

ZMLUVA O NÁJME BYTU

uzatvorená podľa § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka a zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na
rozvoj bývania a o sociálnom bývaní

Prenajímateľ:

O B E C H E L C M A N O V C E

Helcmanovce 161, 055 63

Bankové spojenie: VÚB, a.s., pobočka Krompachy

Číslo účtu / IBAN: SK11 0200 0000 0000 2502 7592

v zastúpení Tiborom Theisom, starostom obce

IČO: 00329100

(ďalej len „**prenajímateľ**“)

a

Nájomca:

Matej T H E I S

nar. [REDACTED],

r. č. [REDACTED]

trvale bytom: [REDACTED]

(ďalej len „**nájomca**“

a spolu s prenajímateľom ako „**zmluvné strany**“)

uzatvárajú túto **z m l u v u o n á j m e b y t u** (ďalej ako „**zmluva**“):

I.

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom Bytového domu so súpisným č. 166, postaveného na zastavanom pozemku parcely C-KN č. 142/1 v k.ú. Helcmanovce, obec Helcmanovce, okres Gelnica, zapísaného na LV č. 1, vedenom Okresným úradom Gelnica, katastrálny odbor (ďalej ako „**bytový dom**“).
2. Pre byty nachádzajúce sa v bytovom dome platí osobitný režim vymedzený VZN obce č. 02/2023 o podmienkach a kritériách prideľovania nájomných bytov v bytových domoch obstaraných s použitím verejných prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania.
3. Prenajímateľ prenájima byt nájomcovi na základe žiadosti nájomcu o opakované uzatvorenie Zmluvy o nájme bytu zo dňa 12.07.2024 a na základe VZN č. 02/2023 o pridelení predmetného bytu žiadateľovi.
4. Prenajímateľ za podmienok dohodnutých v tejto zmluve prenecháva nájomcovi do dočasného užívania 2 - izbový byt č. F, nachádzajúci sa na poschodí bytového domu (ďalej len „**byt**“ alebo „**predmet nájmu**“).
5. S nájomcom budú predmet nájmu užívať aj tieto osoby, ktoré s ním tvoria jednu domácnosť:
 - Kristína Nižníková, narodená [REDACTED], trvale bytom [REDACTED]
 - Jakub Theis, narodený [REDACTED], trvale bytom [REDACTED]

II. Popis bytu

1. Byt pozostáva z 2 obytných miestností a príslušenstva. Príslušenstvom bytu je kuchyňa, kúpeľňa, WC, predsieň. Celková výmera podlahovej plochy bytu je 69,54 m².
2. Nájomca je oprávnený s bytom užívať aj spoločné priestory a spoločné zariadenia bytového domu a užívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
3. Opis príslušenstva a opis stavu bytu:
 - byt bežného štandardu
 - od kolaudácie užívaný 18 rokov
 - vykurovanie bytu: ústredné vykurovanie, byt má vlastný plynový kotol
4. Nájomca vyhlasuje, že so stavom bytu a jeho príslušenstvom sa oboznámil v prítomnosti prenajímateľa a nemá voči nemu žiadne výhrady.
5. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie a zaväzuje sa zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu. O odovzdaní bytu spíšu zmluvné strany zápisnicu o odovzdaní a prevzatí bytu, ktorá tvorí prílohu k tejto zmluve a je jej neoddeliteľnou súčasťou.
6. Predmet nájmu je vybavený týmito zariadeniami predmetmi, ktorých nadobudnutie bolo podporené z poskytnutej dotácie: kuchynská linka, plynový sporák s elektrickou rúrou, plynový kotol pre ústredné vykurovanie, digestor.
7. Okrem zariadení predmetov špecifikovaných v predošlom odseku tohto článku, je predmet nájmu vybavený nasledovne: vaňa, umývadlo, vodovodné batérie v kuchyni a v kúpeľni.

III. Doba nájmu

1. Nájomný vzťah vzniká dňom podpísania nájomnej zmluvy. Prenajímateľ prenajíma byt nájomcovi na **dobu určitú 3 (troch) rokov**, od 01.10.2024 – 30.09.2027.

IV. Opakované uzavretie nájomnej zmluvy

1. Nájomca má právo v súlade s VZN Obce Helcmanovce č. 02/2023 na opakované uzavretie zmluvy o nájme nájomného bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a v prípade, že nenastanú skutočnosti odôvodňujúce výpoveď prenajímateľa z nájmu bytu podľa § 711 Občianskeho zákonníka.
2. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy prenajímateľ informuje nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.
3. Žiadosť o opakované uzavretie nájomnej zmluvy zašle nájomca na Obecný úrad Helcmanovce so súčasným doložením príslušných potvrdení o príjmoch v zmysle zákona č. 443/2010 Z. z. najneskôr 30 dní pred uplynutím dohodnutej doby nájmu. O žiadosti rozhodne starosta obce po splnení podmienok určených v tejto zmluve a VZN obce Helcmanovce č. 02/2023 zo dňa 23.8.2023.
4. V prípade, že nájomca nebude spĺňať podmienky pre opakované uzavretie nájomnej zmluvy, nájom bytu zanikne uplynutím doby nájmu podľa Článku III. tejto zmluvy.
5. Nájomca berie na vedomie, že po ukončení doby nájmu mu nevzniká nárok na pridelenie náhradného bývania a je povinný sa z bytu vysťahovať a byt riadne odovzdať prenajímateľovi najneskôr v posledný deň dojednaného nájmu.

V.

Nájomné, fond opráv a úhrada za plnenia poskytované s užívaním bytu

1. Nájomca je povinný každý mesiac uhrádzať prenajímateľovi nájomné, poplatky do fondu opráv a poplatky za plnenia spojené s užívaním bytu.
2. Výška nájomného, poplatku do fondu opráv a poplatku za užívanie bytu je v zmysle uznesenia Obecného zastupiteľstva č. 246/2013 zo dňa 13.05.2013 a uznesenia Obecného zastupiteľstva č. 187/2022 zo dňa 26.01.2022 nasledovná (viď príloha č. 1):
 - a) nájom – 1,60 € / 1 m² / 1 mesiac,
 - b) fond opráv - 0,542 € / 1m² / 1 mesiac,
 - c) záloha/preddavky na ostatné plnenia spojené s užívaním bytu – 1,70 € / 1 osoba / 1 mesiac.
3. Výpočet výšky úhrady preddavkov za plnenia spojené s užívaním bytu vyhotoví prenajímateľ.
4. Nájomné, poplatky do fondu opráv a preddavky za plnenia spojené s užívaním bytu je nájomca povinný platiť mesačne, za bežný kalendárny mesiac, a to do konca toho ktorého kalendárneho mesiaca, a to formou inkasa príp. priamou platbou do pokladne prenajímateľa.
5. V prípade omeškania nájomcu s úhradou nájomného, poplatku do fondu opráv a preddavku za plnenia súvisiace s užívaním bytu, je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške stanovenej právnym predpisom.
6. Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku nájomného, ak sa zmenia cenové predpisy, alebo ak prenajímateľ vybaví byt novými predmetmi, ktoré tvoria zariadenia alebo vybavenie bytu, a to od prvého dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca.
7. Prenajímateľ je v priebehu kalendárneho roka oprávnený zmeniť výšku mesačných preddavkov na plnenia súvisiace s užívaním bytu, ak sa zmenia cenové podmienky (napr. zmena cenových predpisov), alebo sa zmení rozsah a kvalita poskytovaných plnení, alebo ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre určenie výšky poplatku, a to od prvého dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca.
8. Prenajímateľ je povinný vykonať vyúčtovanie ročnej úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu do 31. marca nasledujúceho kalendárneho roka.
9. Nedoplatky alebo preplatky vyplývajúce z vyúčtovania podľa predošlého odseku tohto článku sú splatné do 30 dní odo dňa ich doručenia nájomcovi. Ak je nájomca v omeškaní s platbou vyplývajúcou z tohto vyúčtovania, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške ustanovenej právnym predpisom.
10. V rámci starostlivosti o nájomný byt tvorí prenajímateľ podľa § 18 ods. 2 zákona č. 443/2010 Z. z. fond prevádzky, údržby a opráv. Podrobné pravidlá sú stanovené vo VZN o tvorbe a použití fondu prevádzky, údržby a opráv nájomných bytov vo vlastníctve obce Helcmanovce schválenom obecným zastupiteľstvom.

VI.

Finančná zábezpeka

1. Nájomca a prenajímateľ sa v zmysle § 12 ods. 7 zákona č. 443/2010 Z. z. dohodli, že nájomca zloží vopred, najneskôr v deň podpisu nájomnej zmluvy, na bankový účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy, alebo v hotovosti do pokladne prenajímateľa finančnú zábezpeku vo výške trojmesačného nájomného, t. j. sumu 395,43 EUR.

- Finančná zábezpeka slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a náhrady škody, ktorú na predmete nájmu alebo v bytovom dome spôsobil nájomca alebo osoby s ním žijúce v domácnosti alebo iné osoby, ktoré nájomcu v predmete nájmu navštívili a spôsobili akúkoľvek škodu, a na zabezpečenie iných úhrad, ktoré priamo súvisia s užívaním bytu a správou bytového domu.
2. Finančnú zábezpeku za užívanie nájomného bytu bude prenajímateľ viesť na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke.
 3. Finančnú zábezpeku, príp. jej časť zúčtuje a vyplatí prenajímateľ nájomcovi po skončení nájmu najneskôr do 30 dní od ukončenia nájmu, a to buď hotovostne alebo na ním uvedený bankový účet.
 4. V prípade, že z finančnej zábezpeky bude nutné odrátať úhradu za poškodenie spoločných priestorov, spoločných zariadení bytového domu alebo úhradu za opravy a práce poškodeného bytu a zariadenia, bude finančná zábezpeka nájomcovi vrátená najneskôr do 30 dní od obdržania úhrady faktúry za vyššie uvedené opravy.
 5. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že v prípade skončenia nájomného pomeru sa finančná zábezpeka vracia až po vyrovnaní nájomných záväzkov a pohľadávok. Prenajímateľ a nájomca sa ďalej dohodli, že v prípade ukončenia nájomného vzťahu je prenajímateľ povinný v lehote do 30 dní odo dňa skončenia nájmu, príp. až po vysporiadaní všetkých záväzkov nájomcu, zostatok vopred vložených finančných prostriedkov vrátiť nájomcovi za súčasného splnenia podmienky vypratania a odovzdania bytu prenajímateľovi.
 6. Pri opakovanom uzatvorení nájomnej zmluvy sa nájomcovi uhradená finančná zábezpeka nevracia, ale sa použije ako finančná zábezpeka pre opakovanú zmluvu.
 7. Ak nájomca požiadala o väčší alebo menší byt, ako byt, na ktorý sa viaže táto zmluva, vzniknutý rozdiel zaplatenej a novovzniknutej finančnej zábezpeky uhradí pred podpísaním novej zmluvy na osobitný účet prenajímateľa, alebo vzniknutý preplatok mu prenajímateľ uhradí na ním stanovený účet do 30 dní po uplatnení bodu 1. tohto článku a po odovzdaní pôvodného bytu.

VII.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s nájomom bytu. Zmluvné strany spíšu o odovzdaní a prevzatí bytu zápisnicu, v ktorej sa opíše najmä stav bytu v čase jeho odovzdania nájomcom.
2. Nájomca popri práve užívať byt má právo užívať aj spoločné priestory a zariadenia bytového domu.
3. Nájomca sa zaväzuje predmetný byt, spoločné priestory a zariadenie bytového domu užívať riadne v súlade s domovým poriadkom a Občianskym zákonníkom.
4. Podmienky na zachovanie pôvodného stavu a vybavenia nájomného bytu: Nájomný byt sa nachádza v bytovom dome osobitného určenia a je bytom bežného štandardu obstaraný z prostriedkov štátnej dotácie. Nájomca je povinný zachovať pôvodný stav a vybavenie nájomného bytu. Nájomca nemôže vykonávať bez súhlasu vlastníka bytu žiadne vnútorné a vonkajšie stavebné úpravy, ako i úpravy na spoločných priestoroch, meniť dispozičné riešenie bytu ani zasahovať do rozvodov vody, plynu a elektrickej energie. Porušenie týchto povinností sa považuje za závažné porušenie nájomnej zmluvy a je dôvodom na vypovedanie tejto zmluvy prenajímateľom alebo na odstúpenie od tejto zmluvy.
5. Nájomca a osoby tvoriace s ním jednu domácnosť sú povinní na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere umožniť vstup do nájomného bytu zamestnancom príslušného

ministerstva, príslušného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu nájomného bytu.

6. Nájomca je povinný zabezpečiť vykonanie drobných opráv v byte súvisiacich s jeho užívaním, starať sa o bežnú údržbu bytu a hradíť náklady s tým spojené.
7. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu tých opráv v byte, ktoré znáša prenajímateľ a umožniť mu ich vykonanie. Inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
8. Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v byte alebo v bytovom dome sám, alebo tí, ktorí s ním v byte bývajú. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom písomnom upozornení odstrániť tieto závady a poškodenia na vlastné náklady a požadovať od nájomcu náhradu týchto vynaložených nákladov.
9. Nájomca nesmie prenechať byt do podnájmu tretej osobe, ani umožniť užívanie bytu iným osobám, ktoré netvoria s nájomcom jednu domácnosť, bez súhlasu prenajímateľa.
10. Nájomca je povinný do jedného mesiaca oznámiť prenajímateľovi zmenu skutočností rozhodujúcich pre určenie výšky mesačných preddavkov na plnenia poskytované s užívaním bytu.
11. Nájomca nesmie montovať na steny budovy satelity, antény, stojany na prádlo, ani iné zariadenia.
12. Prenajímateľ zakazuje nájomcovi poskytnúť vyrobené duplikáty kľúčov od vchodových dverí do bytového domu a bytu osobám, ktoré v tomto bytovom dome nemajú bydlisko.
13. Nájomca nesmie v nájomnom byte chovať žiadne hospodárske ani spoločenské zvieratá.
14. Nájomca je povinný bezodkladne nahlásiť prenajímateľovi každú zmenu v súvislosti s počtom osôb bývajúcich v byte.

VIII.

Zánik nájmu bytu

1. Nájom bytu zanikne uplynutím času uvedeného v článku III., ak nedôjde k opakovanému uzavretiu nájomnej zmluvy na predmet nájmu.
2. Nájom bytu môže zaniknúť aj písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom, alebo písomnou výpoveďou.
3. Prenajímateľ môže nájom bytu vypovedať len za podmienok ustanovených v § 711 Občianskeho zákonníka a v prípade, ak nájomca prestal splňať predpoklady vyplývajúce zo zákona č. 443/2010 Z.z..
4. Nájomca sa zaväzuje dňom skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi byt v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V opačnom prípade je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu, v akom ho prevzal.
5. V prípade, že sa nájomca k termínu ukončenia nájmu z uvedeného bytu neodst'ahuje, prenajímateľ zabezpečí vypratanie nájomného bytu na náklady nájomcu na ním určené miesto.
6. Prenajímateľ po skončení nájmu nenahradí nájomcovi náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré v byte vykonal.

IX.

Záverečné ustanovenia

1. Túto zmluvu možno meniť len písomnou dohodou medzi zmluvnými stranami.
2. Vzťahy neupravené touto zmluvou sa spravujú ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
3. Zmluva o nájme nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami.

4. Zmluva sa vyhotovuje v štyroch vyhotoveniach: pre potreby nájomcu, prenajímateľa, správcu bytu a evidencie obyvateľstva.
5. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je Zápisnica o odovzdaní a prevzatí bytu.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzavreli po vzájomnej dohode dobrovoľne, určite, zrozumiteľne a bez tiesne, a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.

V Helcmanovciach, dňa.....

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....

Obec Helcmanovce

v z. Tibor Theis
starosta obce

.....

Matej Theis