

Zmluva o nájme bytu č. 2960/08/2024
uzavretá podľa § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka

Zmluvné strany

1. Prenajímateľ:

Obecný úrad Kalná nad Hronom

v zastúpení: Okresné stavebné bytové družstvo Levice

IČO: 00171590

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 a priezvisko: Miroslav Szakál

dátum narodenia:

rodné číslo:

trvale bytom:

(ďalej len „nájomca“)

Spolu s nájomcom sú oprávnení byt užívať členovia domácnosti:

Meno:

Dátum narodenia:

Pomer:

Andrea Miková

Čl. I

Predmet zmluvy

Predmetom nájmu je bytová jednotka 1. kategórie:

3-izbový byt s celkovou podlahovou plochou 68,99 m² na 1. poschodí, č. bytu 08, v bytovom dome súpisné číslo 699 na ulici SNP 74 v Kalnej nad Hronom.

Čl. II Charakteristika bytu

Byt pozostáva z 3 izieb, kuchynského kúta, predsieni, kotolne, kúpeľne, WC a skladu. Byt je vykurovaný lokálnou kotolňou (vlastným vykurovacím systémom nachádzajúcim sa v každom byte).

Príslušenstvom bytu je pivnica č. 08 nachádzajúca sa v suteréne bytového domu. Celková podlahová plocha bytu je 68,99 m², z toho obytných miestností 45,69 m², celková plocha vedľajších miestností je 23,30 m².

Vybavenosť bytu: predsieň, sklad, kúpeľňa s WC, kotolňa, kuchyňa má podlahu z keramických dlaždíc, obývacia izba má plávajúcu podlahu.

Kuchyňa je vybavená kuchynskou linkou, sporákom a digestorom, WC je vybavené splachovacou misou a kúpeľňa je vybavená keramickou vaňou a umývadlom.

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

Pôdorysný nákras bytu, Kalkuláciu preddavkov (Predpis mesačnej zálohovej úhrady za užívanie bytu), Protokol o prevzatí a odovzdaní bytu a Legenda miestností tvorí prílohu tejto zmluvy.

Čl. III Doba nájmu

1. Nájom bytu vzniká dňom **01.09.2024**.
2. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu od **01.09.2024 do 31.08.2027**.
3. Nájomca má právo na uzatvorenie zmluvy a opakované uzatvorenie zmluvy o nájme bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a v ustanovení § 711 Občianskeho zákonníka a splňa podmienky podľa § 12 odst. 4 Zákona č. 443/2010 o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.
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 pred uplynutím 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 mesačnej zálohovej úhrady obsahuje kalkulácia preddavkov, ktorá tvorí prílohu tejto zmluvy.
2. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať základné nájomné, náklady za služby spojené s užívaním bytu a to: elektrická energia pre spoločné priestory bytového domu, vodné a stočné, správcovský poplatok, náklady súvisiace so spracovaním vyúčtovania, upratovanie spoločných priestorov, osobitný rezervný fond (mimoriadna tvorba na byt), 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: **SK65 0200 0000 0033 2647 2351**. 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 prenájomca započíta na prípadný dlh nájomcovi ku dňu 31. 5. v kalendárnom roku. V prípade, že nájomca nemá voči prenájomcovi žiadny dlh, preplatok z titulu vyúčtovania prenájomca vráti nájomcovi do 30 dní odo dňa vyúčtovania.
6. Nedoplatok z vyúčtovania skutočných nákladov nájomca uhradí prenájomcovi 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 nájomom do piatich dní po ich splatnosti, je povinný zaplatiť prenájomcovi 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. **476,04 EUR**, bankovým prevodom, na číslo účtu: **SK68 0200 0000 0033 2649 9554**. Lehota na zloženie finančnej zábezpeky nájomcom nesmie byť dlhšia ako 30 kalendárnych dní pred podpísaním nájmovej zmluvy. Ak nedôjde k uzavretiu nájmovej zmluvy, je žiadateľ povinný už zloženú finančnú zábezpeku bezodkladne vrátiť. Po zániku nájmu je správca povinný do 30 kalendárnych dní vysporiadať a vrátiť finančnú zábezpeku na účet nájomcu.
9. Pri zmene okolností pri výpočte výšky nájomného prenájomca 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.

Čl. 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 prenájomcovi tie opravy v byte, ktoré prislúchajú prenájomcovi. V opačnom prípade prenájomca má právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť a požadovať od

nájomcu náhradu.

6. Nájomca nie je oprávnený nájomný byt alebo jeho časť prenechať do podnájmu tretej osobe. 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, prijímanie 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 a osoby, ktoré nájomný byt užívajú na základe tejto nájomnej zmluvy sú povinný umožniť po predchádzajúcom oznámení, na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do nájomných bytov zamestnancom ministerstva, príslušného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu nájomného 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.

ČI. 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 č. 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

- pisomnou výpoveďou uplynutím výpovednej lehoty.
- Nájom bytu zaniká dňom uplynutia doby dohodnutej v nájomnej zmluve.
 - 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.
 - Nájomca je povinný po zániku nájmu bytu, byt bezodkladne odovzdať prenajímateľovi vypratý a v riadnom stave (hygienicky vybielený). Nájomca je povinný odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal podľa preberacieho protokolu s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V prípade, že nájomca uskutočnil výmenu vybavenia nájomného bytu na vlastné náklady, nemá nárok na úhradu takto vynaložených výdavkov od prenajímateľa. V prípade nesplnenia povinnosti vypratať byt, pristúpi prenajímateľ k nútenému vyprataniu bytu prostredníctvom žaloby podanej príslušnému.

ČI. VII Záverečné ustanovenia

- Zmluva nadobúda právnu účinnosť podpísaním oboma zmluvnými stranami.
- Zmluvu možno meniť a dopĺňať písomným dodatkom podpísaným obidvoma zmluvnými stranami.
- Vzťahy medzi zmluvnými stranami, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa riadia Občianskym zákonníkom a ďalšími všeobecne právnymi predpismi.
- Osobné údaje nájomcov podliehajú režimu zák. č. 18/2018 Z.z. o ochrane osobných údajov.
- Zmluva je vyhotovená v troch exemplároch, z ktorých prenajímateľ obdrží dve vyhotovenia a nájomca obdrží jedno vyhotovenie.
- 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 LEVICIACH, dňa 28-08-2024

V Leviciach, dňa 28-08-2024

.....
nájomca

Okresné stavebné bytové
družstvo
CE

.....
prenajímateľ

Prevzal spolu s prílohou:
(Predpis mesačnej zálohovej úhrady za užívanie bytu)



Okresné stavebné bytové družstvo Levice
Ku Bratke 3 (P.O.Box 24, 934 05 Levice 5)
934 01 Levice, Slovensko

IČO: 00171590, DIČ: 2021023048, IČ DPH: SK2021023048
Zapísané v obchodnom registri Okresného súdu v Nitre odd. Dr. vo vložke 6.123/N

PREDPIS MESAČNEJ ZÁLOHOVEJ ÚHRADY ZA UŽÍVANIE BYTU PLATNÝ OD 1.9.2024

Suma na úhradu **196,09 €**
Variabilný symbol **296000801**

Uhradiť na účet domu
SK65 0200 0000 0033 2647 2351

Meno	Miroslav Szakál		
Adresa bytu			
Počet izieb v byte	3,0	Plocha bytu	68,99 m ²
Počet osôb	2	plocha balk. a logií	0,00 m ²
		Plocha domu	598,29 m ²

Szakál Miroslav

Levice 20.8.2024

Dátum splatnosti k 25.dňu predchádzajúceho mesiaca
PREDPIS OD 1.9.2024
(€)

Položky predpisu

Predpis za plnenia poskytované s užívaním bytu/garáže	
- elektrina (spotreba v spol.čiastiach a zar. domu)	4,62
- vodné a stočné studenej vody (SV)	18,28
- správčovský poplatok	9,18
- spracovanie vyúčtovania	0,83
- upratovanie spoločných priestorov	4,50
Predpis za plnenia poskytované s užívaním bytu/garáže spolu	37,41
Predpis do fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu	
- mimoriadna tvorba na byt	37,53
- nájomné	121,15
Predpis do fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu spolu	158,68
Mesačná zálohová úhrada celkom	196,09

Prevzal, podpis

Stránkové dni: pondelok - štvrtok 8:00-15:00 hod., streda 8:00-17:00 hod., piatok nestránkový deň
Vybavuje: veronika.matuskova@osbdlevice.sk, 036/6357976

Ing. Pavol Pólya v.r.
predseda družstva
**Okresné stavebné bytové
družstvo
LEVICE**