

Zmluva o nájme bytu

uzatvorená podľa ust. § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka medzi stranami:

Zmluvné strany:

Prenajímateľ: Obec Jur nad Hronom, so sídlom Jur nad Hronom 278
zastúpená starostom obce: Ing. Jozefom Kovácsom
Bank. spojenie: OTP Banka Slovensko a.s. pobočka Levice
číslo účtu: IBAN SK02 5200 0000 0000 0213 3341
IČO: 00307114
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

nájomca:

Meno a priezvisko: Adam Štuller
dátum narodenia: xx.xx.xxxx
r.č.: 000xxx/xxxx
Bydlisko: Jur nad Hronom xxx, PSČ 935 57

(ďalej len „nájomca“)

Čl. 1

Predmet zmluvy

1. Predmetom zmluvy je nájom bytu. Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva nájomcovi do dočasného užívania 3 – izbový byt, vchod č. 2 / byt č. 8 bytového domu súpisné číslo 439 vedeného ako stavba na pozemku parcely registra C parcelné číslo 672/35, 672/36 zapísaného v katastri nehnuteľnosti na Katastrálnom úrade Nitra, Správa katastra Levice, na LV č. 1, katastrálne územie Jur nad Hronom.
2. Predmetom nájmu je bytová jednotka – trojizbový byt s kuchyňou a s príslušenstvom I. kategórie s celkovou podlahovou plochou, vrátane príslušenstva 80,00 m² z toho:
 - 74,87 m² celková výmera podlahovej plochy bytu
 - 5,13 m² spoločné priestory – chodba
3. Spolu s nájomcom sú oprávnení užívať predmetný byt členovia jeho domácnosti:

Meno a priezvisko:

Dátum narodenia:

Pomer k nájomcovi:

Čl. 2

Doba nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi byt uvedený v Čl. 1 na účely bývania s účinnosťou od 1.8.2020.
2. Zmluva o nájme bytu sa uzatvára na dobu určitú **od 01. 12. 2024 do 30. 11. 2025**
3. Nájomca má právo na opakované uzatvorenie Zmluvy o nájme bytu pri dodržaní podmienok uvedených v tejto zmluve.
4. Právo nájomcu na opakované uzatvorenie Zmluvy o nájme bytu sa vykoná uzavretím ďalšej Zmluvy o nájme bytu , najneskôr však do 30 dní od uplynutia lehoty uvedenej v bode 2 Čl. 2 tejto zmluvy.

Čl. 3

Výška nájomného

1. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomne vo výške
- mesačne nájomné 167,94 EUR
2. Nájomca je povinný platiť zákonný príspevok do fondu opráv vo výške 22,39 EUR
3. **Platba celkom: 190,33 EUR**
4. Nájomné je splatné mesačne, vždy do 10. dňa bežného mesiaca spôsobom:
- prevodom na účet prenajímateľa IBAN SK02 5200 0000 0000 0213 3341
VS: rodné číslo
- v hotovosti do pokladne prenajímateľa.

V prípade, že nájomca nezaplatí nájomné do piatich dní po ich splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi podľa § 4 Nariadenia vlády č. 87/1995, ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia OZ v platnom znení, poplatok z omeškania 0,5 promile z dlžnej sumy za každý deň omeškania až do úplného zaplatenia.

5. V prípade, že nájomca bude aj po písomnej výzve prenajímateľa opakovane v omeškaní s platbou nájomného, zanikne právo nájomcu na opakované uzatvorenie Zmluvy o nájme bytu, pokiaľ prenajímateľ nerozhodne inak.
6. Zmluvné strany berú na vedomie, že prípady, v ktorých je prenajímateľ oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné, ako i zmeniť ďalšie podmienky Zmluvy o nájme bytu, ustanovuje právny predpis.

Čl. 4

Zábezpeka

1. Nájomca sa ďalej zaväzuje uhradiť prenajímateľovi na bankový účet prenajímateľa návratnú zálohovú platbu (ďalej len „zábezpeka,“) vo výške 380,00 Eur (slovom tristoosemdesiat eur). Zábezpeka slúži na zabezpečenie splatných nárokov prenajímateľa voči nájomcovi. Zo zábezpeky je prenajímateľ oprávnený odpočítať pohľadávky voči nájomcovi, ktoré vznikli na základe tejto zmluvy alebo zo zákona. V prípade použitia zábezpeky je nájomca povinný bezodkladne na základe žiadosti prenajímateľa doplniť zábezpeku na pôvodnú výšku.
2. Prenajímateľ sa zaväzuje vrátiť nájomcovi zábezpeku do 15 dní od ukončenia nájmu, najneskôr v lehote jedného mesiaca odo dňa, keď nájomca riadne a včas odovzdal predmet nájmu a vysporiadal s prenajímateľom všetky nároky súvisiace s nájomným vzťahom.

3. Nájomca sa zaväzuje uhradiť prenajímateľovi zábezpeku na bankový účet prenajímateľa v deň podpisu zmluvy.

Čl. 4

Vybavenie bytu

1. Rozsah vybavenia zariadenia bytu bol odsúhlasený zmluvnými stranami pri prvom prevzatí bytu a je v súlade s podmienkami a osobitnými predpismi na nájomné byty obstarané z dotácie na rozvoj bývania.

Čl. 5

Práva a povinnosti z nájmu bytu

1. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu, spoločných častí a spoločného zariadenia, najmä tým, že včas odstráni závady brániace riadnemu užívaniu bytu spoločných častí a spoločného zariadenia.
2. Nájomca sa zaväzuje, že všetky drobné opravy v byte, súvisiace s jeho užívaním a obvyklé udržiavacie práce v byte zabezpečí na vlastné náklady.
3. Nájomca bytu a osoby, ktoré bývajú s nájomcami v spoločnej domácnosti, majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory domu a zariadenia domu predpísaným spôsobom podľa povahy príslušného zariadenia.
4. Nájomca sa zaväzuje, že pri výkone svojich práv bude dbať, aby v dome bolo vytvorené prostredie, zabezpečujúce ostatným nájomníkom nerušený výkon ich práv.
5. Nájomca sa zaväzuje, že závady a poškodenia, ktoré v byte spôsobí, alebo ktoré spôsobia tretie osoby, uhradí v plnej výške. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcov náhradu škody.
6. Nájomca sa zaväzuje, že nebude v byte vykonávať žiadne zmeny a stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoj náklad.
7. Nájomca sa zaväzuje, že si zabezpečí osobitné združené poistenie domácnosti.
8. Nájomca sa zaväzuje, že bez zbytočného odkladu oznámi prenajímateľovi tie opravy v byte, ktoré prislúchajú prenajímateľovi. V opačnom prípade prenajímateľ má právo po predchádzajúcom písomnom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcov úhradu.
9. Zmluvné strany berú na vedomie, že oprávnenie prenajímateľa na výkon stavebných prác resp. iných podstatných zmien v byte je viazaná na súhlas nájomcu. Ak však prenajímateľ bude vykonávať úpravy na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, je nájomca povinný ich vykonanie umožniť, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.

10. Nájomca nie je oprávnený akokoľvek nakladať a disponovať s predmetom nájmu (výmena bytu, prenechanie časti bytu, podnájom bytu, prijatie ďalších osôb do bytu a pod.) bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
11. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi všetky zmeny ovplyvňujúce výšku úhrad za služby, zmenu údajov potrebných na uzatvorenie nájomnej zmluvy a ďalšie podstatné zmeny a okolnosti uvedené v tejto zmluve.
12. Nájomca a osoby zdržiavajúce sa v byte nájomcu sú povinní umožniť prenajímateľovi a ním poverenej osobe prístup do bytu za účelom kontroly technického stavu bytu a dodržiavania zmluvných podmienok.
13. Nájomcovia bytového domu súpisné číslo 456, katastrálne územie Jur nad Hronom zaväzujú:
 - a) k zodpovednosti za škodu spôsobenú nedodržaním bezpečnostných, protipožiarnych a iných predpisov
 - b) vykonávať na vlastné náklady upratovanie spoločných priestorov, chodby, chodníka, schodov, spoločného vonkajšieho prístupového priestoru bytového domu
 - c) udržiavať poriadok a čistotu v bytovom dome a v okolí bytového domu
 - d) zabezpečiť na vlastné náklady odvoz odpadu a vývoz fekálií.
14. Po uplynutí nájomnej doby je nájomca povinný sa z bytu vysťahovať bez nároku na bytovú náhradu.
15. Nájomca je povinný po zániku nájmu bytu, tento byt, bezodkladne odovzdať prenajímateľovi vypratáný a v riadnom stave (hygienicky vybielený) s prihliadnutím na jeho obvyklé opotrebenie.
16. Akékoľvek prejavy vôle zmluvných strán súvisiacich so Zmluvou, budú vyhotovené písomne a doručené druhej zmluvnej strane, zaslané poštou alebo priamym doručením na protipodpis, musia byť potvrdené podpisom zmluvnej strany.
17. Prenajímateľ je oprávnený požadovať prístup k bytu za účelom kontroly, či nájomcovia byt užívajú riadnym spôsobom a za účelom odpočítania vodomeru. Prenajímateľ oznámi požadovaný čas prístupu do bytu najmenej jeden deň vopred na vchodových dverách bytového domu alebo iným vhodným spôsobom, napríklad telefonicky alebo SMS správou.

Výpoveď doručujú zmluvné strany formou doručenej zásielky. Všetky písomnosti sa považujú za doručené aj v prípade neprevzatia zásielky odoslanej poštou zmluvnou stranou na adresu uvedenú v záhlaví Zmluvy. Za deň doručenia sa považuje skutočný deň doručenia, najviac však 15-ty deň po odoslaní písomností zmluvnou stranou.

V prípade doručovania písomností elektronicky alebo faxom, zmluvná strana potvrdí svoj prejav vôle do 5 dní od odoslania v písomnej forme poštou alebo priamym doručením, inak je doručenie písomnosti neplatné.

Čl. 6

Zánik nájmu

1. Zmluva o nájme bytu zaniká:
 - písomnou dohodou medzi zmluvnými stranami s presným uvedením dňa zániku nájmu
 - písomnou výpoveďou
 - uplynutím doby, na ktorú bol nájom dojednaný

2. Nájomca aj prenajímateľ môžu ukončiť nájomný vzťah písomnou výpoveďou. Prenajímateľ môže dať výpoveď iba z dôvodu podľa § 711 Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov, najmä
 - ak nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatí nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako tri mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa.
3. Ak bola daná písomná výpoveď, skončí sa nájom bytu uplynutím výpovednej lehoty.
4. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.
5. Nájom zaniká uplynutím doby, na ktorú bol dohodnutý, ak sa nevykoná právo dohodnuté v článku 2 bod 3 a

Čl. 7

Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu zmluvnými stranami a účinnosť v zmysle ust. § 47a Občianskeho zákonníka v deň nasledujúci po dni zverejnenia zmluvy na webovom sídle prenajímateľa.
2. Zmluvu možno meniť a dopĺňať písomným dodatkom podpísaným obidvoma zmluvnými stranami.
3. Vzťahy medzi zmluvnými stranami, ktoré nie sú upravené touto zmluvou sa riadia Občianskym zákonníkom a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.
4. Nájomca podpisom tejto zmluvy podľa ust. § 11 zákona č.122/2013 Z. z. O ochrane osobných údajov súhlasí so zverejnením svojich osobných údajov v rozsahu uvedenom v záhlaví zmluvy
5. Zmluva je vyhotovená v dvoch vyhotoveniach, každé s platnosťou originálu, z ktorých každá zmluvná strana obdrží po jednom vyhotovení.
6. Strany prehlasujú, že majú plnú spôsobilosť na právne úkony, že túto zmluvu uzatvárajú pri plnom vedomí, slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne, nie v tiesni, čo potvrdzujú svojím podpisom.

Jur nad Hronom dňa 29.11.2024

prenajímateľ

nájomca

