

Nájomná zmluva k bytu č. 7

uzatvorená medzi

Prenajímateľ: OBEC NEVERICE

Obecný úrad
Hlavná 119/29
951 72 Neverice
IČO: 00 308 285
DIČ: 2021037964
Zastúpený: Milan Kováč – starosta obce

a

Nájomca:

Meno a priezvisko: Štefan Hitka

Rodné číslo:

Trvalý pobyt: Ladická 168/72, Neverice

I.

Preambula

Táto nájomná zmluva upravuje nájom bytu postaveného s podporou štátu prostredníctvom dotácie Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky a úveru zo Štátneho fondu rozvoja bývania a je uzatvorená podľa ustanovení § 685 a nasledujúcich zákona č.40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov, podľa Všeobecne záväzného nariadenia obce Neverice č. 6/2020 zo dňa 3.12.2020, ktoré nadobudlo účinnosť dňa 1.1.2021 a ktoré bolo vydané v súlade so zákonom č. 150/2013 Z. z. v znení neskorších zmien, ako aj Opatrenia MF SR z 23. apríla 2008 č.01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov v znení Opatrenia MF SR č. 02/R/2008 zo dňa 25.9.2008.

II.

Predmet nájmu

Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nasledovných nehnuteľností:

- 3-izbového bytu č. 7 vedenom na mene prenájomateľa v celosti a nachádzajúcom sa na 2. podlaží v obytnom dome na parc. č. 160/1 v Nevericiach, súp. č. 279,
- spoločných častí a spoločných zariadení obytného domu na parc. č. 160/1 v Nevericiach, súp. č. 279

Predmetom nájmu podľa nájomnej zmluvy je:

- byt č. 7 na 2. podlaží, vchod 2., ktorý pozostáva z 3 izieb (53,43 m²), kuchyne (9 m²), kúpeľne (3,28 m²), WC (1,08 m²), predsieň (10,20 m²) a balkóna (2,40 m²) o celkovej výmere 79,39 m² (ďalej len „byt“)
- k bytu patrí toto zariadenie:
kuchynská linka, sporák, svietidlá, vodovodné batérie, vaňa, umývadlo, WC, plynový kotol, domáci telefón, radiátory

- spoločné časti obytného domu na parc. č. 160/1 v Nevericiach, súp. č. 279, ktorými sú základy, obvodové múry, priečelie, strecha, schodisko, vchod, chodba, zvislé a vodorovné konštrukcie, izolácie, klampiarske, stolárske a oceľové konštrukcie
- spoločné zariadenia obytného domu na parc. č. 160/1 v Nevericiach, súp. č. 279, ktorými sú vodovodná, plynová a elektrická prípojka, televízny rozvod, aktívny bleskozvod, rozvod ústredného kúrenia, vnútorný požiarny rozvod, hasiace prístroje, vnútorné svietidlá, vchodové dvere a zábradlie schodiska

III. Predmet zmluvy

Prenajímateľ prenecháva za odplatu – nájomné a úhradu za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu dohodnuté v článku V. tejto nájomnej zmluvy nájomcovi predmet nájmu (byt s príslušenstvom, spoločné časti a spoločné zariadenia obytného domu) uvedený v článku II. tejto nájomnej zmluvy, aby ho nájomca počas trvania nájomného vzťahu užíval.

Spolu s nájomcom majú právo predmet nájmu užívať osoby žijúce s ním v spoločnej domácnosti a uvedené v Evidenčnom liste, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto nájomnej zmluvy.

IV. Doba nájmu

Táto nájomná zmluva je uzatvorená na dobu určitú **od 01.01.2023 do 31.05.2025.**

Po skončení doby, na ktorú bola uzatvorená táto nájomná zmluva, má nájomca právo na opätovné uzavretie nájomnej zmluvy, avšak len v prípade, že naďalej preukázateľne spĺňa podmienky na uzatvorenie nájomnej zmluvy podľa VZN obce Neverice č. 6/2020.

Prenajímateľ má právo odmietnuť uzavrieť opätovne nájomnú zmluvu s nájomcom, ak sa nájomca alebo osoby s ním bývajúce v byte dopustili konaní ustanovených v § 711 ods. 1 písm. c), d) a g) Občianskeho zákonníka.

O možnosti opätovného uzavretia nájomnej zmluvy bude prenajímateľ informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia doby nájmu.

V. Nájomné a úhrada za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu

Výška mesačného nájomného je **238,17 Eur** (slovom Dvestotridsaťosem eur a sedemnášť centov).

Výpočet nájomného je v súlade s príslušnými ustanoveniami Opatrenia MF SR z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov, v znení Opatrenia MF SR č. 02/R/2008 zo dňa 25.9.2008.

V nájomnom nie je zahrnutá úhrada za služby spojené s užívaním bytu. Výška zálohovej úhrady za el. energiu spoločných priestorov je **2,50 Eur** na jednu osobu a jeden mesiac. Vyúčtovanie záloh vykoná prenajímateľ po obdržaní zúčtovacích faktúr od dodávateľa energie.

Náklady na vývoz fekálií zo žúmp a práce s cisternovým vozidlom vyúčtuje prenajímateľ nájomcovi vždy po ukončení štvrťroka, na základe doručených daňových dokladov od dodávateľa (faktúry za skutočne vyvezené množstvo).

Náklady na byt za el. energiu, plyn a poplatok za TKO si hradí nájomca sám.

Náklady spojené s revíziami plynových a elektrických zariadení hradí prenajímateľ z Fondu opráv a údržby.

Nájomné za užívanie predmetu nájmu a úhrada za služby spojené s užívaním predmetu nájmu budú nájomcom uhrádzané bezhotovostným prevodom na bežný účet prenajímateľa vedený v Prima banke Slovensko, číslo účtu v tvare IBAN: **SK19 5600 0000 0008 5062 0003**, variabilný symbol: **722** alebo v hotovosti do pokladne Obecného úradu Neverice.

Nájomné za užívanie predmetu nájmu a úhrady za služby spojené s užívaním predmetu nájmu, spolu vo výške **248,17 Eur**, je nájomca povinný uhrádzať mesačne za príslušný kalendárny mesiac **do 10. dňa príslušného kalendárneho mesiaca**.

Nájomca je povinný uhradiť prípadný nedoplatok zistený pri vyúčtovaní záloh a skutočných nákladov do 15 dní po tom, čo mu bola výška nedoplatku oznámená.

Ak nájomca nezaplatí nájomné za užívanie predmetu nájmu alebo úhradu za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu do piatich dní po ich splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania podľa ustanovenia § 4 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka. Nájomca berie na vedomie, že neplatenie nájomného môže byť dôvodom vypovedania nájomnej zmluvy zo strany prenajímateľa podľa § 711 ods. 1 písm. d) zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.

V prípade zmeny rozhodujúcich skutočností pre určenie výšky nájomného má prenajímateľ právo výšku nájomného zmeniť.

Výšku mesačných zálohových platieb za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu má prenajímateľ právo zvýšiť, ak je pre to dôvod vyplývajúci zo zmeny skutočností rozhodujúcich pre určenie výšky úhrad za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu.

Zmenu výšky nájomného a zmenu výšky zálohových platieb za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu je prenajímateľ oprávnený realizovať od 1. dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá dáva právo prenajímateľovi tieto zmeny vykonať.

VI.

Práva a povinnosti prenajímateľa

Prenajímateľ má počas platnosti tejto nájomnej zmluvy právo na nájomné a na úhradu za plnenie poskytované s užívaním predmetu nájmu dohodnuté podľa článku V. tejto nájomnej zmluvy.

Prenajímateľ a ním poverené osoby je oprávnený požadovať prístup k predmetu nájmu za účelom vykonania kontroly, či nájomca predmet nájmu užíva riadne a či riadne požíva plnenia,

ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu, ako aj za účelom vykonania opráv, ktoré znáša prenajímateľ.

Prenajímateľ je povinný prenechať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie.

Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon všetkých jeho práv spojených s riadnym užívaním predmetu nájmu.

Prenajímateľ je povinný oboznámiť nájomcu so skutočným a právnym stavom predmetu nájmu, ako aj so všetkými zmenami skutočného a právneho stavu predmetu nájmu.

Prenajímateľ je povinný urobiť všetky potrebné opatrenia na ochranu nájomcu v prípade ak tretia osoba bude uplatňovať k predmetu nájmu práva, ktoré sú nezlučiteľné s právami nájomcu podľa tejto nájmovej zmluvy.

Prenajímateľ je oprávnený vykonávať stavebné úpravy bytu, ktorý je predmetom nájmu a iné podstatné zmeny v byte, ktorý je predmetom nájmu, iba so súhlasom nájomcu. 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.

Prenajímateľ je oprávnený v prípade, že počas doby nájmu vznikne dôvod na použitie finančnej zábezpeky podľa článku IX. tejto nájmovej zmluvy na splácanie nájomného, úhrady za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu a nákladov za prípadné poškodenie predmetu nájmu zo strany nájomcu a osôb, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti, prostriedky z finančnej zábezpeky v rozsahu dlžnej sumy použiť na splácanie nájomného, úhrady za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu a nákladov za prípadné poškodenie predmetu nájmu, a to do úplného vyčerpania finančnej zábezpeky. Finančná zábezpeka však musí byť nájomcom následne doplnená do pôvodnej výšky, a to najneskôr do 90-tich kalendárnych dní odo dňa čerpania finančnej zábezpeky.

VII.

Práva a povinnosti nájomcu

Nájomca a osoby, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti a sú uvedené v Evidenčnom liste tvoriacom neoddeliteľnú súčasť tejto nájmovej zmluvy, majú právo užívať predmet nájmu (byt s príslušenstvom, spoločné časti a spoločné zariadenia obytného domu), ako aj právo požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu.

Nájomca je povinný predmet nájmu užívať nepretržite.

Nájomca je povinný predmet nájmu užívať riadne a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu.

Nájomca a osoby, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti sú povinné dodržiavať zákaz chovu domácich zvierat (napr. psy, mačky, hlučné vtáky, plazy a iné) v celom predmete nájmu (byt, spoločné priestory).

Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu, ani jeho časť do podnájmu.

Nájomca nie je oprávnený uskutočniť ani akúkoľvek inú dispozíciu s bytom (výmena bytu, prijatie ďalších osôb do bytu a pod.) bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

V prípade zmeny stavu počtu osôb v byte, oproti počtu osôb uvedených v Evidenčnom liste, je nájomca povinný zmenu nahlásiť do 10 dní prenajímateľovi.

Nájomca je povinný počnúc účinnosťou tejto nájomnej zmluvy poskytovať prenajímateľovi nájomné ako aj úhradu za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu podľa článku V. tejto nájomnej zmluvy.

Nájomca je povinný vykonávať všetky drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním, pričom náklady s tým spojené, ako aj náklady spojené s bežnou údržbou bytu a jeho príslušenstva nájomca hradí sám.

Pojem drobných opráv a nákladov spojených s bežnou údržbou bytu a jeho príslušenstva sa na účely tejto nájomnej zmluvy vykladá v súlade s príslušnými ustanoveniami nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.

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 nájomcu náhradu.

Nájomca je povinný pri výkone svojich práv dbať na to, aby sa v obytnom dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv.

Nájomca je povinný uhradiť v plnej výške závady a poškodenia, ktoré v byte, ktorý je predmetom nájmu podľa tejto nájomnej zmluvy, v inom byte alebo na spoločných častiach a spoločných zariadeniach obytného domu spôsobí sám alebo osoby, ktoré s ním bývajú. Ak nájomca nesplní túto svoju povinnosť, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.

Nájomca nie je oprávnený vykonávať v byte podstatné zmeny a stavebné úpravy bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady. V prípade, že pri vykonávaní stavebných úprav bude spôsobená škoda, je nájomca povinný ju uhradiť v plnej výške.

Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu všetkých opráv v byte, ktoré má znášať prenajímateľ, a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.

Ak prenajímateľ nesplní svoju povinnosť odstrániť závady brániace riadnemu užívaniu bytu, alebo ktorým je výkon nájomcovho práva ohrozená, má nájomca právo, po predchádzajúcom upozornení prenajímateľa, závady odstrániť a požadovať od prenajímateľa náhradu účelne vynaložených nákladov. Právo na náhradu nákladov musí nájomca uplatniť u prenajímateľa bez zbytočného odkladu. Právo zanikne, ak nebolo uplatnené do šiestich mesiacov od odstránenia závad.

Nájomca berie na vedomie, že za škodu spôsobenú na spoločných častiach a zariadeniach obytného domu zodpovedá v rovnakom pomere spolu s ostatnými nájomcami obytného domu, s výnimkou prípadov kedy sa preukáže zavinenie konkrétnej osoby.

Nájomca je povinný vykonávať spolu s nájomcami ostatných bytov v obytnom dome upratovanie spoločných častí a spoločných zariadení obytného domu.

Nájomca je povinný vykonávať spolu s nájomcami ostatných bytov v obytnom dome všetky práce spojené s bežnou starostlivosťou o pozemky príľahlé k obytnému domu, ako je starostlivosť o verejnú zeleň a údržbu chodníkov počas zimného obdobia.

Nájomca je povinný umožniť vstup do bytu za svojej prítomnosti zamestnancom MDVaRR SR, Okresného úradu Nitra a iných štátnych orgánov za účelom vykonania kontroly technického stavu predmetu nájmu.

VIII. Skončenie nájmu

Uplynutie doby

Zmluvný vzťah medzi účastníkmi tejto nájomnej zmluvy končí uplynutím doby, na ktorú bolo jeho trvanie podľa článku IV. tejto nájomnej zmluvy obmedzené.

Dohoda

Zmluvný vzťah medzi účastníkmi tejto nájomnej zmluvy je možné kedykoľvek počas jeho trvania ukončiť na základe písomnej dohody oboch zmluvných strán, a to ku dňu, ktorý bude v tejto dohode o zániku zmluvného vzťahu výslovne určený.

Výpoveď

Zmluvný vzťah medzi účastníkmi tejto nájomnej zmluvy je možné počas jeho trvania ukončiť na základe výpovede jednej zo zmluvných strán.

Výpoveď musí mať písomnú formu a dôvod výpovede sa musí vo výpovedi skutkovo vymedziť tak, aby ho nebolo možné zameniť s iným dôvodom, inak je výpoveď neplatná. Dôvod výpovede nemožno dodatočne meniť.

Ak bola daná písomná výpoveď, končí sa nájom bytu uplynutím výpovednej doby, ktorá je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúcom po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.

Prenajímateľ môže nájomnú zmluvu vypovedať len z dôvodov uvedených v ustanovení § 711 ods. 1 písm. a) až g) zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.

Nájomca môže nájomnú zmluvu vypovedať z akéhokoľvek dôvodu, alebo aj bez uvedenia dôvodu.

Spoločné ustanovenie k skončeniu nájmu

Ak sa nájom skončí, je nájomca povinný vrátiť predmet nájmu vypratáný, v riadnom stave zodpovedajúcom riadnemu užívaniu predmetu nájmu počas trvania nájomného vzťahu

s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V opačnom prípade je nájomca povinný prenajímateľovi uhradiť náklady vynaložené na opravy a práce súvisiace s uvedením predmetu nájmu do pôvodného stavu s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Nájomca sa zaväzuje vypratať predmet nájmu najneskôr do troch kalendárnych dní po ukončení nájmu.

Prenajímateľ po skončení nájmu nie je povinný uhradiť nájomcovi náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal na predmete nájmu. V prípade, že stavebné úpravy a iné podstatné zmeny zvýšia kvalitu a vybavenie bytu prenajímateľ nebude požadovať uvedenie predmetu nájmu do pôvodného stavu.

IX. Osobitné ustanovenia

Nájomca je povinný do 30 dní od nadobudnutia platnosti tejto nájomnej zmluvy uhradiť prenajímateľovi finančnú zábezpeku za užívanie predmetu nájmu:

- vo výške **1 429,02 € za trojizbový byt č. 7**

Finančná zábezpeka bude slúžiť na zabezpečenie splácania nájomného, úhrady za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu a nákladov za prípadné poškodenie predmetu nájmu zo strany nájomcu a osôb, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti.

V prípade, že počas doby nájmu nevznikne dôvod na použitie vyššie uvedenej finančnej zábezpeky na splácanie nájomného, úhrady za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu a nákladov za prípadné poškodenie predmetu nájmu, po skončení nájmu je prenajímateľ povinný vrátiť nájomcovi finančnú zábezpeku v plnej výške, a to do 30 dní od skončenia nájmu.

V prípade, že počas doby nájmu vznikne dôvod na použitie vyššie uvedenej finančnej zábezpeky na splácanie nájomného, úhrady za plnenie spojené s užívaním predmetu nájmu a nákladov za prípadné poškodenie predmetu nájmu, po skončení nájmu je prenajímateľ povinný vrátiť nájomcovi finančnú zábezpeku v zostávajúcej výške, zodpovedajúcej sume zníženej o sumy, ktoré boli prenajímateľom použité na splácanie nájomného, úhrady spojené s užívaním predmetu nájmu a nákladov za prípadné poškodenie predmetu nájmu.

X. Záverečné ustanovenia

Nájomca vyhlasuje, že preberá byt, príslušenstvo k bytu a zariadenie bytu uvedené v článku II. tejto zmluvy bez závad. V prípade akýchkoľvek skrytých závad v byte je povinný ich do troch dní od zistenia nahlásiť písomne prenajímateľovi.

Nájomca vyhlasuje, že bol oboznámený so spracúvaním osobných údajov z nástenky a webovej stránky obce.

Ostatné práva a povinnosti zmluvných strán sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ďalších relevantných všeobecne záväzných právnych predpisov.

Akékoľvek zmeny alebo doplnky tejto zmluvy je potrebné vypracovať v písomnej forme, pričom platnými a účinnými sa stanú až po ich podpise oboma zmluvnými stranami.

Platnosť tejto nájomnej zmluvy nastáva dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami.
Účinnosť tejto nájomnej zmluvy nastáva dňom po jej zverejnení na webovej stránke obce.

Zmluvné strany zhodne vyhlasujú, že si zmluvu riadne prečítali a jej obsahu porozumeli, zodpovedá ich skutočnej vôli, ktorú prejavili slobodne, vážne, určite a zrozumiteľne a zmluva nebola uzatvorená v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok.

V Nevericiach dňa

prenajímateľ

nájomca

Evidenčný list

Nájomca: Štefan Hitka

Dátum narodenia:

Číslo bytu: 7

Štandard vybavenia nájomného bytu: bežný

Adresa: Hlavná 279/14, Neverice

Rozpis:

Výmera bytu spolu 79,39 m²

Obytná plocha	m ²	plocha vedľajších miestností m ²	Plocha celkom m ²		
1. izba	16,58	kuchyňa	9	obytné miestnosti	53,43
2. izba	19,88	predsieň	10,20	vedľ. miestnosti	25,96
3. izba	16,97	kúpeľňa	3,28		
		WC	1,08		
		balkón	2,40		
Spolu:	53,43		25,96		79,39 m²

Údaje o osobách bývajúcich v byte (okrem nájomcu)

Meno a priezvisko	Dátum narodenia	Vzťah k nájomcovi bytu
Libuša Muránska		partnerka
Denis Hitka		syn
Ivana Muránska		partnerkina dcéra

Prenajímateľ:

Nájomca: