

ZMLUVA O NÁJME BYTU

č. 04/2024/9bj

Zmluvné strany

Prenajíateľ: **OBEC VIRT**
Sídlo: Hlavná 47, 946 38 Virt
Zastúpená starostom obce Ing. Ladislavom Lengyelom
IČO: 00612138
DIČ: 2021046786
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.
Číslo účtu IBAN: SK41 5600 0000 0009 0480 4001
(ďalej len ako prenajíateľ)

a

Nájomca: **Zsolt Szép,**
Dátum narodenia: XXXXXXXXXX
trvale bytom Zvoničná 157, 946 35 Búč
(ďalej len ako nájomca)

V súlade s ustanoveniami §663 - §719 Občianskeho zákonníka a v zmysle Všeobecne záväzného nariadenia č. 3/2019 o podmienkach prideľovania bytov vo vlastníctve obce Virt uzatvárajú túto Zmluvu o nájme bytu

Článok I.

Predmet nájmu

1. Prenajíateľ je vlastníkom bytového domu 9 b.j. nachádzajúceho sa v k.ú. obce Virt, na parc. č. 2328/203, ktorý je vedený na LV č. 212, Správy katastra v Komárne. Predmetný bytový dom pozostáva z 9 bytových jednotiek.
2. Prenajíateľ na základe tejto zmluvy prenecháva nájomcovi do dočasného užívania byt číslo **325/C/2**, ktorý sa nachádza v bytovom dome špecifikovanom v bode 1 tohto článku. **Byt pozostáva z 2 izieb obývacia izba s kuchyňou, spálňa a príslušenstva, ktoré tvoria chodba, šatník a WC s kotoľňou a kúpeľňa s celkovou podlahovou plochou 41,02 m². K bytu prislúcha jedno parkovacie miesto pre motorové vozidlo vyhradené na parkovisku vedľa obytného domu.**
3. Nájomca a osoby, ktoré žijú s ním v spoločnej domácnosti, majú právo popri predmete nájmu užívať aj spoločné priestory a zariadenia bytového domu. Ďalej majú právo používať plnenia, ktoré sa v súvislosti s užívaním bytu poskytujú.
4. Predmet nájmu sa nájomcovi odovzdáva do užívania v stave spôsobilom na riadne užívanie. Predmet nájmu sa môže užívať len na účely bývania.
5. Nájomca vyhlasuje, že sa so stavom prenajímaného bytu oboznámil a preberá ho do svojho užívania spolu s osobami, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti.

Článok II.

Doba trvania nájmu

1. Zmluva o nájme bytu sa uzatvára na dobu určitú. Nájomný vzťah vzniká dňom **15.01.2024** a končí dňom **14.01.2027**.
2. Nájom bytu zanikne:

- a) Uplynutím dojednanej doby nájmu
 - b) Písomnou dohodou zmluvných strán
 - c) Písomnou výpoveďou
3. Dohodou zmluvných strán nájom zaniká k dohodnutému dňu. Po uplynutí dojednanej doby nájmu, môže byť s nájomcom opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy, ak nájomca riadne plní všetky podmienky nájomnej zmluvy a dodržiava ustanovenia Občianskeho zákonníka vzťahujúce sa na nájom bytu. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude obec informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.
4. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu z nasledovných dôvodov
- a) nespĺňa podmienky uvedené vo VZN č.3/2019 o podmienkach pridelovania bytov vo vlastníctve obce Virt
 - b) hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil včas nájomné alebo úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 2 mesiace,
 - c) alebo ten, kto s ním býva, napriek písomnej výstrahe hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v dome,
 - d) využíva prenajatý byt bez súhlasu vlastníka na iné účely ako na bývanie alebo ak nájomca alebo ten, kto s ním býva, sústavne porušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
 - e) neužíva byt bez vážnych dôvod,
 - f) bez súhlasu vlastníka v predmetnom byte ubytuje osoby, ktoré nie sú uvedené na evidenčnom liste k tomuto bytu (do tohto sa nezarátajú návštevy kratšie ako 15 dní).
- Nájom bytu sa skončí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená nájomcovi.
5. Ak bola daná výpoveď, nájom bytu sa skončí uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola doručená výpoveď. V prípade stanovenom v zákone výpovedná doba sa predlžuje o ochrannú dobu, ktorá trvá šesť mesiacov.
6. Po skončení nájmu nájomca nemá právo na bytovú náhradu (náhradný byt, náhradné ubytovanie alebo prístrešie).
7. Nájomca je povinný ku dňu skončenia nájmu byt odovzdať v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenia.

Článok III.

Nájomné a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu

1. Pre zabezpečenie splácania nájomného zložil nájomca finančnú zábezpeku **255,- €** za užívanie bytu vo výške 3 mesačnej splátky nájomného pred podpísaním prvej nájomnej zmluvy.
2. Odo dňa vzniku nájomného vzťahu je nájomca povinný platiť prenájomateľovi nájomné a úhrady za plnenia poskytované v súvislosti s užívaním predmetu nájmu. Podkladom pre výpočet nájomného a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu je evidenčný list nájomcu.
3. Nájomca je povinný platiť mesačné nájomné vo výške určeného uznesením Obecného zastupiteľstva vo Virte č. 42/2019 zo dňa 30.10.2019.
4. Mesačné nájomné za daný mesiac nájomca uhradza vopred do posledného dňa predchádzajúceho mesiaca vo výške **88,09 €** s uvedením variabilného symbolu **202404**. Za deň úhrady sa považuje deň, kedy je príslušná čiastka pripísaná na účet prenájomateľa.
5. V prípade omeškania s platením nájomného je nájomca povinný zaplatiť prenájomateľovi poplatok z omeškania v zmysle právnych predpisov platných v čase vzniku omeškania. Pri podpísaní tejto zmluvy činí poplatok z omeškania za každý deň omeškania 0,5 promile z dlžnej sumy, najmenej však 0,83 € za každý i začatý mesiac omeškania.
6. Prenajímateľ je povinný vykonať vyúčtovanie platieb za príslušný kalendárny rok a doručiť ho nájomcovi do 60 dní od skončenia príslušného kalendárneho roka. Vyúčtovaním zistený nedoplatok uhradí nájomca do 14 dní od doručenia vyúčtovania. V tej istej lehote je prenájomateľ povinný nájomcovi uhradiť vyúčtovaním zistený

preplatok, ak sa vzájomne nedohodnú inak. Zmluvná strana, ktorá je v omeškaní s platbou, vyplývajúcou z vyúčtovania je povinná zaplatiť druhej zmluvnej strane poplatok z omeškania vo výške stanovenej v bode 5 tejto zmluvy.

7. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomcom zložená finančná čiastka – zábezpeka vo výške **255,- €** bude použitá ako finančná záruka na zabezpečenie splácania nájomného, úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu a úhrad za prípadné poškodenie bytu.
8. V prípade, že nájomca alebo osoby s ním bývajúce spôsobia úmyselnú alebo neúmyselnú škodu na byte alebo jeho zariadení, môže sa so súhlasom prenajímateľa použiť finančnú záruku alebo jej časť vo výške spôsobenej škody na úhradu tejto škody. V prípade úhrady škody alebo jej časti z finančnej záruky je nájomca povinný zložiť túto finančnú záruku v pôvodnej výške, resp. doplatiť rozdiel do pôvodnej výšky najneskoršie do 30 dní od použitia finančnej záruky alebo jej časti na úhradu škody. Ak nájomca nesplní túto povinnosť, je to dôvod na rozviazanie nájomnej zmluvy.
9. Pri skončení nájomného vzťahu vráti prenajímateľ nájomcovi finančnú záruku. V prípade nedoplatkov na nájomnom, na úhradách za plnenia poskytované s užívaním bytu, spôsobené škody, príp. iných nedoplatkov, vráti prenajímateľ nájomcovi finančnú záruku zníženú o dlžnú sumu, resp. výšku škody.

Článok IV. Povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať ustanovenia Občianskeho zákonníka o nájme bytu, ustanovenia tejto zmluvy, ako aj povinnosti uložené príslušnými orgánmi.
2. Nájomca je povinný:
 - a) Udržiavať byt v stave akom ho prevzal.
 - b) Riadne a v čas informovať prenajímateľa o dôležitých skutočnostiach týkajúcich sa predmetného bytu, najmä bezodkladne oznámiť prenajímateľovi zmenu počtu osôb žijúcich s ním v spoločnej domácnosti. Každú zmenu treba nahlásiť do 8 dní odo dňa kedy zmena nastala.
 - c) Včas zabezpečiť vykonanie drobných opráv v byte, starať sa o bežnú údržbu bytu a hradiť náklady s tým spojené. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie opráv a o bežnú údržbu bytu, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady a požadovať o ich náhradu nájomcom.
 - d) Oznámiť prenajímateľovi väčšie opravy v byte bez zbytočného odkladu a umožniť mu ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
 - e) Riadne užívať byt a spoločné priestory a zariadenia, dbať o to, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce nájomníkom výkon ich práv. Ďalej je nájomca povinný udržiavať spoločné priestory a okolie nájomného bytového domu v čistom a udržiavanom stave.
 - f) Odstrániť závady a poškodenia v byte, na spoločných priestoroch a zariadeniach bytu a domu, ktoré spôsobil sám alebo tí, ktorí s ním bývajú. Ak by sa tak nestalo, má prenajímateľ právo, po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť na vlastné náklady, následne požadovať od nájomcu ich náhradu.
 - g) Nájomca je povinný dodržiavať ustanovenia Domového poriadku.
 - h) Nájomca nesmie vykonávať v byte stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu (ďalej len úpravy) bez súhlasu prenajímateľa. V prípade, ak nájomca bez súhlasu prenajímateľa vykoná úpravy v byte, znáša náklady na ich vykonanie sám a po skončení nájmu je povinný uviesť byt na svoje náklady do pôvodného stavu, ak sa s prenajímateľom nedohodne inak. Ak by takouto úpravou mohla byť spôsobená škoda, je povinný nájomca takúto úpravu na vlastné náklady odstrániť.
 - i) Nájomca nesmie prenechať byt, alebo jeho časť do prenájmu tretej osobe bez písomného súhlasu prenajímateľa.
 - j) Nájomca nemôže v byte, alebo v jeho časti, vykonávať podnikateľskú činnosť.
 - k) Nájomca je povinný v prípade ubytovania osôb, ktoré nie sú zapísané v evidenčnom liste na dobu dlhšiu ako 14 dní, nahlásiť túto skutočnosť prenajímateľovi.

- l) Nájomca je povinný umožniť prístup prenajímateľovi do bytu s cieľom prekontrolovať technický stav bytu a dodržiavanie zmluvných podmienok.
- m) Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.
- n) Nájomca je povinný na vlastné náklady zabezpečiť smetnú nádobu (kuka). Miestny poplatok za komunálne odpady a drobné stavebné odpady nájomca hradí na základe rozhodnutia obce.
- o) Poplatok za spotrebu elektrickej energie ako aj poplatok za elektrické hodiny nájomca hradí sám. Odvoz odpadovej vody si nájomca zabezpečí sám na vlastné náklady. Za účelom stanovenia výšky stočného nájomca je povinný raz mesačne umožniť domovníkovi odčítanie vodomera v byte nájomcu. V opačnom prípade je povinný stav vodomera mesačne raz písomne oznámiť domovníkovi na predpísanom tlačive podpísané nájomcom. Vodné sa nájomca zaväzuje uhradiť prenajímateľovi na základe vyúčtovania podľa faktúry vystavenej dodávateľom pitnej vody KOMVaK Komárno.
Prevádzkové náklady, za spotrebu elektrickej energie v spoločných priestoroch, je povinný uhrádzať prenajímateľovi na základe vyúčtovania podľa faktúry vystavenej dodávateľom elektrickej energie ZSE a.s.
- p) Poistenie vnútorného zariadenia bytu vykoná nájomca na vlastné náklady.

Článok V. Zánik nájmu bytu

1. Nájom bytu môže zaniknúť:
 - a) Uplynutím doby nájmu.
 - b) Písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom.
 - c) Písomnou výpoveďou jednej zo zúčastnených strán, pričom je možné vypovedať nájom bytu bez uvedenia dôvodu. Nájom bytu sa končí uplynutím výpovednej doby. Výpovedná doba sú tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená.
 - d) Prenajímateľ môže okamžite ukončiť zmluvu ak nájomca:
 - Hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 1 mesiac, alebo tým, že prenechal byt, alebo jeho časť inému do prenájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa.
 - Alebo ten, kto s ním býva, hrubo poškodzuje byt v nájme, jeho príslušenstvo, spoločné priestory, alebo spoločné zariadenia domu.
 - Využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie, alebo ak nájomca, alebo ten kto s ním býva, sústavne porušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome.Okamžité ukončenie je platné dňom doručenia oznámenia o ukončení zmluvného vzťahu nájomcovi. V tomto prípade sa nájomca musí do 5 dní vysťahovať z bytu.
2. Nájomca je povinný v deň skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi byt v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na opotrebenie, ako je obvyklé pri riadnom užívaní a údržbe, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti prenajímateľovi vznikla. Ak sa nájomca dostane do omeškania s odovzdávaním bytu prenajímateľovi, je povinný zaplatiť mu zmluvnú pokutu vo výške 16,60 € za každý deň omeškania.
3. O odovzdaní bytu spíše zmluvné strany zápisnicu, v ktorej sa opíše najmä stav bytu v čase jeho odovzdania prenajímateľovi.
4. 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 z dôvodov uvedených v bode 1 písm. d) tohto článku zmluvy.

Článok VI.
Závěrečné ustanovenia

1. Zmluvu je možné meniť a dopĺňať výlučne písomnými dodatkami podpísanými oboma zmluvnými stranami. Vzťahy touto zmluvou neupravené sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
2. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch vyhotoveniach, z ktorých prenajímateľ dostane 1 vyhotovenie a nájomca 1 vyhotovenie.
3. Zmluvné strany prehlasujú, že túto zmluvu uzavreli slobodne, vážne, určite a zrozumiteľne, že obsahuje ich skutočnú vôľu o prejave a obsahu ktorej ani v budúcnosti nemôžu vzniknúť žiadne pochybnosti. Zároveň prehlasujú, že jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.
4. Nájomca v zmysle zákona č. 122/2013 Z. z. o ochrane osobných údajov svojím podpisom na tejto zmluve potvrdzuje, že súhlasí so spracovaním jeho osobných údajov prenajímateľom v rozsahu údajov uvedených v záhlaví tejto zmluvy na účel vedenia týchto údajov v evidencii nájomcov a v prípade porušenia záväzkov vyplývajúcich z tejto zmluvy a vzniku pohľadávky prenajímateľa aj vo všetkých informačných systémoch súvisiacich s vymáhaním týchto pohľadávok na súde vrátane výkonu rozhodnutia. Súhlas dávam až do doby vysporiadania všetkých záväzkov vyplývajúcich z tejto zmluvy.

Vo Virte, dňa 15.01.2024

.....
Ing. Ladislav Lengyel
starosta obce

.....
nájomca