

ZMLUVA O NÁJME BYTU č. 1

uzavretá podľa zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov a podľa § 663 a nasl. a § 685 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník a podľa VZN č. 3/2024 Obce Belá o podmienkach prideľovania a nakladania s nájomnými bytmi (ďalej len "zmluva")

medzi

Prenajímateľ:

OBEC BELÁ

Oslobodenia 183/28, 013 05 Belá

IČO: 00321168

DIČ: 2020671829

konajúci: Ing. Ivan Dvorský, PhD. – starosta obce

banka: ČSOB, a.s.

IBAN: SK89 7500 0000 0040 1581 5710

(ďalej len „Prenajímateľ“)

Nájomca:

Meno a priezvisko: Peter Ivanič

a

Meno a priezvisko: Mária Ivaničová

(ďalej len „Nájomca“)

Čl. I.

Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom bytu č. 1 s rozlohou 59,97 m² v bytovom dome č. 783/102 na ulici Oslobodenia v obci Belá, ktorý je postavený na pozemku KN parc. č. 1581/2 v kat. území Belá a zapísaný na LV č. 1899 (ďalej len „Byt“).
2. Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva Nájomcovi Byt na dočasné užívanie za účelom uspokojenia bytovej potreby Nájomcu. Nájomca sa zaväzuje platiť Prenajímateľovi nájomné podľa čl. IV tejto zmluvy.

3. Stav Bytu, opis obytných miestností, príslušenstva a vybavenia Bytu sú uvedené v Protokole o odovzdaní a prevzatí Bytu.

Čl. II.

Doba nájmu

1. Nájom sa uzatvára na dobu určitú, a to **od 01.01.2025 do 31.12.2025**.
2. Nájom končí a/ uplynutím dohodnutej doby, b/ písomnou dohodou zmluvných strán alebo c/ výpoveďou v zmysle tejto zmluvy a príslušných právnych predpisov.
3. Pri dodržaní podmienok uvedených v tejto zmluve a vo VZN č. 3/2024 má Nájomca právo požiadať o opakované uzavretie zmluvy.
4. Žiadosť o predĺženie zmluvy je Nájomca povinný doručiť Prenajímateľovi minimálne 30 dní pred dňom ukončenia nájmu, inak jeho právo na opakované uzatvorenie nájmu zaniká a nájom končí dňom uplynutia dohodnutej doby nájmu. Opakovaný nájom bude uzatvorený tým, že obidvoma zmluvnými stranami bude podpísaný dodatok k tejto zmluve.
5. Pri zániku nájmu dohodnutého na určitý čas nemá Nájomca právo na bytovú náhradu.

Čl. III

Nájomné a platby spojené s užívaním bytu

1. Zmluvné strany sa dohodli na výške nájomného vo výške **191,90 €** mesačne.
2. Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné na účet Prenajímateľa č. **IBAN: SK89 7500 0000 0040 1581 5710** vedený v ČSOB (do poznámky uviesť: **VS: 202501**) najneskôr do 15. dňa predchádzajúceho kalendárneho mesiaca alebo v hotovosti na Obecnom úrade Belá v kancelárii č. 4 najneskôr do 15. dňa predchádzajúceho kalendárneho mesiaca.
3. Nájomca je povinný uhradiť finančnú zábezpeku vo výške trojmesačného nájomného, a to najneskôr v deň podpísania tejto zmluvy.
4. Neuhradenie nájomného alebo zálohových platieb za obdobie dlhšie ako jeden mesiac je dôvodom na ukončenie nájmu.
5. Nájomca sa ďalej zaväzuje uzavrieť zmluvu a platiť poplatky za energie (elektrinu a plyn) priamo s dodávateľmi týchto energií.

6. Nájomca je povinný štvrťročne platiť Prenajímateľovi preddavky na spotrebu studenej vody – vodné a stočné podľa aktuálnych cenníkov SEVAK a.s.
7. Nájomca je povinný raz ročne zaplatiť Prenajímateľovi náklady na elektrickú energiu v spoločných priestoroch.
8. Nájomca je povinný uhrádzať raz ročne poplatky za komunálny odpad za jednotlivých členov domácnosti Obci Belá podľa platného VZN o miestnych poplatkoch.
9. Ak sa zmenia skutočnosti, rozhodujúce pre určenie nájomného a ceny služieb, Prenajímateľ má právo zmeniť výšku nájomného a zálohových platieb za služby poskytované v súvislosti s užívaním bytu.

Čl. IV.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať Byt v stave spôsobilom na užívanie a zabezpečiť nerušené užívanie Bytu.
2. Nájomca je povinný užívať Byt výlučne na bývanie, udržiavať ho v riadnom stave a oznámiť Prenajímateľovi potrebu nevyhnutných opráv.
3. Drobné opravy a bežná údržba Bytu súvisiace s jeho užívaním podľa § 687 Občianskeho zákonníka si hradí Nájomca z vlastných zdrojov. Opravy a úpravy presahujúce tento rozsah zabezpečuje Prenajímateľ na základe podmienok uvedených v Čl. 6 VZN č. 3/2024.
4. Akékoľvek stavebné úpravy v Byte je možné vykonať len s písomným súhlasom Prenajímateľa.
5. Nájomca nesmie prenechať Byt do prenájmu tretej osobe bez súhlasu Prenajímateľa.
6. Nájomca zodpovedá za škodu spôsobenú v bytovom dome, a to nielen svojím konaním, ale aj konaním osôb, ktoré s ním bývajú alebo ktoré nájomca vpustil do bytového domu.
7. Nájomca je povinný dodržiavať nočný klud. V prípade jeho opakovaného porušenia môže Prenajímateľ ukončiť nájomnú zmluvu.
8. Prenajímateľ má právo vykonávať kontrolu užívania bytu a plnenia povinností Nájomcu vyplývajúcich z tejto zmluvy. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi túto kontrolu.

9. Nájomca je povinný zabezpečovať pravidelné upratovanie spoločných priestorov bytového domu podľa dohody s prenajímateľom. V prípade nedodržania tohto bodu nájomnej zmluvy, môže Prenajímateľ ukončiť nájomnú zmluvu.

Čl. V.

Zánik nájmu

1. Nájom zaniká uplynutím dohodnutej doby, písomnou dohodou strán, písomnou výpoveďou Prenajímateľa alebo Nájomcu, alebo smrťou Nájomcu.
2. Nájomca je povinný po skončení nájmu vypratať Byt a odovzdať ho Prenajímateľovi v stave primeranom bežnému opotrebovaniu.
3. Nájomca sa zaväzuje vypratať Byt do pätnástich dní po ukončení nájmu.

Čl. VI.

Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboch zmluvných strán a účinnosť dňom zverejnenia na webovom sídle Prenajímateľa.
2. Práva a povinnosti, ktoré nie sú upravené v tejto zmluve, sa spravujú príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a VZN č.3/2024.
3. Zmluva je vyhotovená v dvoch vyhotoveniach, z ktorých každá strana obdrží jedno.

V Belej, dňa 27.12.2024

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....
Ing. Ivan Dvorský, PhD.

.....
Peter Ivanič , Mária Ivaničová

Prílohy:

- Príloha č. 1 – Žiadosť o predĺženie nájomnej zmluvy
- Príloha č. 2 – Čestné vyhlásenie
- Príloha č. 3 – Súhlas so spracovaním osobných údajov
- Príloha č. 4 – Ceny nájmu bytov vo vlastníctve Obce Belá
- Príloha č. 5 – Evidenčný list osôb