

ZMLUVA O NÁJME BYTU č. 202101001.....

uzatvorená podľa ustanovenia § 685 Občianskeho zákonníka a smernice Obce Dolné Plachtince číslo S-1/2023 upravujúcej nájom nájomných bytov pre obec Dolné Plachtince, ktorú uzatvorili zmluvné strany

Prenajíateľ: Názov: Obec Dolné Plachtince
 Sídlo: 991 24 Dolné Plachtince 95
 Zastúpené: Bc. Cyril Bartók, starosta obce
 IČO: 00319309
 DIČO: 2021243136
 Bankové spojenie: VÚB banka, a.s.
 Číslo účtu: SK64 0200 0000 0000 0192 2402
 Číslo tel./faxu: 047/4830003
 E-mail: obec@dolneplachtince.sk

Nájomca: Meno a priezvisko: Matúš Varga
 Dátum narodenia: xxxx
 Číslo OP: xxxxxx
 Adresa: Sklabiná 197

Článok I. Predmet zmluvy

- 1.1 Predmetom tejto zmluvy je prenájom 2 - izbového bytu č. B1 s príslušenstvom na prvom nadzemnom podlaží, v 24-bytovom nájomnom dome v obci Dolné Plachtince, súpisné číslo 248, k.ú. Dolné Plachtince.
- 1.2 Prenajíateľ je výlučným vlastníkom bytu, špecifikovaného v bode 11 tohto článku.
Celková podlahová plocha bytu je 50,12m²
- 1.3 Predmetný byt pozostáva: pozri príloha č. 1 – evidenčný list, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.
- 1.4 Prenajíateľ prenecháva nájomcovi do užívania byt s príslušenstvom s vybavením tak, ako je uvedené v evidenčnom liste za podmienok uvedených v zmluve.
- 1.5 Nájomca vyhlasuje, že sa so stavom prenájmaného bytu oboznámil a preberá ho do svojho užívania s tým, že v byte bude bývať s osobami, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti. Zoznam členov domácnosti je uvedený v evidenčnom liste, ktorý tvorí prílohu tejto zmluvy.

Článok II. Doba platnosti a zánik nájmu

- 2.1 Prenajímateľ prenajíma byt nájomcovi na dobu určitú:
Začiatok nájmu: 01.01.2024
Koniec nájmu: 01.01.2027
- 2.2 Nájom bytu zanikne:
 - a) uplynutím dojednanej doby nájmu ak nebol nájom obnovený
 - b) písomnou dohodou zmluvných strán
 - c) písomnou výpoveďou jednou zo zmluvných strán
- 2.3. Dohodou zmluvných strán nájom zaniká k dohodnutému dňu.
- 2.4 Nájom môžu vypovedať obidve zmluvné strany.
- 2.5 Nájomca môže vypovedať nájom bytu bez udania dôvodu.
- 2.6 Prenajímateľ môže nájom bytu vypovedať len spôsobom ustanoveným v zákone a len z dôvodov v ňom uvedených, najmä ak:
 - 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 a porušuje dobré mravy v dome.
 - b. nájomca hrubo porušuje v dome povinnosti, vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu.
 - c. nájomca využíva byt na iné účely ako na bývanie
- 2.7 **Výpovedná lehota je tri mesiace.** Ak nájom bytu vypovie nájomca, výpovedná lehota začína 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 stanovených zákonných podmienok.
- 2.8 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.
- 2.9 O odovzdaní bytu zmluvné strany spíšu zápisnicu, v ktorej sa opíše stav bytu v čase jeho odovzdania prenajímateľovi.
- 2.10 Po skončení nájmu, uplynutím dojednanej doby nájmu nájomca nemá právo na bytovú náhradu (náhradný byt, náhradné ubytovanie).
- 2.11 V ostatných otázkach sa skončenie nájmu riadi ustanoveniami Občianskeho zákonníka, pokiaľ platné VZN Obce Dolné Plachtince upravujúce nájom nájomných bytov pre obec Dolné Plachtince, neustanovuje inak.

- 2.12 Po uplynutí doby nájmu môže byť nájomná zmluva uzatvorená na dobu ďalších 3 rokov s nájomníkom, ktorý v predchádzajúcich rokoch nebol v omeškaní s platením nájomného a spĺňa podmienky zákona 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.
- 2.13 Nájomca bytu v prípade záujmu o predĺženie nájomnej zmluvy na ďalšie obdobie je povinný predložiť žiadosť s prílohami a to minimálne 2 mesiace pred uplynutím platnosti nájomnej zmluvy.
- 2.14 Opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy môže byť kratšie v prípadoch, keď si nájomca pravidelne neplnil svoje povinnosti nájomcu (napr. meškal minimálne s dvojmesačným nájomným). U takéhoto nájomcu bude opakovaná nájomná zmluva uzatvorená len na dobu 6 mesiacov.

Článok III.

Práva a povinnosti zmluvných strán

- 3.1 Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť nájomcom plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.
- 3.2 Nájomca a osoby s ním žijúce v spoločnej domácnosti sú povinné prihlásiť sa na trvalý pobyt v obci Dolné Plachtince najneskôr v deň začiatku nájmu. Ďalšie osoby môžu byť prihlásené na trvalý alebo prechodný pobyt len na základe predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa.
- 3.3 Nájomca a osoby, ktoré s nájomcom žijú v spoločnej domácnosti, majú právo užívať byt a spoločné priestory a zariadenia domu a požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
- 3.4 Nájomca je povinný užívať byt, spoločné priestory a zariadenia domu riadne a požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu. Je povinný hradiť opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou.
- 3.5 Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu bytu, má prenajímateľ právo tak urobiť na vlastné náklady a od nájomcu požadovať náhradu.
- 3.6 Nájomca, príp. osoby, ktoré s ním v byte bývajú, sú povinní odstrániť nedostatky a poškodenia, ktoré v dome sami spôsobili. Ak tak neurobia, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu nedostatky a poškodenia odstrániť a od nájomcu požadovať náhradu.
- 3.7 Nájomca sa zaväzuje, že bez zbytočného odkladu oznámi prenajímateľovi tie opravy v byte, ktoré prislúchajú prenajímateľovi. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá nájomca za škodu tým spôsobenú.
- 3.8 Nájomca nie je oprávnený uskutočniť akúkoľvek dispozíciu s bytom bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Nájomca nemôže užívať byt na iné účely než na bývanie.
- 3.9 Nájomca sa zaväzuje, že bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa nebude v byte vykonávať podstatné zmeny a stavebné úpravy a to ani na svoje náklady.

- 3.10 Nájomca sa zaväzuje vypratať predmet nájmu ku dňu skončenia nájmu.
- 3.11 Nájomca nájomného bytu a osoby s ním žijúce v spoločnej domácnosti sú povinní počas celej doby nájmu umožniť po predchádzajúcom oznámení na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu zamestnancom ministerstva, obce a iných kontrolných orgánov s cieľom kontroly technického stavu bytu.

Článok IV. Výška a splatnosť nájomného a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu

- 4.1 Nájomca sa zaväzuje uhrádzať prenajímateľovi mesačné nájomné a úhrady za všetky plnenia spojené s užívaním bytu.
- 4.2 Výška nájomného a služieb za užívanie bytu sa určuje v zmysle Opatrenia MF SR o regulácii cien nájmu bytu ktorého sa nájomca zaväzuje platiť prenajímateľovi za celý byt mesačné nájomné s príslušenstvom vo výške 138,39€. Evidenčný list pre výpočet úhrady za používanie bytu je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.
- 4.3 **Nájomné v zmysle výpočtu platieb nájomného a služieb spojených s užívaním bytu, je nájomca povinný zaplatiť najneskôr v 10. deň bežného kalendárneho mesiaca na účet prenajímateľa. Rozhodujúci je dátum pripísania celej čiastky na účet prenajímateľa. V prípade omeškania platby nájomného môže Obec Dolné Plachtince požadovať penále vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania. Včasné neuhradenie nájomného sa môže považovať za porušenie podmienok tejto nájomnej zmluvy.**
- 4.4 Nájomca sa ďalej zaväzuje platiť:
- **úhrady za spotrebu elektrickej energie spojenú s užívaním bytu** dodávateľovi elektrickej energie na základe samostatnej zmluvy o odbere elektrickej energie. Zistený preplatok, príp. nedoplatok prislúcha nájomcovi.
 - **úhrady za spotrebu plynu spojenú s užívaním bytu** dodávateľovi plynu na základe samostatnej zmluvy o odbere plynu. Zistený preplatok, príp. nedoplatok prislúcha nájomcovi.
 - **platby za komunálne odpady a drobné stavebné odpady**, ktoré určuje platné Všeobecné záväzné nariadenie Obce Dolné Plachtince o miestnych daniach a poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady a to aj za všetky osoby v spoločnej domácnosti.
- 4.5 V prípade, že nájomca nezaplatil nájomné a úhradu za služby s nájmom spojené ani do 3 mesiacov od upomenutia, je prenajímateľ oprávnený nájom bytu vypovedať aj pred uplynutím tejto doby.
- 4.6 **Nájomné ste povinný uhradiť na účet číslo SK64 0200 0000 0000 0192 2402 vedený vo Všeobecnej úverovej banke, a. s. s uvedením variabilného symbolu: 202101001 resp. v hotovosti do pokladne obce.**

4.7 Preddavky a úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu prenajímateľ vyúčtuje podľa skutočných nákladov najneskôr do 30 dní do obdržania vyúčtovania správcu za predchádzajúci kalendárny rok. Podľa výsledkov vyúčtovania:

- a) preplatok je prenajímateľ povinný vrátiť nájomcovi do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania prenajímateľa
- b) nedoplatok je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania prenajímateľom.

Článok V. Osobitné ustanovenia

- 5.1 Zmluvné strany sa dohodli na nasledovných osobitných podmienkach:
- v byte nesmú nájomcovia vykonávať žiadnu podnikateľskú činnosť,
 - maľovanie bytov, tapetovanie, obkladanie stien môžu nájomcovia vykonávať na vlastné náklady,
 - žalúzie a rolety nesmú byť umiestnené z vonkajšej strany okien,
 - montovanie individuálnych antén je možné len na základe písomnej žiadosti nájomcu a povolenia prenajímateľa,
 - drobné opravy a údržby si nájomcovia vykonávajú v byte sami a na vlastné náklady,
 - nájomcovia sú povinní dodržiavať v byte hygienu, čistotu a poriadok
 - nájomcovia sú povinní podieľať sa na čistení a upratovaní spoločných priestorov bytového domu podľa harmonogramu, ktorý si určia nájomcovia bytov,
 - nájomcovia sa zaväzujú upravovať a udržiavať okolie nájomného domu, starať sa o verejnú zeleň a údržbu chodníkov počas zimného obdobia
 - nájomcovia nesmú dať pridelený byt do prenájmu žiadnej osobe.

Článok VI. Záverčné ustanovenia

- 6.1 Prenajímateľ má právo vypovedať túto Zmluvu okamžite a to v prípade hrubého porušenia domového poriadku alebo nedodržania zmluvných podmienok.
- 6.2 Túto Zmluvu možno meniť a dopĺňať písomným dodatkom podpísaným oboma zmluvnými stranami.
- 6.3 Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia na webovom sídle Obce Dolné Plachtince.
- 6.4 Táto zmluva je povinne zverejňovaná podľa zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
- 6.5 Nájomca v zmysle § 7 zákona č. 428/2002 Z.z. o ochrane osobných údajov svojím podpisom na tejto zmluve potvrdzuje, že súhlasí so spracúvaním jeho osobných údajov v rozsahu údajov uvedených v tejto Zmluve a v zákone č. 470/2005 Z. z. na účel evidencie nájomcov.

6.6 Zmluva je vyhotovená v troch vyhotoveniach, z ktorých prenajímateľ obdrží dve vyhotovenia a nájomca obdrží jedno vyhotovenie.

6.7 Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu si prečítali, obsahu zmluvy porozumeli, že zmluva vyjadruje ich slobodnú vôľu a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.

V Dolných Plachtinciach dňa

.....
Bc. Cyril Bartók
starosta obce

.....
Matúš Varga
nájomca

Prílohy:

Príloha č. 1 - Evidenčný list pre výpočet úhrady za užívanie bytu

Príloha č. 2 - Výpočet platieb nájomného a služieb spojených s užívaním bytu

Príloha č. 3 - Preberací protokol