

Zmluva o nájme bytu

č. 4/16/2025

uzatvorená podľa § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka a § 12 zákona č. 443/2010 Z.z.
o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov
medzi účastníkmi:

Prenajímateľ:

Obec Bojná

IČO: 00310239

DIČ: 21235384

Zastúpená: Mgr. Jozef Stankovský, PhD., starosta obce

Bankové spojenie: ČSOB Banka

Č. účtu: SK76 7500 0000 0040 3000 3067

a

Nájomca:

Meno priezvisko: **Michal Berka**

Rodné priezvisko: **Berka**

Rodné číslo:

Bydlisko: **Bojná č. 168**

Č. OP:

a

Meno priezvisko: **Martina Berková**

Rodné priezvisko: **Babčanová**

Rodné číslo:

Bydlisko: **Bojná č. 168**

Č. OP:

za nasledovných podmienok :

I. ÚVODNÉ USTANOVENIA

- 1.1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti vedenej v Katastrálnom úrade Nitra, Správa katastra Topoľčany, katastrálne územie Bojná na LV č. 1226, ako parcela č. 575/31 zastavaná plocha o výmere 419 m², v celosti spolu s bytovým domom so súpisným číslom 872. V bytovom dome sa nachádza 22 bytových jednotiek.

II. PREDMET ZMLUVY

- 2.1. Predmetom zmluvy je byt č. **16**, nachádzajúci sa na **1. poschodí** v bytovom dome so súpisným číslom **872** v obci Bojná a jeho užívanie, ktorý nájomca bude užívať s rodinnými príslušníkmi. Užívanie bytu sa považuje za sociálne bývanie.
- 2.2. Predmetný byt pozostáva z predsiene, kuchyne, 2 izieb, kúpeľne, WC a balkóna. Byt je vybavený kuchynskou linkou, sporákom, samostatným kotlom na vykurovanie a ohrev teplej vody, kúpeľňou s vaňou, umývadlom, WC.

- 2.3. Predmetný byt má podlahovú plochu **56,55** m², pričom podlahová plocha jednotlivých miestností je nasledovná: predsieň 10,73 m², kúpeľňa 3,47 m², kuchyňa 8,0 m², izba 15,52 m², izba 17,20 m², WC 1,63 m². Súčasťou nájomnej zmluvy je protokol o prevzatí a odovzdaní bytu.
- 2.4. Spoločnými časťami domu sú : základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, priečelia, schodištia, povala, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie.
- 2.5. Spoločnými zariadeniami domu sú : spoločná odkladacia miestnosť, plynomerňa, spoločné televízne antény, bleskozvody, komíny, vodorovné, teplotnosné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové prípojky.
- 2.6. Prenajímateľ za podmienok dohodnutých v tejto zmluve prenecháva celý byt do spoločného nájmu nájomcovi.

III.DOBA NÁJMU

- 3.1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi byt do užívania **na dobu určitú od 1.1.2025 do 31.12.2027.**
- 3.2. Prenajímateľ má právo vypovedať túto zmluvu v prípade nedodržania zmluvných podmienok a to s trojmesačnou výpovednou lehotou, ktorá začína plynúť 1. dňom nasledujúceho mesiaca po jej doručení druhej zmluvnej strane.
- 3.3. Nájomca má právo vypovedať túto zmluvu aj bez udania dôvodu a to s trojmesačnou výpovednou lehotou, ktorá začína plynúť 1. dňom nasledujúceho mesiaca po jej doručení druhej strane.
- 3.4. Nájom bytu a jeho užívanie končí uplynutím dohodnutej doby, písomnou dohodou zmluvných strán alebo písomnou výpoveďou.
- 3.5. Nájomca má v zmysle Všeobecného záväzného nariadenia obce Bojná č. 5/2011 o podmienkach a kritériách pridelovania a správy nájomných bytov v bytových domoch obstaraných s použitím verejných prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania (ďalej len VZN) nárok na opakované uzatvorenie zmluvy o nájme tohto bytu pri dodržaní podmienok stanovených v tejto zmluve a v uvedenom VZN, pričom nájomca je povinný požiadať písomne prenajímateľa o predĺženie doby nájmu spolu s doložením potvrdenia o výške príjmu všetkých členov spoločnej domácnosti za predchádzajúci rok najneskôr v lehote 3 mesiacov pred skončením nájmu.

IV.CENA NÁJMU A SLUŽIEB SPOJENÝCH S BÝVANÍM, ÚHRADY

- 4.1. Nájomca sa zaväzuje prenajímateľovi platiť pravidelne mesačné nájomné vrátane fondu opráv je **147,03 EUR**, v čom nie sú zahrnuté platby za služby s nájmom spojené. S užívaním bytu bude nájomca platiť mesačne tieto zálohy:
- osvetlenie spoločných priestorov v dome minimálne **1** EURO/osoba,
 - voda minimálne **4** EURÁ /osoba.
- 4.2. Zálohové platby sú bližšie špecifikované v predpise záloh za služby spojené s užívaním bytu, ktoré sa môžu každoročne meniť v závislosti od vyúčtovania záloh za predchádzajúci rok.
- 4.3. Nájomné, ako i služby s nájmom spojené sú splatné vždy mesiac dopredu a to k 25. dňu predchádzajúceho kalendárneho mesiaca.
- 4.4. Zálohové platby za služby spojené s užívaním bytu zúčtuje prenajímateľ vždy po uplynutí kalendárneho roka, najneskôr do 31.5. v nasledujúcom roku.

- 4.5. Preplatky a nedoplatky sú splatné v lehote uvedenej vo vyúčtovaní.
- 4.6. Ak nájomca nezaplatí nájomné a zálohy za služby s nájomom spojené v lehote do 5 dní je povinný uhradiť prenajímateľovi tiež poplatok z omeškania vo výške 2,5 promile z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
- 4.7. V prípade zmeny skutočností rozhodujúcich pre určenie výšky nájomného má prenajímateľ právo zmeniť výšku nájomného. Výšku mesačných záloh za služby spojené s nájomom má prenajímateľ právo zvýšiť ak je preto dôvod vyplývajúci zo zmeny danej osobitným predpisom alebo z dôvodu rozhodnutia cenových orgánov.
- 4.8. Zmluvné strany sa dohodli na zložení finančnej zábezpeky vo výške 6 – násobku mesačného nájomného, čo činí **797,34 EUR**, ktorá slúži na zabezpečenie dohodnutých úhrad spojených s užívaním bytu, resp. na úhradu poškodeného zariadenia v byte, ktoré nájomca neodstránil na svoje náklady. Finančná zábezpeka bude nájomcovi vrátená na základe jeho žiadosti po ukončení doby nájmu, po odrátaní vzniknutých škôd a nadmerného opotrebenia bytu a jeho vybavenia.

V. PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

5.1. Nájomca sa zaväzuje:

- užívať byt, spoločné priestory domu a spoločné zariadenia domu tak, aby nerušil výkon ostatných užívateľov a nenarúšal výkon ich užívateľských práv,
- 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 zabezpečiť sám na svoje náklady,
- poškodenia a závady, ktoré v byte spôsobí alebo spôsobia tí, ktorí s ním byt užívajú uhradiť v plnej výške prenajímateľovi. Ak sa tak nestane prenajímateľ po predchádzajúcom upozornení odstráni závadu a poškodenia, ktoré v plnej výške bude uplatňovať na nájomcovi,
- užívať byt len na účely bývania, umožniť prenajímateľovi vykonať kontrolu údržby, obsadenosti bytov, kontrolu a odpočet inštalovaných meračov priamo v byte. Ak nájomca neumožní inštaláciu vodomeroch, ich kontrolu a odpočet spotreby v byte, budú mu zúčtované náklady podľa najvyššej spotreby v porovnateľnom byte,
- uhradiť prenajímateľovi nedoplatok z ročného vyúčtovania služieb s nájomom spojených, viažúce sa k predmetnému bytu do 1 mesiaca od doručenia vyúčtovania,
- nahlásiť najskôr do 30 dní skutočnosti rozhodujúce pre určenie výšky záloh na služby poskytnuté v súvislosti s prenajímaným bytom, najmä ak zmenu počtu osôb žijúcich v predmetnom byte,
- bezodkladne nahlásiť prípadné odpojenie od elektrickej energie alebo plynu dodávateľom z akéhokoľvek dôvodu
- neuzatvárať s tretími osobami žiadne zmluvy týkajúce sa predmetného bytu, najmä nesmie dať byt do podnájmu inej osobe,
- nevykonávať žiadne stavebné úpravy v byte, ani na spoločných priestoroch a zariadeniach a spoločných častiach domu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Ak by k takýmto nedovoleným úpravám zo strany nájomcu došlo, je povinný dať ich do pôvodného stavu na vlastné náklady,
- po ukončení nájomného vzťahu, najneskôr v posledný deň nájmu, odovzdať prenajatý byt vypratáný, nepoškodený, previesť hygienickú maľbu všetkých miestností na svoje náklady.

5.2. Prenajíateľ sa zaväzuje:

- odovzdať nájomcovi predmetný byt a udržiavať ho v stave spôsobilom na riadne užívanie, okrem bežnej údržby, ktorú si hradí nájomca sám,
- z finančnej zábezpeky uhradiť poškodenie bytu a spoločných priestorov a zariadení domu, ktoré spôsobil nájomca a neodstránil ich na vlastné náklady, uhradiť dlhy na nájomnom a služby spojené s bývaním po ukončení nájmu,
- na základe písomnej žiadosti nájomcu vrátiť mu finančnú zábezpeku po ukončení doby nájmu, po odrátaní vzniknutých škôd a nadmerného opotrebenia bytu a jeho vybavenia,
- oznámiť všetky dôležité skutočnosti, týkajúce sa predmetného bytu,
- zúčastňovať sa na požiadanie domových schôdzí, ak ho o to požiadajú 1/4 nájomníkov dome alebo zvolený domový dôverník.

5.3. Prenajíateľ je oprávnený :

- vstupovať do bytu za účelom kontroly dojednaných podmienok prenájmu a riešiť nepovolené úpravy v byte, vstupovať za účelom odpočtu, resp. montáže meračov,
- požadovať od nájomcu údaje dôležité pre zmeny zálohových platieb spojených s bývaním,
- použiť finančnú zábezpeku, ak nájomca neuhradil včas nájomné a poplatky spojené s užívaním bytu v dohodnutom termíne v bežnom mesiaci.

VI. ODSŤÚPENIE OD ZMLUVY

- 6.1. Nájomca berie na vedomie právo prenajíateľa 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 ostatných nájomníkov v dome svojím nevhodným správaním.
- 6.2. Skončenie nájmu sa riadi ustanoveniami Občianskeho zákonníka a nájom zaniká :
 - uplynutím doby na ktorú bol dojednaný
 - písomnou dohodou
 - písomnou výpoveďou zo strany prenajíateľa
- 6.3. Nájomca nemá v prípade ukončenia nájmu nárok na náhradný byt ani žiadne iné ubytovanie.
- 6.4. Nájomca pri podpise zmluvy samostatným prehlásením vyjadruje súhlas s vypratáním bytu v prípade skončenia nájmu a určuje miesto, kde bude možné premiestniť jeho hnutelné veci a vypratať byt. Písomné prehlásenie nájomcu je spísané na matrike.

VII. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

- 7.1. Bližšie povinnosti zmluvných strán určuje Všeobecného záväzného nariadenia obce Bojná č. 5/2011 o podmienkach a kritériách prideľovania a správy nájomných bytov v bytových domoch obstaraných s použitím verejných prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania a dodatku č. 1/2012 k tomuto VZN s ktorými bol nájomca oboznámený.
- 7.2. Vzťahy, ktoré nie sú upravené touto zmluvou sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ďalších právnych predpisov

- 7.3. Túto zmluvu je možné meniť a dopĺňať na základe dohody zmluvných strán a to formou písomných dodatkov.
- 7.4. Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť obidvoma zmluvnými stranami.
- 7.5. Nájomca svojím 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.
- 7.6. Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, Jeden rovnopis pre každú zmluvnú stranu.
- 7.7. 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, túto na znak súhlasu dobrovoľne podpísali.

V Bojnej, dňa: 31.12.2024

za prenajímateľa:

nájomca: