

ZMLUVA O NÁJME BYTU

Č. zmluvy **3000101301**

Kategória bytu: 1

Prenajímateľ: **Obec IVANKA PRI NITRE**

(ďalej len prenajímateľ)

Novozámocká 326, 951 12 Ivanka pri Nitre

IČO: 31827004

DIČ: 2021253652

v zastúpení:

Službyt Nitra, s.r.o.

Janka Kráľa 122, 949 01 Nitra

IČO: 31447929

zastúpený: Ing. Pavlom Bielikom, konateľom - riaditeľom

Nájomca: 1) TERÉZIA GUZMICKÁ

Dátum narodenia:

(ďalej len nájomca)

2) MÁRIO GUZMICKÝ

Dátum narodenia:

Súhlas s uzatvorením zmluvy o nájme bytu bol daný uznesením číslo: 236/04/2025-OZ

Zo dňa: 16. 4. 2025

I. PREDMET NÁJMU

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania na dobu určitú

od: 1. 5. 2025 do: 30. 4. 2028

Byt č.: 13

Poschodie: 3

Č. strediska: 30001

Č. vchodu: 1

ulica: BEŇADIKOVA 1, IVANKA pri NITRE

2. Nájomca má právo na opakované uzavretie zmluvy o nájme bytu pri dodržaní podmienok uvedených v tejto zmluve a VZN obce Ivanka pri Nitre č. 2/2024. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy obec informuje nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.
3. Vykurovanie bytu: **ústredné** Počet obytných miestností: 3
4. Špecifikácia predmetu nájmu je uvedená v predpise mesačnej úhrady za plnenia, ktorá je prílohou zmluvy.
5. Vybavenie bytu mimo bytového priestoru: pivnica, užíva ju výhradne nájomca.
6. Byt, vrátane jeho príslušenstva, prenajímateľ odovzdá v stave, uvedenom v zápisnici o prevzatí.

II. VÝŠKA A SPÔSOB PLATBY NÁJOMNÉHO A ÚHRADY ZA PLNENIA

1. Dňom uzavretia nájomnej zmluvy vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenajímateľovi nájomné za byt a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu.
2. Výška nájomného je stanovená na základe Opatrenia MF SR č. 01/R/2008 zo dňa 23.4.2008 o regulácii cien nájmu bytov a uznesením obecného zastupiteľstva v Ivanke pri Nitre a ku dňu podpisu tejto zmluvy je vo výške **164,89 Eur** mesačne.
3. Nájomné a úhrady za plnenia platí nájomca v celkovej mesačnej výške: **239,90 Eur** za každý aj začatý mesiac. Podklad - predpis mesačnej úhrady za plnenia, ktorý je prílohou zmluvy.
4. Nájomné a úhrady za plnenia uhradí nájomca mesačne vopred, najneskôr do 25. dňa predchádzajúceho kalendárneho mesiaca.
V prípade zmeny skutočností rozhodujúcich pre určenie výšky nájomného má prenajímateľ právo zmeniť výšku nájomného (napr. prijatie uznesenia obecného zastupiteľstva o zmene výšky nájomného). Výšku mesačných úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu má prenajímateľ právo zvýšiť, ak je pre to dôvod vyplývajúci zo zmeny danej osobitným predpisom, alebo z rozhodnutia cenových orgánov, prípadne iných vážnych dôvodov (napr. zmena rozsahu poskytovaných plnení, výška úhrad nepokrýva skutočné náklady s prihliadnutím aj na predpokladaný vývoj cien plnení).
5. Ak nájomca nezaplatí nájomné a úhrady za plnenia do 5 dní po ich splatnosti a ročné vyúčtovanie nákladov spojených s užívaním bytu do 1 mesiaca od jeho doručenia, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania 0,5 promile z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
6. Prenajímateľ prehlasuje, že nájomca uhradil finančnú zábezpeku pre zabezpečenie splácania nájomného a úhrad za plnenia a za prípadné poškodenie bytu vo výške 847,02 Eur na účet obce Ivanka pri Nitre.
7. V prípade, že ku dňu ukončenia nájmu má nájomca uhradené nájomné a úhrady spojené s užívaním bytu a užívaný byt odovzdal nepoškodený, zaväzuje sa prenajímateľ po ukončení nájmu vrátiť nájomcovi časť finančnej zábezpeky vo výške 2/3 z celkovej sumy do 45 dní od ukončenia nájmu. Zvyšná 1/3 finančnej zábezpeky bude nájomcovi vrátená po vyúčtovaní nákladov spojených s užívaním bytu najneskôr do 31.7. kalendárneho roka nasledujúceho po ukončení nájmu.

V prípade, že ku dňu ukončenia nájmu nemá nájomca uhradené nájomné alebo úhrady spojené s užívaním bytu alebo užívaný byt odovzdal poškodený, prenajímateľ je oprávnený použiť finančnú zábezpeku na zúčtovanie neuhradeného nájomného, úhrad spojených s užívaním bytu a poškodenia užívaného bytu. Prípadná zostávajúca časť finančnej zábezpeky do výšky 2/3 bude vrátená nájomcovi do 45 dní od ukončenia nájmu alebo do 45 dní od obdržania faktúry za opravy poškodeného bytu. Prípadná zvyšná 1/3 finančnej zábezpeky bude nájomcovi vrátená po vyúčtovaní nákladov spojených s užívaním bytu najneskôr do 31.7. kalendárneho roka nasledujúceho po ukončení nájmu.

8. Ak sa prenajímateľ s nájomcom nedohodnú inak, nájomcom vykonaná úhrada bude prenajímateľom priradená k prvej neuhradenej platbe bez ohľadu na to, či nájomca pri úhrade určil účel platby.
9. Nájomca je povinný pri ukončení nájmu nahlásiť prenajímateľovi doručovaciu adresu a číslo účtu na poukázanie finančnej zábezpeky.

III. PODMIENKY NÁJMU A ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Nájom bytu sa končí uplynutím doby nájmu, písomnou dohodou (protokol o odovzdaní bytu) alebo písomnou výpoveďou. Nájomca môže vypovedať nájom bez udania dôvodu. Prenajímateľ môže vypovedať zmluvu z dôvodov určených v § 711 ods. 1 Obč. zákonníka.
2. Nájomca je povinný dňom skončenia nájmu protokolárne odovzdať prenajímateľovi byt v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V opačnom prípade je povinný prenajímateľovi uhradiť náklady na opravy a práce, súvisiace s uvedením bytu do pôvodného stavu, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
3. Prenajímateľ po skončení nájmu neuhradí nájomcovi náklady na stavebné úpravy a iné zmeny, ani protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota predmetu nájmu, ak sa prenajímateľ nezaviazal k ich úhrade.
4. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani inú zmenu v byte bez súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.
5. Nájomca je povinný uhrádzať náklady za drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou.
6. Nájomca nie je oprávnený dať byt alebo jeho časť do podnájmu, a ani prijať na trvalé alebo prechodné bývanie (ani prenocolovanie) inú osobu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
7. Nájomca sa zaväzuje uhradiť poplatky za jednotlivé úkony súvisiace so správou a prenájmom bytu podľa cenníka služieb vydaného spoločnosťou Službyt Nitra, s.r.o.
8. Nájomca sa zaväzuje umožniť vstup do bytu zamestnancom Ministerstva dopravy a výstavby SR, krajského stavebného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom kontroly technického stavu bytu, a tiež zamestnancom prenajímateľa a spoločnosti Službyt Nitra, s.r.o. za účelom kontroly technického stavu bytu a dodržiavania ustanovení tejto zmluvy a príslušných právnych predpisov.
9. Nájomca a osoby, ktoré s ním užívajú byt, sú povinní udržiavať poriadok v spoločných priestoroch domu, neodkladať v nich nábytok, iné hnutelné veci a užívať ich obvyklým spôsobom tak, aby nedošlo k poškodeniu spoločných častí a zariadení domu. Nájomca sa zaväzuje užívať spoločné priestory a byt v súlade s ustanoveniami zmluvy, domovým poriadkom, požiarnymi a bezpečnostnými predpismi.
10. V spoločných priestoroch bytového domu (napr. chodby, výťahy, pivničné priestory) je prísne zakázané fajčiť.
11. Nájomca je povinný bezodkladne oznámiť zmenu svojich kontaktných údajov a mať označenú poštovú schránku svojim menom a priezviskom. Zásielky doručované nájomcovi sa budú doručovať prednostne elektronicky za podmienok uvedených v osobitnom tlačive podpísanom nájomcom. Poštová zásielka sa nájomcovi zasiela na adresu uvedenú v čl. I. ods. 1, ak nájomca neoznámí inú adresu na doručovanie. Ak zmluvná strana neprevezme poštovú zásielku, považuje sa za doručení dňom vrátenia zásielky.
12. Nájomca nesmie chovať v byte psa.
13. Po uzatvorení tejto zmluvy sú nájomca a príbuzní, ktorí s nájomcom žijú v byte, povinní prihlásiť sa na trvalý pobyt v byte do 10 pracovných dní od podpisu zmluvy. Do bytov sú prihlásení na trvalý pobyt iba nájomcovia, ich príbuzní v priamom rade, alebo druh (družka) nájomcu, ktorí s nájomcom žijú v byte, a to iba na dobu trvania nájmu. Po skončení zmluvy majú nájomca, ako aj osoby, ktoré s nájomcom žili v byte, povinnosť podať návrh na zrušenie trvalého pobytu v byte, a to najneskôr ku dňu skončenia nájmu. Ak tak neučinia, návrh na zrušenie trvalého alebo prechodného pobytu osôb uvedených v predošlej vete v byte podá bez zbytočného odkladu obec.
14. Porušenie niektorého z ustanovení čl. III. ods. 4. až 13. tejto zmluvy sa bude považovať za hrubé porušenie povinností nájomcu vyplývajúce z nájmu bytu a prenajímateľ bude oprávnený vypovedať túto zmluvu.
15. Práva a povinnosti, ktoré nie sú upravené v tejto zmluve, sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka (zákon č. 40/1964 Zb.) a príslušnou VZN obce Ivanka pri Nitre.

Príloha: predpis mesačnej úhrady za plnenia

V Nitre dňa: 2. 5. 2025

Vyhotovil: p. ALEXANDRA ŠTRBOVÁ

podpis prenajímateľa

podpis nájomcu