

Zmluva o nájme bytu

**uzatvorená podľa § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka a Zákona 443/2010 Z.z.
o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní medzi zmluvnými stranami:**

Prenajímateľ: Obec Dvory nad Žitavou

zastúpená starostkou obce Bc. Ing. Kristínou Fridrikovou

Hlavné nám. č. 6 941 31 Dvory nad Žitavou

IČO: 00308897 DIČ: 2021060701

bankové spojenie: IBAN: SK 27 0200 0000 0001 702 1172 BIC:SUBASKBX
(ďalej „Prenajímateľ“)

a

Nájomca: Mária Dvoráková nar.

(ďalej „Nájomca“)

I. Preambula

1.Obecné zastupiteľstvo vo Dvoroch nad Žitavou svojim uznesením č. 290/12122024 v zmysle VZN 1/2015 o prenájaní obecných nájomných bytov a Zákona 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní v platnom znení schválilo prenájom predmetu zmluvy na ďalšie trojročné obdobie, nakoľko nájomca splnil Zákomom a Všeobecne záväzným nariadením v bode 10. § 3 stanovené podmienky.

II.

Predmet a rozsah nájmu

1.Predmetom tejto zmluvy je jednoizbový byt č. 2 v komplexe malorozmerných nájomných bytov s nižším štandardom nachádzajúceho sa v k.ú. Dvory nad Žitavou na Tyršovej ul. č. 2739/31 na parcelách č. C KN 3414 zast. plocha o výmere 956m², C KN č. 3422/1 zast. plocha o výmere 2036m², parc. C KN č. 3347 a C KN parc. č. 3348 v rozsahu cesta a verejného priestranstva. Pozemky sú vedené v katastri nehnuteľností Okresného úradu Nové Zámky na LV č.1 ako výlučné vlastníctvo Prenajímateľa v podiele 1/1 k celku.

2. Predmetný byt o výmere 50,58 m² pozostáva zo zádveria, kúpeľne, špajze, obytnej kuchyne a spálne. V kuchyni sa nachádza kuchynská linka, elektrický sporák MORA, digestor, rekuperačné jednotky v počte 3 ks a tiež stropné svietidlá. V kúpeľni je sprchovací kút, umývadlo, bojler WC a vývod práčky. K bytu je pričlenená vonkajšia terasa rozširujúca obytnú plochu. Dlažba je čiastočne keramická a zámková / v časti terasy/. K príslušenstvu bytu patrí samostatný vodomer a elektromer. Miera opotrebenia bytu a príslušenstva

zodpovedá doby užívania samotným Nájomcom, ktorý je mu známy z doterajšieho užívania a byť v tomto stave preberá do ďalšieho užívania a nájmu.

III. Prejavy vôle

1. Prenajímateľ týmto prenecháva nájomcovi na dočasné užívanie byt opísaný v bode 2 až 3 článku II. s príslušenstvom a vybavením tak, ako je vyššie uvedené za účelom bývania a to za podmienok dojednaných touto zmluvou a nájomca sa touto zmluvou zaväzuje za predmet nájmu platiť dohodnuté nájomné. Nájomca má popri práve užívať byt aj právo požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.

2. Nájomca je povinný užívať byt, riadne výlučne za účelom bývania a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.

IV. Doba nájmu

- 1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú a to na obdobie troch rokov, počnúc dňom podpisu tejto zmluvy oboma zmluvnými stranami a končí uplynutím dojednanej doby dňom, ktorý je zhodný s dňom vzniku nájmu.**
- Nájom končí uplynutím dohodnutej doby nájmu, alebo pred uplynutím tejto doby dohodou zmluvných strán, alebo výpoveďou v zákonom stanovených prípadoch.
- Nájomca má právo na opakované uzatvorenie nájmu v prípade, že si bude riadne a včas plniť svoje povinnosti, vyplývajúce z tejto zmluvy o nájme, najmä riadne a včas platiť nájomné a poplatky za služby s nájmom spojené, vzorne dodržiavať pravidlá občianskeho spolunažívania a bude zároveň spĺňať podmienky na užívanie tohto bytu stanovené osobitným predpisom, ktorým je v čase podpísania tejto zmluvy najmä § 12 Zák.411/2010 Z.z. V platnom znení.
- O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude prenajímateľ informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu. O uzavretie nájomnej zmluvy, resp. predĺženie nájomnej zmluvy musí nájomca požiadať písomne obec doručením žiadosti na obecný úrad, minimálne tri mesiace pred uplynutím nájmu na dobu určitú a doručiť doklady k prehodnoteniu splnenia podmienok nájmu v zmysle zákona č. 411/2010 Z.z. §12, odst.3., inak jeho právo na opakované uzavretie nájmu zaniká a nájom končí dňom uplynutia dohodnutej doby nájmu.
- Pri zániku nájmu dohodnutého na určitý čas, nemá nájomca právo na bytovú náhradu.
- Po ukončení nájomného vzťahu sa Nájomcovi vracia pri podpise prvej zmluvy zaplatená kaucia 453.- eur v plnej výške, pokiaľ byt odovzdáva v stave v akom prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie. V prípade, ak Prenajímateľ zistí závady nad rámec obvyklého

opotrebenia, náklady opráv budú započítané do sumy kaucie a Nájomcovi sa vracia rozdiel po odpočítaní týchto nákladov.

V.

Nájomné a úhrada za plnenia poskytované s užívaním bytu

1. Zmluvné strany pri uzatvorení zmluvy sa dohodli na súhrnnej výške nájomného v čiastke 100.- (slovom sto) eur mesačne zaokrúhlené na celé eur nadol, ktoré pozostáva : mesačné nájomné: 80.-eur fond opráv 20.-eur. Nájomca berie na vedomie, že výška nájomného a nákladov spojených s bývaním má Prenajímateľ právo každoročne upravovať v pomere nárastu inflácie vykazanej štatistickým úradom., a to jednostranným úkonom – písomným oznámením.

2. Náklady spojené s užívaním bytu hradí nájomca vo vlastnom mene sám.

Nájomné je splatné v pravidelných mesačných splátkach tak, aby nájomca mal zaplatené nájomné vždy na obdobie jedného mesiaca vopred do 15. dňa každého mesiaca na číslo účtu uvedeného v záhlaví tejto zmluvy. **Navýšené nájomné v sume 100.- eur za každý mesiac je Nájomca povinný uhrádzať od 15.2.2025.**

3. Náklady za dodávku pitnej vody a za stočné bude uhrádzať nájomca polročne podľa skutočnej spotreby na základe faktúry vystavenej odberateľom.

4. V prípade, ak je nájomca v omeškaní s platením nájomného a úhrad za služby s nájomom spojených viac ako 5 dní, nájomca je povinný zaplatiť poplatok z omeškania vo výške 2,5% dlžnej sumy za každý deň omeškania.

5. 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.

6. V zmysle bodu 5. čl. IV. Nájomné sa bude upravovať vždy k 4. mesiacu bežného roka podľa percentu nárastu priemerného mesačného zárobku v národnom hospodárstve SR zisteného Štatistickým úradom. O úprave nájomného bude nájomca písomne vyrozumený.

Vi.

Práva a povinnosti zmluvných strán

Práva a povinnosti nájomcu:

1. Nájomca sa zaväzuje:

a) Vykonávať drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním na vlastné náklady, znášať náklady spojené s bežnou údržbou, v súlade s platnými právnymi predpismi a na vlastné náklady (príloha č. 1 K Zásadám tvorby a čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv : Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním – VZN č. 2/2011).

Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu bytu, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady sám a požadovať od neho náhradu.

b) Bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu takých opráv v byte, ktoré je povinný zabezpečiť prenajímateľ, pričom je povinný umožniť ich riadne vykonanie a na požiadanie prenajímateľa poskytnúť potrebnú súčinnosť spočívajúcu aj vo vykonávaní prác.

V prípade nesplnenia tejto povinnosti nájomca zodpovedá za škodu, ktorá v súvislosti s tým vznikne.

c) Na vlastné náklady a na vlastnú zodpovednosť odstrániť v byte a v užívaných spoločných priestoroch závady, ktoré vznikli v dôsledku konania alebo nečinnosti zo strany nájomcu alebo tých, ktorí s nájomcom bývajú. V prípade, že sa tak nestane, prenajímateľ má právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a inú vzniknutú škodu odstrániť a požadovať od nájomcu ich náhradu v plnej výške.

d) Užívať byt výlučne na bývanie.

e) Po ukončení nájmu vypratať byt a priestory s bytom súvisiace v termíne určenom prenajímateľom a tieto priestory odovzdať prenajímateľovi so všetkým príslušenstvom a technickým zariadením v stave, v akom ich prevzali, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie a to pri riadnom užívaní a vykonávaní údržby bez nároku na náhradu nákladov súvisiacich so zhodnotením bytu a užívaných spoločných priestorov domu. O odovzdaní bytu sa vyhotoví písomný záznam s uvedením popisu technického stavu bytu, prípadne závad.

f) Platiť okrem nájomného aj zálohové platby za plyn a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu, podľa evidenčného listu nájomného bytu a vyúčtovania za jednotlivé mesiace trvania nájmu, vyhotoveného prenajímateľom, a to v lehote splatnosti tak, ako je uvedené v tejto zmluve.

2. Nájomca zodpovedá za škodu spôsobenú v dome ním a osobami, ktoré s ním bývajú.
3. Nájomca nemôže prenechať priestory, ktoré sú predmetom nájmu do užívania iným osobám z titulu podnájmu.
4. Nájomca nesmie vykonávať akékoľvek stavebné úpravy a podstatné zmeny v byte vrátane zásahov do elektroinštalácie a vodoinštalácie bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, v opačnom prípade zodpovedá za vzniknutú škodu. V prípade súhlasu náklady na realizáciu navrhnutých zmien znáša v plnom rozsahu nájomca bez nároku na ich náhradu po ukončení nájmu.

5. Nájomca podpisom tejto zmluvy potvrdzuje, že bol oboznámený s povinnosťami vzťahujúcimi sa na nájomcu bytu, v súvislosti so správou a prevádzkou obytného domu, v ktorom sa predmetný byt nachádza.
Zároveň vyhlasuje, že tieto povinnosti sa zaväzuje plniť a dodržiavať.
6. Nájomca je povinný pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom bytov výkon ich práv.
7. Nájomca je povinný dodržiavať ustanovenia Všeobecného záväzného nariadenia o podmienkach pridelovania obecných nájomných bytov č. 1/2015 podľa zásad stanovených a schválených na zasadnutí obecného zastupiteľstva .

Práva a povinnosti prenajímateľa:

1. Prenajímateľ sa zaväzuje stavebné úpravy a iné podstatné zmeny v byte počas trvania nájmu vykonávať iba so súhlasom nájomcu. Nájomca môže tento súhlas odoprieť iba z vážnych dôvodov. Pokiaľ prenajímateľ takéto opravy bude vykonávať na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, nájomca sa zaväzuje ich vykonanie bez obmedzenia umožniť.
2. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať kontrolu užívania bytu a dodržiavania povinností nájomcu vyplývajúcich z tejto zmluvy a nájomca je povinný prenajímateľovi túto kontrolu umožniť vykonávať.

VII.

Ostatné dojednania

1. V prípade, že nájomca nebude platiť nájomné a úhradu za služby s nájmom spojené riadne a včas v dohodnutej lehote splatnosti, je prenajímateľ oprávnený nájom bytu vypovedať aj pred uplynutím dohodnutej doby nájmu.
2. Nájomca sa zaväzuje vypratať predmet nájmu najneskôr do troch dní po ukončení nájmu.
3. Nakoľko predmet nájmu je poistený, nájomca je povinný prenajímateľovi okamžite nahlásiť poistnú udalosť. V prípade, ak v dôsledku opomenutia tejto povinnosti poisťovňa odmietne poistné plnenie, nájomca je povinný nahradiť prenajímateľovi škodu, ktorá vznikne v dôsledku odstránenia následkov havárie a navrátenia predmetu nájmu do pôvodného stavu.

VIII.

Záverečné ustanovenia

1. Pokiaľ táto zmluva neustanovuje inak, spravujú sa právne vzťahy jej účastníkov ustanoveniami Občianskeho zákonníka a súvisiacimi predpismi.

2. Zmluva je vypracovaná v štyroch vyhotoveniach, z ktorých každá zmluvná strana obdrží dve vyhotovenia.
3. Meniť a dopĺňať ustanovenia tejto zmluvy je možné len na základe vzájomnej dohody zmluvných strán, formou písomného dodatku k tejto zmluve, pre platnosť ktorého sa vyžaduje jeho podpísanie obidvoma zmluvnými stranami.
4. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluva bola spísaná podľa ich pravej a slobodnej vôle, nebola uzatvorená v tiesni ani za iných nevýhodných podmienok a na znak súhlasu s jej obsahom túto zmluvu vlastnoručne podpisujú.
5. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania druhou zmluvnou stranou a účinnosť po podpísaní notárskej zápisnice nájomcom a deň po zverejnení v centrálnom registri zmlúv.

Vo Dvoroch nad Žitavou

Prenajímateľ:

Nájomca:

...

Bc. Ing. Kristína Fridriková

Mária Dvoráková