

ZMLUVA O NÁJME BYTU č. 33/2023

Uzavretá podľa § 685 a nasl., zákona č. 40/1964 Občianskeho zákonníka

Zmluvné strany:

Prenajíateľ: **OBEC NOVÝ TEKOV**

So sídlom: 935 33 Nový Tekov č. 226

V zastúpení : Ladislav Nagy, starosta obce

IBAN: SK42 0200 0000 0000 2872 2152

BIC: SUBASKBX

IČO: 00307319

Nájomca: **Erik Galád, rod. Galád**

nar.: r. č.:

trvale bytom: 935 33 Nový Tekov č. 144

č. op.:

uzavreli túto

ZMLUVU O NÁJME BYTU

I.

Predmet nájmu

1. Prenajíateľ je výlučným vlastníkom 1-izbového bytu č.3 o výmere 34,94 m² nachádzajúceho sa na poschodí obytného domu č. 370 postaveného na pozemku par. č. 4019/18, ktorý je zapísaný na Katastrálnom úrade Nitra, Správe katastra Levice, obec: Nový Tekov, katastrálne územie: Nový Tekov, na liste vlastníctva č. 1 a prenajíateľ ho dáva do prenájmu nájomcovi za podmienok uvedených v tejto zmluve.
2. Zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu:
Erik Galád

II.

Opis bytu

1. Byt je vykurovaný zemným plynom samostatne a pozostáva z nasledovných obytných miestností: kuchyňa, obývačka, kúpeľňa, chodba, záchod
Vybavením a zariadením bytu je tabuľka č. 2.
2. Celková výmera podlahovej plochy bytu je 34,94 m².
3. S prenájomom bytu je spojené spoluprenájom spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu.
4. Spoločnými časťami bytového domu sú:
základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodišťa, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie, zvislé nosné konštrukcie a zádveria, podesty a medzipodesty.
5. Spoločnými zariadeniami byt. domu sú:
hromozvody, vodovodné, kanalizačné, elektrické, telefónne domové prípojky, plynová poistka.
6. Prenájom bytu a jeho príslušenstva je ohraničené vstupnými dverami do bytu a jeho príslušenstva, vrátane zárubní a hlavnými uzavieracími ventilmi studenej vody a elektrických poistiek pre byt a taktiež plynovým ventilom.

7. Byt je užívania schopný, vymaľovaný a všetky predmety a zariadenia nachádzajúce sa v byte sú funkčné.

III.

Doba nájmu

1. Nájom bytu vzniká dňom 01.01.2024 a uzatvára sa na dobu určitú, t.j. do 31.12.2026.
2. Nájomca má právo na opätovné uzavretie zmluvy o nájme nájomného 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

IV.

Nájomné a úhrada za plnenia poskytované s užívaním bytu

1. Nájomca je povinný platiť prenajímateľovi nájomné a úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu.
2. **Nájomca je povinný zaplatiť prenajímateľovi finančnú zábezpeku vo výške dvojmesačného nájomného / 119,68 €/ na účet IBAN: SK91 5600 0000 0022 2935 4009, BIC: KOMA SK 2X do 14 dní od podpísania nájomnej zmluvy.**
3. **Nájomné za užívanie bytu je 59,84 eur mesačne a vodné je 10,00 eur zálohovo mesačne a fond opráv je 13,00 eur/mesiac. Spolu nájomné je vo výške 82,84 eur (slovom: osemdesiat dva eur a osemdesiat štyri eurocentov). Prvé nájomné je splatné do 14 dní od podpísania nájomnej zmluvy.**
4. Na úhradu plnení poskytovaných služieb s užívaním bytu je nájomca povinný platiť prenajímateľovi: náklady za dodávku studenej vody štvrťročne podľa skutočnej potreby, náklady za odvoz a likvidácia domového odpadu ročne do 31.05. bežného roka v zmysle platného VZN obce a kanalizačné poplatky.
5. **Nájomné a preddavky na služby vo výške 69,84 € /záloha za odber vody/ je nájomca povinný platiť mesačne dopredu v hotovosti na obecnom úrade alebo bezhotovostnou platbou na č. účtu prenajímateľa IBAN: SK60 5600 0000 0022 2935 0008, BIC: KOMA SK 2X a čiastku 13.- €, ktorá predstavuje poplatok do fondu opráv bude poukazovať na účet č. SK13 5600 0000 0022 2935 9002 .**
6. Ak nájomca neuhradí nájomné a úhradu za poskytované služby riadne a včas je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške 0,05 % za každý deň omeškania.
7. Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku nájomného, ak sa zmenia cenové predpisy alebo ak prenajímateľ vybaví byt novými predmetmi , ktoré tvoria zariadenie a vybavenie bytu, to platí aj v prípade výmeny doterajšieho zariadenia a vybavenia bytu za nové.
8. Ak nastanú skutočnosti uvedené v odseku 7 je prenajímateľ oprávnený zmeniť výšku nájomného od 1. dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca.
9. Prenajímateľ je povinný vykonať vyúčtovanie ročnej úhrady za poskytované služby spojené s užívaním bytu do 30 dní od zistenia skutočných nákladov vynaložených na poskytnuté plnenia v predchádzajúcom kalendárnom roku a nájomca je povinný ich zaplatiť.
10. Nedoplatky alebo preplatky vyplývajúce z vyúčtovania sú splatné do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania nájomcovi a jeho odsúhlasenia. Zmluvná strana, ktorá je v omeškani s platbou vyplývajúcou z vyúčtovania je povinná zaplatiť druhej strane poplatok z omeškania vo výške ustanovenej právnym predpisom.
11. Uhradená finančná zábezpeka slúži na prípadnú úhradu záväzkov nájomcu voči prenajímateľovi. Jej zostatková výška sa určí pri konečnom vyúčtovaní celého nájmu za predchádzajúce obdobie

a po schválení vyúčtovania zmluvnými stranami bude vyplatená zostatková čiastka do 30 dní prevodným príkazom na účet nájomcu.

V.

Práva a povinnosti z nájmu

1. Prenajíateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.
2. Nájomca je povinný užívať byt, spoločné priestory a zariadenia domu riadne a riadne využívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu. Pri výkone svojich práv je nájomca povinný dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv.
3. Nájomca je povinný zabezpečiť vykonanie drobných opráv v byte, starať sa o bežnú údržbu bytu a hradiť náklady s tým spojené.
4. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a o bežnú údržbu bytu, má prenajíateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady sám a požadovať od neho náhradu spojenú s vykonaním opráv.
5. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajíateľovi potrebu tých opráv v byte, ktoré znáša prenajíateľ a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
6. Ak prenajíateľ nesplní svoju povinnosť odstrániť závady brániace riadnemu užívaniu bytu, alebo ktorými je výkon práva nájomcu užívať byt ohrozený, má nájomca právo po predchádzajúcom upozornení prenajíateľa závady odstrániť v nevyhnutnej miere a požadovať od neho náhradu účelne vynaložených nákladov.
7. Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v byte alebo dome sám alebo tí, ktorí s nimi bývajú. Ak sa tak nestane, má prenajíateľ právo po predchádzajúcom ústnom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu účelne vynaložených nákladov.
8. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v byte.
9. Nájomca nesmie dať byt do podnájmu.
10. Nájomca je povinný do jedného mesiaca oznámiť prenajíateľovi zmenu skutočností rozhodujúcich pre určenie výšky mesačných preddavkov na plnenia poskytované s užívaním bytu.

VI.

Skončenie nájmu

1. Nájom bytu sa skončí uplynutím doby, na ktorú bol dojednaný.
2. Pred uplynutím doby, na ktorú bol nájom dojednaný, sa nájom bytu môže skončiť písomnou dohodou prenajíateľa a nájomcu, alebo písomnou výpoveďou. Výpovedať nájom môžu obe zmluvné strany.
3. Nájomca môže vypovedať nájom bytu bez udania dôvodu.
4. Prenajíateľ môže nájom bytu vypovedať len spôsobom ustanoveným v zákone a len z dôvodov v ňom uvedených, najmä:
 - 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 alebo vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,**

b) nájomca hrubo porušuje v dome povinnosti, vyplávajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil nájomné za užívanie bytu za dlhší čas ako tri mesiace po sebe idúce, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa,

c) nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie.

5. Výpovedná lehota je tri mesiace. Ak nájom bytu vypovie nájomca, výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede prenajímateľovi. Ak nájom bytu vypovie prenajímateľ, výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede nájomcovi.
6. Nájomca je povinný v deň skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi uvoľnený byt v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na opotrebenie, aké je obvyklé pri riadnom užívaní a údržbe, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikne.
7. O odovzdaní bytu zmluvné strany spíšu zápisnicu, v ktorej sa opíše najmä stav bytu v čase jeho odovzdania prenajímateľovi.
8. Nájomca berie na vedomie, že po uplynutí doby, na ktorú bol nájom dojednaný, nemá právo na náhradný byt, náhradné ubytovanie, ani prístrešie (ďalej len bytové náhrady). Rovnako nemá právo na bytovú náhradu, ak nájom bytu skončil výpoveďou prenajímateľa, dôvodov uvedených v článku VI./4. tejto zmluvy.
9. V súlade so všeobecne záväzným nariadením obce č. 34/2013 o pridelovaní nájomných bytov vo vlastníctve obce Nový Tekov financovaných z dotácie MV a RR SR, z úveru ŠFRB SR a vlastných zdrojov sa nájom môže obnoviť novou nájomnou zmluvou na základe dohody oboch zmluvných strán najviac na 3 (slovom: tri) roky.

VII.

Záverečné ustanovenia

1. Túto zmluvu možno zmeniť len písomnou dohodou oboch zmluvných strán, ustanovenia článku IV. Ods. 5, 6 a 7 tým nie sú dotknuté.
2. Vzťahy neupravené touto zmluvou sa spravujú ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
3. Zmluva sa vyhotovuje v troch rovnopisoch, z ktorých prenajímateľ dostane dve vyhotovenia a nájomca jedno vyhotovenie.
4. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzatvorili po vzájomnej dohode, jej obsahu rozumejú a na znak súhlasu zmluvu podpísali.
5. Zmluva je platná dňom podpísania oboma stranami a účinná odo dňa nasledujúceho po dni jej zverejnenia na webovej stránke obce Nový Tekov.

V Novom Tekov, dňa 29.11.2023

.....
prenajímateľ

.....
nájomca