

Zmluva o nájme bytu č. 1

uzatvorená podľa ustanovenia § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka č. 40/1964 Z.z. v znení neskorších predpisov, zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov a VZN Obce Tekovská Breznica č. 2/2019 zo dňa 31.05.2019 o podmienkach pridelovania nájomných bytov postavených s podporou štátu.

Článok I. Zmluvné strany

Prenajímateľ: **Obec Tekovská Breznica**
sídlo: Tekovská Breznica č.566, 966 52, SR
IČO: 00321036
bankové spojenie: VÚB, a.s. Nová Baňa
číslo účtu v IBAN: SK65 0200 0000 0036 0395 0551
v zastúpení: Vladimír Zaťko, starosta obce
telefón:
e-mail:
(ďalej len „prenajímateľ“)

Nájomca: **meno a priezvisko: Jozef Juhás**
rodné priezvisko: Juhás
dátum narodenia:
rodné číslo:
trvalé bydlisko: Tekovská Breznica 593, 966 52
telefón:
e-mail:
(ďalej len „nájomca“)

sa dohodli na uzavretí tejto zmluvy o nájme bytu:

Článok II. Predmet zmluvy

1. Predmetom tejto zmluvy je záväzok prenájomcu do užívania 1-izbový byt **číslo 1** (ďalej len byt) špecifikovaný v bode 3 tohto článku a záväzok nájomcu uhrádzať prenájomcu nájomné podľa Článku III. tejto zmluvy, to všetko za podmienok stanovených v tejto zmluve.
2. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – bytového domu súpisné číslo 352, postaveného na pozemku parcelné číslo CKN 545, druh pozemku zastavaná plocha o výmere 376 m², ktorý je zapísaný v katastri nehnuteľností na liste vlastníctva číslo 1480, katastrálne územie Tekovská Breznica na Okresnom úrade v Žarnovici, katastrálny odbor.
3. Byt sa nachádza na prízemí bytového domu súpisné číslo 352 - vchod č. 1 a pozostáva z chodby, kuchyne, kúpeľne, WC a obývacej izby. Celková podlahová plocha bytu je **33,08 m²**. Zariadenie a vybavenie bytu tvorí kuchynská linka s drezom a batériou, plynový sporák s elektrickou rúrou, digestor, dvere (vchodové a interiérové), stropné prípojky na svietidlá, vchodový telefón, el. rozvodná bytová skrinka, plynový kotol, termostat, radiátory, vypínače, zásuvky, podlahy (plávajúca podlaha a keramická dlažba), zariadenie kúpeľne - WC, vaňa a vaňová batéria, keramické umývadlo, umývadlová batéria, rebríkové vykurovacie teleso, záchodová misa, axiálny ventilátor a meracie zariadenia spotreby vody.

4. Nájomca a osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti majú popri práve užívať byt, aj právo užívať spoločné priestory a zariadenie bytového domu. Spoločné priestory a zariadenie bytového domu tvorí vstup, zádverie, chodba, schodište, sklad a technická miestnosť.
5. Byt je užívateľsky schopný a všetky predmety a zariadenia nachádzajúce sa v byte sú funkčné, čo zmluvné strany potvrdzujú svojim podpisom v zápisnici o odovzdaní a prevzatí bytu, ktorá tvorí prílohu k tejto Zmluve. Nájomca a osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti sú povinní so zariadením a vybavením bytu a bytového domu zaobchádzať tak, aby zachovali pôvodný stav vybavenia bytu a bytového domu.

Článok III.

Nájomné a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu

1. Cena nájmu bytu a ostatného zariadenia a vybavenia bytu za mesiac, vrátane úhrad do Fondu opráv, (ďalej len nájomné) je stanovená v zmysle platných cenových predpisov pre tento typ nájomných bytov, formou predpisu nájomného a zálohových úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu..
2. Nájomca je povinný odo dňa účinnosti tejto Zmluvy uhrádzať nájomné a preddavky na úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu uvedené v ods. 5 tohto článku.
3. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať prenajímateľovi nájomné vo výške **102,00 €/mesačne** vždy do **25. dňa** kalendárneho mesiaca **na mesiac vopred**, a to prevodným príkazom na účet prenajímateľa vedený vo Všeobecnej úverovej banke a.s., Nová Baňa, číslo účtu: **SK21 0200 0000 0042 4147 6956**, variabilný symbol: **35201**, konštantný symbol: 0308.
4. V prípade, že nájomca nezaplatí nájomné a mesačné preddavky na úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu do 5 dní po jeho splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania v zmysle platných právnych predpisov (§ 697 Občianskeho zákonníka).
5. Preddavky na úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu budú uhrádzané mesačne spolu s úhradou nájomného. Nový predpis úhrad nájomného a služieb vystaví prenajímateľ spravidla polročne, v súvislosti s vyúčtovaním skutočnej spotreby za vodné a stočné (dodávku vody z verejného vodovodu a odvod odpadových vôd).
6. Poplatok za komunálne odpady a drobné stavebné odpady nájomca uhrádza osobitnou platbou priamo správcovi tohto poplatku na základe ním vystaveného Rozhodnutia v zmysle platných právnych predpisov 1x ročne.
7. Služby nezapočítané do výšky nájomného sa vyúčtujú spravidla polročne podľa skutočných nákladov. Vyúčtovanie vykoná prenajímateľ v súlade s platnými právnymi predpismi na jednotlivé byty a nebytové priestory v bytovom dome, a to za služby:
 - a) dodávku vody z verejného vodovodu a odvod odpadových vôd, podľa nameranej a vyfakturovanej hodnoty,
 - b) elektrická energia spoločných častí a zariadení domu, podľa počtu osôb v bytovej jednotke,
 - c) poistenie domu, podľa pomeru podlahovej plochy bytu k úhrnu podlahových plôch všetkých bytov v dome.
8. Vyúčtovaním zistený nedoplatok na skutočných nákladoch za plnenia poskytované s užívaním bytu je nájomca povinný uhradiť do 15 dní od doručenia vyúčtovania. V tej istej lehote je prenajímateľ povinný vrátiť nájomcovi bytu vyúčtovaním zistený preplatok.

Článok IV.

Finančná zábezpeka

1. Nájomca len pred prvým uzavretím tejto zmluvy o nájme bytu zloží na účet prenajímateľa vedený vo VUB, a. s., Nová Baňa, číslo účtu: **SK24 0200 0000 0029 2822 7658**, variabilný symbol: **35201**, konštantný symbol: 0308 finančnú zábezpeku vo výške **612,00 €**.
2. Finančnú zábezpeku vedie prenajímateľ na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke. Prenajímateľ neposkytuje úroky z finančnej zábezpeky.

3. Finančná zábezpeka slúži na zabezpečenie splácania nájomného, úhrady za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu a nákladov za prípadné poškodenie predmetu nájmu zo strany nájomcu a osôb, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti.
4. Vrátenie finančnej zábezpeky je prenajímateľ povinný nájomcovi uhradiť v dvoch častiach, a to prvú časť úhrady v lehote 30 dní odo dňa ukončenia nájmu po odpočítaní všetkých v tom čase známych záväzkov voči prenajímateľovi, ktoré vznikli v súvislosti s prípadným neplatením nájomného a úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu podľa Čl. III tejto zmluvy a poškodením predmetu nájmu zo strany nájomcu a osôb, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti, a druhú časť v lehote do 7 mesiacov od ukončenia nájmu v súvislosti s vyúčtovaním skutočných nákladov podľa Čl. III ods. 7 a 8 tejto zmluvy.

Článok V.

Doba nájmu a zánik nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to na obdobie 3 roky **od 01.02.2024 do 31.01.2027.**
2. Nájom bytu sa končí:
 - a) uplynutím doby uvedenej v odseku 1. tohto článku,
 - b) dohodou zmluvných strán, ktorá musí mať písomnú formu, a to ku dňu uvedenému v tejto dohode,
 - c) písomnou výpoveďou zo strany prenajímateľa v súlade s § 711 a nasl. Občianskeho zákonníka, doručenou nájomcovi, najmä ak
 - I. nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatí včas nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované v súvislosti s užívaním bytu za čas dlhší ako 3 mesiace,
 - II. nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, napriek písomnej výstrahe hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v bytovom dome,
 - III. nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, napriek písomnému upozorneniu sústavne porušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v bytovom dome,
3. V prípade výpovede tejto zmluvy sa nájom bytu skončí uplynutím výpovednej lehoty, ktorá je tri mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď prenajímateľa doručená nájomcovi.
4. Prenajímateľ môže kedykoľvek odstúpiť od zmluvy, ak nájomca napriek písomnému upozorneniu užíva prenajatú vec alebo ak trpí užívanie veci takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo že mu hrozí značná škoda. Odstúpenie od zmluvy nadobúda účinnosť jeho doručením nájomcovi. K tomuto dňu vzniká prenajímateľovi právo nájomcu vypratať.
5. Nájomca je povinný v prípade skončenia nájmu odovzdať predmetný byt v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na bežné opotrebenie. V prípade, že na byte spôsobí nájomca alebo osoby s ním žijúce akúkoľvek škodu, je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady v plnej výške na tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu, v akom ho nájomca prevzal.
6. Nájomca nemá pri zániku nájmu bytu podľa tejto zmluvy právo na bytovú náhradu.

Článok VI.

Podmienky opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy

1. Nájomca má právo na opakované uzavretie zmluvy o nájme bytu pri dodržaní podmienok podľa zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov.
2. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude prenajímateľ informovať nájomcu minimálne **tri mesiace** pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.
3. Nájomca, ak má záujem o opakované uzatvorenie zmluvy o nájme bytu je povinný najmenej **dva mesiace** pred ukončením platnosti nájomnej zmluvy doručiť na Obecný úrad Tekovská Breznica žiadosť o opakované uzavretie nájmu bytu a zároveň v tej istej lehote zdokladuje spĺňanie požiadaviek podľa zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov.

4. Právo na opakované uzavretie nájomnej zmluvy má len ten nájomca, ktorý zároveň počas doterajšieho obdobia nájmu bytu:
 - a) neplatil oneskorene nájomné a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu,
 - b) nie je dlžníkom na nájomnom a úhradách za plnenia poskytované s užívaním bytu,
 - c) nepoškodzoval prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v bytovom dome a tiež nenarušoval pokojné bývanie ostatných nájomcov, neohrozoval bezpečnosť a neporušoval dobré mravy v bytovom dome,
 - d) neporušil ani jednu z povinností podľa tejto nájomnej zmluvy v článku VII.
5. V prípade opakovaného uzatvorenia zmluvy o nájme bytu sa nájomcovi finančná zábezpeka nevracia a finančná zábezpeka bude zabezpečovať nájomné a platby za plnenia spojené s užívaním bytu na ďalšiu dobu nájmu.

Článok VII.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca nesmie predmetný byt využívať na iné účely ako na bývanie, nesmie v nájomnom byte vykonávať podnikateľskú činnosť, ani zriadiť v nájomnom byte sídlo podnikajúcej fyzickej osoby, či právnickej osoby, bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Nájomný byt nesmie dať do podnájmu inej osobe. Uvedený byt môžu užívať len tí členovia spoločnej domácnosti nájomcu, ktorých prenajímateľ eviduje vo svojej evidencii (**Príloha č.1** – Zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu.)
2. Nájomca je povinný každú zmenu počtu osôb bývajúcich v byte oznámiť bezodkladne prenajímateľovi, najneskôr do 30 dní od vzniku tejto skutočnosti. Prenajímateľ písomne schvaľuje nových členov spoločnej domácnosti nájomcu v tomto byte.
3. Nájomca a členovia spoločnej domácnosti vedení v zozname osôb tvoriacich domácnosť sú povinní prihlásiť sa na trvalý alebo prechodný pobyt v bytovom dome.
4. Nájomca a osoby tvoriace jeho domácnosť sú povinní po dobu trvania nájmu bytu podľa tejto zmluvy umožniť po predchádzajúcom oznámení vstup do bytu zamestnancom ministerstva, príslušného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu nájomného bytu.
5. Nájomca sa zaväzuje, že pri výkone svojich práv bude dbať, aby bolo v bytovom dome vytvorené prostredie, zaisťujúce ostatným užívateľom bytov v bytovom dome nerušený výkon ich práv.
6. V súčinnosti s ostatnými nájomcami bytov je nájomca povinný v bytovom dome udržiavať spoločné nebytové priestory v primeranom hygienickom stave, t.j. umývanie chodieb a schodísk.
7. Nájomca nesmie bez súhlasu prenajímateľa meniť inventár a zariadenie v byte, ktoré sú majetkom prenajímateľa.
8. Nájomca sa zaväzuje, že nebude v predmetnej nehnuteľnosti vykonávať žiadne stavebné úpravy a zmeny bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na vlastné náklady.
9. Nájomca je zodpovedný za to, že počas doby nájmu nedôjde k poškodeniu uvedeného bytu, jeho príslušenstva, spoločných priestorov a zariadení bytového domu. Rovnako je nájomca zodpovedný za to, že nebude ním ani osobami s ním užívajúcimi tento byt ani inými osobami, ktorým umožní vstup do tohto bytového domu, narušované pokojné bývanie ostatných nájomcov v bytovom dome alebo ohrozovaná bezpečnosť alebo porušované dobré mravy v bytovom dome.
10. Nájomca sa zaväzuje, že závady a poškodenia, ktoré v predmetnom byte alebo bytovom dome nehnuteľnosti spôsobí sám, alebo tí, ktorí s ním bývajú, uhradí v plnej výške. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu vynaložených nákladov.
11. Nájomca sa zaväzuje, že všetky drobné opravy v byte, súvisiace s jeho užívaním a bežné udržiavacie práce v byte si zabezpečí sám a na vlastné náklady (príloha č.1 Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z.).
12. Nájomca sa zaväzuje, že bez zbytočného odkladu oznámi prenajímateľovi tie opravy v byte, ktoré je povinný zabezpečiť prenajímateľ. V opačnom prípade nájomca zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti.
13. Ak je prenajímateľ povinný vykonať stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny v byte, je nájomca povinný ich strpieť a ich vykonanie bezodkladne umožniť.
14. Prenajímateľ uzná nájomcovi primeranú zľavu na nájomnom, prípadne z úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu, ak nájomca preukáže skutočnosť odôvodňujúcu právo na primeranú zľavu, a toto právo si nájomca uplatní v zákonnej lehote u prenajímateľa.

15. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.

Čl. VIII. Záverečné ustanovenia

1. Vzťahy, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
2. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom začatia plynutia nájmu podľa článku V. ods.1 tejto zmluvy a dňom jej zverejnenia na webovom sídle obce www.tekovskabreznica.sk.
3. Túto zmluvu je možné meniť na základe dohody obidvoch zmluvných strán, a to vo forme písomných dodatkov k tejto zmluve podpísaných obidvoma zmluvnými stranami.
4. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých jeden rovnopis je určený pre prenajímateľa a jeden pre nájomcu.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzatvorili na základe ich slobodnej vôle, zmluva nebola uzavretá v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si prečítali, jej obsahu rozumejú a na znak súhlasu zmluvu bez akýchkoľvek výhrad podpisujú.

V Tekovskej Breznici dňa

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....
Vladimír Zaťko
starosta obce Tekovská Breznica

.....
Jozef Juhás