmluvou platia príslušné ustanovenia občianskeho zákonníka a ostatných všeobecne záväzných predpisov.

8.3 Zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch, prenajímateľ obdrží dve vyhotovenia, nájomca obdrží jedno vyhotovenie.

8.4 Zmluvné strany potvrdzujú, že táto zmluva bola spísaná na základe dohody oboch zmluvných strán, a to slobodne, vážne, určite a zrozumiteľne podľa prejavenej vôle účastníkov, nie v tiesni a nie za nápadne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne podpísali.

Veľké Leváre, 29.01.2025

Veľké Leváre, 29.01.2025

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

Ing. Richard Nimsch, starosta

Miklós Orosz

