

Zmluva o nájme bytu č. 2980/02/2023

uzavretá podľa § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka

Zmluvné strany**1. Prenajímateľ:****Obecný úrad Kalná nad Hronom**

v zastúpení: Okresné stavebné bytové družstvo Levice

IČO: 171590

DIČ: 2021023048

Peňažný ústav: ČSOB banka

IBAN: SK77 7500 0000 0040 2951 0774

zapísané v Obchodnom registri Okresného súdu v Nitre, odd. Dr., vložka č. 123/N (ďalej len „prenajímateľ“)

a

2. Nájomca:

Meno, dátum narodenia: Zuzana Kardošová,

Bytom: Kalná nad Hronom,

Spolu s nájomcom sú oprávnení byt užívať členovia domácnosti:

Meno:

Dátum narodenia:

Pomer:

Kiara Kardošová

dcéra

Roman Kardoš

manžel

Čl. I**Predmet zmluvy**

Predmetom nájmu je bytová jednotka 1. kategórie:

1 - izbový byt s celkovou podlahovou plochou 27,55 m² na prízemí, č. bytu 2 v bytovom dome súpisné číslo 327, na SNP ulici č. 3 v Kalnej nad Hronom.**Čl. II****Charakteristika bytu**

Byt pozostáva z 1 miestnosti s kuchynským kútom, predsieni, kúpeľne, WC. Byt je vykurovaný spoločnou kotolňou.

Príslušenstvom bytu je pivnica č. 2 nachádzajúca sa v suteréne bytového domu. Celková podlahová plocha bytu je 27,55 m², z toho plocha obytných miestností 21,58 m², celková plocha vedľajších miestností je 5,97 m². Opis príslušenstva a vybavenia bytu je uvedený v protokole o odovzdaní a prevzatí bytu.

Byt bol postavený v roku 2013. Byt je vymaľovaný, čistý a všetky zariadenia sú funkčné.

Byt je v spôsobilom stave na užívanie a prenajímateľ sa zaväzuje ho v takomto stave udržiavať po celý čas nájmu.

Pôdorysný náčrt bytu, Kalkuláciu preddavkov (Výpočtový list), Protokol o prevzatí a odovzdaní bytu a Legenda miestností tvorí prílohu tejto zmluvy.

Čl. III

Doba nájmu

1. Nájom bytu vzniká dňom **01.09.2023**.
2. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu **od 01.09.2023 do 31.08.2026**.
3. Nájomca má právo na opakované uzatvorenie zmluvy o nájme bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a v ust. § 711 Obč. zák.
4. Právo nájomcu v bode 3 sa vykoná bezodkladným uzavretím ďalšej nájomnej zmluvy alebo dodatkom o ďalšom trvaní nájmu po zániku predmetného nájmu, najneskôr však do 30 dní od uplynutia lehoty uvedenej v bode 2 článku III. Zmluvy. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude prenajímateľ informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.

Čl. IV

Platenie nájomného

1. Podrobný rozpis výšky nájomného obsahuje kalkulácia preddavkov, ktorá tvorí prílohu tejto zmluvy.
2. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať náklady za služby spojené s užívaním bytu a to: vodné a stočné, osvetlenie spoločných priestorov, správčovský poplatok, náklady súvisiace so spracovaním vyúčtovania, za ktoré sa určujú preddavkové platby uvedené v predpise mesačnej zálohovej úhrady za užívanie bytu.
3. Nájomca bude uhrádzať splátky nájomného vopred na účet prenajímateľa, č. účtu SK05 0200 0000 0033 1950 4757. Nájomné sa nájomca zaväzuje uhrádzať do 25. dňa kalendárneho mesiaca vopred.
4. Prenajímateľ je povinný vykonať vyúčtovanie skutočných nákladov za plnenia (služby) spojené s užívaním bytu najneskôr do 31. 5. nasledujúceho roka za predchádzajúci rok.
5. Preplatok vzniknutý z vyúčtovania skutočných nákladov prenajímateľ započíta na prípadný dlh nájomcovi ku dňu 31. 5. v kalendárnom roku. V prípade, že nájomca nemá voči prenajímateľovi žiadny dlh, preplatok z titulu vyúčtovania prenajímateľ vráti nájomcovi do 30 dní odo dňa vyúčtovania.
6. Nedoplatok z vyúčtovania skutočných nákladov nájomca uhradí prenajímateľovi v lehote uvedenej vo vyúčtovaní.
7. V prípade, že nájomca nezaplatí nájomné a preddavok na úhradu za plnenia (služby) poskytované s užívaním bytu alebo nedoplatok z vyúčtovania nákladov za dodávku služieb spojených s nájmom do piatich dní po ich splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi zákonný poplatok z omeškania z dlžnej sumy za každý deň omeškania až do úplného zaplatenia upravený Nariadením vlády

č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka. Súčasne sa nájomca vystavuje nebezpečenstvu výpovede nájmu podľa § 711 ods. 1 písm. d) Obč. zák., ak nezaplatí nájomné alebo úhradu za plnenia (služby) poskytované v súvislosti s užívaním bytu za čas dlhší ako 3 mesiace.

8. Na zabezpečenie platby nájomného, náhrady škody vzniknutej na predmete nájmu, nedoplatkov z titulu užívania bytu bola nájomcom zložená finančná zábezpeka vo výške trojmesačného nájomného, t. j. 186,30 EUR.
9. Pri zmene okolností pri výpočte výšky nájomného prenajímateľ tieto uskutoční od 1. dňa nasledujúceho mesiaca ako sa premietli do dohody s poskytovateľom služieb. Prenajímateľ sa zaväzuje oznámiť zmenu výšky nájomného písomne formou „kalkulácie preddavkov“ bez zbytočného odkladu po vzniku nových podmienok.
10. Užívať telefonickú prípojku môže nájomca na vlastné náklady a vo svojom mene.
11. Užívať miestnu káblovú televíziu a internet môže nájomca na vlastné náklady a vo svojom mene.

ČI. V

Práva a povinnosti vyplývajúce 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 si všetky drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a obvyklé udržiavacie práce v byte zabezpečí na vlastné náklady. Špecifikácia drobných opráv vyplýva z Nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.
3. Nájomca bytu a osoby, ktoré bývajú s nájomcom v spoločnej domácnosti majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory 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 bez zbytočného odkladu oznámi prenajímateľovi tie opravy v byte, ktoré prislúchajú prenajímateľovi. V opačnom prípade prenajímateľ má právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu úhradu.
6. Nájomca nie je oprávnený uskutočniť akúkoľvek dispozíciu s bytom (výmena bytu, prenechanie časti bytu, podnájom bytu, prijatie ďalších osôb do bytu a pod.) bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
7. Nájomca sa zaväzuje zdržiavať nadmerného hluku v prenajímanom bytovom priestore ako aj v spoločných priestoroch, prijímania hromadných návštev a všetkého, čím by mohlo dôjsť k rušeniu susedských vzťahov a neprimeranému obťažovaniu ostatných nájomníkov.

8. Nájomca je povinný v prípade, ak dôjde k zmene okolností ovplyvňujúcich výšku úhrad za služby tieto bezodkladne oznámiť prenajímateľovi. Najmä je povinný oznámiť zmenu údajov potrebných k uzatvoreniu nájomnej zmluvy. Výška úhrad za služby sa v tomto prípade zmení od 1. dňa mesiaca, ktorý nasleduje po príslušnej zmene.
9. Nájomca alebo osoby zdržiavajúce sa v byte sú povinní umožniť prístup prenajímateľovi do bytu za účelom kontroly technického stavu bytu a dodržiavania zmluvných podmienok.
10. Nájomca nesmie na plášť bytového domu a okná pripájať a montovať žiadne zariadenia a prístroje, televízne antény, satelitné súpravy, žalúzie, sušiaci, prístrešky. V prípade, že prenajímateľ zistí porušenie tejto povinnosti, môže uplatniť voči nájomcovi zmluvnú pokutu minimálne vo výške spôsobenej škody a vyzvať nájomcu, aby narušený objekt bytového domu dal do pôvodného stavu.

Čl. VI Zánik nájmu

1. Nájom bytu môže prenajímateľ vypovedať formou písomnej výpovede nájmu bytu z dôvodov taxatívne vymenovaných v § 711 Obč. zák. 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 alebo porušuje dobré mravy v dome,
 - b) nájomca hrubo porušuje svoje 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 bez písomného súhlasu prenajímateľa,
 - c) je potrebné z dôvodu verejného záujmu s bytom alebo s domom naložiť tak, že byt nemožno užívať, alebo ak byt alebo dom vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní nemožno byt alebo dom najmenej počas šiestich mesiacov užívať,
 - d) nájomca prestal spĺňať predpoklady užívania bytu osobitného určenia alebo predpoklady užívania bytu vyplývajúce z osobitného určenia domu,
 - e) nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie po dobu viac ako tri mesiace,
2. Ak bola daná písomná výpoveď, skončí sa nájom bytu uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.
3. Ak bola daná písomná výpoveď z dôvodu opakovaného porušovania čl. V, ods. 9, výpovedná lehota je 30 dní a začína plynúť nasledujúci deň po doručení výpovede nájomcovi.
4. Nájom bytu môže zaniknúť písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom alebo písomnou výpoveďou uplynutím výpovednej lehoty.
5. Nájom bytu zaniká dňom uplynutia doby dohodnutej v nájomnej zmluve.
6. Ku dňu skončenia nájmu je nájomca povinný vypratať a odovzdať byt správcovi na základe odovzdávajúceho protokolu. Nájomca po ukončení nájmu bytu

- nemá nárok na zabezpečenie náhradného bytu ani iného ubytovania. V ostatnom platia príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka.
7. Nájomca je povinný odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V prípade nesplnenia povinnosti vypratať byt pristúpi prenajímateľ k nútenému vyprataniu bytu prostredníctvom žaloby podanej príslušnému súdu.

ČI. VII Záverečné ustanovenia

1. Zmluva nadobúda právnu účinnosť podpísaním oboma zmluvnými stranami.
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 Obč. zákonníkom a ďalšími všeobecne právnymi predpismi.
4. Osobné údaje nájomcov podliehajú režimu zák. č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov.
5. Zmluva je vyhotovená v troch exemplároch, z ktorých prenajímateľ obdrží dve vyhotovenia a nájomca obdrží jedno vyhotovenie.
6. Zmluvné strany sa oboznámili s obsahom zmluvy. Vyhlasujú, že jej obsahu porozumeli, že sa zhoduje s ich slobodnou a vážnou vôľou, že sú spôsobilí na právne úkony. Vyhlasujú, že zmluvu neuzatvárajú v tiesni alebo za nápadne nevhodných podmienok, čo na znak súhlasu vlastnoručne podpisujú.

V Kalnej nad Hronom dňa 23.8.2023

.....
nájomca

V Leviciach dňa 8.8.2023

.....
Okresné stavebné bytové
družstvo
LEVICE
.....
prenajímateľ

