

Zmluva

o nájme bytu č. SO 02/II/17/2023

Uzatvorená v zmysle § 43 a násl. A § 658 a násl. Občianskeho zákonníka nižšie uvedeného dňa a roku medzi:

1. Prenajímateľ:

OBEC Alekšince, Obecný úrad Alekšince, č. 389, 951 22 Alekšince

Zastúpená : Ing. Pavlom Božíkom – starostom obce

Bankové spojenie: Prima banka Slovensko a.s., pobočka Nitra

Číslo účtu IBAN: **SK09 5600 0000 0008 0978 2019**

konštantný symbol: **0308** variabilný symbol: **00557**

IČO: 00307726

(ďalej len prenájomca)

Meno a priezvisko: Marián Mikeš

Rodné číslo: [REDACTED]

Bydlisko: [REDACTED]

Stav: [REDACTED]

(ďalej len nájomca)

za nasledovných podmienok:

I.

PREDMET ZMLUVY

1.1 Táto nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú a to od **01. 01. 2024 do 31.12. 2026**.

1.2 Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti par. č. **108/20,21,22** o výmere **2054 m²** v celosti spolu s obytnými domami **12 b.j. a 12. b.j. so súpisnými číslami [REDACTED]** na Katastrálnom úrade v Nitre - Správa katastra Nitra pre **kat. územie Alekšince na LV č. 608**. V obytných domoch sa nachádza 24 bytových jednotiek.

Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania byt č. **SO 2/II/17/2023** nachádzajúceho sa na **II. nadzemnom podlaží** v predmetnom obytnom dome súp. č. [REDACTED] na ul. Školskej v Alekšinciach. Predmetný 3 izb. byt má podlahovú plochu 59,20 m²

II.

DOBA NÁJMU

2.1 Táto nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú a to od **01. 01. 2024 do 31.12. 2026**.

2.2 Nájomca má v zmysle §6 ods.1 Všeobecne záväzného nariadenia obce č. 02/2020 o podmienkach pridelenia nájomných bytov na území obce Alekšince (ďalej len VZN) nárok na opakované uzatvorenie zmluvy o nájme tohto bytu, za predpokladu, že nájomca a osoby s ním bývajúce po celú dobu nájmu dodržali všetky podmienky stanovené v zmluve, nariadení a zo strany nájomcu nedošlo ku konaniu, ktoré by založilo výpovedný dôvod podľa § 711 ods. 1, písm. c, d, f, g, Občianskeho zákonníka a prijatého VZN.

- 2.3 Nájomca je povinný požiadať písomne o predĺženie doby nájmu prenajímateľa najneskôr v lehote 60 dní pred skončením doby nájmu, inak nárok na predĺženie zaniká.
- 2.4 K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný byt uvoľniť a odovzdať ho prenajímateľovi, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody a je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu, v akom ho nájomca prevzal.
- 2.5 Nájomná zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboch zúčastnených strán.

III.

VÝŠKA A SPLATNOSŤ NÁJOMNÉHO

- 3.1 Výška nájomného je **181,92 €** za mesiac, v čom nie sú zahrnuté platby za služby s nájomom spojené (vodné, elektrická energia, poistné).
- 3.2 Každý byt má vlastné vykurovanie zabezpečené prostredníctvom kotla VIESMANN VITOPEND 100 WHO
- 3.3 Nájomca je tiež povinný spoločne s nájomom uhrádzať preddavky za služby spojené s užívaním bytu a to najmä za dodávku pitnej vody, elektrickej energie pre spoločné priestory, poistné a iných služieb zabezpečovaných prenajímateľom. Výšku preddavku určí prenajímateľ primerane podľa údajov uvedených v evidenčnom liste.
- 3.4 Nájomné za prvý mesiac nájmu je splatné pri podpise tejto zmluvy. Nájomné ako i služby s nájomom spojené sú splatné vždy mesiac dopredu k 25. dňu predchádzajúceho kalendárneho mesiaca.
- 3.5 V prípade, že nájomca nezaplatí nájomné do 5 dní po jeho splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania až do úplného zaplatenia.
- 3.6 Ak nájomca nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace, prenajímateľ má právo vypovedať nájomnú zmluvu. Uplynutím výpovednej doby je nájomca povinný byt vypratať v opačnom prípade bude deložovaný.
- 3.7 V prípade zmeny skutočností rozhodujúcich pre určenie výšky nájomného má prenajímateľ právo zmeniť výšku nájomného. Výšku mesačných záloh na služby s nájomom spojené má prenajímateľ právo zvýšiť, ak je pre to dôvod vyplývajúci zo zmeny danej osobitným predpisom alebo z dôvodu rozhodnutia cenových orgánov. Zmenu musí prenajímateľ oznámiť nájomcovi najmenej 60 dní vopred.

IV.

PRÁVA A POVINNOSTI Z NÁJMU BYTU

4.1 NÁJOMCA:

- a) sa zaväzuje, že všetky drobné úpravy v byte, súvisiace s užívaním bytu a obvyklé udržiavacie práce v byte si zabezpečí sám a na vlastné náklady,
- b) bytu a osoby, ktoré s ním bývajú v spoločnej domácnosti, majú právo používať spoločné priestory a zariadenia bytovky a to predpísaným spôsobom a podľa povahy príslušného zariadenia,

- c) sa zaväzuje, že pri výkone svojich práv bude dbať, aby v dome bolo vytvorené prostredie, zabezpečujúce ostatným nájomníkom nerušený výkon ich práv,
- d) sa zaväzuje, že závady a poškodenia, ktoré v byte ako i spoločných priestoroch, častiach a zariadeniach spôsobí sám alebo člen jeho domácnosti, uhradí v plnej výške: ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu o poškodení, poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu úhradu ako i použiť finančnú zábezpeku zloženú nájomcom na úhradu škody,
- e) sa zaväzuje, že nebude v byte vykonávať podstatné zmeny a stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoj náklad,
- f) sa zaväzuje, že bez zbytočného odkladu oznámi prenajímateľovi tie opravy v byte, ktoré prislúchajú prenajímateľovi a umožní ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla,
- g) nie je oprávnený uskutočniť akúkoľvek dispozíciu s bytom (výmena bytu, prenechanie časti bytu, podnájom bytu, prijatie ďalších osôb do bytu a pod.) bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa,
- h) je povinný, v prípade, že dôjde ku zmene okolností rozhodujúcich pre výšku úhrad za služby, tieto bezodkladne oznámiť prenajímateľovi, úhrada za služby sa v tomto prípade mení od 1.dňa mesiaca, ktorý nasleduje po príslušnej zmene,
- i) je povinný umožniť prístup prenajímateľovi a ním povereným osobám do bytu za účelom prekontrolovania technického stavu, opravy, údržby, revízie zariadení a dodržania zmluvných podmienok,
- j) je povinný ku dňu zániku nájmu bytu odovzdať tento prenajímateľovi vypratý a v riadnom stave (hygienicky vybielený) s prihliadnutím na obvyklú amortizáciu.
- k) je povinný zachovávať čistotu v byte, v spoločných častiach a zariadeniach bytového domu
- l) je povinný pravidelne sa podieľať na upratovaní a čistení spoločných častí a zariadení a priestorov bytového domu

V prípade, že sa nájomca nepodieľa na nevyhnutnej údržbe, upratovaní spoločných častí, zariadení a príslušenstva a to buď osobne alebo finančne bude takéto konanie považované za konanie podľa § 711 ods.1 písm. c občianskeho zákonníka a zakladá dôvod pre vypovedanie nájmu bytu prenajímateľom.

4.2 PRENAJÍMATEĽ:

- a) sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv, spojených s užívaním bytu,
- b) sa zaväzuje, že stavebné úpravy a iné podstatné zmeny v byte bude vykonávať iba so súhlasom nájomcu, tento súhlas nájomca môže odoprieť iba z vážnych dôvodov, ak takéto úpravy bude prenajímateľ povinný vykonať na príkaz orgánu štátnej správy, nájomca sa zaväzuje, že včas o týchto zmenách prenajímateľa oboznámi písomne.

V.

FINANČNÁ ZÁBEZPEKA

- 5.1 Prenajímateľ a nájomca sa dohodli v zmysle ust. § 12 zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní na zložení finančnej zábezpeky zo strany nájomcu.
- 5.2 Nájomca nájomného bytu pri podpise nájomnej zmluvy uhradí na účet obce alebo v hotovosti do pokladne Obecného úradu Aleksince finančnú zábezpeku vo výške 6 mesačných splátok nájomného, t.j. sumu 1 091,52 € (slovom: jedentisícdeväťdesiatjeden eur a päťdesiatdva eurocentov).

- 5.3 Finančné prostriedky poskytnuté nájomcom v rámci finančnej zábezpeky vedie prenajímateľ podľa platných právnych predpisov na samostatnom analytickom účte na nájomný bytový dom a je oprávnený tieto prostriedky použiť na tieto úhrady a odpočty zo zábezpeky:
- a) úhrady za poškodenie bytu, spoločných priestorov a spoločných zariadení bytového domu počas nájomného vzťahu,
 - b) úhrady za opravy a práce, ktorými sa byt pri skončení nájomného vzťahu uvedie do pôvodného stavu s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie,
 - c) úhrady za nezaplatené nájomné a nezaplatené služby spojené s užívaním bytu počas trvania nájmu alebo/ v rámci záverečného vyúčtovania pri skončení nájmu bytu,
 - d) iné úhrady, ktoré priamo súvisia s užívaním bytu a správou bytového domu, po vzájomnej dohode resp. súhlase obecného zastupiteľstva.
- 5.4 Vždy keď finančná zábezpeka, alebo jej časť, bude použitá prenajímateľom na uspokojenie jeho pohľadávky voči nájomcovi, je nájomca povinný bezodkladne po výzve prenajímateľa dorovnať zloženú zábezpeku do výšky aktuálneho šesťmesačného nájomného a šesťmesačných platieb spojených s užívaním bytu, najneskôr však do 14 pracovných dní od oznámenia prenajímateľa o použití finančnej zábezpeky. V prípade, že aj napriek opakovanej výzve prenajímateľa s poskytnutím primeranej lehoty na splnenie svojej povinnosti podľa tohto bodu si nájomca túto povinnosť nesplní, bude toto považované za rovnaké porušenie nájomnej zmluvy ako pri nezaplatení nájomného a bude zakladať výpovedný dôvod podľa § 711 ods. 1 písm. d) občianskeho zákonníka.
- 5.5 Finančnú zábezpeku zúčtuje prenajímateľ nájomcovi po skončení nájmu bytu a zvyšnú sumu vyplatí nájomcovi bezodkladne a to najneskôr do 30 dní po skončení nájmu.

VI.

ZÁNÍK NÁJMU BYTU

6.1 Nájom bytu môže zaniknúť:

- a) *písomnou* dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom,
- b) uplynutím doby nájmu,
- c) písomnou výpoveďou nájomcu, pričom sa nájom bytu končí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená prenajímateľovi. Nájomca nemá v prípade ukončenia nájmu nárok na náhradný byt ani žiadne iné ubytovanie. Nájomca je povinný uvoľniť byt v prípade skončenia nájmu najneskôr v posledný deň doby nájmu. Prenajímateľ nie je povinný uhradiť nájomcovi pri skončení nájmu náklady na stavebné úpravy, ktoré nájomca v byte vykonal,
- d) výpoveďou prenajímateľa z dôvodu uvedených v § 711 Občianskeho zákonníka a VZN č. 02/2020
- e) odstúpením od zmluvy prenajímateľom
- f) smrťou nájomcu

Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď. Na doručovanie písomnej výpovede nájmu bytu sa primerane použijú ustanovenia občianskeho zákonníka.

VII.

ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

- 7.1 Zmeny a doplnky tejto nájomnej zmluvy sa môžu uskutočňovať len písomnou formou a so súhlasom zmluvných strán.
- 7.2 Pokiaľ táto nájomná zmluva neobsahuje bližšie ustanovenia, vzťahujú sa na nájomný vzťah príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka, len v prípade, že osobitné predpisy (Smernice Ministerstva pre výstavbu a regionálny rozvoj SR) neobsahujú inú úpravu.
- 7.3 Účastníci prehlasujú, že si zmluvu pred jej podpisom prečítali, s jej obsahom súhlasia bez výhrad, čo potvrdzujú svojím podpisom. Zmluva je vyhotovená v dvoch vyhotoveniach, pričom každá zo strán obdrží jedno vyhotovenie.
- 7.4 Byt bol pridelený na základe žiadosti a schválením v OZ uznesením č. 168/2023 – 12. zasadnutie OZ zo dňa 26.10.2023.

V Alekšinciach dňa: 18.12.2023

V Alekšinciach dňa: 18.12.2023

Prenajímateľ:

Nájomca: