

Zmluva o nájme bytu č. 5

(§ 663 a nasl., § 685 a nasl. OZ)

Zmluvné strany:

Prenajíateľ: **OBEC Farná**
zastúpená starostkou obce Vlastou Csomorovou
Sídlo: 935 66, Farná č.462
Bank. spojenie: Všeobecná úverová banka, a.s.
číslo účtu: IBAN- SK72 0200 0000 0039 2135 9257
IČO: 00306941
(ďalej len „prenajíateľ“)

a

nájomca:

Meno a priezvisko: Alexander Fazekas
dátum narodenia:
Bydlisko: 935 66, Farná 520
(ďalej len *nájomca*)

sa dohodli na uzavretí tejto

zmluvy o nájme bytu

Čl. 1

Predmet nájmu

1. Prenajíateľ je vlastníkom bytového domu, postavenom na pozemku parc. reg. „C“, č.p. 516/5, ktorý je vedený Okresným úradom Levice, katastrálny odbor, katastrálne územie Farná, obec Farná, okres Levice, zapísanom na LV č. 3278, pod súpisným číslom 520 Predmetný bytový dom pozostáva z 12 bytových jednotiek.
2. Prenajíateľ prenecháva nájomcovi do dočasného užívania byt č. 5 na I.poschodí obytného domu podľa Čl.1, bod 1, ktorý pozostáva z:
Izby 2, kuchyňa s obývacou izbou a z príslušenstva, ktoré tvorí špajza, PK, WC, kúpeľňa, chodba, balkón s celkovou podlahovou plochou 63,15 m², t.j. spolu 63,15 m².
3. Prenajíateľ prenecháva nájomcovi:
a/ v byte nachádzajúce sa hnutelné veci a zariadenia: kuchynská linka vrátane nerezového drezu, kuchynský sporák kombinovaný, kuchynský odsávač pár, umývadlo, vaňa, WC misa, vodovodná batéria – 3 ks (1 ks drezová, 1 ks umývadlová, 1 ks sprchovacia).
b/ v spoločných priestoroch 1 ks poštovej schránky

Čl. 2 Účel nájmu

Predmet nájmu sa nájomcovi odovzdáva do užívania v stave spôsobilom na riadne užívanie. Byt je užívateľsky schopný a všetky predmety a zariadenia nachádzajúce sa v byte sú funkčné. Predmet nájmu sa môže užívať len na účely bývania.

Čl. 3 Doba nájmu

1. Byt uvedený v Čl.1 bod 2 tejto zmluvy sa prenecháva do prenájmu na dobu určitú od 01.06.2023 do 31.05.2025.
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. Nájomca má právo na opakované uzatvorenie Zmluvy o nájme bytu pri dodržaní podmienok uvedených v tejto zmluve. V prípade, že nájomca bude aj po písomnej výzve prenajímateľa opakovane v omeškaní s platbou nájomného, zálohových platieb, poisťného, zanikne právo nájomcu na opakované uzatvorenie Zmluvy o nájme bytu, pokiaľ prenajímateľ nerozhodne inak.
4. Právo nájomcu na opakované uzatvorenie Zmluvy o nájme bytu sa vykoná uzavretím ďalšej Zmluvy o nájme bytu alebo dodatkom o ďalšom trvaní nájmu predmetného bytu, najneskôr však do 30 dní od uplynutia lehoty uvedenej v Čl. 3 bode 1 tejto zmluvy.

Čl. 4 Výška nájomného

1. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné mesačne vo výške 160,- (jednostošešťdesiat) EUR - za služby spojené s užívaním bytu:

- dodávka el.energie spoločných priestorov vo výške	5,- (päť)	EUR
- vodné a stočné vo výške	20,- (dvadsať)	EUR
- zákonný príspevok do fondu opráv vo výške	35,-(tridsaťpäť)	EUR
Platba celkom:	220,- (dvestodvadsať)	EUR
2. Výška nájomného spolu s platbami za plnenia poskytované v súvislosti s užívaním bytu a fondom opráv činí **220,-(dvestodvadsať)** eur /mes. a je splatné najneskôr do 15. dňa príslušného mesiaca za daný mesiac na účet prenajímateľa č. SK72 0200 0000 0039 2135 9257, alebo v hotovosti do pokladne OcÚ, variabilný symbol : mesiac/rok.
3. Pri podpise prvej nájomnej zmluvy zo dňa: 04.04.2018 nájomca zložil **finančnú zábezpeku** (ďalej len „zábezpeka“) vo výške trojmesačného nájomného, t.j. **540,- eur(päťstoštyridsať)** . Zmluvné strany sa dohodli, že zábezpeka vo výške 540,- eur uhradená pri podpise Zmluvy o nájme bytu sa započíta ako úhrada zábezpeky z tejto zmluvy.
4. Zábezpeka slúži na zabezpečenie prípadných pohľadávok prenajímateľa voči nájomcovi z dôvodu neplatenia nájomného alebo úhrad, z dôvodu spôsobenej škody na byte alebo jeho zariadení alebo v súvislosti s inými pohľadávkami súvisiacimi s užívaním bytu.

5. Na základe písomnej výzvy prenajímateľa je nájomca povinný v lehote jedného mesiaca odo dňa jej doručenia doplniť zábezpeku do pôvodne dohodnutej výšky, ak prenajímateľ preukázateľne použije zábezpeku alebo jej časť na úhradu svojich splatných pohľadávok voči nájomcovi v súlade s Čl.4 bod 4.
6. Po skončení nájmu je prenajímateľ povinný vrátiť nájomcovi nevyčerpanú časť zábezpeky najneskôr v lehote jedného mesiaca odo dňa, keď nájomca vypratal byt a vysporiadal s prenajímateľom všetky nároky súvisiace s nájomným pomerom.
7. Odvoz smetí si hradí nájomca.
8. Nájomca je povinný do 30 dní od uzatvorenia tejto zmluvy uzavrieť a predložiť k nahliadnutiu poistenie zodpovednosti voči prenajímateľovi, ktoré si zabezpečí na vlastné náklady.
9. Prenajímateľ vykoná vyúčtovanie skutočných nákladov za služby spojené so užívaním bytu za predchádzajúci rok, najneskôr do 31.5. nasledujúceho roka podľa vyúčtovacích dodávateľských faktúr a vyúčtuje nedoplatky alebo dobropisuje preplatky. Všetky takto vzniknuté preplatky uhradí prenajímateľ nájomcovi do 15 dní od doručenia vyúčtovania. Vzniknuté nedoplatky je povinný nájomca uhradiť v lehote uvedenej vo vyúčtovaní.
10. Zmluvné strany berú na vedomie, že prípady, v ktorých je prenajímateľ oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné, úhradu za služby spojené s užívaním bytu, ako i zmeniť ďalšie podmienky Zmluvy o nájme bytu, ustanovuje právny predpis.
12. V prípade, že nájomca nezaplatí nájomné a mesačnú zálohu na úhradu za plnenia (služby) poskytované s užívaním bytu do piatich dní po ich splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi podľa § 4 Nariadenia vlády č. 87/1995, ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia OZ v platnom znení, poplatok z omeškania 0,5 promile z dlžnej sumy za každý deň omeškania až do úplného zaplatenia.

Čl. 5

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca bytu a osoby, ktoré bývajú s nájomcom v spoločnej domácnosti, majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory domu a zariadenia domu predpísaným spôsobom podľa povahy príslušného zariadenia.
2. Nájomca sa zaväzuje, že pri výkone svojich práv bude dbať, aby v dome bolo vytvorené prostredie zabezpečujúce ostatným nájomníkom nerušený výkon ich práv.
3. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu, spoločných častí a spoločného zariadenia, najmä tým, že včas odstráni závady brániace riadnemu užívaniu bytu, spoločných častí a spoločného zariadenia.
4. Nájomca sa zaväzuje vykonávať v prenajatom byte drobné opravy súvisiace s jeho užívaním a uhrádzať náklady s jeho bežnou údržbou. Drobnou opravou alebo bežnou údržbou sa myslia náklady nie vyššie ako 120,00 eur v jednotlivých prípadoch, ktorý súvisí s bežným užívaním bytu. 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.
5. V prípade, ak závada nastala zavinením a to aj z nedbanlivosti nájomcu, nájomca je povinný odstrániť na vlastné náklady závady a poškodenia, ktoré spôsobil v bytovom dome sám alebo tí, ktorí s ním bývajú.
6. 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.
7. Nájomca nie je oprávnený akokoľvek nakladať a disponovať s predmetom nájmu (výmena bytu, prenechanie časti bytu, podnájom bytu, prijatie ďalších osôb do bytu a pod.) bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
8. Nájomca sa zaväzuje, že závady a poškodenia, ktoré v byte spôsobí, alebo ktoré spôsobia tretie osoby, uhradia v plnej výške. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcov náhradu škody.

9. Nájomca sa zaväzuje, že bez zbytočného odkladu oznámi prenajímateľovi tie opravy v byte, ktoré prislúchajú prenajímateľovi. V opačnom prípade prenajímateľ má právo po predchádzajúcom písomnom upozorení nájomcu závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcov úhradu.
10. Zmluvné strany berú na vedomie, že oprávnenie prenajímateľa na výkon stavebných prác resp. iných podstatných zmien v byte je viazaná na súhlas nájomcu. Ak však prenajímateľ bude vykonávať úpravy na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, je nájomca povinný ich vykonanie umožniť, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
11. 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 v každom byte v obytnom dome, avšak prevádzkové podmienky si každý nájomca bytu zabezpečí sám s prevádzkovateľmi.
12. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi všetky zmeny ovplyvňujúce výšku úhrad za služby, zmenu údajov potrebných na uzatvorenie nájomnej zmluvy a ďalšie podstatné zmeny a okolnosti uvedené v tejto zmluve.
13. Nájomca a osoby zdržiavajúce sa v byte nájomcu sú povinní umožniť prenajímateľovi a ním poverenej osobe prístup do bytu za účelom kontroly technického stavu bytu a dodržiavania zmluvných podmienok.
14. Nájomca sa zaväzuje:
 - a) k zodpovednosti za škodu spôsobenú nedodržaním bezpečnostných, protipožiarnych a iných predpisov
 - b) vykonávať na vlastné náklady upratovanie spoločných priestorov, chodby, chodníka, schodov, spoločného vonkajšieho prístupového priestoru bytového domu
 - c) udržiavať poriadok a čistotu v bytovom dome a v okolí bytového domu
15. Po uplynutí nájomnej doby je nájomca povinný sa z bytu vysťahovať bez nároku na bytovú náhradu a tento byt bezodkladne odovzdať prenajímateľovi vypratáný a v riadnom stave (hygienicky vybielený) s prihliadnutím na jeho obvyklé opotrebenie, ak sa nevykoná právo dohodnuté v Čl. 3 bod 3 a 4.
16. Akékoľvek prejavy vôle zmluvných strán súvisiacich so Zmluvou, budú vyhotovené písomne a doručené druhej zmluvnej strane, zaslané poštou alebo priamym doručením na protipodpis, musia byť potvrdené podpisom zmluvnej strany.
17. Výpoveď doručujú zmluvné strany formou doručenej zásielky. Všetky písomnosti sa považujú za doručené aj v prípade neprevzatia zásielky odoslanej poštou zmluvnou stranou na adresu uvedenú v záhlaví Zmluvy. Za deň doručenia sa považuje skutočný deň doručenia, najviac však 15-ty deň po odoslaní písomností zmluvnou stranou. V prípade doručovania písomností elektronicky alebo faxom, zmluvná strana potvrdí svoj prejav vôle do 5 dní od odoslania v písomnej forme poštou alebo priamym doručením, inak je doručenie písomností neplatné.

Čl. 6 Zánik nájmu

1. Zmluva o nájme bytu zaniká:
 - uplynutím doby, na ktorú bola dojednaná
 - písomnou výpoveďou
 - písomnou dohodou strán
2. Nájomca aj prenajímateľ môžu ukončiť nájomný vzťah písomnou výpoveďou. Prenajímateľ môže dať výpoveď iba z dôvodu podľa § 711 Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov, najmä ak:
 - 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,
 - nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatí nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako tri mesiace,
 - nájomca prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa,
 - nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie.

3. Ak bola daná písomná výpoveď, skončí sa nájom bytu uplynutím výpovednej lehoty.
4. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.
5. Nájom zaniká uplynutím doby, na ktorú bol dohodnutý, ak sa nevykoná právo dohodnuté v článku 3 bod 3 a 4.

Čl. 7

Záverečné ustanovenia

1. Zmluva je platná a účinná dňom podpísania zmluvnými stranami.
2. Zmluvu možno meniť a dopĺňať písomným dodatkom podpísaným obidvoma zmluvnými stranami.
3. Vzťahy medzi zmluvnými stranami, ktoré nie sú upravené touto zmluvou sa riadia Občianskym zákonníkom a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.
4. Zmluva je vyhotovená v dvoch vyhotoveniach, každé s platnosťou originálu, z ktorých každá zmluvná strana obdrží po jednom vyhotovení.
5. Strany prehlasujú, že majú plnú spôsobilosť na právne úkony, že túto zmluvu uzatvárajú pri plnom vedomí, slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne, nie v tiesni, čo potvrdzujú svojím podpisom.
6. Dňom podpisu tejto zmluvy oboma zmluvnými stranami, stráca platnosť Nájomná zmluva zo dňa:01.06.2021.

Vo Farnej , dňa 01.06.2023

.....
Vlasta Csomorová
starostka obce
prenajímateľ

.....
nájomca