

ZMLUVA O NÁJME BYTU

centr. čísl.: 444/2024

uzatvorená podľa ustanovenia § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka
v znení neskorších predpisov a v súlade s § 12 z.č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj
bývania a o sociálnom bývaní, medzi týmito zmluvnými stranami:

1. Mesto Nová Dubnica

so sídlom:

zastúpené:

IČO:

Bankové spojenie:

Číslo účtu:

SK22 0200 0000 0000 0000

d'alej ako: „prenajímateľ“

a

2. Katarína Rajcová

nar.:

r. č.:

trvale bytom:

d'alej ako: „nájomca“

za nasledovných podmienok:

Čl. I.

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti - bytového domu, súpisné číslo 927 v katastrálnom území Nová Dubnica.
2. Prenajímateľ – ~~vlastník domu prenecháva~~ ~~nájomcovi do užívania~~ **1 - izbový byt** ~~č. 5~~ **astrálnom území** **v Novej Dubnici.** (ďalej len: byt). Byt podľa prílohy patrí do 1. kategórie.
3. Byt s rozlohou **40,72 m²** pozostáva z:
 - kuchyne s jedálenským kútom, obývacia izba o výmere 20,97 m²
 - spálne o výmere 11,21 m²
 - kúpeľne o výmere 3,78 m²
 - WC o výmere 1,23 m²
 - loggie o výmere 3,53 m²
4. Rozsah vybavenia a zariadenia bytu je, ako je jeho stav uvedený v *Protokole o odovzdaní a prevzatí bytu*, ktorý tvorí prílohu tejto zmluvy a tvorí jej neoddeliteľnú súčasť.
5. Nájomca vyhlasuje, že so stavom bytu, jeho vybavením, zariadením, a príslušenstvom sa osobne oboznámil v prítomnosti zástupcu prenajímateľa, ktorý mu byt vrátane príslušenstva odovzdal v užívania schopnom stave. Byt s príslušenstvom zodpovedá na riadne užívanie.

Čl. II.

Doba nájmu

1. Nájom začína dňom **01.11.2024**.
2. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú do **31.10.2027**.

- orgánov, prípadne iných odôvodnených skutočností, ktoré bezprostredne súvisia s výpočtom preddavkov za služby.
5. Preddavky za plnenia spojené s užívaním bytu je prenajímateľ povinný vyúčtovať podľa skutočných nákladov najneskôr do 31. mája za predchádzajúci kalendárny rok. Podľa výsledkov vyúčtovania:
 - a. preplatok vráti prenajímateľ nájomcovi v lehote stanovenej vo vyúčtovaní
 - b. nedoplatok zaplatí nájomca v lehote stanovenej vo vyúčtovaní
 6. Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre výpočet výšky mesačných preddavkov za plnenia spojené s užívaním bytu (napr. zmene právnych alebo cenových predpisov a pod.), je prenajímateľ povinný oznámiť nájomcovi zmenenú aktuálnu výšku preddavkov písomne v lehote 15 dní pred prvým dňom kalendárneho mesiaca účinnosti novej výšky preddavku.
 7. Nájomca je povinný osobne alebo písomne oznámiť prenajímateľovi zmenu počtu osôb bývajúcich v byte v lehote do 15 dní od zmeny v počte osôb v byte bývajúcich. Nájomca berie na vedomie, že v prípade nedodržania lehoty nahlásenia zmeny počtu osôb bývajúcich v byte je prenajímateľ oprávnený prihliadnuť na takúto zmenu a upraviť výšku preddavkov za plnenia spojené s užívaním bytu.
 8. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu do piatich dní po jej splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške stanovenej platným Nariadením vlády SR č. 87/1995 Zb.z.
 9. Nájomca vyhlasuje, že ku dňu vzniku nájmu, spolu s ním budú v byte bývať len osoby, ktoré sú zapísané v „Zálohovom predpise“.
 11. Poplatok za odvoz smetí, príjem televízneho signálu a ostatné služby uhradza nájomca poskytovateľovi daných služieb. Na dodávku elektrickej energie do bytu uzatvorí nájomca zmluvu s dodávateľom. V prípade, že dôjde vinou nájomcu k odpojeniu elektrickej energie (resp. k demontáži elektromeru) v nájomnom byte, je nájomca povinný znášať všetky náklady spojené so znovu pripojením elektrickej energie (resp. s montážou elektromeru) a to aj v prípade, že bude už z nájomného bytu vystaňovaný z iných dôvodov založených touto nájomnou zmluvou.

Čl. V.

Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca bytu a osoby, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti, majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenie domu, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
2. Nájomca je povinný užívať byt, spoločné priestory a zariadenie domu riadne a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
3. Nájomcovia sú povinní pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv.
4. Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou uhradza nájomca. Pojem drobných opráv a nákladov spojených s bežnou údržbou bytu upravuje platné Nariadenie vlády SR č. 87/1995 Zb.z..
5. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu bytu, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady sám a požadovať od neho náhradu.
6. Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v byte sám, alebo ich spôsobili osoby, ktoré s ním bývajú. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu, závady a poškodenia na svoje náklady odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.
7. Ak prenajímateľ nesplní svoju povinnosť odstrániť závady brániace riadnemu užívaniu bytu, alebo ktorými je výkon nájomcovho práva ohrozený, má nájomca právo po predchádzajúcom upozornení prenajímateľa závady odstrániť v nevyhnutnej miere a požadovať od neho náhradu účelne vynaložených nákladov. Právo na náhradu musí uplatniť u prenajímateľa bez zbytočného odkladu. Právo zanikne, ak sa neuplatnilo do šiestich mesiacov od odstránenia závad.

8. Nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu tých opráv v byte, ktoré má znášať prenajímateľ, a umožniť ich vykonanie; inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
9. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v byte bez súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.
10. **Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu do podnájmu tretej osobe.**
11. **Nájomca je povinný nerušiť ostatných nájomníkov pri výkone ich užívacích práv.**
12. Nájomca berie na vedomie, že od spoločných priestorov (pivnica-kočíkareň) bude mať kľúč pracovník dodávateľa tepelnej energie, z dôvodu prechodu do OST, na ktorú má dodávateľ tepelnej energie s vlastníkom bytového domu uzatvorenú nájomnú zmluvu.
13. Nájomca je povinný umožniť prístup zamestnancom ministerstva, príslušného úradu a iných kontrolných orgánov, prenajímateľovi, resp. správcovi do bytu s cieľom prekontrolovania technického stavu bytu a dodržiavania zmluvných podmienok.
14. Nájomca je povinný na vlastné náklady vypratať byt a ten odovzdať prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom obvyklému opotrebeniu, a to ku dňu skončenia nájmu.
Ak nájomca byt nevypracie alebo neodovzdá prenajímateľovi ani v lehote desiatich kalendárnych dní odo dňa skončenia nájmu alebo v lehote piatich kalendárnych dní odo dňa skončenia nájmu, ak nájomný pomer skončil výpoveďou od nájomnej zmluvy, je prenajímateľ oprávnený na účely zabezpečenia svojich pohľadávok zadržať hnutelné veci nájomcu nachádzajúce sa v byte, okrem vecí, ktoré sú vylúčené z exekúcie. Prenajímateľ je oprávnený zadržať hnutelné veci nájomcu nachádzajúce sa v byte len vtedy, ak nespotrebovaná časť peňažnej zábezpeky nepostačuje na uspokojenie pohľadávok prenajímateľa voči nájomcovi.

Čl. VI.

Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.
2. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať stavebné úpravy bytu a iné podstatné zmeny v byte iba so súhlasom nájomcu. Tento súhlas možno odoprieť len z vážnych dôvodov. Ak prenajímateľ vykonáva také úpravy na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, je nájomca povinný ich vykonanie umožniť; inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.

Čl. VII.

Zánik nájmu bytu

Nájom bytu môže zaniknúť:

1. uplynutím dohodnutej doby nájmu, ak táto nebola predĺžená
2. písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom
3. písomnou výpoveďou prenajímateľa z dôvodov uvedených § 711 Občianskeho zákonníka. Výpovedná lehota je tri mesiace a výpoveď začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.

Na doručovanie písomností sa použijú ustanovenia "Civilného sporového poriadku".

Čl. VIII.

Záverečné ustanovenia

1. Zmluva o nájme bytu nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v súlade s § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka. Zmluva je povinne zverejňovaná podľa §5a v zmysle zák. č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov.
2. Prílohou zmluvy o nájme bytu je „Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu“, „Situačný plán bytu“ a „Zálohový predpis“, ktoré sú neoddeliteľnou súčasťou nájomnej zmluvy.

3. Zmluva o nájme bytu bola vyhotovená v štyroch vyhotoveniach vrátane príloh – v troch vyhotoveniach pre prenajímateľa a jedno vyhotovenie pre nájomcu.
4. Prenajímateľ a nájomca vyhlasujú, že túto zmluvu uzavreli dobrovoľne, určite, zrozumiteľne a bez tiesne.

V Novej Dubnici, dňa 24. 10. 2024

V Novej Dubnici, dňa 14. 10. 2024

Prenajímateľ:



Ing.

pr.

Nájomca:

.....

Katarína .

Prílohy: Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu, Situačný plán bytu, Zálohový predpis,