

# Zmluva o nájme nájomného bytu

uzavretá podľa § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka v spojení s VZN Obce Machulince č. 2/2012 Podmienky a kritéria pridelovania a správy nájomných bytov v bytových domoch obstaraných s použitím verejných prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania a v súlade s §12 z. č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní medzi týmito zmluvnými stranami :

**prenajímateľom :**

**Obec Machulince**

sídlo : Hlavná 115/6, 951 93 Machulince

zast. : Bohumilom Bielikom , starostom obce

IČO: 00308234

DIČ: 2021037931

bankové spojenie : Prima banka Slovensko, a.s.

číslo účtu : 2219544001/5600

IBAN: SK70 5600 0000 0022 1954 4001

(ďalej len prenajímateľ)

**a**

**nájomcom :**

**Tomáš Chren, rod.**

nar. , r. č.

bytom: 951 93 Machulince, Športová 432/12

(ďalej len nájomca)

**t a k t o :**

## **Článok I.**

### **Predmet nájmu bytu**

- 1) Prenajímateľ je vlastníkom bytového domu II., postaveného s podporou štátu prostredníctvom Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky a úveru zo Štátneho fondu rozvoja bývania, ktorý sa nachádza v katastrálnom území Machulince, na ul. Športovej č. 432/12 a je zapísaný v záznamoch Okresného úradu Zlaté Moravce, katastrálny odbor pre Obec Machulince na LV č. 1826 ako bytový dom, súpis. č. 432/12 na parcele č. 243/30, o výmere 374 m<sup>2</sup>, zastavané plochy a nádvorcia registra parciel „C“ v jeho výlučnom vlastníctve v celosti.

2) Prenajíateľ touto zmluvou prenecháva nájomcovi do užívania byt nachádzajúci sa v uvádzanom bytovom dome ako byt č. 4, na 1. poschodí, ktorý pozostáva z nasledujúcich miestností :

- predsieň, kúpeľňa, WC, obývačka, kuchyňa, špajza o celkovej podlahovej ploche 41,36 m<sup>2</sup> (ďalej len byt).

K bytu patrí toto zariadenie :

- kuchynská linka, svietidlo nad linkou, antikorový drez, plynový sporák s elektrickou rúrou, rošt do sporáku, plechy na pečenie, digestor a svietidlo nad sporákom, vodovodné batérie, prívod na práčku, vaňa, umývadlo, ventilátor, WC kombi, stropné svietidlá, plynový kotol závesný na ohrev vody, termostat, radiátory, dvere vchodové, dvere plné, dvere so sklom, okná plastové, parapetné dosky, skrinka ističov a el. rozvodov, vypínače, zásuvky, domáci telefón, plynomer, vodomer, elektromer. Podlaha v celom byte je pokrytá linoleom, v kúpeľni a na WC je keramická dlažba.

3) Prenajíateľ prenecháva nájomcovi do užívania spoločné časti bytového domu :

- základy, obvodové múry, strecha, priečelie, schodišťa, vchod, chodby, zvislé a vodorovné konštrukcie, izolácie, klampiarske konštrukcie, stolárske a ocelové konštrukcie, fasáda bytového domu.

4) Prenajíateľ prenecháva nájomcovi do užívania spoločné zariadenia :

- vodovodná prípojka, plynová prípojka, elektrická prípojka, prípojka STA, telefónny a internetový rozvod, bleskozvod, rozvod ústredného kúrenia, vnútorný požiarny rozvod – hadicové navijaky, hasiace prístroje, verejné svietidlá – vnútorné, verejné svietidlá – vonkajšie, vchodové dvere, zábradlia schodísk.

5) Prenajíateľ prenecháva nájomcovi do užívania príslušenstvo bytového domu :

- box na kontajnery na TKO, parkovisko, škrabák na obuv, sušiak na bielizeň, lavičky, stojan na bicykle, prašiak kobercov a nádoby na smeti.

6) Neoddeliteľnou prílohou tejto zmluvy je evidenčný list č. 2.4. pre výpočet nájomného a služieb podpísaný obidvomi zmluvnými stranami.

## **Článok II. Doba nájmu**

1) Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú a to v súlade s § 12 ods. 2 ) prvá veta z. č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní na obdobie odo dňa **01.10.2023 do 30.09.2024**.

2) Nájomca má právo na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy pri dodržaní podmienok uvedených v tejto nájomnej zmluve s výnimkou naplnenia ustanovenia § 711 ods. 1 písm. c, d, g) Občianskeho zákonníka a podmienok stanovených v z. č. 443/2010 Z. z.

*V tomto prípade je na posúdení prenajímateľa, či s nájomcom uzatvorí novú nájomnú zmluvu. Nájomca je povinný písomne požiadať o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy v lehote najmenej 3 mesiace vopred pred dňom skončenia nájomnej zmluvy, inak mu právo uzatvorenia opakovanej nájomnej zmluvy zanikne.*

### **Článok III.**

#### **Nájomné a úhrada za služby spojené s nájomom**

- 1) *Výška mesačného nájomného je 117,88 €, slovom jednostosedemnást' 88/100 eur.*
- 2) *V nájomnom nie je zahrnutá úhrada za služby spojené s užívaním bytu. Úhrada za služby spojené s užívaním bytu je zálohová a podlieha zúčtovaniu formou vyúčtovania nedoplatkov alebo preplatiek buď na strane nájomcu alebo prenajímateľa. Nedoplatky a preplatky sú splatné do 15 dní odo dňa vyúčtovania pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak.*
- 3) *Zálohu na vodné a elektrickú energiu spoločných priestorov bude prenajímateľ účtovať nájomcovi spolu s nájomným. Výška zálohy na vodné je 8,00 € na jednu osobu a jeden mesiac. Výška zálohy na elektrickú energiu za spoločné priestory je 2,00 € na jednu osobu a jeden mesiac.*
- 4) *Výška nájomného a zálohy za služby spojené s užívaním bytu sa platia mesačne spolu vo výške 127,88 €, slovom jednostodvadsaťsedem 88/100 eur a to najneskôr do 15-teho dňa príslušného mesiaca na účet prenajímateľa, bankové spojenie Prima banka Slovensko, a.s., číslo účtu SK70 5600 0000 0022 1954 4001 s uvedením variabilného symbolu číslo 204 alebo v hotovosti do pokladne Obecného úradu v Machulinciach.*
- 5) *Ak nájomca nezaplatí nájomné a úhradu za služby spojené s užívaním bytu do 5 dní po splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške 0,5 promile dlžnej sumy za každý deň omeškania, najmenej však 0,83 € za každý i začatý mesiac omeškania.*
- 6) *Elektrickú energiu za byt, plyn a poplatok za TKO si nájomca hradí zo svojho.*
- 7) *Prenajímateľ si vyhradzuje právo na zmenu výšky nájmu v prípade zmeny platobných podmienok.*
- 8) *Nájomca nie je oprávnený jednostranne započítať svoje pohľadávky voči prenajímateľovi vyplývajúce z tejto zmluvy alebo akékoľvek nadobudnuté pohľadávky bez výslovnej dohody s prenajímateľom.*

### **Článok IV.**

#### **Práva a povinnosti nájomcu**

- 1) *Nájomca sa zaväzuje, že bude byt a spoločné priestory v dome užívať riadnym a obvyklým spôsobom.*

- 2) *Nájomca nie je oprávnený vykonávať v byte ani v bytovom dome žiadne stavebné úpravy, ani iné podstatné zmeny, bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Nájomca nie je oprávnený umiestňovať na strechu bytového domu a ani nikde inde žiadne technické zariadenia na príjem satelitného vysielania bez výslovného súhlasu prenajímateľa .*
- 3) *Nájomca si hradí zo svojho náklady spojené s drobnými opravami v byte súvisiace s užívaním ako aj náklady, spojené s bežnou údržbou, pričom charakter drobných opráv je vymenovaný v nariadení vlády SR č. 87/1995 Z. z.*
- 4) *Nájomca je oprávnený užívať v dome spoločné priestory.*
- 5) *Ak nesplní prenajímateľ svoju povinnosť odstrániť závady brániace riadnemu užívaniu bytu, alebo ktorým je výkon nájomcovho práva ohrozený, má nájomca právo, po predchádzajúcom upozornení prenajímateľa závady odstrániť a požadovať od prenajímateľa náhradu účelne vynaložených nákladov. Právo na náhradu nákladov musí nájomca uplatniť u prenajímateľa bez zbytočného odkladu. Právo zanikne, ak nebolo uplatnené do šiestich mesiacov od odstránenia závad.*
- 6) *Nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu takých opráv v byte, ktoré má odstrániť prenajímateľ a umožniť ich vykonania, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla. Ak sa nepostará nájomca o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu bytu, má prenajímateľ právo urobiť tak po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady sám a požadovať od nájomcu náhradu.*
- 7) *Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v prenajatom byte, v inom byte alebo spoločných priestoroch a spoločných zariadeniach sám, alebo ich spôsobili osoby, ktoré s ním bývajú alebo osoby, ktoré sa s jeho vedomím v bytovom dome zdržujú (návšteva a pod.). Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo, po predchádzajúcom upozornení nájomcu, závady a poškodenia na svoje náklady odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.*
- 8) *Nájomca nie je oprávnený prenechať byt do podnájmu.*
- 9) *V prípade zmeny stavu počtu osôb v byte oproti počtu osôb uvedených v evidenčnom liste je nájomca povinný zmenu nahlásiť do 10 dní prenajímateľovi. Na základe nahlásenej zmeny bude upravená výška zálohových platieb energií, od 1. dňa mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá vytvorí právo prenajímateľa na vykonanie zmeny.*

#### **Článok V.**

##### **Práva a povinnosti prenajímateľa**

- 1) *Prenajímateľ je povinný udržiavať bytový dom a jeho príslušenstvo v takom stave, aby boli spôsobilé na riadne užívanie. Má právo kontroly užívania bytu nájomcom za jeho účasti.*
- 2) *Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu. Prenajímateľ nezodpovedá za veci, vnesené do bytu resp. spoločných bytových zariadení nájomcom.*
- 3) *Prenajímateľ je oprávnený vykonávať stavebné úpravy bytu a iné podstatné zmeny*

v byte po dohode s nájomcom, ak nájomca bez vážneho dôvodu nedá súhlas k potrebnej úprave, zodpovedá za prípadné poškodenie bytu a jeho príslušenstva.

#### **Článok VI.**

##### **Vyhlásenie nájomcu a prenajímateľa**

- 1) *Nájomca vyhlasuje, že zaplatil prenajímateľovi finančnú zábezpeku na nájomné vo výške šiestich mesačných nájomov, čo je suma 707,28 €, slovom sedemstosedem 28/100 eur dňa 27.09.2021 (nie viac ako 30 dní pred podpísaním zmluvy). Po skončení nájmu sa prenajímateľ zaväzuje nájomcovi tento preddavok vrátiť do 30 dní od skončenia nájmu, resp. ho započítať na splácanie nájomného alebo náhradu iných nákladov spojených s užívaním predmetu tejto zmluvy.*
- 2) *Prenajímateľ vyhlasuje, že životnosť kuchynskej linky je 20 rokov, sporáku 15 rokov a kotla 20 rokov. Pred uplynutím týchto dôb nemá nájomca právo na ich výmenu, okrem prípadu, ak by išlo o vadu v rámci záručnej doby.*

#### **Článok VII.**

##### **Vyhlásenie nájomcu**

*Nájomca vyhlasuje, že preberá byt, príslušenstvo k bytu a zariadenie bytu uvedené v článku I. tejto zmluvy neporušené a bez závad. Vyhlasuje, že bol upozornený na to, že na podlahu na balkóne nesmie odkladať horúce ani teplé predmety a je si vedomý toho, že v prípade, ak tak urobí, bude znášať všetku ním spôsobenú škodu. V prípade akýchkoľvek skrytých závad v byte je povinný ich do troch dní od zistenia nahlásiť prenajímateľovi.*

#### **Článok VIII.**

##### **Skončenie nájmu**

- 1) *Nájom bytu zaniká jedným z týchto dôvodov :*
  - a) *pred uplynutím dohodnutej doby vzájomnou písomnou dohodou ku dňu podľa dohody*
  - b) *uplynutím dohodnutej doby, ak sa účastníci zmluvy nedohodnú inak*
  - c) *písomnou výpoveďou v trojmesačnej výpovednej lehote, ktorá začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po jej doručení druhej strane zo strany prenajímateľa:*
    - *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 alebo vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,*

- ak nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa,
  - ak je potrebné z dôvodu verejného záujmu s bytom alebo s domom naložiť tak, že byt nemožno užívať, alebo ak byt alebo dom vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní nemožno byt alebo dom najmenej počas šiestich mesiacov užívať,
  - ak nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie
- d) odstúpením od zmluvy a to písomným podaním doručeným druhej strane s tým, že účinky odstúpenia od zmluvy nastávajú dňom jeho doručenia a to:
- zo strany prenajímateľa, ak nájomca napriek písomnej výstrahe užíva byt s jeho príslušenstvom spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo mu hrozí značná škoda,
  - zo strany nájomcu, ak sa byt bez jeho zavinenia stane nespôsobilým jeho riadnemu užívaniu
- 2) V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný uviesť byt do pôvodného stavu, ak sa s prenajímateľom nedohodne inak. Nájomca je povinný odovzdať byt v takom stave, ktorý zodpovedá riadnemu užívaniu s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
- 3) Nájomca nemá právo po skončení nájmu na náhradný byt alebo náhradné ubytovanie, okrem prípadu, ak byt nie je pred skončením dohodnutej doby spôsobilý užívania bez zavinenia nájomcu.

### **Článok IX. Záverečné ustanovenia**

- 1) Nájomca vyhlasuje, že súhlasí so spracovaním svojich osobných údajov ako aj údajov osôb jemu zverených v zmysle z. č. 18/2018 Z. z. Súčasne vyhlasuje, že uzatvorením tejto zmluvy dáva svoj súhlas prenajímateľovi na prihlásenie sa k pobytu v obci, vrátane svojich rodinných príslušníkov, ktorí s ním budú užívať predmet nájmu a to počas platnosti tejto zmluvy. Po skončení nájmu je prenajímateľ oprávnený zrušiť k bytu aj právo pobytu. Nájomca je povinný poskytnúť prenajímateľovi na jeho výzvu potrebnú súčinnosť v súvislosti s prihlásením sa k pobytu v obci zároveň s uzatvorením tejto zmluvy.
- 2) Prenajímateľ vyhlasuje, že bude zachovávať mlčanlivosť o osobných údajoch nájomcu a jemu zverených osobách v zmysle z. č. 18/2018 Z. z.
- 3) Vzťahy medzi zmluvnými stranami, vyplývajúce z tejto zmluvy a touto zmluvou bližšie neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka. Akékoľvek zmeny alebo doplnky tejto zmluvy je potrebné vypracovať v písomnej forme, pričom platnými sa stanú až po ich podpise oboma zmluvnými stranami.

- 4) Táto zmluva je vyhotovená v dvoch vyhotoveniach, z ktorých každá zmluvná strana obdrží jedno vyhotovenie.
- 5) Táto zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovej stránke obce.

V Machulinciach, dňa .....

V Machulinciach, dňa . .....

**za prenajímateľa :**

**za nájomcu :**