

Zmluva o nájme bytu

(podľa § 685 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. občiansky zákonník)

Prenajímateľ:

Obchodné meno : Obec Jablonov nad Turňou
Sídlo: 049 43 Jablonov nad Turňou 73
IČO: 00 328 332
Zastúpený: Ing. Slavomír Zubriczky, starosta obce
IBAN: SK26 0900 0000 005125364687
(ďalej len „Prenajímateľ“)

a

Nájomca:

Meno, Priezvisko: Vojtech Balázs
Bydlisko: Jablonov nad Turňou č. 152
Dátum narodenia:
Štátna príslušnosť:
tel. číslo:
(ďalej len „Nájomca“)

uzavreli túto

zmluvu o nájme bytu:

I.

Predmet nájmu

- 1.) Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti v podiele 1/1 – stavby sociálny dom súp. č.: 244, na parc. registra „C“ č.: 264/2, druh stavby: 12, popis stavby: Sociálny dom, ktorá nehnuteľnosť je zapísaná na Liste vlastníctva č. 902, Okresného úradu Rožňava, katastrálny odbor, okres Rožňava, obec Jablonov nad Turňou a nachádza sa v kat. území Jablonov nad Turňou.
- 2.) Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania byt č. 3 nachádzajúci sa na 1. poschodí v nehnuteľnosti uvedenej v odseku 1.).
Predmetný byt je o celkovej ploche 35,52 m²(ďalej len predmet nájmu).

II.

Stav predmetu nájmu

- 1.) Predmet nájmu sa nachádza v staršej budove. Nájomca sa s týmto stavom riadne oboznámil a prehlasuje, že je spôsobilý na riadne užívanie, podľa potrieb nájomcu a osôb popísaných prílohe č. 1. tejto zmluvy, ktoré sú oprávnené s ním spoločne predmet nájmu užívať. Príloha č. 1 tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.

- 2.) Rozsah vybavenia a zariadenie bytu je popísaný v preberacom protokole, ktorý tvorí prílohu č. 2 tejto zmluvy a je jej neoddeliteľnou súčasťou.
- 3.) Nájomca a osoby oprávnené užívať s ním predmet nájmu sú povinné zachovať pôvodný stav predmetu nájmu, dbať o jeho udržiavanie ako aj udržiavanie vybavenia bytu popísaného v preberacom protokole.

III.

Osoby oprávnené užívať predmet nájmu

- 1.) Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu do užívania výlučne nájomcovi uvedenému v tejto zmluve a tento nie je oprávnený užívať byt s inými osobami ako s osobami uvedenými v prílohe č. 1. tejto zmluvy.
- 2.) Nájomca a osoby oprávnené užívať s ním predmet nájmu sú povinné zachovať pôvodný stav predmetu nájmu, dbať o jeho udržiavanie ako aj udržiavanie vybavenia bytu popísaného v preberacom protokole.

IV.

Začiatok nájmu a jeho trvanie

- 1.) Nájomný vzťah vzniká 1. januára 2023 a dojednáva sa na dobu určitú do 31.12.2024.
- 2.) Prenajímateľ odovzdáva predmet nájmu Nájomcovi a Nájomca tento preberá a zaväzuje sa uhrádzať Prenajímateľovi dohodnutú výšku mesačného nájomného spolu s úhradami za plnenia spojené s užívaním bytu podľa článku V. tejto zmluvy.

V.

Nájomné, fond prevádzky údržby a opráv a služby spojené s užívaním bytu

- 1.) Zmluvné strany berú na vedomie, že nájomný vzťah sa bude spravovať zákonom č. 40/1964 Zb. občiansky zákonník v znení neskorších predpisov, zák. č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a bytovými náhradami v znení neskorších predpisov zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní. Nájomca sa zaväzuje zachovávať počas trvania zmluvného vzťahu všeobecne záväzné právne predpisy upravujúce predmetný zmluvný vzťah a ustanovenia všeobecne záväzného nariadenia Obce Jablonov nad Turňou č. 2/2019 prijatého uznesením obecného zastupiteľstva č. 31/2019 dňa 6. 2. 2019 (ďalej aj „VZN“) a jeho prípadné zmeny a doplnky.
- 2.) Nájomca je povinný ku dňu uzatvorenia nájomnej zmluvy platiť Prenajímateľovi za predmet nájmu **nájomné vo výške 37,30 € mesačne** (slovom tridsaťsedem eur a tridsať eurocentov) na účet prenajímateľa IBAN SK26 0900 0000 0051 2536 4687 alebo v hotovosti do pokladne obecného úradu.
V prípade zmeny výšky nájomného zmenou všeobecne záväzného nariadenia prenajímateľa podľa bodu 1 tohto článku zmluvy sa nájomca zaväzuje

uhrádzať nájomné vo výške určenej platným a účinným všeobecne záväzným nariadením obce.

- 3.) Zmluvné strany sa dohodli na splátkach nájomného vopred do 20 dňa toho ktorého kalendárneho mesiaca.
- 4.) **Fond prevádzky údržby a opráv** hradí nájomca vo výške **13,50 €** (slovom trinásť eur a päťdesiat eurocentov), vždy do 20 dňa toho ktorého kalendárneho mesiaca v hotovosti do pokladne obecného úradu alebo na účet prenajímateľa IBAN SK26 0900 0000 0051 2536 4687.
- 5.) **Mesačné zálohy za plnenia spojené s užívaním bytu vo výške 50,00 €** (slovom päťdesiat eur) sú splatné spolu s nájomným. Skutočná výška cien a celkových preddavkov za plnenia spojené s užívaním bytu sa zúčtuje vždy spätne za kalendárny rok najneskôr do skončenia vykurovacej sezóny a bude zaslané Nájomcovi.
- 6.) Zmluvné strany berú na vedomie, že spôsob výpočtu nájomného, úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu, spôsob ich platenia a prípady, v ktorých je prenajímateľ oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné, úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu a ďalšie podmienky nájomnej zmluvy, ustanoví VZN Obce Jablonov nad Turňou.
- 7.) Nájomca zložil v prospech prenajímateľa **finančnú zábezpeku vo výške 203,20 €** t.j. 4 násobku mesačného nájomného podľa bodu 1 tohto článku zmluvy. Finančná zábezpeka slúži na zabezpečenia riadneho plnenia nájomného, úhrad spojených s užívaním bytu a na krytie prípadných škôd spôsobených na predmete nájmu. Počas trvania doby nájmu bude zábezpeka uložená na osobitnom účte prenajímateľa. Po skončení nájmu je povinný prenajímateľ vykonať obhliadku bytu a prípadné škody resp. neuhradené plnenia a nájomné jednostranne započítať oproti zloženej zábezpeke. Kladný rozdiel je následne povinný vrátiť nájomcovi. Záporný rozdiel je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi najneskôr do 30 dní od zaslania vyúčtovania prenajímateľa k zloženej zábezpeke.
- 8.) Nájomca je povinný úhrady popísané vyššie uhrádzať prenajímateľovi riadne a včas. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu riadne a včas, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania podľa § 697 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník.

VI.

Skončenie nájmu

- 1.) Nájomný vzťah podľa tejto zmluvy zaniká:
 - a) uplynutím doby nájmu
 - b) písomnou dohodou zmluvných strán
 - c) výpoveďou jednej zo zmluvných strán.
- 2.) Ak bola daná písomná výpoveď, skončí sa nájom bytu uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca

nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola druhej zmluvnej strane doručená výpoveď.

- 3.) Prenajímateľ môže vypovedať nájomnú zmluvu z dôvodov uvedených v § 711 zák. č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník.
- 4.) Pri ukončení nájmu je nájomca najneskôr v deň skončenia nájmu povinný byť spolu so zariadením protokolárnej odovzdať prenajímateľovi. V protokole sa uvedú všetky zistené poškodenia nad rámec bežného opotrebenia. Pri porušení dojednania o protokolárnom odovzdaní je nájomca povinný akceptovať a strpieť, že prevzatie predmetu nájmu urobí komisionálne prenajímateľ na náklady nájomcu.
- 5.) Zmluvné strany sa dohodli na práve nájomcu na opakované uzavretie zmluvy o nájme a to vždy k prvému dňu nasledujúceho kalendárneho mesiaca po skončení predošlého nájomného vzťahu aj nájomca riadne dodržiaval podmienky tejto nájomnej zmluvy a VZN Obce Jablonov nad Turňou počas celej doby trvania nájomného vzťahu. O opakované uzavretie zmluvy o nájme je nájomca povinný prenajímateľa požiadať písomne vopred najneskôr 30 dní pred skončením doby nájmu, inak mu tento nárok zaniká.

VII.

Práva a povinnosti zmluvných strán

- 1.) Nájomca je povinný pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv.
- 2.) Nájomca je povinný rešpektovať susedské práva a bezpečnosť ostatných užívateľov bytov v bytovom dome a najmä je povinný
 - a) zdržať sa všetkého čo by mohlo nad mieru primeranú pomerom obťažovať susedov (nadmerná hlučnosť, prašnosť a pod.),
 - b) zdržať sa skladovania horľavých látok a odpadu v bytovom dome,
 - c) zdržať sa manipulácie s otvoreným ohňom v rozpore s príslušnými predpismi,
 - d) zdržať sa skladovania vecí v spoločných priestoroch,
 - e) dodržiavať domový poriadok.
- 3.) Nájomca je povinný uhrádzať všetky drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou.
- 4.) Nájomca bytu a osoby, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti, majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenie domu, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
- 5.) Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť, a umožniť vykonanie týchto opráv. Prenajímateľ je oprávnený po zhodnotení potreby opráv požiadať nájomcu, aby ich vykonal sám a na svoje náklady, ak má za to že:
 - a) ide o drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou,

- b) Nájomca vie tieto opravy zabezpečiť rýchlejšie a účelnejšie, v tomto prípade je Prenajímateľ povinný oznámiť Nájomcovi sumu do akej je ochotný Nájomcovi uvedené náklady uhradiť. Náklady nad takto stanovený limit opráv znáša Nájomca v celom rozsahu.

Nájomca nie je oprávnený zabezpečiť tieto opravy sám na svoje náklady bez predchádzajúceho súhlasu Prenajímateľa.

- 6.) Nájomca je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.
- 7.) Nájomca nie je oprávnený vykonať žiadne stavebné úpravy predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. V prípade písomného súhlasu k stavebným úpravám na žiadosť nájomcu sa tento zaväzuje vykonať na vlastné náklady, na ktorých náhradu nemá voči prenajímateľovi nárok.
- 8.) Nájomca je povinný dodržiavať platné právne predpisy o požiarnej ochrane, bezpečnosti a ochrane zdravia a životného prostredia pri užívaní predmetu nájmu.
- 9.) Prenajímateľ je povinný zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s udržiavaním predmetu nájmu spojené.
- 10.) Prenajímateľ je oprávnený vykonávať kontrolu predmetu nájmu za účelom, či ho nájomca užíva riadnym spôsobom a kontroly technického stavu bytu. Na tento účel sa zmluvné strany dohodli na kontrole zo strany prenajímateľa v každomesačnom intervale v pracovný deň medzi 8:00 až 20.00 hod po predchádzajúcom oznámení kontroly zo strany prenajímateľa. Nájomca sa zaväzuje strpieť a umožniť riadny výkon tejto kontroly.
- 11.) Nájomca sa zaväzuje, v prípade ukončenia nájmu, vrátiť prenajímateľovi predmet nájmu v riadnom stave, v akom ho prebral na užívanie. To okrem iného znamená, že musí odovzdať predmet nájmu Prenajímateľovi vypratáný a hygienicky nezávadný.
- 12.) Nutnosť výkonu opráv, ktoré má znášať prenajímateľ, je povinný mu Nájomca oznámiť bez zbytočného odkladu a súčasne mu umožniť ich vykonanie. V opačnom prípade zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti.
- 13.) V prípade zániku nájomného vzťahu v zmysle Čl. V. ods. 1), je nájomca povinný umožniť prípadnému záujemcovi o prenájom ohliadku predmetu nájmu v prítomnosti prenajímateľa alebo ním splnomocnenej osoby počas plynutia výpovednej doby resp. počas posledného mesiaca trvania nájomného vzťahu.
- 14.) Potrebu havarijných opráv je nájomca povinný nahlásiť bezodkladne na obecný úrad v Jablonove nad Turňou. Nájomca je následne povinný bezodkladne prenajímateľovi umožniť vykonanie obhliadky za účelom posúdenia skutočného stavu.

- 15.) Drobné opravy bytu súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou špecifikované nariadením vlády SR č. 87/1995 Z. z. v znení neskorších predpisov uhrádza nájomca.
- 16.) Potrebu výmeny bytových zariadení, je nájomca povinný nahlásiť prenajímateľovi na Obecnom úrade Jablonov nad Turňou. Prenajímateľ si vyhradzuje právo rozhodnúť o nevyhnutnosti výmeny, konkrétnom spôsobe jej uskutočnenia a lehotách na výmenu bytových zariadení. Prenajímateľ nevykonáva žiadne výmeny bytových zariadení pred uplynutím doby životnosti ani po jej uplynutí, ak je zariadenie funkčné, prípadne postačuje jeho oprava. Škodu na zariadeniach, ktoré sa stali nefunkčnými riadnym užívaním resp. došlo k ich poškodeniu bežnou prevádzkou nenaznáša nájomca. Všetky náklady na opravu a výmenu zapríčinené, čo i len nedbanlivostným konaním nájomcu, osôb s ním žijúcim v spoločnej domácnosti resp. osôb, ktorým umožnil prístup k zariadeniu nájomca prípadne jeho rodinný príslušníci znáša nájomca.

VIII.

Záverečné ustanovenia

- 1.) Táto zmluva je platná a účinná dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami.
- 2.) Akékoľvek dojednanie tejto zmluvy je možné meniť len formou písomných dodatkov, ktoré budú tvoriť neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.
- 3.) Zmluva je vyhotovená v dvoch právne rovnocenných vyhotoveniach, pričom každá zmluvná strana dostane po jednom vyhotovení.
- 4.) Zmluvné strany na znak súhlasu s obsahom tejto zmluvy, ako prejav ich slobodnej vôle, túto zmluvu vlastnoručne podpisujú.

V Jablonove nad Turňou, dňa: 30.12.2022

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....
Ing. Slavomír Zubriczky
starosta obce

.....