

ZMLUVA O NÁJME BYTU

Č. zmluvy **3000202901**

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) JAROSLAV HRNČÁR

Dátum narodenia:

(ďalej len nájomca)

Súhlas s uzatvorením zmluvy o nájme bytu bol daný uznesením číslo: 166/29/2022-OZ

Zo dňa: 30. 3. 2022

I. PREDMET NÁJMU

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania na dobu určitú

od: 1. 5. 2022 do: 30. 4. 2025

Byt č.: 29

Poschodie: 2

Č. strediska: 30002

Č. vchodu: 1

ulica: VINOHRADSKÁ 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. 2/2011. 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 **164,29 Eur** mesačne.

3. Nájomné a úhrady za plnenia platí nájomca v celkovej mesačnej výške: **240,31 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.

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. Ak zmluvná strana neprevezme poštovú zásielku, považuje sa za doručení dňom vrátenia zásielky.

III. PODMIENKY PRE URČENIE ZMENY VÝŠKY NÁJOMNÉHO

1. V prípade zmeny skutočností rozhodujúcich pre určenie výšky nájomného má prenajímateľ právo zmeniť výšku nájomného (napr. prijatie uznesenia obecným zastupiteľstvom v Ivanke pri Nitre o zmene výšky nájomného).
Výšku mesačných úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu má prenajímateľ právo jednostranne zvýšiť, ak je pre to dôvod vyplývajúci zo zmeny danej osobitným predpisom, alebo z rozhodnutia cenových orgánov, prípadne iných vážnych dôvodov (napr. zálohové úhrady za plnenia nepokrývajú skutočné náklady spojené s užívaním bytu).
2. Zmenu výšky nájomného a výšky mesačných úhrad za plnenia môže prenajímateľ realizovať od 1.dňa mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá vytvorí právo prenajímateľa na vykonanie zmeny.
Nájomca je povinný do 1 mesiaca (t.j. 30 dní) oznámiť tie skutočnosti, ktoré sú rozhodujúce pre určenie výšky nájomného alebo mesačných úhrad za plnenia. (Napríklad zmena počtu osôb v domácnosti a podobne).
3. Nájomca sa zaväzuje uhradiť nedoplatok z vyúčtovania nákladov spojených s užívaním bytu, viažuce sa k predmetnému bytu, do 1 mesiaca od doručenia vyúčtovania.

IV. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Nájom bytu sa končí uplynutím obdobia nájmu, alebo písomnou dohodou nájomcu a prenajímateľa, alebo písomnou výpoveďou. Nájomca môže vypovedať nájom bez udania dôvodu.
2. Nájomca sa zaväzuje uhradiť poplatky za jednotlivé úkony súvisiace so správou a prenájmom bytu podľa cenníka služieb vydaného spoločnosťou Službyt Nitra, s.r.o.
3. Prenajímateľ môže vypovedať zmluvu z dôvodov taxatívne určených v § 711 odst.1 Obč. zákonníka.
4. Nájomca je povinný dňom skončenia nájmu 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.
5. Prenajímateľ po skončení nájmu neuhradí nájomcovi náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal v byte bez súhlasu prenajímateľa.
V prípade, že zmeny zvýšia kvalitu a vybavenie bytu, prenajímateľ nepožaduje uvedenie bytu do pôvodného stavu.
6. Nájomca sa zaväzuje umožniť vstup do bytu zamestnancom Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR, krajského stavebného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom kontroly technického stavu bytu.
7. Nájomca nesmie chovať v byte psa. Pokiaľ táto zmluva nadväzuje na predchádzajúcu zmluvu uzatvorenú tým istým nájomcom, nájomca môže dochovať psa, doposiaľ žijúceho v tomto byte, ak sa za psa platí riadne daň. V prípade úhynu psa, nájomca už nemôže chovať ďalšieho psa. Porušenie tohto ustanovenia sa považuje za hrubé porušenie povinnosti nájomcu.
8. Zmluvné strany sa vzájomne dohodli, že nadobudnutím účinnosti tejto zmluvy stráca účinnosť doposiaľ platná zmluva o nájme bytu.

Príloha: predpis mesačnej úhrady za plnenia

V Nitre dňa: 5. 4. 2022

podpis prenajímateľa

podpis nájomcu