

**ZMLUVA O NÁJME BYTU
(byt bežného štandardu)**

Zmluvné strany:

Prenajíateľ: **Obec Nový Tekov**
935 33 Nový Tekov č. 226, SR
zastúpená Ladislavom Nagyom, starostom obce
bankové spojenie: VÚB, a.s. , č. účtu: 28722152
IBAN: SK 42 0200 0000 0000 28722152
IČO: 00307319
DIC: 2021218716

(ďalej len „prenajíateľ“)

Nájomca: **Jozef Gráf, rod. Gráf**
trvale bytom: Nový Tekov č. 227
nar.: 02.09.1990
rodné číslo: 900902/6961
č. OP.: EV 848924

Petra Gráf, rod. Androvičová
trvale bytom: Nový Tekov č. 20
nar.: 12.03.1986
rodné číslo: 865312/6999
č. OP.: MJ 666968

(ďalej len „nájomca“)

uzatvárajú podľa ustanovení § 685 a nasl. Obč. zákonníka túto zmluvu o nájme bytu:

Článok I.

Úvodné ustanovenia.

1.1. Obec Nový Tekov, je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti zapísanej na Okresnom úrade Levice, katastrálny odbor, v katastri nehnuteľností pre k.ú. Nový Tekov, katastrálne územie Nový Tekov, na LV č. 1, a to bytového domu súp. č. 275 Novom Tekove, postaveného na CKN parc.č. 86/1 a 86/2.

1.2. Prenajíateľ, Obec Nový Tekov je oprávnený držať, užívať a nakladať vo svojom mene s majetkom obce a zároveň je povinný zabezpečovať a plniť povinnosti vo vzťahu k bytovým domom, v ktorých sa nachádzajú jednotlivé nájomné byty.

1.3. Prenajíateľ prenajíma byt nájomcovi na základe písomnej žiadosti o pridelenie bytu. O pridelení bytu konkrétnemu nájomníkovi rozhoduje Obecné zastupiteľstvo v Novom Tekove uznesením.

Článok II.

Predmet zmluvy.

2.1. Na základe nájomnej zmluvy prenajíateľ prenecháva nájomcovi do nájmu byt č.1, nachádzajúci sa v bytovom dome súp. č. 275 v obci Nový Tekov, časť Nový Tekov, ktorý

pozostáva : chodba, obývacia miestnosť, spálňa, kuchyňa, 2x WC, kúpeľňa. Nájomca je taktiež oprávnený užívať spoločné časti bytového domu a spoločné zariadenia, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.

2.2. Nájomca preberá do nájmu predmetný byt a zaväzuje sa uhrádzať nájomné za podmienok bližšie špecifikovaných v čl. IV. tejto zmluvy a plniť ostatné povinnosti vyplývajúce mu z tejto zmluvy a príslušných všeobecne záväzných právnych predpisov.

2.3. Opis stavu bytu a príslušenstva: - kategória bytu: byt bežného štandardu - celková výmera podlahovej plochy bytu: 72,25 m² - vykurovanie bytu: samostatným plynovým kotlom pre byt. Zmluvné strany sa dohodli, že pri odovzdávaní bytu do užívania nájomcu bude spísaná zápisnica o odovzdaní a prevzatí bytu, v ktorej budú uvedené stavy meračov energií a podrobný popis stavu bytu, jeho príslušenstva a vybavenia, pričom táto zápisnica bude tvoriť prílohu nájomnej zmluvy.

2.4. Vybavenie a zariadenie bytu: kuchynská linka, kombinovaný šporák, piecka na drevo, plynový kotol s expandérom. K bytu patrí aj jedno parkovacie miesto pod altánkom s odkladacou miestnosťou.

Článok III.

Doba nájmu, jeho predĺženie a zánik zmluvy.

3.1. Nájomný pomer vzniká dňom 01.01.2023 a uzatvára sa na dobu určitú a to do 31.12.2025.

3.2. Pred uplynutím dohodnutej doby nájmu, môže nájomný pomer skončiť z týchto dôvodov:

a) vzájomnou písomnou dohodou zmluvných strán, v ktorej musí byť uvedený deň skončenia nájomného vzťahu,

b) písomnou výpoveďou zo strany nájomcu, pričom nájomca je oprávnený dať písomnú výpoveď z akéhokoľvek dôvodu a nájomný pomer sa končí uplynutím 3-mesačnej výpovednej lehoty, ktorá začne plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená prenajímateľovi,

c) písomnou výpoveďou zo strany prenajímateľa, pričom prenajímateľ je oprávnený vypovedať nájomný vzťah z dôvodov taxatívne uvedených v ust. § 711 Občianskeho zákonníka. Výpovedná lehota je 3-mesačná a začne plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená nájomcovi.

3.3. Nájomný pomer sa končí tiež uplynutím doby, na ktorú bol zmluvnými stranami dohodnutý.

3.4. Najmenej 2 mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu, prenajímateľ zašle nájomcovi oznámenie o možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy.

3.5. Žiadosť o predĺženie nájomnej zmluvy prerokuje bytová komisia pri obecnom zastupiteľstve, ktorá posúdi splnenie stanovených kritérií a doporučí starostovi obce vypracovať nájomnú zmluvu na ďalšie obdobie. Doba nájmu môže byť v tomto prípade maximálne 3 kalendárne roky. Nájomná zmluva pri prvom nájomnom vzťahu môže byť uzatvorená maximálne na dĺžku 1 roka.

Článok IV.

Nájomné a úhrada za služby spojené s nájmom.

4.1. Výška nájomného bola stanovená dohodou zmluvných strán v znení uznesenia OZ v Novom Tekove č.144/2021/14 zo dňa 25.11.2021 a zároveň v zmysle platných právnych predpisov pre tento typ nájomných bytov, pričom celkové nájomné činí 234 .- €/mesačne a skladá sa z nájmu 209,00 €/mesačne a fondu opráv 25,00 €/mesačne .

4.2. Dohodnuté mesačné celkové nájomné je splatné mesiac vopred. Úhrada nájomného sa realizuje vždy do 21. dňa v mesiaci za nasledujúci mesiac, a to nasledovne: celkové nájomné **vo výške 234.- €/mesačne** a zálohové platby za služby spojené s bývaním (spotreba elektrickej energie v spoločných priestoroch vo výške 3.- €/mesačne a 10 €/mesačne za úžitkovú vodu) podľa predpisu mesačných záloh **vo výške 13.-€/ mesačne**, bude nájomca uhrádzať bezhotovostným bankovým prevodom na číslo účtu prenajímateľa nasledovne:

na účet IBAN: **SK42 0200 0000 0000 2872 2152** finančnú čiastku vo výške 222 €/mesačne, ktorá pozostáva z čiastky 209.- €/mesačne za nájom, 10 €/mesačne na vodné a 3.- €/mesačne za služby spojené s nájomom

na účet IBAN: **SK69 0200 0000 0039 7536 7359** finančnú čiastku vo výške 25.- €/mesačne, poplatok na fond opráv.

Pre tento účel sa nájomca zaväzuje zadať si trvalý príkaz na úhradu nájomného, ako aj zálohových platieb za služby spojených s nájomom. Prvé mesačné nájomné, prípadne jeho alikvotná časť, sú splatné najneskôr 3 pracovné dni pred podpisom nájomnej zmluvy oboch zmluvných strán.

4.3. Zmluvné strany sa dohodli, že dodávky médií a služieb si bude nájomca zabezpečovať vo vlastnom mene a na svoje náklady u príslušných dodávateľov médií (elektrická energia, plyn, odpad, dane a poplatky a podobne).

4.4. Nájomca zároveň berie na vedomie, že dodávky ostatných služieb spojených s užívaním bytu ako, revízie, úžitková voda, odvod a likvidáciu splaškových vôd (stočné) prostredníctvom spoločnej biologickej čistiarne odpadových vôd, bude zabezpečovať prenajímateľ.

4.5. Nájomca berie na vedomie, že prenajímateľ nezabezpečuje dodávku televízneho signálu do bytového domu, v ktorom sa prenajímaný byt nachádza a preto sa zmluvné strany dohodli, že nájomca si vo vlastnom mene a na vlastné náklady zabezpečí dodávku televízneho signálu a to buď pripojením na káblovú televíziu prevádzkovanú v obci Nový Tekov, prípadne iným spôsobom.

4.6. Prenajímateľ zabezpečí vyúčtovanie zálohových platieb spojených s užívaním bytu uvedených v čl. 4.4. tejto zmluvy za príslušné vyúčtovacie obdobie v súlade s príslušnými všeobecne záväznými právnymi predpismi podľa fakturácie obdržanej zo strany dodávateľov jednotlivých médií (elektrina, voda) a to najmenej jedenkrát za kalendárny rok.

4.7. V prípade, že nájomca neuhradí dohodnuté nájomné, ako aj úhrady za služby spojené s nájomom do 5 dní po lehote ich splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania v zmysle ust. § 697 Obč. zákonníka a nariadenia vlády č. 87/1995 Z.z..

Článok V.

Práva a povinnosti zmluvných strán.

5.1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi byt v stave spôsobilom na užívanie a zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu a spoločných priestorov obytného domu.

5.2. Nájomca sa zaväzuje počas nájomnej doby hradiť si drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním, ako aj hradiť si náklady spojené s bežnou údržbou, pričom pojem drobných opráv a nákladov spojených s bežnou údržbou je stanovený nariadením vlády č. 87/1995 Z.z. v znení neskorších predpisov, ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia občianskeho zákonníka.

Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním sú najmä:

a) sanitárne zariadenie:

- oprava a výmena sifónu,
- oprava batérie,
- oprava sprchy,
- výmena tesnení,
- výmeny zátok a retiazok,
- oprava a výmena dvierok na vani,
- čistenie zanesených odpadových rúr,
- oprava alebo výmena jednotlivých súčastí splachovača, sedacej dosky s poklopom, ventilu záchodovej nádržky a záchodovej manžety

b) elektrické zariadenie:

- oprava, výmena vypínačov všetkých druhov, ističov, zásuviek, tlačidiel, objímok, signalizačného zariadenia

- c) kuchynské pece:
 - oprava rúr na pečenie a výmena plechov v kuchynskej peci,
 - oprava ohrievačov vody
- d) kombinované šporáky:
 - oprava , výmena horákov,
 - oprava, výmena uzavieracích kohútikov plynu,
 - výmena drobných súčiastok,
 - oprava, výmena vypínačov elektrického prúdu,
 - oprava rúry na pečenie,
 - výmena prírodného kábla,
 - výmena plechu, pekáča a roštu
- e) ohrievače vody:
 - oprava, výmena termostatu
- f) okná a dvere:
 - oprava, výmena súčastí dverí a okien,
 - výmena vložiek do zámkov a kľúčov
- g) podlahy:
 - oprava uvoľnených dlaždíc do 1,5,m²,
 - oprava, výmena prahov,
 - upevnenie, výmena podlahových líšt.

5.2. Použitie fondu opráv:

a) na údržbu nájomných bytov, nebytových priestorov ako aj na ich reprodukciu,

b) na pravidelné odborné prehliadky a odborné kontroly podľa platnej legislatívy (revízie komínov, bleskozvodov, elektrickej inštalácie, elektrických zariadení, plynových zariadení, meračov, hasiacich prístrojov a požiarneho vodovodu)

5.3. V záujme zabezpečovania riadneho výkonu užívacích práv ostatných nájomníkov bytov sa nájomca zaväzuje predmetný byt, spoločné priestory a zariadenia domu užívať riadne a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu, rešpektovať platný domový poriadok a podieľať sa na upratovaní a údržbe spoločných priestorov a okolia.

5.4. Nájomca je oprávnený byt užívať pre vlastné potreby a potreby svojej rodiny, pričom k trvalému pobytu v byte je oprávnený prihlásiť sa iba nájomca, jeho deti, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, manžel, druh a prípadne rodič na základe súhlasu prenajímateľa. Iné osoby môžu byť prihlásené k trvalému pobytu v tomto byte len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa. Nájomca je povinný nahlásiť chov domáceho zvierat'a (pes, mačka, a podobne).

5.5. Stavebné úpravy v byte je nájomca oprávnený vykonať len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa s tým, že bude zachovaný pôvodný stav a vybavenie bytu. Nájomca nemá nárok na náhradu nákladov spojených s úpravami v byte.

5.6. Po skončení nájmu sa nájomca zaväzuje odovzdať predmetný byt spolu s vnútorným vybavením a zariadením prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Vzniknuté škody, ktoré počas nájmu vzniknú na byte alebo jeho zariadení sa zaväzuje v plnej výške prenajímateľovi uhradiť pri odovzdaní bytu, prípadne prenajímateľ je oprávnený vzniknuté škody započítať voči uhradenej kaucii zo strany nájomcu a finančne vysporiadať s obcou Nový Tekov, ktorému bola kaucia uhradená v zmysle čl. 6.1. tejto zmluvy.

5.7. Nájomca sa zaväzuje, že počas nájmovej doby umožní vstup do bytu oprávneným zamestnancom a zástupcom prenajímateľa obce Nový Tekov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu. Nájomca bytu v bytovom dome je povinný umožniť na požiadanie na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu zástupcovi prenajímateľa t.j. obce Nový Tekov, ako aj osobe oprávnenej vykonávať opravu a údržbu za účelom vykonania obhliadky alebo opravy, ak opravu nezabezpečí sám, alebo ak ide o opravu spoločných častí domu alebo spoločných zariadení domu prístupných z prenajatého bytu alebo montáž a údržbu zariadení na meranie spotreby vody v byte, odpočet nameraných hodnôt, ako aj revízie plynových a

elektrických zariadení v byte. Ak nájomca bytu neumožní na požiadanie vstup do bytu, zodpovedá za škody vzniknuté takýmto konaním.

5.8. Byt je nájomcovi odovzdaný za účelom bývania a nájomca nebude v byte uskutočňovať živnosť, podnikáť alebo robiť činnosti, ktoré priamo nesúvisia s užívaním bytu. Prenajímateľ je oprávnený za týmto účelom robiť kontroly.

5.9. Nájomca sa zaväzuje najneskôr do 30 kalendárnych dní od nadobudnutia účinnosti zmluvy prihlásiť seba, ako aj ďalšie osoby žijúce s ňou v spoločnej domácnosti k trvalému pobytu v tomto byte na základe súhlasu prenajímateľa.

5.10. Nájomca je povinný do 30 kalendárnych dní nahlásiť prenajímateľovi všetky zmeny údajov, ktoré vyplývajú z ustanovení tejto zmluvy, ktoré môžu mať vplyv na výpočet výšky záloh na služby spojené s užívaním bytu (napr. zmena počtu osôb, uzavretie manželstva a pod.).

5.11. Nájomca bytu je povinný na svoje náklady byt a príslušenstvo bytu udržiavať v stave spôsobilom na riadne užívanie, najmä včas zabezpečovať údržbu a opravy (viď čl. 5.2). Je povinný konať tak, aby pri užívaní, udržiavaní a pri inom nakladaní s bytom v dome nerušil a neohrozoval ostatných vo výkone ich užívacích práv. Nájomca je zároveň povinný zabezpečiť najmä v zimnom období pravidelné vetranie bytu tak, aby zabránil vzniku nadmernej vlhkosti a vzniku plesní. Prenajímateľ je oprávnený za týmto účelom robiť kontroly.

5.12. Nájomca bytu v dome je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré na iných bytoch alebo nebytových priestoroch v dome alebo na spoločných častiach domu alebo spoločných zariadeniach domu alebo príslušenstve spôsobil sám alebo osoby, ktoré prenajatý byt spoločne s ním užívajú.

Článok VI. Osobitné ustanovenia.

6.1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca ešte pred podpisom nájomnej zmluvy zo strany prenajímateľa, uhradil bezhotovostne bankovým prevodom na účet obce Nový Tekov IBAN: **SK 91 5600 0000 0022 2935 4009** sumu vo výške 2-násobku dohodnutého mesačného nájomného vo výške **418.- €**, (ďalej len „kaucia“) ako finančnú zábezpeku na krytie škôd vzniknutých pri užívaní bytu, alebo na zaplatenie nedoplatku na nájomnom a služieb spojených s nájmom. Pri ukončení nájomného vzťahu sa prenajímateľ zaväzuje zabezpečiť vrátenie zloženej kaucie nájomcovi buď v plnej výške alebo zníženú o započítané nedoplatky nájomcu alebo vzniknuté škody, a to najneskôr do 15 kalendárnych dní odo dňa odovzdania bytu prenajímateľovi zo strany nájomcu.

6.2. Nájomca berie na vedomie, že predmetný byt nie je možné previesť do vlastníctva fyzickej osoby po dobu 40 rokov od kolaudácie bytového domu, ďalej nie je možné realizovať výmeny bytov medzi nájomcami a v prípade skončenia nájomného vzťahu z akéhokoľvek dôvodu, mu nevzniká nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady.

6.3. Nájomca nie je oprávnený prenechať prenajatý byt, ani jeho časť do podnájmu tretej osobe, a nie je oprávnený si naň zriadiť záložné právo, ani ho inak zaťažiť či scudziť. Ak nájomca prenechá byt do podnájmu tretej osobe, je takýto úkon neplatný a takéto konanie je dôvodom pre vypovedanie zmluvného vzťahu zo strany prenajímateľa.

6.4. Nájomca sa zaväzuje najneskôr do 30 kalendárnych dní od ukončenia nájomnej zmluvy ukončiť trvalý pobyt na adrese nájomného bytu. Ak tak neurobí, odhlási ho prenajímateľ v čo najkratšom čase.

6.7. Prenajímateľ je oprávnený upraviť výšku nájomného v súvislosti legislatívnych zmien vzťahujúcich sa na tento typ nájomných bytov.

Článok VII. Zmluvné pokuty.

7.1. Zmluvné strany sa v súlade s ust. § 544 Občianskeho zákonníka dohodli na zmluvných pokutách v nasledovných prípadoch:

- a) ak nájomca bude v omeškaní s platením nájomného a zálohových platieb za služby spojené s nájmom, je prenajímateľ oprávnený vyúčtovať nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania,
- b) ak nájomca nesplní záväzok prijatý v čl. 5.10. tejto nájomnej zmluvy, bude prenajímateľ oprávnený uložiť nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške 100,-€.

Článok VIII. Záverečné ustanovenia.

- 8.1. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť v zmysle ust. § 47a Občianskeho zákonníka dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovej stránke prenajímateľa spôsobom stanoveným v ust. § 5a zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov.
- 8.2. Zmeny a doplnky k nájomnej zmluve môžu byť vykonané len po vzájomnej dohode zmluvných strán, a to písomnou formou.
- 8.3. Zmluva bola zmluvnými stranami prečítaná, je im jasná a zrozumiteľná jej obsah a na znak súhlasu s jeho znením ho vlastnoručne podpísali.
- 8.4. Zmluva bola vyhotovená v 3 rovnopisoch, z ktorých nájomca obdržal jedno vyhotovenie a prenajímateľ dve vyhotovenia.
- 8.5. Neoddeliteľnou súčasťou nájomnej zmluvy je zápisnica o odovzdaní a prevzatí bytu nájomcom a popisu bytu a jeho vybavenia a zariadenia, ako aj s uvedením stavov príslušných meračov jednotlivých médií.
- 8.6. Jednotlivé časti a ustanovenia nájomnej zmluvy a jej dodatkov, ktoré by boli v rozpore s Ústavou SR, ústavnými zákonmi, zákonmi a medzinárodnými zmluvami a všeobecne záväznými predpismi sú neplatné; v takomto prípade sa postupuje podľa platnej právnej normy.
- 8.7. Právne vzťahy výslovne neupravené v nájomnej zmluve a v jej prípadných dodatkoch sa spravujú príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, inými všeobecne záväznými právnymi predpismi, ako aj všeobecne záväznými nariadeniami obce Nový Tekov, ktoré upravujú podmienky uzatvárania nájomných zmlúv s nájomcami nájomných bytov.
- 8.8. Nájomca týmto vyslovne súhlasí so spracovaním svojich osobných údajov v zmysle zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov Obcou Nový Tekov pre účely evidencie v informačnom systéme, na evidenciu a vymáhanie pohľadávok. Súhlas je daný na dobu neurčitú. Po ukončení platnosti tejto zmluvy a vysporiadaní všetkých záväzkov a pohľadávok súvisiacich s touto zmluvou, môže nájomca súhlas kedykoľvek písomne odvolať.

V Novom Tekove, dňa 02.01.2023

za prenajímateľa

nájomca