

ZMLUVA O NÁJME BYTU č. 1 - A

Medzi:

Prenajíateľ: **OBEC Jelka**, zastúpená Ing. Gabrielom Kišom, starostom obce
So sídlom: Mierová 959/17, 925 23 Jelka
IČO: 00306011
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a. s.
Číslo účtu: SK33 5600 0000 0038 5796 7011
/ďalej len „prenajíateľ“ v príslušnom gramatickom tvare/

a

Nájomca:

Meno a priezvisko: Mária Dajčová
Trvale bytom: Jelka
Dátum narodenia:

/ďalej len „nájomca“ v príslušnom gramatickom tvare /

I. Predmet nájmu

1. Prenajíateľ prenecháva nájomcovi na užívanie na dobu určitú: od 16.07.2024 do 15.07.2025 byt č. 1 - A na Hlavnej ulici č. 1648/403 v Jelke. Výlučným vlastníkom bytu je prenajíateľ.
2. Vykurovanie bytu: elektrické – tepelné čerpadlo.
Byt pozostáva z: zádverie, kúpeľňa + WC, kuchyňa + jedáleň, obývacia izba, spálňa, kobka.
Počet obytných miestností: 2 (obývacia izba a spálňa).
Príslušenstvo bytu tvorí:
 - a) zádverie,
 - b) kúpeľňa + WC,
 - c) kuchyňa + jedáleň,
 - d) kobka b. j. A.Zariadenie bytu tvorí:
 - e) kuchynská linka, vstavaná indukčná platňa, vstavaná teplovzdušná trúba, chladnička s mrazničkou,
 - f) umývadlo, toaleta, vaňa,
 - g) vnútorné žalúzie,
 - h) a iné príslušenstvo vyplývajúce z fotodokumentácie, ktorá bola vyhotovená pri prevzatí bytu č. 1 – A.Spoločné priestory bytového domu tvorí: chodba a technická miestnosť.
Spoločné zariadenie bytového domu tvorí: tepelné čerpadlo.

3. Predmet nájmu na základe tejto zmluvy je oprávnený užívať nájomca a nasledovní členovia jeho domácnosti:
 1.
Meno a priezvisko: Sabina Bihariová
nar. dňa v, r.č
 2.
Meno a priezvisko: Sebastián Bihari
nar. dňa v, r.č.
4. Iné osoby, ako sú uvedené v ods. 3 tohto bodu zmluvy sú oprávnené užívať predmet nájmu len na základe písomného súhlasu prenajímateľa.
5. Nájomca sa so stavom prenajímaného bytu oboznámil a vyhlasuje, že bez závad ho prevzal do svojho užívania spolu s osobami, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti.

II. Výška a spôsob platby nájomného

1. Dňom uzavretia nájomnej zmluvy vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenajímateľovi nájomné za byt a úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu.
2. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi nájomné vo výške 237,50 Eur mesačne a do fondu opráv, údržby a prevádzky 12,50 Eur mesačne, teda celkom **250,00 Eur mesačne**.
3. Nájomca sa zaväzuje platiť úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu a to
 - a) skutočné náklady za odvoz a zneškodnenie odpadu podľa platného VZN obce Jelka,
 - b) skutočné náklady na vodné a stočné podľa odpočtu vodomera a elektrickej energie podľa odpočtov.Nájomca sa zaväzuje platiť preddavky za plnenia poskytované s užívaním bytu vo výške **80,00 Eur mesačne**
4. Výška úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu podľa odseku 3 tohto článku sa oznámi nájomcovi do 5 dní odo dňa obdržania faktúry od poskytovateľa služby. Úhrada za plnenia poskytované s užívaním bytu sa platí mesačne do 30.-ho dňa príslušného mesiaca.
5. Nájomné, príspevok do fondu opráv, údržby a prevádzky a preddavky za plnenia poskytované s užívaním bytu sa platí mesačne do 30.-ho dňa príslušného mesiaca.
6. V prípade omeškania s platbami je nájomca povinný zaplatiť poplatok za omeškanie vo výške 0,1% za každý deň omeškania.
7. Nájomca je povinný pred podpisom nájomnej zmluvy zložiť kauciu na účet prenajímateľa alebo v pokladni obecného úradu vo výške 3-násobku mesačného nájomného, ktorá je považovaná ako finančná zábezpeka na kompenzáciu pre prípady vzniku nedoplatkov alebo spôsobených škôd nájomcom. V prípade vyrovnaných záväzkov bude po ukončení nájomného vzťahu kaucia alebo jej oprávnená časť vrátená nájomcovi prostredníctvom prevodu na účet alebo v pokladni obecného úradu.

III. Podmienky zmeny pre určenie výšky nájomného

1. Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že prenajímateľ je oprávnený jednostranne upraviť výšku nájomného podľa aktuálne platného všeobecne záväzného nariadenia obce Jelka a dokumentu s názvom „Systém sociálneho bývania s prvkami prestupného bývania pre obec Jelka“, upravujúceho výšku sadzby nájomného za nájom bytov vo vlastníctve obce Jelka. Zmenu sadzby nájomného a výšku nového nájomného oznámi prenajímateľ nájomcovi písomnou formou. Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že prenajímateľ je oprávnený jednostranne upraviť výšku preddavkov za plnenia poskytované s užívaním bytu, ak to výška skutočných nákladov za plnenia poskytované s užívaním bytu odôvodňujú.
2. Zmenu výšky nájomného môže prenajímateľ zmeniť od 1. dňa mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo prenajímateľa na vykonanie zmeny.
3. Nájomca je povinný do 30 dní oznámiť prenajímateľovi tie skutočnosti, ktoré sú rozhodujúce pre určenie nájomného (napríklad zmena počtu osôb v domácnosti).
4. Nájomca platí nájomné, príspevok do fondu opráv, údržby a prevádzky a preddavky za plnenia poskytované s užívaním bytu Prenajímateľovi v hotovosti do pokladne Obecného úradu v Jelke, prípadne šekom alebo prevodom na účet prenajímateľa číslo: SK33 5600 0000 0038 5796 7011.

IV. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi predmet nájmu spolu s jeho príslušenstvom v stave spôsobilom na riadne užívanie a zaväzuje sa zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním predmetu nájmu.
2. Nájomca vyhlasuje, že sa dôkladne oboznámil s technickým stavom predmetu nájmu a predmet nájmu preberá do svojho užívania v tomto stave. Nájomca ďalej vyhlasuje, že predmet nájmu v uvedenom stave považuje za spôsobilý na dohodnuté užívanie.
3. Nájomca berie na vedomie, že:
 - a) nesmie bez písomného súhlasu prenajímateľa okrem svojich potomkov v priamom rade a osôb uvedených v bode I. ods. 7 zmluvy prihlásiť iné osoby k trvalému, resp. prechodnému pobytu v prenajatom byte;
 - b) predmet nájmu nesmie vymeniť resp. prevádzať svoje práva vyplývajúce z tejto zmluvy na tretiu osobu,
 - c) zodpovedá za príslušenstvo bytu. V prípade, ak nájomca alebo osoby s ním žijúce v spoločnej domácnosti spôsobia škodu na príslušenstve bytu, má nájomca povinnosť uviesť poškodené príslušenstvo do pôvodného stavu, alebo uhradiť prenajímateľovi vzniknutú škodu,
 - d) nesmie umožniť odber elektrickej energie iným nájomníkom z vlastného rozvodu elektrickej energie.
 - e) nesmie bez písomného súhlasu prenajímateľa vykonať žiadne úpravy bytu, bytového domu a príľahlých pozemkov,

- f) je povinný udržiavať predmet nájmu, spoločné priestory a príslušné pozemky v riadnom stave, najmä dohodnúť s ostatnými nájomcami bytového domu a asistentom bývania (poverený zamestnanec prenajímateľa) rozvrh na čistenie a dezinfekciu spoločných priestorov minimálne raz týždenne, podľa potreby aj častejšie, a tento rozvrh dodržiavať, dohodnúť s ostatnými nájomcami bytového domu a asistentom bývania (poverený zamestnanec prenajímateľa) rozvrh na udržiavanie trávnatého porastu (vrátane kosenia) a záhonov na príslušných pozemkoch, a tento rozvrh dodržiavať,
 - g) je povinný dodržiavať pravidlá vyplývajúce z dokumentu s názvom „Systém sociálneho bývania s prvkami prestupného bývania pre obec Jelka.
4. Prenajímateľ po skončení nájmu neuhradí nájomcovi náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal v byte bez súhlasu prenajímateľa. V prípade, že vykonaním stavebných a iných zmien v byte sa zvýši kvalita bývania a vybavenie bytu, prenajímateľ nebude požadovať uvedenie bytu do pôvodného stavu.
 5. Nájomca má právo na opakované uzavretie zmluvy o nájme bytu v prípade, že dodrží všetky podmienky uvedené v tejto zmluve, v dokumente s názvom „Systém sociálneho bývania s prvkami prestupného bývania pre obec Jelka“ a v platných právnych predpisoch a taktiež v prípade, že nebude mať nedoplatok voči prenajímateľovi, voči obci Jelka.
 6. Nájomca vyhlasuje, že sa oboznámil s Domovým poriadkom pre domy s bytmi nižšieho štandardu na Hlavnej ceste v Jelke a zaväzuje sa dodržať jeho ustanovenia.
 7. Nájomca berie na vedomie, že v prípade porušenia ustanovení tejto zmluvy, dokumentu s názvom „Systém sociálneho bývania s prvkami prestupného bývania pre obec Jelka“ alebo Domového poriadku, s nájomcom nebude predĺžený nájomný vzťah a nájomca nemá nárok na náhradný byt alebo náhradné ubytovanie zo strany prenajímateľa.
 8. Porušenie povinností vyplývajúcich z tejto zmluvy sa považuje za hrubé porušenie povinností vyplývajúcich z nájmu bytu.

V. Záverečné ustanovenia

1. Nájomný pomer zanikne niektorým z uvedených spôsobov:
 - a) uplynutím dohodnutého času nájmu;
 - b) písomnou dohodou uzavretou medzi prenajímateľom a nájomcom;
 - c) písomnou výpoveďou;
 - d) odstúpením prenajímateľa od zmluvy.
2. Nájomca aj prenajímateľ môžu ukončiť nájomný vzťah písomnou výpoveďou. Prenajímateľ môže dať výpoveď iba z dôvodov uvedených v § 711 Občianskeho zákonníka. V prípade zabezpečovania bytových náhrad bude nájomca postupovať v súlade s § 712 a nasl. Občianskeho zákonníka. Pri zániku nájmu dohodnutého na určitý čas nemá nájomca právo na bytovú náhradu.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že poukazom na ust. § 679 ods. 3 Občianskeho zákonníka, prenajímateľ je oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť v prípade, ak nájomca napriek

písomnému upozorneniu zo strany prenajímateľa užíva predmet nájmu takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo mu hrozí značná škoda.

4. Nájomca je povinný najneskôr do 3 dní od skončenia nájmu odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
5. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.

V Jelke, dňa: 28.06.2024

.....
Prenajímateľ
Obec Jelka
Ing. Gabriel Kiš, starosta obce

V Jelke dňa: 16.07.2024

.....
Nájomca