

Zmluva o nájme bytu

uzatvorená podľa ustanovenia § 685 a násl. Občianskeho zákonníka č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov medzi zmluvnými stranami

Prenajímateľ:

Organizácia: Obec Koniarovce
V zastúpení: Mgr. Miroslav Konštiak – starosta obce Koniarovce
IČO: 00699233
DIČ: 2021234578
Sídlo: Koniarovce č.183, 956 13 Koniarovce
Telefónne číslo: 038/5314140
e-mail: podatelna@obeckoniarovce.sk
číslo účtu: SK77 5600 0000 0008 0572 6001
/ďalej len „prenajímateľ“/

a

Nájomca:

Meno a priezvisko: Ivan Hupka
Rodné číslo:
Číslo OP:
Trvalé bydlisko:
Telefónne číslo:
e-mail:
číslo účtu:
/ďalej len „nájomca“/

I.

Preambula

Táto nájomná zmluva upravuje nájom bytu postaveného s podporou štátu prostredníctvom príspevkov Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky a úveru zo Štátneho fondu rozvoja bývania a je uzatvorená podľa ustanovení § 685 a nasledujúcich zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a ustanovení zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvojom bývania a o sociálnom bývaní.

II.

Predmet zmluvy

Predmetom tejto zmluvy je záväzok prenajímateľa prenechať nájomcovi byt špecifikovaný v článku III. tejto zmluvy a záväzok nájomcu uhrádzať prenajímateľovi nájomné podľa článku V. tejto zmluvy a to za podmienok stanovených v tejto zmluve.

III. Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností trojizbového bytu, byt č.R3.1 prízemie v rodinnom dome súpisné číslo 314 v obci Koniarovce, katastrálne územie Koniarovce, postavený na parcele č. 401/2, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, vedenom na Správe katastra Topoľčany LV 1130.
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania trojizbový byt uvedený v bode 1. tejto zmluvy, vrátane vybavenia bytu.
3. Nájomca a osoby s ním žijúce v spoločnej domácnosti majú právo na základe tejto zmluvy byt a zariadenia bytu užívať, ako aj používať plnenie spojené s užívaním bytu a pri výkone svojich práv nebudú zasahovať do práv ostatných nájomcov.

IV. Doba nájmu

1. Táto nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú a to od 01.01.2024 do 31.12.2026
2. Nájomca má právo na opakované uzatvorenie zmluvy o nájme bytu pri dodržaní podmienok uvedených v tejto nájomnej zmluve a v zákone č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.

V. Nájomné a úhrada za plnenie poskytované s užívaním predmetu nájmu

1. Výška nájmu je stanovená v súlade s Opatrením MF SR č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytu v znení Opatrenia MF SR č. 02/R/2008, ktorým sa mení a dopĺňa Opatrenie MF SR č. 01/R/2008 z 23. apríla 2008 o regulácii cien nájmu bytov.
2. Zmluvne dohodnutá úhrada za užívanie bytu je v zmysle dohody zmluvných strán vo výške 171,87 EUR. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať nájomné mesačne vždy do 15. dňa v danom mesiaci na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví.
3. Nájomca je povinný okrem nájomného uhrádzať aj úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu. Úhrada zahŕňa:
- zálohu za vodu a stočné.
Nájomca bude uhrádzať úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu v mesačných výškach 30,00 EUR, mesačne vždy do 15. dňa v danom mesiaci na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví zmluvy.
4. Vyúčtovanie úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu sa budú vykonávať:
- za vodu a stočné – podľa vyúčtovacích faktúr ZsVS.
Podľa tohto vyúčtovania nájomca buď doplatí nedoplatok vyplývajúci z vyúčtovania /v prípade nadmernej spotreby vody/, resp. nájomcovi bude vrátený preplatok, ktorý z vyúčtovania vyplynie.
Nájomca sa zaväzuje prípadný nedoplatok pri vyúčtovaní záloh a skutočných nákladov uhradiť do 15 dní po tom, čo mu bola výška nedoplatku prenajímateľom oznámená.

5. Ak nájomca nezaplatí nájomné za užívanie predmetu nájmu alebo úhradu za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu do piatich dní po ich splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania podľa ustanovenia § 4 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka. Nájomca berie na vedomie, že naplatenie nájomného môže byť dôvodom vypovedania nájomnej zmluvy zo strany prenajímateľa podľa § 711 ods. 1 písm. d/ Zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.

6. V prípade zmeny rozhodujúcich skutočností pre určenie výšky nájomného má prenajímateľ právo výšku nájomného zmeniť. Výšku mesačných zálohových platieb za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu má prenajímateľ právo zvýšiť ak je preto dôvod vyplývajúci zo zmeny skutočností rozhodujúcich pre určenie výšky úhrad za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu.

7. Zmenu výšky nájomného a zmenu výšky zálohových platieb za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu prenajímateľ oznámi nájomcovi písomne. Túto zmenu je prenajímateľ oprávnený realizovať od 1. dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo prenajímateľa na vykonanie zmeny.

VI.

Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Po skončení doby, na ktorú bola táto nájomná zmluva uzavretá je prenajímateľ povinný s nájomcom uzavrieť opakovanú nájomnú zmluva, ak nájomca naďalej preukázateľne spĺňa podmienky na uzatvorenie nájomnej zmluvy.

2. Prenajímateľ má počas doby platnosti tejto nájomnej zmluvy právo na nájomné a na úhradu za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu dohodnutého podľa článku V. tejto nájomnej zmluvy.

3. Prenajímateľ a ním poverené osoby je oprávnený požadovať prístup k predmetu nájmu za účelom vykonania kontroly či nájomca predmet nájmu užíva riadne a či používa plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu ako aj za účelom vykonania opráv, ktoré znáša prenajímateľ. Nájomca je povinný tento prístup prenajímateľovi a ním povereným osobám umožniť.

4. Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie.

5. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon všetkých jeho spojených s riadnym užívaním predmetu nájmu.

6. Prenajímateľ je oprávnený uskutočňovať výpočet nájomného a úhrady za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu, určovať príslušné sadzby nájomného a úhrady za plnenia spojených s ich užívaním, ako aj sadzby a základné a ostatné vybavenia bytu, ktorý je predmetom nájmu.

7. Prenajímateľ je oprávnený uskutočňovať vyúčtovanie zálohových úhrad za služby spojené s užívaním predmetu nájmu, a to po ukončení príslušného zúčtovacieho obdobia, ktorým je kalendárny rok, do 60 dní nasledujúceho kalendárneho roka.

8. Prenajíateľ je oprávnený v prípade, že počas doby nájmu vznikne dôvod na použitie finančnej zábezpeky podľa článku IX. tejto nájomnej zmluvy na splácanie nájomného, úhrady za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu a nákladov za prípadné poškodenie predmetu nájmu zo strany nájomcu a osôb, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti, prostriedky z finančnej zábezpeky v rozsahu dlžnej sumy použiť na splácanie nájomného, úhrady za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu a nákladov za prípadné poškodenie predmetu nájmu, a to do úplného vyčerpania finančnej zábezpeky. Finančná zábezpeka však musí byť nájomcom následne doplnená do pôvodnej výšky a to najskôr do 90 dní odo dňa čerpania finančnej zábezpeky.

VII.

Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca a osoby, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti majú právo užívať predmet nájmu /byť s príslušenstvom/ ako aj právo požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu.

2. Po skončení doby na ktorú bola táto nájomná zmluva uzavretá, má nájomca právo na opakované uzavretie zmluvy o nájme bytu, avšak len v prípade, že naďalej preukázateľne spĺňa podmienky na uzavretie nájomnej zmluvy. O opakované uzavretie nájomnej zmluvy je nájomca povinný požiadať prenajíateľa minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom ukončenia nájmu bytu.

3. Nájomca je povinný predmet nájmu užívať nepretržite, riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu.

4. Nájomca nie je oprávnený predmet nájmu ani jeho časť dať do podnájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajíateľa.

5. Nájomca nie je oprávnený uskutočniť akúkoľvek inú dispozíciu s bytom /výmena bytu/ ako ani prijatie ďalších osôb do bytu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajíateľa.

6. Nájomca je povinný uhrádzať prenajíateľovi nájomné ako aj úhradu za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu podľa článku V. tejto nájomnej zmluvy.

7. Nájomca sa zaväzuje nevykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny v byte bez súhlasu prenajíateľa, a to ani na svoje náklady. Náklady na stavebné úpravy a podstatné zmeny, ktoré by nájomca vykonal v byte bez súhlasu prenajíateľa mu prenajíateľ po skončení nájmu neuhradí. Neuhradí mu ani protihodnotu toho, o čo sa kvalita a vybavenie bytu zlepšili, a to ani vtedy, ak prenajíateľ od nájomcu nebude požadovať uvedenie bytu do pôvodného stavu.

8. Nájomca je povinný vykonávať drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním v zmysle nariadenia vlády SR č.87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka a náklady spojené s bežnou údržbou. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a obvyklej údržby bytu, alebo neodstráni závady za ktoré zodpovedá, má právo urobiť tak prenajíateľ na náklady nájomcu, a to po jeho predchádzajúcom upozornení.

9. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu všetkých opráv v byte, ktorí má znášať prenajímateľa a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.

10. Nájomca je povinný vykonávať spolu s nájomcami ostatných bytov v rodinnom dome všetky práce spojené s bežnou starostlivosťou o pozemky príslušné k obytnému domu, ako aj čistenie a udržiavanie schodnosti parkovísk, chodníkov a prístupových ciest k domu.

11. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi vykonanie prehliadky bytu a jeho vybavenia vo vhodnom, vopred dohodnutom čase a taktiež sprístupnenie bytu v čo najkratšej dobe, napr. pri poruche siete elektrického vedenia, požiare, živeľnej udalosti, pri havárii na rozvodoch vody a pod.

12. Nájomca je povinný po skončení nájmu odovzdať byt prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom riadnemu užívaniu. V opačnom prípade je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na odstránenie závad, opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu v akom ho prevzal, ak tak neurobí, je prenajímateľ oprávnený použiť za týmto účelom prostriedky finančnej zábezpeky.

VIII.

Skončenie nájmu

1. Zmluvný vzťah medzi účastníkmi tejto nájmovej zmluvy končí uplynutím doby, na ktorú bolo jeho trvanie podľa článku IV. tejto nájmovej zmluvy obmedzené.

2. Zmluvný vzťah medzi účastníkmi tejto nájmovej zmluvy je možné kedykoľvek počas jeho trvania ukončiť na základe písomnej dohody oboch zmluvných strán, a to ku dňu, ktorý bude v tejto dohode o zániku zmluvného vzťahu výslovne určený.

3. Zmluvný vzťah medzi účastníkmi tejto nájmovej zmluvy je možné počas trvania ukončiť na základe výpovede jednej zo zmluvných strán.

4. Výpoveď musí mať písomnú formu a dôvod výpovede sa musí skutkovo vymedziť tak, aby ho nebolo možné zameniť s iným dôvodom, inak je výpoveď neplatná. Dôvod výpovede nemožno dodatočne zmeniť.

5. Nájomca môže nájmnú zmluvu vypovedať z akéhokoľvek dôvodu alebo aj bez uvedenia dôvodu.

6. Prenajímateľ môže nájmnú zmluvu vypovedať z dôvodov uvedených v ustanovení § 711 ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov ako aj z dôvodu ak nájomca:

- prenechá byt alebo jeho časť do podnájmu inému bez písomného súhlasu prenajímateľa
- bez súhlasu prenajímateľa v predmetnom byte ubytováva osoby, ktoré nie sú nahlásené

7. Nájom bytu sa končí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená.

8. Po zániku nájmu nájomca nemá právo na náhradný byt ani na náhradné ubytovanie.

IX. Osobitné ustanovenia

1. V súlade s ustanovením § 12 ods. 7 zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní sa nájomca v termíne najneskôr tri dni pred podpísaním zmluvy o nájme bytu zaväzuje uhradiť prenajímateľovi na účet SK85 5600 0000 0008 0572 4014 vedený v Prima Banke Slovensko a.s. finančnú zábezpeku za užívanie predmetu nájmu a to vo výške štvormesačného nájomného vo výške 549,96.-Eur. Finančná zábezpeka bude slúžiť na zabezpečenie splácania nájomného, úhrady za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu a nákladov za prípadné poškodenie predmetu nájmu zo strany nájomcu a osôb, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti.

2. V prípade, že počas doby nájmu nevznikne dôvod na použitie vyššie uvedenej finančnej zábezpeky na splácanie nájomného, úhradu za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu a nákladov za prípadné poškodenie predmetu nájmu, po skončení nájmu je prenajímateľ povinný vrátiť nájomcovi finančnú zábezpeku do 60 dní od skončenia nájmu.

3. V prípade, že počas doby nájmu vznikne dôvod na použitie vyššie uvedenej finančnej zábezpeky na splácanie nájomného, úhrady za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu a nákladov za prípadné poškodenie predmetu nájmu, po skončení nájmu je prenajímateľ povinný vrátiť nájomcovi finančnú zábezpeku v zostávajúcej výške zodpovedajúcej po znížení finančnej zábezpeky o sumy, ktoré boli prenajímateľom použité na splácanie nájomného, úhrady za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu a nákladov za prípadné poškodenie predmetu nájmu.

X. Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia na webovej stránke obce.

2. Akékoľvek zmeny alebo doplnky tejto zmluvy je potrebné vypracovať v písomnej forme, pričom platnými a účinnými sa stanú až po ich podpise obidvoma zmluvnými stranami.

3. Vzťahy bližšie neupravené touto zmluvou sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ďalšími relevantnými všeobecne záväznými právnymi normami.

4. Táto nájomná zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, pričom každá zmluvná strana dostane jedno vyhotovenie.

5. Zmluvné strany vyhlasujú, že túto nájomnú zmluvu uzavreli slobodne, vážne a bez omylu, nebola uzavretá v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu zmluvu podpisujú.

6. Nájomca podpisom zmluvy potvrdzuje, že v súlade s čl. 13. a 14. Nariadením Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2016/679 z 27. apríla 2016 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov bol informovaný o spracovaní svojich osobných údajov v rozsahu uvedenom v tejto zmluve.

7. Táto zmluva o nájme bytu je povinne zverejňovaná podľa § 5 zákona č.211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

V Koniarovciach, dňa 29.11.2023

Nájomca:

Prenajímateľ:

Ivan Hupka

Mgr. Miroslav Konštiak
starosta obce