

Zmluva o nájme bytu

/par. 663 a nasl.par.685 a nasl.OZ/

Prenajímateľ: Obec Rabčice, 029 45 Rabčice č. 650
IČO: 314846
Mgr. Gabriel Vons, starosta obce

Nájomca: Fider Ján, [redacted]
trvale bytom Rabčice [redacted]

uzavreli dňa 31. decembra 2024

zmluvu o nájme bytu

I.

Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania trojizbový byt číslo **203** nachádzajúci sa na druhom poschodí bytového domu s.č. 207, postaveného na C-KN parc.č. 4917/13, zapísaného na LV č. 630, k.ú. Rabčice, ktorý pozostáva z 3 izieb, predsieni, kuchyne, komory, kúpeľne, WC a 2 balkónov. **Podlahová plocha bytu je 75,37 m².**

Predmetný byt sa nachádza v novostavbe 10-bytového domu a sú v ňom závady (viď príloha). Vo všetkých izbách bytu sú povlakové PVC podlahy, v predsieni, na balkóne, v kúpeľni, vo WC je keramická dlažba.

V tomto byte sú umiestnené :

- oceľové radiátory typu KORÁD /
 - pod oknom v izbe: 1 ks
 - pod oknom v izbe: 1 ks
 - pod oknom v izbe: 1 ks
 - v kuchyni: 1 ks
 - v kúpeľni : 1 ks
- elektrorozvodná skriňa typ RB8 v. č. 31006
- elektrický kotol EKOBAR v. č. 02194/2002
- izbový vodomer v.č. 09034915-03 s počiatočným stavom 0000,5
- expanzná nádrž v.č. E 4839524 ER 12
- regulátor tepla

V kúpeľni je: nová vaňa, umývadlo, dve miešacie batérie /vaňová a umývadlová/, jeden bojler AQUA 120 l, prípojka na automatickú práčku, ventilátor

Vo WC je: umývadlo, jednoduchá batéria, ventilátor zn. QERRE

V kuchyni sa nachádza:

- elektrický sporák zn. FE 566W, výr. č. 0310125811
- kuchynská linka s osvetľovacím telesom, odsávačom pár výr.č.2003483, zn. KR/3 STYLE 702 a umývacím drezom, nad ktorým je v stene zabudovaná miešacia batéria /drezová/

V predsieni je umiestnený zvonček a domáci telefón.

Elektrické vedenie v predmetnom byte je vedené pod omietkou. V kúpeľni, WC, predsieni a komore sú osadené svietidlá v počte 6 ks. V celom byte sú osadené zásuvky v počte 19 ks, vypínače v počte 8 ks a rozvodová zásuvka na spoločnú TV anténu. Maľovka v celom byte bola obnovená.

V celom byte je celkom 8 dverí, pričom vchodové dvere sú **protipožiarne**.

Na protipožiarnych dverách je **zakázaná** akákoľvek manipulácia prípadne montáž z poškodenia odolnosti voči požiaru.

Nájomcovi budú odovzdané **klúče** : byt - 3 ks, pivnica - 1 ks, vchod do pivnice – 1 ks.

Nájomca sa so stavom prenajímaného bytu oboznámil a bez závad ho preberá do svojho užívania spolu s osobami, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti: manželka **ro**. Nájomca a tieto osoby majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločne priestory a zariadenia domu, ako aj používať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu /par. 688 OZ/

II.

Nájomný pomer vzniká dňom **1. januára 2025 a uzatvára sa na dobu určitú 12 mesiacov do 31. decembra 2025**. Zmluvné strany berú na vedomie, že nájom bytu je chránený a že ak nedôjde k dohode, možno ho vypovedať len z dôvodov uvedených v zákone /par.685 ods.1 OZ/.

III.

Prenajímateľ odovzdá nájomcovi byt uvedený v bode I. tejto zmluvy spolu s jeho príslušenstvom v stave spôsobilom na riadne užívanie / čo vyplýva aj z opisu stavu bytu/ a zaväzuje sa zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu /par.687 ods. 1 OZ/.

IV.

Nájomca sa zaväzuje vykonávať v prenajatom byte drobné opravy súvisiace s jeho užívaním a uhrádzať náklady spojené s jeho bežnou údržbou / par. 687 ods. 2 OZ/. Nutnosť výkonu opráv, ktoré má znášať prenajímateľ, je povinný oznámiť mu bez zbytočného odkladu a súčasne mu umožniť ich vykonanie. V opačnom prípade zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti / par.692 ods.1 OZ/. Zaväzuje sa tiež predmetný byt, spoločné priestory a zariadenie bytu užívať riadne a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu. Pri výkone svojich práv bude dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv / par.690 OZ/.

Nájomca berie na vedomie právo prenajímateľa na odstúpenie od nájomnej zmluvy, ak napriek jeho písomnej výstrahe bude prenajatý byt užívať, resp. trpieť jeho užívanie takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo, že mu hrozí značná škoda / par.679 ods. 3 veta prvá OZ/.

V.

Nájomca sa zaväzuje nevykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny v byte bez súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady / par.694 OZ/.

VI.

Zmluvné strany berú na vedomie, že oprávnenie prenajímateľa na výkon stavebných prác, resp. iných podstatných zmien v byte je viazané na súhlas nájomcu, ktorý ho môže odmietnuť len z vážnych dôvodov. Ak však prenajímateľ bude vykonávať také úpravy na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, je nájomca povinný ich vykonanie umožniť, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla / par.695 OZ/.

VII.

Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi ročné nájomné celkom v sume **2.017,56 Eur** a to v splátkach splatných po **168,13 eur** mesačne vždy **do 14-ho dňa daného mesiaca**.

Nájomca je povinný tvoriť fond prevádzky, údržby a opráv ročne minimálne vo výške 0,5 % nákladov na obstaranie nájomného bytu v prepočte na m², (par. 18 ods. 2 zák.č. 443/2010 Z.z. o dotáciách) čo je v prepočte na byt 265,20 Eur ročne, t.j. **22,10 Eur mesačne**. Tvorba fondu prevádzky, údržby a opráv je splatná spolu s nájomných za užívanie bytu.

Mesačné zálohy 6,64 EUR za plnenia spojené s užívaním bytu, ktoré predstavujú sumu **79,68 Eur/rok** /za vodné a elektrickú energiu spoločných priestorov, za vývoz odpadu zo spoločného septiku/, sú splatné spolu s nájomným / par 696 ods.2 OZ/. Zmluvné strany sa dohodli, že rozdiel medzi mesačnými zálohovými platbami a skutočnými nákladmi, ktoré vznikli užívaním prenajatých priestorov v priebehu zúčtovacieho obdobia, t.j. od 01.01. do 31.12. daného roka, si vzájomne vyúčtujú na základe vyúčtovania týchto nákladov vyšším dodávateľom.

Postup pri vyúčtovaní za jednotlivé služby:

- voda – odčítaním stavu počítadla pomerového vodomera v byt. dome a v byte, ev. číslo 0881711803
- elektrická energia spoločných priestorov – pomerným rozpočítaním na počet osôb v byte
- vývoz odpadu zo spoločného septiku – pomerným rozpočítaním na počet osôb v byte

Nájomca si zabezpečí na vlastné náklady elektrické meranie u SEZ, a.s. Žilina.

Vyúčtovanie nákladov zašle prenajímateľ nájomcovi, ktorý najneskôr do 30-tich dní uhradí vyúčtovaný rozdiel. Toto rovnako platí pre prenajímateľa v prípade preplatku, pokiaľ tento nebol zúčtovaný na prípadné nedoplatky záloh alebo prác vykonávaných v prospech nájomcu.

Zmluvné strany berú na vedomie, že spôsob výpočtu nájomného, úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu, tvorba fondu prevádzky, údržby a opráv, spôsob ich platenia a prípady, v ktorých je prenajímateľ oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné, úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu a zmeniť ďalšie podmienky nájomnej zmluvy, ustanoví osobitný právny predpis / par.696 ods. 1 OZ/.

VIII.

Nájomnú zmluvu možno s nájomcom opakovanie uzatvoriť ak:

- a/ nájomca požiadal prenajímateľa o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy najneskôr 3 mesiace pred uplynutím dohodnutej doby nájmu
- b/ nájomca nemá vlastný byt na území obce Rabčice
- c/ naďalej spĺňa podmienky nájomcu určené v tomto VZN č. 2/2017 o podmienkach nájmu bytov postavených s podporou štátu (VZN)
- d/ nie je dôvod na vypovedanie nájmu bytu zo strany prenajímateľa podľa par. 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka
- e/ nájomca nemá žiadne záväzky voči prenajímateľovi súvisiace s nájomom bytu

Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy podľa čl. 5 bod 4 VZN môže žiadateľ uzavrieť nájomnú zmluvu aj s fyzickou osobou žijúcou v domácnosti s mesačným príjmom, ktorý k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku opakovaného prenájmu nájomného bytu

a/ nie je vyšší ako tri a pol násobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa par. 22 ods. 3 písm. a) zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov

b/ nie je vyšší ako štyri a pol násobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa par. 22 ods. 3 písm. b) zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov

IX.

Vlastník nájomného bytu a osoby tvoriace jeho domácnosť uvedenej v par. 11 ods. 1 písm. a) zák. č. 443/2010 Z.z. o dotáciách v znení neskorších predpisov štvrtého bodu umožniť po prechádzajúcom 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: to platí aj pre nájomcu a osoby tvoriace jeho domácnosť, ktoré nájomný byt užívajú na základe nájomnej zmluvy podľa zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.

X.

Pri zisťovaní príjmov podľa § 22 ods. 3 zák. č. 443/2010 Z.z. sa postupuje podľa osobitného predpisu – par. 3 zák. č. 601/2003 o životnom minime v znení nesk. Predpisov a mesačný príjem sa vypočíta z príjmu (§ 4 zák. č. 601/2003 Z.z. o ŽM) za kalendárny rok predchádzajúci kalendárnemu roku, v ktorom vznikol nájom bytu, ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal.

XI.

Po skončení nájmu sa nájomca zaväzuje odovzdať predmetný byt prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

K príslušnému bytu bolo pridelené parkovacie miesto č. 5.

XII.

Účastníci si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.

Nájomca dáva súhlas s poskytnutím osobných údajov v zmysle zák.č. 18/2018 Z.z. o ochrane osobných údajov pre potreby prenajímateľa.

XIII.

Zmluva sa vyhotovuje v dvoch rovnopisoch, pričom každá zmluvná strava dostane po jednom rovnopisoch.

V Rabčiciach dňa 31. decembra 2024

Prenajímateľ:

Nájomca: