

Nájomná zmluva

č. 002/46/2023

Prenajímateľ: **OBEC Gbelce**
Sídlo: 943 42 Gbelce, J. Stampayho 323/1
IČO: 00 308 901
Štatutárny zástupca: Szabolcs Bolya, starosta

a

Nájomca: **L** **Krátka**
Rodné číslo:
Trvalý pobyt: , 943 42 Gbelce

uzatvárajú nasledovnú zmluvu o nájme bytu podľa § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka, zákon č.40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov.

Článok I.

Predmetom tejto zmluvy je nájom bytu v bytovom dome na Ulici J. Stampayho, súp. číslo 1191, byt č. 5. , 2. poschodie vľavo, byt kategórie I., vedenom na LV 1 v k.ú. Gbelce ako Nájomné byty - blok B, na p.č. 472/3, vo vlastníctve prenajímateľa.

Byt pozostáva z nasledovných miestností: predsieň, obývacia izba, kuchyňa, komunikácia, kúpeľňa, izba, WC, komora. Plocha bytu je 56,54 m².

Článok II.

Prenajímateľ sa zaväzuje:

- odovzdať nájomcom byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť nájomcom plné a nerušené užívanie bytu.

Článok III.

Nájomca sa zaväzuje:

1. užívať byt, spoločné priestory a zariadenia domu, riadne platiť prenajímateľovi nájomné a úhrady za plnenie poskytované s užívaním bytu,
2. podieľať sa v dome na vytváraní prostredia, zabezpečujúceho ostatnými nájomníkmi nerušený výkon ich práv,
3. dodržiavať domový poriadok,
4. na svoje vlastné náklady zabezpečovať opravy a údržby bytu,
5. podieľať sa na nákladoch opráv a údržby spoločných priestorov a zariadení domu,
6. za škodu spôsobenú pri užívaní spoločných priestorov zodpovedajú nájomníci domu v rovnakom pomere medzi sebou navzájom s výnimkou prípadov, v ktorých sa preukáže jej zavinenie treťou osobou,
7. 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,

8. nevykonať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny v byte bez súhlasu prenajímateľa: v prípade súhlasu prenajímateľa k takýmto úpravám resp. zmenám si tieto úpravy a zmeny vykonávať na vlastné náklady,
9. neposkytnúť byt, ani jeho časť do ďalšieho nájmu resp. podnájmu inej osobe, resp. iným osobám, bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa,
10. uhradiť prenajímateľovi vzniknuté a vyúčtované náklady, ktoré im vzniknú v prípade realizácie opráv v byte, o ktoré požiadal a pre ktorých vykonanie prenajímateľ nezabezpečil potrebnú súčinnosť,
11. uhradiť náklady vzniknuté v spoločných priestoroch, dodržiavať čistotu spoločných priestorov, udržiavať priestranstvo okolo bytového domu,
12. umožniť prenajímateľovi vykonanie opráv v byte, o ktoré požiadal, umožniť obhliadku príslušenstva bytu a za týmto účelom zabezpečiť včasný prístup k bytu. V prípade, že tento záväzok poruší, je si vedomý zodpovednosti za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti, alebo záväzku vznikla.

Článok IV.

Prenajímateľ je oprávnený vykonávať stavebné úpravy a iné podstatné zmeny v byte so súhlasom nájomcov. Ak prenajímateľ vykonáva také úpravy na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, je nájomca povinný umožniť ich vykonanie, inak zodpovedajú 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.

Článok V.

Nájomca pri podpise prvej nájomnej zmluvy vzťahujúcej sa k predmetnému bytu uhradil zábezpeku v zmysle §4 ods.7 VZN Obce Gbelce upravujúceho nájom nájomných bytov pre obec Gbelce vo výške šesťmesačného nájomného t.j. **804,00 €** na účet Obce Gbelce č.1819123951/0200.

Zmluvné strany sa dohodli, že uvedenú zábezpeku je možné použiť počas trvania nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy v zmysle § 4 ods.8 VZN Obce Gbelce upravujúceho nájom nájomných bytov.

Zmluvné strany sa dohodli, že po skončení nájmu bytu bude uvedená čiastka vrátená nájomcovi po odpočítaní prípadných nedoplatkov. Ak ku dňu zániku nájmu bytu prenajímateľ eviduje dlh na nájomnom a úhradách za služby spojené s užívaním bytu, použije sa uvedená čiastka na úhradu tohto dlhu a prípadný zostatok bude vrátený nájomcovi do 30 dní odo dňa zániku nájmu bytu.

Nájomca sa zaväzuje uhrádzať nájomné a faktúru za vyúčtovanie nákladov na spoločné priestory včas. Nájomné sa uhrádza 1 mesiac vopred vždy **15. dňa** predchádzajúceho mesiaca na účet – BYTKOMFORT s.r.o. Nové Zámky.

V prípade ak nájomca nezaplatí nájomné v určenej lehote splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške 2,5 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania, najmenej však 0,82 € za každý i začatý mesiac omeškania.

Článok VI.

Výška nájomného je mesačne **144,00 €**.

Článok VII.

Forma úhrady predpísaných mesačných platieb za užívanie bytu:
- prevodom z účtu platcu prenajímateľa

Článok VIII.

Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú od **01.02.2023** do **31.01.2024** v súlade s ustanoveniami §4 ods. 2 VZN Obce Gbelce upravujúce nájom nájomných bytov pre obec Gbelce s tým, že ak nájomca byt riadne užíva (najmä byt riadne udržiava a platí nájomné a úhrady za náklady spoločných priestorov, dodržiava domový poriadok) nájomná zmluva sa uzatvorí na ďalšie obdobie na 1 rok.

Táto zmluva nadobúda účinnosť jej zverejnením, v súlade s § 47a Občianskeho zákonníka a § 5a zákona č.211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov.

Článok IX.

Táto zmluva môže zaniknúť písomnou dohodou jej účastníkov alebo písomnou výpoveďou, podľa ustanovení Občianskeho zákonníka.
Nájom zanikne tiež uplynutím dojedanej doby nájmu s možnosťou uzatvorenia na ďalšie obdobie v zmysle čl. VIII tejto zmluvy.

Článok X.

Výpoveďou môže ukončiť nájom ktorákoľvek zo zmluvných strán. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola druhej strane doručená výpoveď.

Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu z dôvodov uvedených v § 711 ods.1 Občianskeho zákonníka.

Nájomca môže vypovedať nájom bez uvedenia dôvodu.

Článok XI.

V prípade skončenia nájmu z akéhokoľvek dôvodu nájomca bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu, alebo inej bytovej náhrady.

Nájomca sa zaväzuje do 3 dní po skončení nájmu odovzdať byt prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie, ktoré zodpovedá stavu, v akom bol byt prevzatý na základe protokolu o prevzatí bytu.

Článok XII.

Bytový dom v ktorom sa prenájatý byt nachádza obec nadobudla do vlastníctva použitím dotácie Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky, úveru Štátneho fondu rozvoja bývania Slovenskej republiky a nemôže sa a previesť do osobného vlastníctva najmenej po dobu 30 rokov od vydania kolaudačného rozhodnutia.

Nájomca preto nemôže požiadať o prevod vlastníctva bytu po dobu najmenej 30 rokov od vydania kolaudačného rozhodnutia.

Článok XIII.

Táto zmluva je vyhotovená v 2 vyhotoveniach, z ktorých každá zo zmluvných strán dostane po jednom vyhotovení.

Práva a povinnosti zmluvných strán neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a VZN Obce Gbelce upravujúcim nájom nájomných bytov pre obec Gbelce.

Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu.

Táto zmluva nadobúda platnosť okamihom podpísania oboma účastníkmi zmluvy, účinnosť nadobúda dňom odovzdania a prevzatia bytu.

Článok XIV.

Zmluva bola uzatvorená v Gbelciach dňa 24.01.2023


.....
starosta obce

.....
nájomník