

Zmluva o nájme bytu

č. 93/2024 - 10 / J

uzavretá podľa § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka a následne zákona 40/1964 Zb. občianskeho zákonníka v platnom znení a zákona č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami v platnom znení

I.

Zmluvné strany

Vlastník: OBEC JATOV
(ďalej len „prenajímateľ“)
IČO: 00308943
Číslo účtu: SK44 0200 0000 0029 7826 6591
V zastúpení: Adriana Matúšeková, starostka obce

a

Nájomca: Dominika Élešová
Narodená/ý:
Trvale bytom:

sa dohodli podľa Všeobecného záväzného nariadenia (ďalej len VZN) o nájomných bytoch č. 2014-01, na uzavretí tejto nájomnej zmluvy:

II.

Predmet zmluvy

1. Obec Jatov v zastúpení starostkou Adrianou Matúšekovou, ako výlučný vlastník nehnuteľnosti (ďalej len „prenajímateľ“) – bytového domu v Jatove súpisné číslo 319, prenajíma nájomcovi 2-izbový byt č. 10 / J na 3. poschodí uvedeného bytového domu.
2. Byt pozostáva z 2 obytných miestností s kuchyňou, predsieňou, komory, kúpeľne a WC. Podlahová plocha tohto bytu je 51,53 m².
3. Predmet nájmu sa nachádza v novostavbe a prenajímateľ ho odovzdáva nájomcovi v stave spôsobilom na riadne užívanie. Byt slúži len na účely bývania.
4. K nájomnému bytu prislúcha jedno parkovacie miesto pre motorové vozidlo.

III.

Doba nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na **dobu určitú od 01.02.2024 do 31.01.2027, t.j. 3 roky** v súlade s ustanoveniami **Všeobecného záväzného nariadenia obce Jatov č. 2014-01** s tým, že platnosť nájomnej zmluvy je možné predĺžiť v súlade s ustanoveniami tohto VZN č.2014-01, článok 2 ods.2.

IV.

Nájomné a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu

1. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi mesačné nájomné vo výške 149,73 Eur mesačne vopred, a to vždy do 30. dňa príslušného kalendárneho mesiaca. Spolu s nájomným sa zaväzuje nájomca uhrádzať mesačné zálohy na plnenia poskytované s užívaním bytu na základe evidenčného listu pre výpočet mesačnej úhrady za byt vyhotoveného prenajímateľom pre príslušný kalendárny mesiac/rok. Uhrádzať nájomné a plnenia za užívanie bytu je možné na účet **Bytkomfortu, s.r.o. Nové Zámky č.: SK13 7500 0000 0040 2632**
2. Nájomca berie na vedomie, že prenajímateľ je oprávnený zmeniť spôsob výpočtu nájomného, výšky úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu, spôsob ich platenia, jednostranne zvýšiť nájomné a úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu na základe osobitných predpisov alebo rozhodnutia vlastníka bytu.
3. Nájomca pri podpise prvej nájomnej zmluvy vzťahujúcej sa k predmetnému bytu uhradil **finančnú zábezpeku vo výške 6 mesačných platieb**, ktorá je vedená na účte prenajímateľa bytu č. **SK44 0200 0000 0029 7826 6591** vo VÚB Nové Zámky s uvedením variabilného symbolu: **93/2024-10** a špecifickým symbolom č. **10**. Táto finančná zábezpeka ostáva naďalej v platnosti k uvedenému bytu. Uvedenú zábezpeku nie je možné použiť počas trvania nájomného vzťahu na úhradu nájomného a na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu. V prípade zániku nájmu bytu, po odpočítaní prípadných nedoplatkov, bude uvedená čiastka vrátená nájomcovi. Ak však ku dňu zániku nájmu bytu prenajímateľ eviduje dlh na nájomnom a úhradách za plnenia poskytované s užívaním bytu, použije sa uvedená čiastka na úhradu predmetného dlhu a prípadný zostatok bude vrátený nájomcovi do 30 dní odo dňa zániku nájmu bytu.
4. V prípade ak nájomca nezaplatí nájomné a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu v určenej lehote splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
5. Nájomca súhlasí s tým, aby si prenajímateľ preplatok z vyúčtovania nájomného a úhrad za plnenia za predchádzajúci rok započítal na úhradu svojej pohľadávky, ktorú má voči nájomcovi z titulu skôr neuhradeného nájomného ako aj poplatku z omeškania v prípade, že dlžná istina bola už nájomcom v prospech prenajímateľa uhradená. V prípade preplatku z vyúčtovania úhrad nájomného a plnení poskytovaných s užívaním bytu prenajímateľ nájomcovi tento preplatok v celom rozsahu vráti do 60 dní od vyúčtovania.

V.

Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť nájomcovi plné a nerušené užívanie bytu. Nájomca podpisom tejto zmluvy vyhlasuje, že byt od prenajímateľa prevzal v stave spôsobilom na užívanie.
2. Prenajímateľ sa zaväzuje poskytovať služby umožňujúce riadne užívanie bytu, najmä zabezpečiť dodávku tepla, teplej úžitkovej vody, studenej vody, dodávku elektrickej energie, osvetlenie spoločných priestorov, odvedenie zrážkovej vody.
3. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať stavebné úpravy bytu a iné podstatné zmeny v byte iba so súhlasom nájomcu. Ak prenajímateľ vykonáva také úpravy na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, je nájomca povinný umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá v dôsledku nesplnenia tejto povinnosti vznikla. Prenajímateľ má právo na náhradu nákladov tých opráv a údržby bytu, o ktorých vykonanie sa nájomca nepostaral včas.
4. Prenajímateľ vykoná vyúčtovanie nájomného a úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu rozúčtované na jednotlivé byty v bytovom dome a to najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka za predchádzajúci rok.

VI.

Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca sa zaväzuje užívať byt, spoločné priestory a zariadenia domu, riadne platiť prenajímateľovi nájomné a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu. Zároveň je nájomca povinný podieľať sa v dome na vytváraní prostredia, zabezpečujúceho ostatným nájomníkom nerušený výkon ich práv a podieľať sa na čistení a upratovaní spoločných priestorov bytového domu podľa harmonogramu, ktorý si určia nájomcovia bytov.
V čase od 22:00 hod. do 06:00 hod. je nájomca povinný dodržiavať nočný klúd.
2. Nájomca je povinný na svoje vlastné náklady zabezpečovať drobné opravy v byte a drobnú údržbu bytu na svoje náklady vrátane odstránenia závad a poškodení v dome alebo v byte spôsobených nájomcom alebo tretími osobami.
3. Nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu tých opráv v byte, ku ktorým sa zaviazal prenajímateľ v tejto zmluve a umožniť prenajímateľovi ich vykonanie, s vedomím zodpovednosti za škodu pri nesplnení oznámenia.
4. Nájomca nie je oprávnený vykonávať stavebné úpravy /napr. montáž individuálnych antén/ ani iné podstatné zmeny v byte ani v spoločných priestoroch bytového domu bez súhlasu prenajímateľa, v prípade súhlasu prenajímateľa k takýmto úpravám resp. zmenám si tieto úpravy a zmeny vykonať na vlastné náklady.
5. Nájomca nie je oprávnený poskytnúť byt, ani jeho časť do ďalšieho nájmu, resp. podnájmu inej osobe, resp. iným osobám bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa.
6. Nájomcovia sa zaväzujú bez zbytočného odkladu prenajímateľovi oznámiť zmenu skutočností rozhodujúcich pre určenie nájomného a záloh na plnenia poskytované s užívaním bytu a zároveň súhlasia s tým, aby sa uskutočnila zmena výšky úhrady v dôsledku zmien uvedených skutočností od 1. dňa nasledujúceho mesiaca. Rovnako sa bude postupovať v prípadoch, ak sa zmení výška úhrady nájomného a úhrad za plnenia na základe rozhodnutia vlastníka alebo zmeny právnych predpisov.
7. Nájomca berie na vedomie a súhlasí s tým, aby prenajímateľ uskutočňoval zmeny predpisu záloh úhrad za poskytované služby spojené s užívaním bytu, ak v bežnom vyúčtovanom období zistí, že doterajšia výška záloh nebude postačovať na obstaranie plnení poskytovaných s užívaním bytu.
8. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi vykonanie opráv v byte, pravidelné odčítavanie vodomeroch a obhliadku príslušenstva bytu, ako sú elektrické spotrebiče, ističe a meranie, vykurovacie telesá a rozvody k nim, vodovodné rozvody a pod.. Za týmto účelom sa zaväzuje nájomca pracovníkom prenajímateľa zabezpečiť včasný prístup do bytu. V prípade, že tento záväzok poruší, je si vedomý zodpovednosti za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti alebo záväzku vznikla.
9. Platnosť nájomnej zmluvy je podmienená prihlásením sa nájomcu a všetkých osôb s ním bývajúcich na trvalý pobyt v obci Jatov.
10. Nájomca preberá od prenajímateľa byt vymaľovaný bielou farbou. Zmenu farby stien, tapetovanie alebo obkladanie stien môže nájomca vykonať len s písomným súhlasom prenajímateľa, a to len na vlastné náklady nájomcu.
11. Nájomca sa zaväzuje označiť svoju poštovú schránku, vonkajší telefón a vchodové dvere menom a priezviskom.
12. Nájomca je povinný chrániť spoločný majetok domu vykonaním úkonov k zamedzeniu vstupu nežiaducich osôb do objektu bytového domu najmä zatváraním vchodových dvier a nevypúšťaním cudzích osôb.
13. Nájomca je povinný dodržiavať všetky povinnosti vyplývajúce z príslušných právnych predpisov upravujúcich ochranu pred požiarmi, predovšetkým povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi

v znení neskorších predpisov.

14. Nájomca je povinný pred uplynutím výpovednej doby byť sprístupniť prenajímateľovi a tiež novému nájomcovi za účelom obhliadky.

VII.

Zánik nájmu bytu

1. Táto zmluva môže zaniknúť:
 - a/ uplynutím doby nájmu
 - b/ písomnou dohodou jej účastníkov podľa ustanovení Obč. zákonníka
 - c/ písomnou výpoveďou nájomcu, pričom nájom skončí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená prenajímateľovi. Nájomca môže vypovedať nájom bez uvedenia dôvodu.
 - d/ výpoveďou prenajímateľa podľa Obč. zákonníka a to najmä z dôvodov:
 - ak nájomca, alebo ten, kto je členom jeho spoločnej domácnosti / alebo ten, kto so súhlasom nájomcu sa nachádza v byte /, hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory, alebo spoločné zariadenia v dome, alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, alebo vlastníkov bytov ohrozuje bezpečnosť, alebo dobré mravy v dome.
 - ak nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti, vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil nájomné, alebo úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 3 /tri/ mesiace alebo tým, že prenechal byt, alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa.
2. Pri zániku nájmu dohodnutého na určitý čas nemá nájomca právo na bytovú náhradu. V dôsledku zániku nájomného vzťahu k predmetnému bytu sa nájomcovia zaväzujú dňom skončenia nájmu a zániku nájmu odovzdať byt prenajímateľovi v stave spôsobilom pre ďalšie užívanie, resp. v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, ktorý zodpovedá stavu, v akom bol byt prevzatý na základe protokolu o prevzatí a odovzdaní bytu. V opačnom prípade nájomca a zároveň povinná osoba je povinná prenajímateľovi a zároveň oprávnenej osobe uhradiť náklady na opravy a práce súvisiace s uvedením bytu do pôvodného stavu s prihliadnutím na obvyklé opotrebovania.

VIII.

Záverečné ustanovenia

1. Právne vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a príslušnými právnymi predpismi.
2. Pokiaľ by akékoľvek z ustanovení tejto zmluvy bolo alebo sa stane neplatným či neúčinným, nedotýka sa to ostatných ustanovení tejto zmluvy, ktorá zostáva platná a účinná.
3. Meniť alebo dopĺňať túto zmluvu je možné len formou očíslovaných písomných dodatkov podpísaných oboma zmluvnými stranami.
4. Zmluvné strany spoločne vyhlasujú, že zmluva bola uzavretá slobodne, vážne, je formulovaná určito a zrozumiteľne a na znak súhlasu s jej obsahom ju potvrdzujú vlastnoručnými podpismi.
5. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch (2) vyhotoveniach, pričom každá zmluvná strana obdrží jedno (1) vyhotovenie.
6. Nedeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je protokol o odovzdaní a prevzatí bytu a evidenčný list pre výpočet mesačnej úhrady za byt.
7. Táto zmluva nadobúda platnosť okamihom podpísania oboma účastníkmi zmluvy, účinnosť nadobúda dňom odovzdania a prevzatia bytu.

V Jatove, dňa 31.01.2024

.....
nájomca

.....
vlastník
(prenajímateľ)