

Zmluva o nájme obecného bytu

1/2023

(uzatvorená v zmysle § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka),

ktorú uzavreli

č. bytu : 194/B

Prenajímateľ: Obec Bajč so sídlom 946 54 Bajč č. 130

Zastúpená: Ing. František Bachorec, starosta obce

IČO: 00 306 363

DIČ: 2011013159

Bankové spojenie: Prima banka Slovensko a. s. – pobočka Nové Zámky

Číslo účtu: SK32 5600 0000 0038 0790 3001

(ďalej len ako prenajímateľ)

Nájomca: Beáta Dráfiová, rod. Lyžicová

Nar. [REDACTED]

Trvale bytom: 946 54 Bajč č. 198

(ďalej len ako nájomca)

takto:

I.

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľnosti nachádzajúceho sa v k. ú. Bajč, na parcele č. 6/2 so súpisným číslom 194 , ktorý je vedený na LV č. 168 Správy katastra v Komárne.
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania **byt č. 194/B a sklad** v obci Bajč, ktorý pozostáva z 2 izieb a príslušenstva :, kuchyňa predsieň, kúpeľňa, WC, zásobáreň o celkovej výmere 69,61 m² .
3. Byt je k dispozícii bez kuchynskej linky. Hnuteľné veci ako : WC – kombi, vaňa smaltová , umývadlo , batérie , podlahy sú súčasťou bytu.

II.

Účel nájmu

Predmet nájmu sa nájomcovi odovzdáva do užívania v stave spôsobilom na riadne užívanie. Predmet nájmu sa môže užívať len na účely bývania. Účelom nájmu bude bývanie nájomcu bez možnosti ďalšieho prenechania predmetu nájmu do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

III. Doba nájmu

1. Byt uvedený v čl. I. bod 2. tejto zmluvy sa prenecháva do prenájmu v zmysle § 12 ods. 2 zákona č. 443/2010 v znení neskorších predpisov na dobu určitú, od 01.05.2023 – do 31.12.2023
2. Uplynutím nájomného vzťahu nájomca je povinný ku dňu skončenia nájmu byt odovzdať v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
3. Ak nájomca riadne plní všetky podmienky nájomnej zmluvy a dodržiava ustanovenia Občianskeho zákonníka vzťahujúce sa na nájom bytu, má nárok na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy na ďalšie tri roky.

IV. Nájomné

1. Výška nájomného bola stanovená uznesením OZ Bajč č. 6/2023 vo výške 200 Eur mesačne.
2. Náklady spojené s hradením spotrebovanej elektriny a vodné, stočné hradí nájomca priamo dodávateľovi. Odvoz smetí hradí nájomca príslušnému správcovi dane, ktorým je Obec Bajč na základe Rozhodnutia vyrubenej Obcou Bajč.
3. Nájomca je povinný pri podpise nájomnej zmluvy, zložiť finančnú zábezpeku do pokladne Obce Bajč vo výške 3-mesačného nájomného t.j. vo výške **600 €** alebo uhradiť na účet obce č. **SK32 5600 0000 0038 0790 3001** a potvrdenie o úhrade preukázať pri podpise zmluvy. Táto finančná kaucia alebo jej časť sa v prípade ukončenia nájomného vzťahu po konečnom vyúčtovaní všetkých nárokov z tejto zmluvy vyplývajúcich vráti nájomcovi, najneskoršie do 30 dní po konečnom vyúčtovaní.
4. V prípade, že sa nájomca omešká s úhradou nájomného vrátane preddavkov za plnenia poskytované v súvislosti s užívaním bytu, bude nájomcovi účtovaná zmluvná pokuta vo výške 0,08 % za každý oneskorený deň z výšky nezaplateného nájomného, vrátane preddavkov za plnenia poskytované v súvislosti s užívaním bytu.

V. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca sa zaväzuje vykonávať v prenajatom byte drobné opravy a bežnú údržbu súvisiace s jeho užívaním v zmysle Nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z. z, ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka a jeho prílohy č. 1, ktoré je zároveň prílohou tejto zmluvy.
2. Nutnosť výkonu opráv, ktoré má znášať prenajímateľ, je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu a umožniť ich vykonanie. V opačnom prípade zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti.
3. V prípade ak závada nastala zavinením a to aj z nedbanlivosti nájomcu, nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v nájomnom byte sám alebo tí, ktorí s ním bývajú na vlastné náklady.

4. Nájomca nemôže vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v byte bez súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady, vrátane umiestnenia satelitných antén a pod.
5. Nájomca nie je oprávnený predmet nájmu prenechať do podnájmu inému bez súhlasu prenajímateľa.
6. Nájomca sa zaväzuje predmetný byt , spoločné priestory a zariadenia domu užívať riadne a zároveň tak, aby neboli narušené práva ostatných nájomcov na nerušené bývanie v bytovom dome.
7. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi zmenu počtu osôb, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, a to do 30 dní od vzniku zmeny.
8. Prenajímateľ má právo jednostranne odstúpiť od nájomnej zmluvy v prípade, ak nájomca napriek písomnej výzve prenajímateľa prenajatý byt užíva, respektíve trpí jeho užívanie takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo že mu hrozí vznik značnej škody. Odstupujúci prejav prenajímateľa musí byť písomný a doručený druhej zmluvnej strane, účinky odstúpenia nastávajú dňom doručenia.
9. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu prenajatého bytu a hnutel'ného majetku a zaväzuje sa urobiť všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru resp. inej havárie. Taktiež zodpovedá za všetky škody vzniknuté v byte jeho zavinením.
10. Nájomca berie na vedomie možnosť napojenia sa na pevnú telefónnu linku a na káblový televízny rozvod cez ktorý je zabezpečený príjem televízneho a rádiového signálu, avšak prevádzkové podmienky si každý nájomca bytu zabezpečí sám s prevádzkovateľmi.
11. Nájomca sa zaväzuje, že počas trvania nájomného vzťahu umožní vstup do bytu zamestnancom kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu.
12. Prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do bytu za účelom vykonania kontroly, či ho nájomca užíva dohodnutým spôsobom, výlučne však za prítomnosti nájomcu vo vopred dohodnutom termíne.
13. Nájomca prehlasuje, že bol poučený o obsluhu technického vybavenia bytu – elektrických spotrebičov, obsluha vykurovacieho ohrievačov, najmä o zákaze manipulácie s týmito spotrebičmi v prípade poruchy, osobami, ktoré na to nie sú oprávnené. Nájomca taktiež potvrdzuje, že prevzal návod na použitie týchto spotrebičov.

VI. Skončenie nájmu

Nájomný pomer zaniká:

1. uplynutím doby, na ktorý bol dohodnutý,
2. písomnou dohodou alebo odstúpením od zmluvy jednou zo zmluvných strán pre podstatné porušenie zmluvy

3. Prenajíateľ môže vypovedať zmluvu:

- ak nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce s nájmu bytu a to nezaplatením nájomného za dlhší čas ako 3 mesiace .

4. Písomnou výpoveďou danou hociktorou zmluvnou stranou v súlade s ust. § 710 a § 711 Občianskeho zákonníka, zo strany prenájímateľa najmä, ak:

- a) nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti , hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
- b) nájomca prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez súhlasu prenájímateľa,
- c) nájomca využíva byt bez súhlasu prenájímateľa na iné účely ako na bývanie.

VII.

Osobitné ustanovenia

- 1.) Nájomca sa zaväzuje udržiavať čistotu a poriadok na spoločných častiach bytu ako aj na verejných priestranstvách v okolí bytu.
- 2.) Nájomca sa zaväzuje, že počas trvania účinnosti tejto zmluvy bude prihlásený k trvalému pobytu v obci Bajč. Nesplnenie tejto podmienky oprávňuje vlastníka bytu – prenájímateľa vypovedať túto zmluvu. Výpovedná lehota v takomto prípade je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.
- 3.) Nájomca a osoby, ktoré majú právo užívať byt a zariadenia nájomného bytu sú povinní dodržiavať ustanovenia domového poriadku. V prípade porušovania prenájíateľ je oprávnený v zmysle § 711 OZ vypovedať zmluvu.
- 4.) Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že v prípade výpovede zo strany prenájímateľa z dôvodov uvedených v tejto zmluve si nájomca nežiada náhradné ubytovanie ani náhradný byt a zaväzuje sa, že byt uvoľní najneskoršie dňom skončenia nájomného vzťahu s prenájíateľom.

VIII.

Záverečné ustanovenia

1. Zmluvou neupravené vzťahy sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
2. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po jej zverejnení.
3. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu, Záznam o odovzdaní a prevzatí obecného bytu.
4. Zmluva bola vyhotovená v 2 vyhotoveniach, z ktorých 1 obdrží prenájíateľ a 1 nájomca.

5. Zmluvné strany vyhlasujú, že sú plne spôsobilí k právnym úkonom, že si túto zmluvu pred jej podpísaním prečítali a jej obsahu porozumeli. Zároveň svojimi podpismi potvrdzujú, že táto zmluva bola uzavretá slobodne a vážne, nie v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok.

V Bajči dňa : 11.04.2023

.....
Nájomca

.....
Prenajímateľ