

ZMLUVA O NÁJME BYTU
uzatvorená podľa § 685 a násl. zákona č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov

Zmluvné strany:

PRENAJÍMATEĽ: : OBEC KÁTLOVCE

sídlo: Kátlovce č. 1
IČO : 312 622
zastúpená : Mgr. Dalibor Minarovič, starosta obce
(ďalej len prenajímateľ)

NÁJOMCA :

M. HRUŠOVSKÝ, NAR.

919 55 KÁTLOVCE Č. ...

(ďalej len nájomca)

Ďalší členovia domácnosti:

uzavreli túto zmluvu o nájme bytu :

ČLÁNOK I.
PREDMET ZMLUVY

1. Predmetom tejto zmluvy je nájom bytu uvedeného a opísaného v článku II. tejto zmluvy nájomcom.

ČLÁNOK II.
PREDMET NÁJMU

1. Predmetom nájmu je jednoizbový byt č. 1, v celkovej ploche 39,9 m² nachádzajúci sa na prízemí bytového domu súpisné číslo 347 v Kátlovciach zapísaného na Katastrálnom úrade v Trnave, Správa katastra Trnava, ktorého výlučným vlastníkom je prenajímateľ.
2. Predmetný byt pozostáva z :
 - obývačka 21,4m²
 - izba 5,8m²
 - predsieň 2m²
 - kúpeľňa, WC 5,5m²
3. kuchyňa 5,2m²
4. Súčasťou bytu je jeho vnútorné vybavenie:
Kuchynská linka s kombinovaným sporákom, vaňa, umývadlo, WC, batérie, domový telefón, plynový kotol ústredného kúrenia s ohrevom teplej vody umiestnený v kotolni na chodbe. Bytové vodovodné, kanalizačné, elektrické, teplotné prípojky.
5. Nájomca je oprávnený spolu s bytom užívať aj spoločné priestory a zariadenia bytového domu č. súp. 347

ČLÁNOK III.
VZNIK A DOBA NÁJMU

1. Prenajímateľ prenecháva do nájmu byt opísaný v článku I. a v článku II. tejto zmluvy spolu s jeho príslušenstvom a zariadením nájomcovi. Nájomca byt spolu s jeho príslušenstvom a zariadením do nájmu preberá.
2. Prenajímateľ upravil režim prenájmu nájomných bytov Všeobecne záväzným nariadením Obecného zastupiteľstva v Kátlovciach č. 1/2023 zo dňa 07. 06. 2023 /ďalej len VZN/. Nájomca vyhlasuje, že toto nariadenie pozná, berie ho na vedomie a zaväzuje sa dodržiavať všetky jeho ustanovenia, a to i v prípade ich zmien a doplnkov, ktoré vykoná obecné zastupiteľstvo v budúcnosti.
3. Nájomný vzťah medzi prenajímateľom a nájomcom vzniká dňom podpísania tejto zmluvy .
4. Nájomca má právo na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy na byt na dobu určitú, pri dodržaní podmienok tejto nájomnej zmluvy, nariadenia obce a zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní / ďalej len zákon č. 443/2010 Z. z. o dotáciách – za takýto predpis bude považovaný aj taký právny predpis, ktorý prípadne nahradí v budúcnosti uvedený zákon/.
5. O možnosti opakovaného uzatvorenia nájomnej zmluvy bude prenajímateľ nájomcu informovať minimálne 3 mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu bytu.
6. Nájomca ak má záujem o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy, musí najmenej 60 dní pred dňom skončenia nájmu doručiť prenajímateľovi písomnú žiadosť o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy spolu s dokladmi vyžadovanými nariadením obce a preukazujúcimi splnenie podmienok nariadenia obce a zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách .
7. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi byt spolu s jeho príslušenstvom a zariadením v stave spôsobilom na jeho riadne užívanie a to na dobu určitú jeden rok od podpísania nájomnej zmluvy.

8. Nájomca sa so stavom prenajatého bytu oboznámil pred podpísaním tejto zmluvy a bude užívať byt spolu s jeho príslušenstvom a zariadením na účely bývania.

ČLÁNOK IV. PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

1. PRENAJÍMATEĽ SA ZAVÄZUJE :

- a) Byt spolu s jeho príslušenstvom a zariadením v stave spôsobilom na jeho obvyklé užívanie počas trvania nájomného vzťahu udržiavať na svoje náklady.
b) Zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.

2. NÁJOMCA SA ZAVÄZUJE :

Byt spolu s jeho príslušenstvom a zariadením, spoločné priestory a spoločné zariadenia domu riadne užívať.

- a) Riadne a včas platiť nájomné a odplaty za služby a plnenia spojené s nájmom bytu.
b) Vykonávať drobné opravy bytu na svoje náklady a uhrádzať náklady spojené s bežnou údržbou bytu
c) Po skončení nájmu bytu tento vrátiť spolu s jeho príslušenstvom a zariadením v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
d) Vykonať zmeny na prenajatom byte a jeho príslušenstve a zariadeniach len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.
e) Prenechať byt do podnájmu tretím osobám len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.
f) Umožniť vstup prenajímateľa do bytu za účelom kontroly bytu, opráv a údržby bytu, spoločných častí a spoločných zariadení domu, ako aj za účelom kontroly stavu vodomeru, elektromeru a to po nevyhnutnú dobu na základe predchádzajúcej žiadosti prenajímateľa. Takúto povinnosť má aj voči zamestnancom Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR, príslušných orgánov štátnej správy, správcu bytového domu a iných kontrolných orgánov, za účelom kontroly /technického/ stavu bytu, a to v súlade a za podmienok upravených v zákone č. 443/2010 Z. z.
g) Rešpektovať všetky povinnosti dané VZN obce. Najmä sa zaväzuje, že :
1) Neprihlási inú osobu ako seba a svojich potomkov žijúcich s ním v spoločnej domácnosti na trvalý pobyt v prenajatom byte
2) Prenajatý byt nevymení ani neuskutoční prevod práv vyplývajúcich s nájmu bytu
3) Byt ku dňu nasledujúcemu po dni skončenia nájmu uvoľní, odovzdá ho prenajímateľovi a umožní mu s ním nakladať.
4) Nahradí všetky škody vzniknuté na prenajatom byte, ktoré prenajímateľ zistí v lehote do 30 dní odo dňa skončenia nájmu a odovzdania bytu.
5) Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade skončenia nájmu ak nájomca nasledujúceho dňa po dni skončenia nájmu neodovzdá byt prenajímateľovi, súhlasí s výkonom rozhodnutia vyprataním prenajatého bytu na náklady nájomcu, bez bytovej náhrady.
h) Hlásiť nutnosť opráv, ktoré má znášať prenajímateľ, bez zbytočného odkladu a súčasne mu umožniť ich riadne vykonania.
i) Pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv.

ČLÁNOK V. NÁJOMNÉ A OSTATNÉ ÚHRADY ZA PLNENIA SPOJENÉ S UŽÍVANÍM BYTU

- 1) Nájomca je povinný platiť za užívanie bytu nájomné vo výške 2,-€/m² /plocha bytu 39,9m²/, čo činí mesačne čiastku **79,80€**, ktorého výška nájomného je určená podľa nariadenia obce a príslušných právnych predpisov na základe vzájomnej dohody. Nájomca je zároveň povinný platiť príspevok do fondu prevádzky, údržby a opráv vo výške 0,50€/m², t.j. **19,95€**, čo činí mesačne spolu čiastku **spolu: 99,75€**.
2) Nájomca je /bol/ povinný najneskôr 5 dní pred uzatvorením tejto zmluvy vložiť alebo previesť na bankový účet finančnú zábezpeku vo výške určenej v nariadení obce /šesťnásobok nájomného/, ktorá je určená na zabezpečenie plnenia (platenia) dohodnutého nájomného a dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a zároveň zaplatať prípadných škôd spôsobených nájomcom alebo členmi jeho domácnosti na byte a spoločných častiach a zariadeniach bytového domu. Nájomca sa zaväzuje po prípadnom použití finančnej zábezpeky túto doplniť do určenej výšky, a to do 10 dní od podpísanej požiadavky prenajímateľa, v ktorej prenajímateľ zároveň upovedomí nájomcu o použití finančnej zábezpeky alebo časti.
3) Výške zábezpeky činí **598,50€**. V prípade ukončenia nájmu prenajímateľ do 30 dní odo dňa skončenia nájmu vráti finančnú zábezpeku alebo jej zostávajúcu časť.
4.) Nájomca je povinný platiť smeti + káblovú televíziu na základe rozhodnutia VZN.
5.) Nájomné za nájmný byt spolu s príspevkom do fondu prevádzky, údržby a opráv **je splatné do 10-ho dňa kalendárneho mesiaca** vopred na číslo účtu : **SK 24 5600 0000 0011 1266 9002** vedeného v Prima banke Slovensko, a. s. pobočka Trnava.
6.) Nájomca je povinný platiť samostatné úhrady za dodávku elektrickej energie, plynu, poplatky za TV a rozhlas a poplatky za používanie jednotnej telefónnej siete (v prípade zapojenia) priamo ich poskytovateľom – dodávateľom.

- Prenajímateľ nezodpovedá za ich riadne poskytovanie – dodávku.
- 7.) Úhrady platieb za vodné, stočné, za dodávku elektrickej energie pre spoločné priestory je prenajímateľ povinný vykonať na základe faktúry predloženej dodávateľom tohto média do 7 dní odo dňa jej doručenia. Nájomca sa zaväzuje uhradiť platbu do 15 dní po vykonaní zúčtovania.
 - 8.) Výšku príspevku do fondu prevádzky, údržby a opráv, ktorá tvorí časť výšky nájomného za mesiac je prenajímateľ oprávnený upraviť vždy k 1. januáru bežného roka o výšku inflácie zistenej a vyhlásenej štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok v SR.
 - 9.) Prenajímateľ je povinný pravidelne robiť revíziu plynového kotla a kópiu odovzdať na Obecný úrad Kátlovce
 - 10.) Nájomca je povinný uzatvoriť poisťnú zmluvu na vnútorné zariadenie bytu.

ČLÁNOK VI. ODOVZDANIE A PREVZATIE BYTU, ODSTRÁNENIE VÁD PREDMETU NÁJMU

- 1) Prenajímateľ si prenecháva byt spolu s jeho príslušenstvom a zariadením v stave spôsobilom na jeho riadne užívanie po podpísaní tejto nájomnej zmluvy a jej príloh všetkými zmluvnými stranami zmluvy (... ďalej len deň uzatvorenia zmluvy).
- 2) Prenajímateľ je povinný odstrániť na svoje náklady všetky vady predmetu nájmu, ktoré zistí nájomca pri prevzatí predmetu nájmu a do jedného mesiaca odo dňa uzatvorenia tejto zmluvy.

ČLÁNOK VII. SKONČENIE NÁJMU, BYTOVÁ NÁHRADA

- 1) Nájom prenajatého bytu a jeho príslušenstva sa ukončí uplynutím doby nájmu.
- 2) Nájom prenajatého bytu zaniká písomnou dohodou zmluvných strán.
- 3) Prenajímateľ je oprávnený vypovedať nájomnú zmluvu podľa príslušných ustanovení občianskeho zákonníka. Výpovedná lehota je zmluvnými stranami dohodnutá na tri mesiace.
- 4) Po prerokovaní v obecnom zastupiteľstve a so súhlasom starostu obce písomnou výpoveďou nájmu prenajímateľom, ak nájomcovia :
 - hrubo porušujú svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatili včas nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 2 mesiace
 - alebo ten, kto s nájomcami býva, napriek písomnej výstrahe hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v dome
 - využívajú prenajatý byt bez súhlasu vlastníka na iné účely ako na bývanie, alebo ak nájomcovia alebo ten, kto s nimi býva, sústavne porušujú pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozujú bezpečnosť alebo porušujú dobré mravy v dome
 - neužívajú byt bez vážnych dôvodov
 - bez súhlasu vlastníka v predmetnom byte ubytujú osoby, ktoré nie sú uvedené na evidenčnom liste k tomuto bytu (nezarátavajú sa návštevy kratšie ako 15 dní).
- 5) Nájom bytu v prípade výpovede nájmu prenajímateľom sa končí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená nájomcom.
- 6) V prípade skončenia nájmu prenajatého bytu ktorýmkoľvek spôsobom a z ktoréhokoľvek dôvodu, nebude nájomcovi poskytnutá žiadna bytová náhrada

ČLÁNOK VIII. SPOLOČNÉ A ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

- 1) Nájomnú zmluvu možno meniť len písomnou dohodou zmluvných strán.
- 2) Vo všetkých veciach, ktoré nie sú výslovne upravené medzi zmluvnými stranami touto zmluvou platia príslušné ustanovenia občianskeho zákonníka a ostatných všeobecne záväzných predpisov.
- 3) Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch. Každá zo zmluvných strán obdrží po jednom vyhotovení.
- 4) Zmluvné strany potvrdzujú, že táto zmluva bola spísaná na základe slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne prejavenej vôle účastníkov, nie v tiesni a nie za nápadne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne podpísali.

V Kátlovciach, dňa 1. apríla 2024

PRENAJÍMATEĽ :
OBEC KÁTLOVCE , IČO 312 622, zastúpená Mgr. Daliborom Minarovičom starostom obce

NÁJOMCA :
M. HRUŠOVSKÝ, 919 55 KÁTLOVCE, Č. ...