

ZMLUVA O NÁJME BYTU č. 10/2024

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: **Ing. Marek Želiar, rod. Želiar**

nar.
trvale bytom: 935 33 Nový Tekov č. 95
č. op.:

MDDr. Dominika Želiarová, rod. Halajová

nar. :
trvale bytom: 935 33 Nový Tekov č. 95
č. op.:

uzavreli túto

ZMLUVU O NÁJME BYTU

I.

Predmet nájmu

1. Prenajíateľ je výlučným vlastníkom 3-izbového bytu o výmere 92,4 m² nachádzajúceho sa v obytnom dome súp. č. 136 postaveného na pozemkoch par. č. 4020/2, ktoré je zapísané 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.

II.

Opis bytu

1. Byt je vykurovaný zemným plynom samostatne a pozostáva z nasledovných obytných miestností: kuchyňa, obývačka, spálňa, detská izba, kúpeľňa, chodba, záchod
2. Celková výmera podlahovej plochy bytu je 92,4 m².
3. S prenájomom bytu je spojený spolu prenájom spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu.
4. Spoločnými časťami bytového domu sú:
základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodište, 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 ohraničený 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, vymalovaný 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 do 31.12.2029.

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 / 125 .- €/ mesiac/ t.j. jednorázovo celkom 250 .- € na účet IBAN: SK42 0200 0000 0000 2872 2152, BIC: SUBASKBX do 14 dní od podpísania nájomnej zmluvy.**
3. Nájomné za užívanie bytu sa stanovuje dohodou a je 125 .- eur (slovom: jednosta dvadsať päť eur) mesačne a vodné je 10,00 eur zálohovo mesačne. **Spolu nájomné je vo výške 135 .- eur** (slovom: jednosta tridsať päť eur). 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.
4. Nájomné a preddavky na služby /záloha za odber vody/ je nájomca povinný platiť mesačne dopredu v hotovosti na obecnom úrade alebo bezhotovostnou platbou na č. účtu prenajímateľa **IBAN: SK42 0200 0000 0000 2872 2152, BIC: SUBASKBX .**
5. 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.
6. Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku nájomného, ako 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.
7. Ak nastanú skutočnosti uvedené v odseku 6 je prenajímateľ oprávnený zmeniť výšku nájomného od 1. dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca.
8. 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.
9. Nedoplatky alebo preplatky vyplývajúce z vyúčtovania sú splatné do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania nájomcovi. Zmluvná strana, ktorá je v omeškani s platbou vyplývajúcou z vyúčtovania je povinná zaplatiť druhej strane poplatok z omeškania vo výške ustanovenej právnym predpisom.

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 vrátane výkonu správcovstva budovy a pamätnej izby.
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 bez písomného súhlasu prenajíateľa, a to ani na svoje náklady.
9. Nájomca nesmie dať byt do podnájmu.
10. Nájomca je povinný do jedného mesiaca oznámiť prenajíateľovi zmenu skutočnosti 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. Vypovedať 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 vyplývajúce 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 výpovedou prenajímateľa, dôvodov uvedených v článku VI./4. tejto zmluvy.

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 09.01.2024

.....
prenajímateľ

.....
nájomca:

.....
nájomca:

Tabuľka č. 1

Názov miestnosti:

Kuchyňa

Chodby

Izba obývacia

Spáľňa

Detská izba

Kúpeľňa

WC

Tabuľka č. 2

Kuchynská linka s drezom

Kuchynský sporák kombinovaný

Plynový sporák a kotel JUNKERS