

ZMLUVA O NÁJME BYTU

uzatvorená podľa § 12 a násl. zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov a § 685 a násl. zákona č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov (ďalej len „zmluva“)

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: Peter Bernhauser
nar.:
bytom: ...
kontakt: }

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

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.

ČLÁNOK II. PREDMET NÁJMU

2.1 Predmetom nájmu je dvojizbový byt č. 4, v celkovej ploche 45,42 m² nachádzajúci sa na prízemí bytového domu súpisné číslo 1559 vo Veľkých Levároch.

2.2 Predmetný byt pozostáva z:

- obytných miestností a príslušenstva:
- predsiene
- kúpeľne a wc
- kuchyne

2.3 Súčasťou bytu je jeho vnútorné vybavenie:

kuchynská linka s kombinovaným sporákom, vaňa, umývadlo, WC, batérie (kuchynská 1 ks, vaňová 1 ks, umývadlová 1 ks), domový telefón, bytové vodovodné, kanalizačné, elektrické, teplotné prípojky, rekuperácia, stropné LED lampy, laminátová podlaha s lištami (chodba, kuchyňa, izby), elektrický radiátor v kúpeľni.

2.4 Nájomca a osoby žijúce v byte spolu s nájomcom sú oprávnení 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 vybavením nájomcovi v stave na riadne užívanie. Nájomca byt spolu s jeho príslušenstvom a vybavením do nájmu preberá. Stav bytu a jeho vybavenie je uvedené aj v Protokole o odovzdaní a prevzatí bytu, ktorý tvorí prílohu tejto zmluvy.

3.2 Prenajímateľ upravil režim prenájmu nájomných bytov Všeobecne záväzným nariadením Obce Veľké Leváre č. 2/2023 o pridelovaní 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 01.05.2025.**

3.5 Prenajímateľ prenecháva nájomcovi byt spolu s jeho príslušenstvom a zariadením v stave spôsobilom na jeho riadne užívanie **na dobu určitú a to do 30.04.2028.**

3.6 Po uplynutí doby nájmu dohodnutej v predchádzajúcom bode má nájomca právo na opakované uzavretie zmluvy pri dodržaní podmienok uvedených v tejto zmluve a splnení oprávnenosti na uzavretie zmluvy podľa zákon č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov.

3.7 Nájomca, ak má záujem o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy, musí najmenej 120 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 na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.

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

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 vybavením, 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 a všetkých, ktorí budú s ním bývať v byte do jedného mesiaca od podpísania tejto 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 vybavením v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

4.2.6 Vykonať zmeny na prenajatom byte a jeho príslušenstve a jeho vybavení len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa. Zmenami nesmie dôjsť k zmene izbovosti, dispozičného riešenia bytu, ani k zníženiu štandardu a technického stavu bytu.

4.2.7 Neprenechať byt ani jeho časť do podnájmu tretím osobám. Nájomca podpisom zmluvy vyhlasuje, že uvedenú podmienku dodrží.

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 Slovenskej republiky, 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. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov.

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

- Neprihlásiť inú osobu ako seba a osoby žijúce s ním v byte 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 v prípade, že tieto nepokryje vybratá finančná zábezpeka.

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 vykonanie.

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

4.3.12. 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 163,03 € mesačne, ktorého výška je určená podľa nariadenia obce a príslušných právnych predpisov na základe vzájomnej dohody.

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 osobami žijúcimi s nájomcom v 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 jej časti.

5.3 Výška zábezpeky činí 978,15 €. V prípade ukončenia nájmu prenajímateľ do 30 dní odo dňa skončenia nájmu vráti finančnú zábezpeku alebo jej zostávajúcu časť nájomcovi buď prevodom na jeho účet alebo v hotovosti, podľa dohody zmluvných strán.

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

5.5 Nájomca je povinný platiť samostatné úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu a to za kúrenie, dodávku elektrickej energie pre spoločné priestory, vodné a stočné mesačne vo výške 90,84 €. 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 253,87 €.

5.7 Mesačná úhrada za byt v zmysle bodu 5. 6 tohto článku je splatná do 20. dňa kalendárneho mesiaca vopred na číslo účtu:
SK07 5600 0000 0033 1082 4041 vedeného v Prima banka Slovensko, a. s.

5.8 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.

5.9 Výška nájomného môže byť jednostranne upravená v zmysle Vyhlášky Ministerstva dopravy Slovenskej republiky č. 281/2024 Z. z. o regulácii cien nájmu bytov vo verejnom sektore.

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

5.11 Nájomca je povinný uzatvoriť po podpise tejto zmluvy poistnú zmluvu na vnútorné zariadenie bytu a spoluzodpovednosť za spôsobené škody; kópiu poistnej zmluvy je nájomca povinný doručiť po jej uzatvorení prenajímateľovi. Poistenie domácnosti musí byť uzavreté počas trvania nájomného vzťahu na byt.

ČLÁNOK VI.

ODOVZDANIE A PREVZATIE BYTU, ODSTRÁNENIE VÁD PREDMETU NÁJMU

6.1 Prenajímateľ prenecháva byt spolu s jeho príslušenstvom a vybavením 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 sa ukončí uplynutím doby nájmu v zmysle čl. III bod 3.5 tejto zmluvy.

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

7.6 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,^{24.4.2025}

Veľké Leváre,^{25.4.2025}

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

.....
Ing. Richard Nimsch, starosta

.....
Peter Bernhauser

