

ZMLUVA O NÁJME BYTU č. 2

uzavretá v zmysle § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka

ZMLUVNÉ STRANY:

Prenajímateľ

Názov: **Obec Lok**
Sídlo: **Poštová 23, 935 38 Lok**
Zastúpená: **Ján Márfoldi, starosta obce**
IČO: **00307211**
DIČ: **2021218705**
Bankové spojenie: **Prima banka Slovensko, a.s., pobočka Vráble**
Číslo účtu (IBAN): **SK51 5600 0000 0023 0169 5001**

a

Nájomca

Meno a priezvisko: **Romana Márfoldiová**
Dátum narodenia:
Rodné číslo:
Bankové spojenie:
Číslo účtu (IBAN):
Telefón:
Email. adresa:

uzavreli túto

ZMLUVU O NÁJME BYTU

I.

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom obytného domu BJ B Hlavná 56/5 na parc. č. 479/2 v Loku, ktorý je na Katastrálnom úrade Levice zapísaný na liste vlastníctva č. 1395, pre katastrálne územie Lok.
2. Prenajímateľ za podmienok dohodnutých touto zmluvou prenecháva nájomcovi do užívania 1 izbový byt č. **2** obytného domu BJ B Hlavná 56/5, na parc. č. 479/2 v Loku.

3. Predmetný byt pozostáva: vid' príloha – „Evidenčný list nájomného bytu“, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.

II. Opis bytu

1. Byt je vykurovaný zemným plynom samostatne a pozostáva z nasledovných miestností: obývacia izba s kuchyňou, chodba, kúpeľňa, WC. Celková výmera podlahovej plochy bytu je vid' tabuľku č. 1.
2. Vybavením a zariadením bytu je vid' tabuľku č.2.
3. Byt je užívateľsky schopný, vymaľovaný a všetky predmety a zariadenia, nachádzajúce sa v byte sú funkčné.
4. K nájomnému bytu je pridelené jedno parkovacie miesto pre motorové vozidlo.

III. Doba nájmu

Nájom bytu vzniká dňom **01. septembra 2024** a uzatvára sa na dobu 3 rokov, t. j. **do 01. septembra 2027.**

1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú a to na obdobie 3 rokov, počnúc dňom podpisu tejto zmluvy oboma zmluvnými stranami a končí uplynutím dojednanej doby dňom, ktorý je zhodný s dňom vzniku nájmu.
2. Nájom končí uplynutím dohodnutej doby nájmu, alebo pred uplynutím tejto doby dohodou zmluvných strán, alebo výpoveďou zákonom stanovených prípadoch.
3. Nájomca má právo na opakované uzavretie nájmu v prípade, že si bude riadne a včas plniť svoje povinnosti, vyplývajúce z tejto zmluvy o nájme, najmä riadne a včas platiť nájomné a poplatky za služby s podnájomom spojené a bude zároveň spĺňať podmienky na užívanie tohto bytu stanovené osobitným predpisom.
4. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude prenajímateľ informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu. O uzavretie nájomnej zmluvy, resp. predĺženie nájomnej zmluvy musí nájomca požiadať písomne obec doručením žiadosti na obecný úrad, minimálne tri mesiace pred uplynutím nájmu na dobu určitú a doručiť doklady k prehodnoteniu nájmu v zmysle zákona č. 443/2010 Z. z. §12, ods. 3., inak jeho právo na opakované uzavretie nájmu zaniká a nájom končí dňom uplynutia dohodnutej doby nájmu.
5. Pri zániku nájmu dohodnutého na určitý čas, nemá nájomca právo na bytovú náhradu.

IV. Nájomné a úhrada za plnenia poskytované s udržiavaním bytu

1. Nájomca je povinný platiť prenajímateľovi nájomné, úhradu za služby poskytované s užívaním bytu.
2. Nájomné za užívanie bytu je **92,77 € /mesačne/** a **15,39 €** fond opráv /mesačne/.

3. Na úhradu plnení poskytovaných služieb s užívaním bytu je nájomca povinný platiť prenajímateľovi:
 - dodávku studenej vody + odpadové vody: **25,50 €** záloha mesačne a 1x ročne vyúčtovanie podľa skutočnej spotreby
 - spoločné osvetlenie, STA **1,50 €**
 - ostatné poplatky (revízie, poistné, správa bytov) **7,70 €**
 - odvoz a likvidáciu domového odpadu – poplatky za komunálne odpady vyrubené Rozhodnutím v zmysle platného VZN obce.
4. Nájomné je nájomca povinný platiť vždy mesiac vopred do **20. dňa** príslušného mesiaca, bezhotovostnou platbou na účet prijímateľa Prima Banka, a.s., **IBAN: SK515600 0000 002301695001**, variabilný symbol **5602** celkovú sumu **142,86 €**.
5. Ak nájomca neuhradí nájomné a úhradu za poskytované služby riadne a včas, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania v súlade s § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka, ktorý výšku ustanovuje § 4 nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z. v platnom znení. **Poplatok z omeškania je za každý deň omeškania 0,005 dlžnej sumy, najmenej však 0,83 eura za každý i začatý mesiac omeškania.**
6. Súčasťou nájomnej zmluvy je notárska zápisnica, v ktorej nájomca vyjadril súhlas s podmienkami stanovenými vo VZN a určil si miesto, na ktoré bude nájomca vypratý v prípade ukončenia nájmu a uplatnenia VZN. Notárska zápisnica bola napísaná notárkou JUDr. Miriam Halabukovou v Notárskom úrade v Leviciach, Vojenská 17 dňa 24.11.2023.
7. V prípade, ak sa nájomca k termínu ukončenia zmluvy z nájomného bytu neodst'ahuje, vlastník zabezpečí vypratanie nájomného bytu na náklady nájomcu na miesto určené v notárskej zápisnici.
8. Nájomca je povinný zaobchádzať so zariadením šetrne. V prípade poškodenia je povinný ho opraviť alebo vymeniť na vlastné náklady.
9. Prenajímateľ je povinný vykonať vyúčtovanie ročnej úhrady za poskytované služby s užívaním bytu do 30 dní od zistenia skutočných nákladov vynaložených za poskytnuté plnenia v predchádzajúcom kalendárnom roku.
10. Nedoplatky alebo preplatky vyplývajúce z vyúčtovania sú splatné do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania nájomcovi. Zmluvná strana, ktorá je v omeškaní s platbou vyplývajúcou z vyúčtovania je povinná zaplatiť druhej strane poplatok z omeškania.
11. Odvoz a zneškodňovanie odpadových vôd zabezpečí obec na náklady nájomcu.

V. Fond opráv

1. Použitie fondu opráv
 - a) Fond opráv možno použiť na údržbu nájomných bytov, nebytových priestorov, ako aj na ich reprodukciu a veci alebo činnosti napomáhajúce, resp. úzko spojené s touto údržbou. Čerpanie je možné použiť aj na vylepšenie technického a estetického stavu objektov.
 - b) K údržbe bytových domov, ktorá je hradená z fondu opráv, patria pravidelné odborné prehliadky a odborné kontroly podľa platnej legislatívy a to: revízia prenosných hasiacich prístrojov a požiarneho vodovodu, revízia komínov, bleskozvodov, revízia elektrickej inštalácie a elektrických zariadení a revízia plynových kotlov a domového plynovodu a oprava a výmena meračov.

- c) Financie z FO možno použiť po schválení starostom alebo obecným zastupiteľstvom.
2. Pre účelné hospodárenie sa fond opráv vedie na samostatnom bankovom účte.

VI.

Drobné opravy

1. Drobnými opravami v byte súvisiacimi s jeho užívaním (ďalej len „drobné opravy“) sú opravy bytu, miestnosti neslúžiacej na bývanie, ktorá je súčasťou bytu, ich príslušenstva, zariadenia a vybavenia, ako aj výmeny drobných súčiastok jednotlivých predmetov zariadenia alebo vybavenia.
2. Drobnými opravami sú aj opravy bytu, miestnosti neslúžiacej na bývanie, ktorá je súčasťou bytu, ich príslušenstva, zariadenia a vybavenia, ako aj výmeny drobných súčiastok jednotlivých predmetov zariadenia alebo vybavenia.
3. Náklady spojené s bežnou údržbou bytu sú náklady za práce, ktoré sa obvykle vykonávajú pri dlhšom užívaní (ďalej len „obvyklé udržiavacie náklady“), ako napríklad maľovanie, oprava podláh, stien.
4. Nájomca neuhrádza náklady na drobné opravy a obvyklé udržiavacie náklady, ak ich potreba vznikla pred uzavretím nájomnej zmluvy alebo ak vznikli ako dôsledok opráv, ktoré je povinný znášať prenajímateľ.
5. Ak niet inej dohody, uhrádzajú nájomcovia bytov so spoločným príslušenstvom náklady na drobné opravy a obvyklé udržiavacie náklady spojené s užívaním spoločného príslušenstva pomerne podľa počtu osôb, ktoré v byte bývajú. Užívatelia miestnosti neslúžiacej na bývanie uhrádzajú tieto náklady podľa pomeru plochy, ktorú užívajú.
6. Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním:
 - a) sanitárne zariadenie
 - oprava, výmena sifónu
 - oprava batérie
 - oprava pevnej alebo hadicovej sprchy
 - výmena tesnenia
 - výmena retiazok a zátok ku všetkým predmetom
 - oprava, výmena dvierok na obmurovanej vani
 - oprava, výmena podpier, ružíc, ťahadiel
 - čistenie zanesených odpadových rúr z bytu
 - oprava, výmena násosky splachovača, plavákovej gule s pákou, padákového drôtu a páky, sedacej dosky s poklopom, priechodného ventilu pred záchodovou nádržou, záchodovej manžety
 - oprava tlakového splachovača s výmenou jednotlivých drobných súčastí
 - b) elektrické zariadenie
 - oprava, výmena vypínačov všetkých druhov, poistiek a ističov všetkých druhov, zásuviek, tlačidiel, objímok, zvončekového a signalizačného zariadenia, včítane tlačidla pri vchode, transformátora, zvončeka i miestnej batérie, ak patrí k bytu
 - oprava osvetľovacích telies, prípadne výmena ich jednotlivých súčastí
 - c) kuchynské, izbové a kúpeľňové pece
 - oprava rúr na pečenie a plechov v kuchynskej peci
 - oprava ohrievačov vody

- d) plynové a elektrické sporáky a variče, plynové radiátory a prenosné plynové piecky
 - oprava horákov
 - oprava, výmena uzavieracích kohútikov plynu
 - výmena a dopĺňanie skrutiek, nitov a ostatných drobných súčiastok
 - oprava, výmena vypínačov elektrického prúdu
 - oprava platničiek a rúry na pečenie
 - výmena prívodného kábla alebo hadice
 - výmena plechu, pekáča a roštu do rúry na pečenie
 - prečistenie plynovodných prívodiek od plynomeru k spotrebičom
- e) ohrievače vody, plynové, prietokové a elektrické zásobníky
 - oprava termostatu
- f) kovanie a zámky
 - oprava, výmena kľuky, olivy, štítka, tlačidla, prizmatického skla, poštovej schránky, nárazníkov, medzidverových spojov, zachytávačov roliet, západiek, závesov koľajničiek, kladiek, ventilácií, retiazok, ťahadiel, zámkov, vložiek do zámkov, kľúčov
- g) okná a dvere
 - tmelenie okien
 - menšia oprava, výmena deliacich priečelí a líšt zasklených dverí
 - zasklievanie jednotlivých okien
 - menšia oprava, výmena časti obloženia okenných parapetov
- h) podlahy
 - oprava uvoľnených dlaždíc do 1,5 m²
 - upevnenie, výmena prahu
 - upevnenie, náhrada podlahových líšt.

VII.

Práva a povinnosti z nájmu

1. Prenajímateľ 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 má popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
3. Nájomca je povinný užívať byt, spoločné priestory a zariadenia domu riadne a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu. Pri výkone svojich práv je nájomca povinný dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv.
4. Nájomca je povinný udržiavať poriadok a čistotu v bytoch, spoločných priestoroch a okolí bytovej jednotky.
5. Nájomca je povinný zabezpečiť vykonanie drobných opráv v byte, starať sa o bežnú údržbu bytu a hradiť náklady s tým spojené.
6. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a o bežnú údržbu bytu, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady sám a požadovať od neho náhradu.
7. Ak prenajímateľ nesplní svoju povinnosť odstrániť závady brániace riadnemu užívaniu bytu, alebo ktorými je výkon práva nájomcu užívať byt ohrozený, má nájomca právo po

- predchádzajúcom upozornení prenajímateľa závady odstrániť v nevyhnutnej miere a požadovať od neho náhradu účelne vynaložených nákladov.
8. Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v byte alebo dome sám alebo tí, ktorí s ním bývajú. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.
 9. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v byte a na vonkajšej fasáde bytovej jednotky bez písomného súhlasu nájomcu, a to ani na svoje náklady.
 10. Nájomca nesmie dať byt do podnájomu.
 11. Nájomca po dobu nájmu musí byť prihlásený k trvalému pobytu v obci Lok.
 12. ZÁKAZ FAJČENIA V SPOLOČNÝCH PRIESTOROCH.

VIII.

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 prenajímateľa a nájomcu alebo písomnou výpoveďou. Vypovedať nájom môžu obe zmluvné strany.
3. Nájomca môže vypovedať nájomnú zmluvu bez udania dôvodu.
4. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu len spôsobom ustanoveným v zákone a len z dôvodov v ňom uvedených:
 - 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 a náklady spojené s užívaním bytu za dlhší čas ako 3 mesiace, opakovaným nepravidielnym platením (nájom, voda, odpadové vody, plyn, elektrina), alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do nájmu,
 - c) nájomca využíva byt bez súhlasu nájomcu na iné účely ako na bývanie.
5. Výpovedná lehota je 2 mesiace. Ak nájom bytu vypovie nájomca, výpovedná lehota začne 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 splnení zákonných podmienok.
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 prenajímateľovi vznikne.
7. O odovzdaní bytu zmluvné strany spíšu zápisnicu, v ktorej sa opíše najmä stav bytu v čase jeho odovzdania nájomcovi.
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 výpoveďou prenajímateľa, z dôvodov uvedených v článku VIII./4. tejto zmluvy.
9. V súlade so všeobecným záväzným nariadením obce sa nájom po uplynutí dohodnutej doby na základe dohody zmluvných strán môže predĺžiť vždy o ďalšie 1 až 3 roky.

IX.

Záverečné ustanovenia

1. Túto zmluvu možno zmeniť len písomnou dohodou oboch zmluvných strán.
2. Vzťahy neupravené touto zmluvou sa spravujú ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
3. Zmluva sa vyhotovuje v troch rovnopisoch, z ktorých nájomcovia dostanú po jednom vyhotovení a prenajímateľ jedno vyhotovenie.
4. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzatvorili po vzájomnej dohode, jej obsahu rozumejú a na znak súhlasu zmluvu podpísali.

V Loku, dňa

.....
prenajímateľ

.....
nájomca

A.

Evidenčný list obecného nájomného bytu

Bytový dom 12 BJ B, Hlavná ulica, súp. č. 56, orient. č. 5, č. bytu 2.

Nájomník: Romana Márföldiová, nar.

Byt sa skladá z:

- chodba	o podlahovej ploche	3,72 m ²
- WC	o podlahovej ploche	1,08 m ²
- kúpeľňa	o podlahovej ploche	3,32 m ²
- obývacia izba s kuchyňou	o podlahovej ploche	24,99 m ²

Celková výmera plochy bytu je 33,11 m².

Údaje o osobách bývajúcich v byte (mimo užívateľa bytu)

Meno a priezvisko	Dátum narodenia	Pomer k užívateľovi	Poznámka

Nájom – výpočet:

Základný nájom + fond opráv = čistý nájom

92,77 € + 15,39 € = 108,16 €

Záloha za vodu a odpadové vody + elektrina + elektrina spoločné priestory = zálohy spolu

25,50 € + 1,50 € = 27,00 €

Revízie, poisťné, správa bytov = ostatné poplatky

7,70 €

Spolu 142,86 €

Ján Márföldi
starosta obce

P r í l o h a

BYT č. 2

Tabuľka č. 1

Názov miestností:	Plocha:
Chodba	3,72 m ²
WC	1,08 m ²
Kúpeľňa	3,32 m ²
Obývacia izba s kuchyňou	24,99 m ²
S p o l u:	33,11 m²

Tabuľka č.2

Vybavenie bytu:

Kuchynská linka s drezom a digestorom	1 ks
Kuchynský sporák – elektrický	1 ks
Plynový kotol Biasi	1 ks
Vaňa	1 ks
Umývadlo keramické	1 ks
Batérie	3 ks
Izbový termostat	1 ks
Vývod na práčku	1 ks
Dvere vchodové protipožiarne	1 ks
Dvere plné - interiérové	2 ks
Zvonček	1 ks
Rebríkový radiátor	1 ks
Axiálny ventilátor	2 ks
Svietidlá	3 ks
Plastové okná s izol. 3-sklom	
Plastové parapety	
Plávajúca podlaha	
Obkladačky a keram. dlaždice – WC, kúpeľňa, kuchyňa	