

Zmluva o nájme bytu č. 3/2024

uzatvorená podľa § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka medzi zmluvnými stranami

Prenajíateľ:

Obec Veľké Dvorany
Sídlo: Veľké Dvorany 2, 956 01 Veľké Dvorany
IČO: 00311243
Zastúpená: Ing. Tibor Zachar, starosta obce
Bankové spojenie: SK30 5600 0000 0008 5060 7001 – Prima banka
/ďalej len "prenajíateľ"/

a

Nájomca:

Meno a priezvisko: Miroslav Rybanský
Rodné číslo:
Bydlisko: Veľké Dvorany 161/3, 956 01
/ďalej len „nájomca“/

za nasledovných podmienok:

I.

Predmet zmluvy

Prenajíateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti vedenej Okresným úradom Topoľčany, katastrálnym odborom, katastrálne územie Veľké Dvorany na LV č. 333, ako parcela registra „C“ č. 160, 161 zastavaná plocha o výmere 492,76 m², v celosti spolu s bytovým domom súpisné číslo 161. V bytovom dome sa nachádza 19 bytových jednotiek.

1. Predmetom tejto zmluvy o nájme bytu je dvojizbový byt č. 3 nachádzajúci sa na prízemí v bytovom dome súpisné č. 161 v obci Veľké Dvorany.
2. Predmetný byt má podlahovú plochu 56,07 m², pričom podlahová plocha jednotlivých miestností je nasledovná: predsieň 10,53 m², kúpeľňa 3,47 m², kuchyňa 8,00 m², WC 1,35 m², 1. izba 15,52 m², 2. izba 17,20 m².
3. Byt je okrem pevne zabudovaných súčastí vybavený kuchynskou linkou, elektrickým sporákom, digestorom, vaňou, umývadlami, svetidlami, záchodom.
4. S právom užívať byt je spojené právo užívať spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu a spoločné príslušenstvo domu, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
5. S užívaním bytu sú spojené nasledovné plnenia: dodávka tepla, teplej úžitkovej vody, studenej vody z verejnej vodovodnej siete, odvod splaškových a dažďových vôd kanalizáciou, dodávka

elektrickej energie do spoločných častí a zariadení domu a vybavenie bytu spoločnou televíznou anténou. Medzi plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu nepatria: dodávka elektrickej energie do bytu, vybavenie bytu anténou pre rozhlasový prijímač, upratovanie spoločných častí a zariadení domu, čistenie chodníkov a odpratávanie snehu.

II.

Nájom bytu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi za nájomné predmetný byt do užívania odo dňa podpisu tejto zmluvy **na dobu určitú od 01. 04. 2024 do 31. 03. 2027.**
2. Pred uzatvorením nájomnej zmluvy bola nájomcovi umožnená prehliadka nájomného bytu.
3. V prenajatom nájomnom byte býva počet nájomníkov podľa evidenčného listu, ktorý tvorí prílohu tejto zmluvy.
4. Nájomca má v zmysle Všeobecne záväzného nariadenia č. 1/2019 obce Veľké Dvorany o podmienkach pridelovania nájomných bytov postavených s podporou štátu (ďalej len VZN) nárok na opakované uzatvorenie zmluvy o nájme tohto bytu pri dodržaní podmienok stanovených v tejto zmluve a v uvedenom VZN.
5. **Výška nájomného je 114,94 € za mesiac**, v čom nie sú zahrnuté platby za služby s nájmom spojené. S užívaním bytu bude nájomca platiť mesačne tieto zálohy:
 - **plyn – dodávka tepla 65,- €**
 - **spotreba EE osvetlenie spoločných priestorov v dome a spotreba EE ČOV 5,- €/osoba**
 - **voda 3,- €/osoba**
 - **fond opráv 17,96 €.**
6. Byty majú spoločnú kotolňu, dodávka tepla sa vypočíta podľa rozlohy bytu. Osvetlenie spoločných priestorov sa vypočíta podľa počtu osôb bývajúcich v byte.
7. Nájomné, ako i služby s nájmom spojené sú splatné vždy mesiac dopredu a to k 25. dňu predchádzajúceho kalendárneho mesiaca bezhotovostným platobným stykom alebo poštovou poukážkou na účet prenajímateľa č. SK30 5600 0000 0008 5060 7001 vedený v Prima banka Topoľčany konštantný symbol 0308. Na požiadanie je nájomca povinný predložiť prenajímateľovi doklady o uskutočnených platbách.
8. Ak nájomca nezaplatí nájomné a zálohy za služby s nájmom spojené v lehote do 5 dní odo dňa splatnosti je povinný uhradiť prenajímateľovi tiež poplatok z omeškania vo výške 2,5 promile z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
9. V prípade zmeny skutočnosti rozhodujúcich pre určenie výšky nájomného má prenajímateľ právo zmeniť výšku nájomného.
10. Výšku mesačných záloh a za služby s nájmom spojené má prenajímateľ právo zvýšiť, ak je preto dôvod vyplývajúci zo zmeny danej osobitným predpisom alebo z dôvodu rozhodnutia cenových orgánov. Zmenu musí prenajímateľ oznámiť nájomcovi najmenej 60 dní vopred.

III.

Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi predmetný byt v stave spôsobilom na riadne užívanie.
2. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na úhrade **finančnej zábezpeky vo výške 689,64€** pre zabezpečenie splácania nájomného a úhrad za prípadné poškodenie bytu.

3. Prenajímateľ je povinný do 15 dní odo dňa skončenia nájmu, vypratania bytu, nahlásenia skončenia trvalého pobytu nájomcom a osobami, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti vrátiť nájomcovi finančnú zábezpeku, uvedenú v odseku 2, po odrátaní nedoplatku na nájomnom a vzniknutých škôd. Čím nie je dotknuté právo prenajímateľa odoprieť vrátenie finančnej zábezpeky až do splnenia všetkých povinností nájomcu bytu, vyplávajúcich z tejto nájomnej zmluvy.
4. Prenajímateľ je povinný informovať nájomcu o možnosti opakovaného uzatvorenia nájomnej zmluvy najmenej tri mesiace pred termínom skončenia nájmu.
5. Ostatné práva a povinnosti prenajímateľ vyplývajúce z nájmu upravujú § 687 až § 695 Občianskeho zákonníka.

IV.

Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca bytu a osoby žijúce s nájomcom v spoločnej domácnosti, majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory bytového domu.
2. Nájomca bytu je povinný užívať byt a spoločné priestory bytového domu riadne a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
3. Nájomca je povinný podať prenajímateľovi pravdivé údaje slúžiace k zostaveniu poradovníka a výberu nájomcov. Nájomca zodpovedá za všetky škody vzniknuté uvedením nepravdivých alebo chybných údajov.
4. Nájomca sa zaväzuje najneskôr súčasne s odovzdaním bytu podľa čl. III ods. 2 zaplatiť prenajímateľovi finančnú zábezpeku, uvedenú v čl. III ods. 3 tejto zmluvy.
5. Nájomca je povinný najneskôr do 30 dní od doručenia vyúčtovania uhradiť prenajímateľovi nedoplatok z ročného vyúčtovania úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu. Preplatok vráti prenajímateľ do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania.
6. Nájomca je povinný nahlásiť prenajímateľovi najneskôr do 30 dní, skutočnosti rozhodujúce pre určenie výšky záloh na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu, najmä zmenu počtu osôb žijúcich v predmetnom byte.
7. Nájomca nesmie uzatvárať zmluvy s tretími osobami týkajúce sa predmetného bytu, najmä nesmie dať byt do podnájmu inej osobe.
8. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu tých opráv v byte, ktoré má znášať prenajímateľ, a umožniť ich vykonanie.
9. Nájomca nesmie vykonávať žiadne stavebné úpravy v predmetnom byte.
10. Nájomca a osoby žijúce s nájomcom v spoločnej domácnosti sú poplatníkmi miestneho poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady.
11. Počas doby nájmu umožní nájomca a osoby žijúce v spoločnej domácnosti vstup do bytu zamestnancom ministerstva, príslušného krajského stavebného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu.
12. Ostatné práva a povinnosti nájomcu vyplývajúce z nájmu bytu upravujú § 687 až § 695 Občianskeho zákonníka.

V.

Zánik nájmu bytu

1. Nájom bytu skončí uplynutím doby uvedenej v čl. II ods. 1 tejto zmluvy.
2. Nájom bytu zanikne tiež písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom alebo písomnou výpoveďou.
3. Prenajímateľ môže vypovedať nájom len z dôvodov taxatívne uvedených vo VZN obce.
4. Nájomca je oprávnený vypovedať zmluvu i bez udania dôvodu. Nájom v prípade výpovede končí v posledný deň mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená prenajímateľovi.
5. Nájomca je povinný uvoľniť byt v prípade skončenia nájmu, najneskôr v posledný deň doby nájmu.
6. Pri zániku nájmu bytu, nájomca ani osoby prihlásené u nájomcu na trvalý alebo prechodný pobyt nemajú právo na bytovú náhradu. Pri odovzdaní nájomného bytu nájomca aj osoby s ním žijúce v spoločnej domácnosti, sú povinné zrušiť trvalý alebo prechodný pobyt.

VI.

Odovzдание bytu

1. Prenajímateľ podpisom tejto zmluvy potvrdzuje odovzдание predmetného bytu nájomcovi v stave opísanom v čl. I ods. 2 a spôsobilom na riadne užívanie. Spolu s bytom prenajímateľ odovzdáva nájomcovi aj vybavenie bytu podľa čl. I ods. 3 tejto zmluvy, kľúče od bytu, vchodu a spoločných priestorov bytového domu.
2. Nájomca podpisom tejto zmluvy potvrdzuje prevzatie predmetného bytu od prenajímateľa v stave a v rozsahu podľa odseku 1.
3. Pre účely tejto zmluvy a nájmu predmetného bytu sa odseky 1 a 2 považujú za protokol o odovzdaní a prevzatí nájomného bytu.

VII.

Záverečné ustanovenia

1. Spôsob a subjekt správy domu a poskytovania plnení spojených s užívaním bytu určuje prenajímateľ. Ich zmenu je povinný oznámiť nájomcovi minimálne 60 dní vopred. V čase uzavretia tejto zmluvy zabezpečuje správu domu a poskytovanie plnení spojených s užívaním bytu prenajímateľ ako vlastník domu.
2. Pre účely tejto zmluvy sa dňom zaplatenia nájomného, preddavku, nedoplatku na úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu alebo iného plnenia rozumie deň, v ktorý banka pripíše dlžnú sumu na účet prenajímateľa.
3. Nahlásiť trvalý pobyt v bytovom dome je oprávnený len nájomca bytu a jeho deti, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti. V prípade spoločného nájmu bytu manželmi v zmysle § 703 ods. 1 Občianskeho zákonníka obaja manželia a ich deti, ktoré s nimi žijú v spoločnej domácnosti. V prípade spoločného nájmu bytu v zmysle § 700 ods. 1 Občianskeho zákonníka každý zo spoločných nájomcov a ich deti, ktoré s nimi žijú v spoločnej domácnosti. V ostatných prípadoch je k nahláseniu trvalého pobytu potrebný písomný súhlas prenajímateľa.
4. U predmetného bytu nemožno realizovať prevod vlastníckeho práva.

5. Pokiaľ táto zmluva neupravuje niektoré vzťahy vyplývajúce s nájmu predmetného bytu, použijú sa príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka.
6. Zmeniť alebo doplniť túto zmluvu možno len písomne na základe súhlasných prejavov účastníkov zmluvy.
7. Zmluva bola vyhotovená v dvoch vyhotoveniach. Jedno vyhotovenie zmluvy pre prenajímateľa a jedno vyhotovenie zmluvy pre nájomcu.
8. Zmluva bola účastníkmi prečítaná, vzájomne vysvetlená, účastníci jej obsahu porozumeli. Účastníci zmluvy zároveň prehlasujú, že zmluva vyjadruje ich slobodnú a vážnu vôľu, nebola uzavretá v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok.
9. Nájomca týmto v súlade s príslušnými ustanoveniami zákona o ochrane osobných údajov poskytuje súhlas so spracovaním osobných údajov na účel nájomnej zmluvy a to v rozsahu – titul, meno, priezvisko, adresa, dátum narodenia, rodné číslo po dobu trvania evidencie nájomnej zmluvy.

Vo Veľkých Dvoranoch, dňa 27. 03. 2024

prenajímateľ

nájomca