ZMLUVA O NÁJME BYTU č. 11/ZoNB/2024

uzavretá v zmysle § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka, § 12 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj nájomného a sociálneho bývania a Všeobecne záväzného nariadenia obce Radava č. 1/2016 o nakladaní s nájomnými bytmi pre občanov – Bytový nájomný dom 12 b.j.

(ďalej len „Zmluva“)

Zmluvné strany:

1. Prenajímateľ

obec : **Obec Radava**

sídlo: 941 47 Radava č. 444

IČO: 00309214 DIČ: 2021059447

v zastúpení : Ing. Marian Chrenko, starosta obce

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

2. Nájomca

meno a priezvisko: **Marek Borbély**

trvale bytom: [redacted]

dátum narodenia: [redacted]

telefónny kontakt: [redacted]

(ďalej len „nájomca“)

za nasledovných zmluvných podmienok:

Článok I.
PREDMET ZMLUVY

1. Predmetom tejto Zmluvy je nájom a užívanie 3-izbového bytu č. 11, podlažie č. III., v bytovom dome v obci Radava, ktorý je zapísaný na LV č. 1855, parcela registra „C“ č. 1831/4, pod súpisným číslom 600 nachádzajúci sa v katastrálnom území Radava vo vlastníctve prenajímateľa Obce Radava (ďalej len „byt“).

2. Byt bude užívať nájomca. Zoznam osôb, ktorí budú užívať byt spoločne s nájomcom je uvedený v „Evidenčnom liste nájomného bytu“ /Príloha č.1/, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy. Užívanie bytu sa považuje za sociálne bývanie.

3. Byt pozostáva z obývacej izby s kuchyňou, dvoch izieb, chodby, kúpeľne, WC a balkóna. Celková podlahová plocha bytu a balkóna bez priečok je 71,38 m² /viď „Evidenčný list nájomného bytu“/.

4. Prenajímateľ za podmienok dohodnutých v tejto Zmluve prenecháva celý byt do nájmu nájomcovi v stave spôsobilom riadneho užívania bez akýchkoľvek viditeľných závad na základe „Protokolu o odovzdaní a prevzatí nájomného bytu“ /Príloha č 2/, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou Zmluvy. Všetky predmety a zariadenia nachádzajúce sa v byte sú funkčné. Podrobný stav vybavenia a príslušenstva bytu je obsahom „Protokolu o odovzdaní a prevzatí bytu“.

5. K nájomnému bytu prislúcha jedno parkovacie miesto pre motorové vozidlo.

Článok II.
DOBA NÁJMU

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi byt do užívania na **dobu určitú od 01.07.2024 do 30.06.2027.**

2. Prenajímateľ má právo vypovedať túto Zmluvu v prípade nedodržania zmluvných podmienok, a to s mesačnou výpovednou dobou, ktorá začína plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po jej doručení druhej zmluvnej strane alebo dňom vrátenia písomnej zásielky poštou ako nedoručenej.

3. Nájomca má právo vypovedať túto Zmluvu bez uvedenia dôvodu, a to s mesačnou výpovednou dobou, ktorá začína plynúť od prvého dňa nasledujúceho mesiaca po jej doručení prenajímateľovi.

4. Nájom bytu a jeho užívanie nájomcom končí uplynutím dohodnutej doby.

5. Súčasťou zmluvy o nájme bytu je zápisnica, v ktorej žiadateľ vyjadrí súhlas s podmienkami stanovenými Všeobecne záväzným nariadením obce Radava č. 1/2016 o nakladaní s nájomnými bytmi pre občanov – Bytový nájomný dom 12 b.j. a určí miesto, na ktoré bude nájomca vyprataný v prípade ukončenia nájmu. Notárska zápisnica bude slúžiť ako podklad pre výkon rozhodnutia vypratáním bytu /Príloha č.3/.

5. Nájomca má právo na opakované uzatvorenie nájmu pri dodržaní podmienok uvedených v tejto Zmluve a v zákone č. 443/2010 Z.z. o dotácii na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní. O možnosti opakovaného uzavretia Zmluvy bude prenajímateľ informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu. Prenajímateľ zašle nájomcovi výzvu, aby v prípade záujmu o opakované uzatvorenie Zmluvy predložil žiadosť spolu s doložením potvrdenia o výške príjmu všetkých členov spoločnej domácnosti, za predchádzajúci rok. Ak bude mať nájomca nájomného bytu záujem o uzatvorenie novej Zmluvy, doručí túto žiadosť prenajímateľovi najneskôr dva mesiace pred ukončením platnosti Zmluvy. Prenajímateľ sa k žiadosti vyjadrí do 30 dní. Prenajímateľ postupuje pri posudzovaní žiadosti podľa § 12 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj nájomného a sociálneho bývania a Všeobecne záväzného nariadenia obce Radava č. 1/2016 o nakladaní s nájomnými bytmi pre občanov – Bytový nájomný dom 12 b.j.

Článok III.
CENA NÁJMU A SLUŽIEB SPOJENÝCH S BÝVANÍM, ÚHRADY

1. Nájomca sa zaväzuje prenajímateľovi platiť pravidelne mesačné nájomné vo výške **190,- EUR (slovom stodeväťdesiat eur),** ktoré v sebe zahŕňa splátku úveru zo ŠFRB, poplatok za správu bytu a príspevok do Fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu a platiť mesačné zálohy za plnenia poskytované s užívaním bytu na základe evidenčného listu pre výpočet mesačnej úhrady za byt vyhotoveného prenajímateľom prostredníctvom správcu pre príslušný kalendárny mesiac/rok, a to mesačne vopred do 25. dňa bežného mesiaca prostredníctvom SIPA, bankovým prevodom na účet **4028055351/7500 vedený v ČSOB Nové Zámky, IBAN SK52 7500 0000 0040 2805 5351, variabilný symbol 3780000111, pre Bytkomfort s.r.o., SNP 9, 940 60 Nové Zámky**.

2. Nájomca súhlasí s tým, aby si prenajímateľ preplatok z vyúčtovania nájomného a úhrad za plnenia za predchádzajúci rok započítal na úhradu svojej pohľadávky, ktorú má voči nájomcovi z titulu skôr neuhradeného nájomného ako aj poplatku z omeškania, a to aj v prípade, že dlžná istina bola už

nájomcom v prospech prenajímateľa uhradená. V prípade preplatku z vyúčtovania úhrad nájomného a plnení poskytovaných s užívaním bytu prenajímateľ nájomcovi tento preplatok v celom rozsahu vráti do 60 dní od vyúčtovania.

3. V prípade, že sa nájomca dostane do omeškania s platbou nájomného viac ako 5 dní, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania v zmysle Nariadenia vláda SR č. 87/1995 Z.z. v znení neskorších predpisov. Zaplatením poplatku z omeškania sa nájomca nezbavuje povinnosti odstrániť ním spôsobené škody ani iných povinností uložených mu zákonom alebo touto zmluvou.

4. Nájomca berie na vedomie, že prenajímateľ je oprávnený zmeniť spôsob výpočtu nájomného, výšky úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu, spôsob ich platenia, jednostranne zvýšiť nájomné a úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu na základe osobitných predpisov alebo rozhodnutia vlastníka bytu.

5. Zmluvné strany sa na základe Všeobecne záväzného nariadenia obce Radava č. 1/2016 o nakladaní s nájomnými bytmi pre občanov – Bytový nájomný dom 12 b.j. dohodli na zložení **finančnej zábezpeky vo výške 1 140,- EUR,** ktorú nájomca zloží na účet Obce Radava IBAN SK11 5600 0000 0022 1564 1007 do 15 dní od doručenia rozhodnutia, že bol vybraný ako budúci nájomca alebo v hotovosti do pokladne obecného úradu Obce Radava č. 444, 941 47 Radava pri podpise zmluvy.

6. Finančná zábezpeka bude uložená u prenajímateľa do skončenia nájomného vzťahu a bude použitá na úhradu:

a) nájomného, ak je nájomca v omeškaní s úhradou nájomného dlhšie ako 5 dní a úhrad za služby spojené s užívaním bytu;
b) nedoplatkov, ktoré bol nájomca povinný zaplatiť, a ktoré v rozpore s touto zmluvou nezaplatil;
c) poškodenia bytu a spoločných priestorov a zariadení domu, ktoré spôsobil nájomca a neodstránil ich na vlastné náklady.

7. V prípade, ak prenajímateľ nepoužije finančnú zábezpeku v celej výške niektorým zo spôsobov uvedených v bode 6 tohto článku, vráti nájomcovi zábezpeku alebo jej nespotrebovanú časť do 14 dní odo dňa skončenia nájmu. V prípade, ak prenajímateľ použije zábezpeku v celej výške niektorým zo spôsobov uvedených v bode 6 tohto článku a napriek tomu bude mať nájomca záväzky voči prenajímateľovi, je prenajímateľ oprávnený uplatňovať si svoje práva súdnou cestou.

Článok IV.
PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

A. Nájomca sa zaväzuje:

1. Nájomca sa zaväzuje, že bude užívať byt, spoločné priestory domu a spoločné zariadenia domu tak, aby nerušil výkon práv ostatných užívateľov. V čase od 22.00 do 06.00 hod. je nájomca povinný dodržiavať nočný kľud.

2. Nájomca a osoby žijúce s ním v spoločnej domácnosti sú povinné prihlásiť sa na trvalý pobyt v Radave do 30 dní od písomnej výzvy prenajímateľa. Ďalšie osoby môžu byť prihlásené na trvalý alebo prechodný pobyt len na základe predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa.

3. Nájomca sa zaväzuje na svoje vlastné náklady zabezpečovať drobné opravy v byte a drobné udržiavacie práce vymedzené v Nariadení vlády č. 87/1995 Z.z. v znení neskorších predpisov vrátane

odstránenia závad a poškodení v dome alebo v byte spôsobených nájomcom alebo tretími osobami. Opravy a údržby, ktoré si vyžadujú vŕtanie, pílenie, búchanie a ďalšie hlučné zvuky sa môžu vykonávať v pracovných dňoch od 08.00 do 18.00 hod. a v sobotu od 09.00 do 16.00 hod. Nájomca sa zaväzuje previesť montáž stropných svietidiel v byte tak, aby dĺžka prípojných elektrických káblov zostala minimálne 10 cm.

4. Poškodenia a závady, ktoré v byte spôsobí nájomca alebo spôsobia tí, ktorí s ním byt užívajú, uhradí nájomca v plnej výške prenajímateľovi. Ak sa tak nestane, prenajímateľ po predchádzajúcom upozornení odstráni závady a poškodenia, ktoré v plnej výške bude uplatňovať voči nájomcovi.

5. Nájomca sa zaväzuje nevykonávať v byte a na spoločných priestoroch a zariadeniach domu žiadne stavebné úpravy /napr. montáž individuálnych antén/. Ak by k takýmto nedovoleným úpravám zo strany nájomcu došlo, je povinný dať ich do pôvodného stavu na vlastné náklady a uhradiť prenajímateľovi vzniknutú škodu.

6. Nájomca preberá od prenajímateľa byt vymaľovaný bielou farbou. Zmenu farby stien, tapetovanie alebo obkladanie stien môže nájomca vykonať len s písomným súhlasom prenajímateľa, a to len na vlastné náklady nájomcu.

7. Nájomca je povinný dodržiavať v byte, v spoločných priestoroch domu a v okolí bytového domu hygienu, čistotu a poriadok.

8. Nájomca je povinný podieľať sa na čistení a upratovaní spoločných priestorov bytového domu podľa harmonogramu, ktorý si určia nájomcovia bytov. Ďalej sa zaväzuje podľa potreby upratovať a udržiavať okolie bytového domu, starať sa o verejnú zeleň a údržbu chodníkov počas zimného obdobia.

9. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi alebo správcovi a nimi povereným osobám vstup do bytu za účelom kontroly odpočtov inštalovaných meračov, za účelom zistenia počtu bývajúcich osôb, ako aj za účelom vykonania opráv, ktoré znáša prenajímateľ.

10. Nájomca je povinný umožniť vstup do bytu povereným zamestnancom Ministerstva dopravy a výstavby SR, Okresného úradu Nitra, Obce Radava a iných kontrolných orgánov s cieľom ich výkonu kontroly technického stavu.

11. Nájomca bude užívať byt výlučne na bývanie a nie je oprávnený prenechať byt alebo jeho časť do podnájmu inej osoby bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

12. Nájomca je povinný prenajímateľovi a správcovi oznámiť zmeny v počte osôb užívajúcich byt.

13. Nájomca sa zaväzuje platiť úhrady za spotrebu elektrickej energie spojenej s užívaním bytu na základe samostatnej zmluvy o odbere elektrickej energie. Zistený preplatok alebo nedoplatok prislúcha nájomcovi. Poplatky za mediálne služby /internet, TV/ bude nájomca hradiť priamo dodávateľovi týchto služieb.

14. Nájomca sa zaväzuje zapojiť do platného systému zberu odpadu v obci Radava, a to v zmysle platných VZN obce. Svoju smetnú nádobu si je nájomca povinný označiť minimálne číslom bytu a samostatne ju uzamknúť.

15. Nájomca sa zaväzuje označiť svoju poštovú schránku, vonkajší telefón a vchodové dvere menom a priezviskom.

16. Nájomca je povinný chrániť spoločný majetok domu vykonaním úkonov k zamedzeniu vstupu nežiadúcich osôb do objektu bytového domu najmä zatváraním vchodových dvier a nevpúšťaním cudzích osôb.

17. Nájomca je povinný dodržiavať všetky povinnosti vyplývajúce z príslušných právnych predpisov upravujúcich ochranu pred požiarmi, predovšetkým povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov.

18. Nájomca môže chovať alebo mať v držbe v byte domáce zvieratá lem s písomným súhlasom prenajímateľa a všetkých ostatných nájomcov v bytovom dome.

19. Nájomca je povinný minimálne 10 dní pred uplynutím výpovednej doby byt sprístupniť prenajímateľovi a tiež novému nájomcovi za účelom obhliadky.

20. Nájomca sa zaväzuje dňom skončenia nájmu a zániku nájmu odovzdať byt prenajímateľovi v stave spôsobilom pre ďalšie užívanie, resp. v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, ktorý zodpovedá stavu, v akom bol byt prevzatý na základe Protokolu o prevzatí a odovzdaní bytu. V opačnom prípade nájomca a zároveň povinná osoba je povinná prenajímateľovi a zároveň oprávnenej osobe uhradiť náklady na opravy a práce súvisiace s uvedením bytu do pôvodného stavu s prihliadnutím na obvyklé opotrebovania. O odovzdaní bytu zmluvné strany spíšu odovzdávajúci a preberací protokol, v ktorom sa opíše stav bytu v čase jeho odovzdania nájomcom prenajímateľovi. Ak sa nájomca dostane do omeškania s odovzdaním bytu prenajímateľovi, je povinný mu zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 20.00 EUR za každý deň omeškania.

21. Nájomca berie na vedomie, že v spoločných priestoroch bytového domu platí zákaz fajčenia.

22. Nájomca nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu a akýmkoľvek spôsobom.

B. Prenajímateľ sa zaväzuje :

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť nájomcovi plné a nerušené užívanie bytu. Nájomca podpisom tejto Zmluvy vyhlasuje, že byt od prenajímateľa prevzal v stave spôsobilom na užívanie.

2. Prenajímateľ sa zaväzuje prostredníctvom správcu poskytovať služby umožňujúce riadne užívanie bytu, najmä zabezpečiť dodávku studenej vody, odvod odpadovej vody (odvoz fekálií zo žumpy), osvetlenie spoločných priestorov. Úhradu za tieto služby vyúčtuje prenajímateľ prostredníctvom správcu vystavením faktúry podľa skutočných nákladov.

C. Prenajímateľ je oprávnený:

1. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať stavebné úpravy bytu a iné podstatné zmeny v byte iba so súhlasom nájomcu. Ak prenajímateľ vykonáva také úpravy na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, je nájomca povinný umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá v dôsledku nesplnenia tejto povinnosti vznikla. Prenajímateľ má právo na náhradu nákladov tých opráv a údržby bytu, o ktorých vykonanie sa nájomca nepostaral včas.

2. Prenajímateľ po skončení nájmu nehradí nájomcovi náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal v byte bez súhlasu prenajímateľa, ani protihodnotu toho, o čo sa kvalita a vybavenie bytu zlepšili a to ani vtedy, ak prenajímateľ od nájomcu nebude požadovať uvedenie bytu do pôvodného stavu.

3. Prenajímateľ prostredníctvom správcu vykoná vyúčtovanie nájomného a úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu rozúčtované na jednotlivé byty v bytovom dome, a to najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka za predchádzajúci rok.

Článok V.
ZÁNIK NÁJMU

Táto zmluva môže zaniknúť:

a/ uplynutím doby nájmu,

b/ písomnou dohodou jej účastníkov podľa ustanovení Obč. zákonníka,

c/ písomnou výpoveďou nájomcu, pričom nájom skončí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená prenajímateľovi. Nájomca môže vypovedať nájom bez uvedenia dôvodu.

d/ výpoveďou prenajímateľa podľa Obč. zákonníka a to najmä z dôvodov:

- ak nájomca, alebo ten, kto je členom jeho spoločnej domácnosti / alebo ten, kto sa so súhlasom nájomcu nachádza v byte/, 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 dobré mravy v dome,
- ak nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti, vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil nájomné, alebo úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 2 /dva/ mesiace alebo tým, že prenechal byt, alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa,
- ak nájomca opakovane neplatí nájomné v dohodnutom termíne,
- ak nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie,
- ak nájomca neumožní vstup osobám uvedeným v článku IV., bod 9. a 10. tejto zmluvy,
- ak nájomca nevyužíva byt bez vážnych dôvodov,
- ak nájomca bez súhlasu prenajímateľa v prenajatom byte ubytuje osoby, ktoré nie sú uvedené v „Evidenčnom liste nájomného bytu“/netýka sa to návštev kratších ako 15 dní/,
- ak je potrebné z dôvodu verejného záujmu s bytom alebo bytovým domom naložiť tak, že byt nemožno užívať alebo ak si byt alebo bytový dom vyžaduje opravy, počas ktorých nemožno byt alebo bytový dom užívať.

Článok VI.
ZÁVEREČNÉ USTANOVENIE

1. Vzťahy, ktoré nie sú touto Zmluvou upravené sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ďalších právnych predpisov.

2. Túto zmluvu je možné meniť a dopĺňať na základe dohody zmluvných strán a to formou písomných dodatkov.

3. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť v deň nasledujúci po dni jej zverejnenia na webovom sídle obce Radava www.radava.sk .

4. Nájomca svojim podpisom potvrdzuje, že v zmysle zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov, dáva prenajímateľovi a príslušným organizáciám súhlas na spracovanie jeho osobných údajov po dobu trvania tejto zmluvy a jej povinnej archivácie.

5. Zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch, z ktorých jedno vyhotovenie dostane nájomca a dve vyhotovenia prenajímateľ.

6. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú nasledovné prílohy:

- Príloha č. 1 Evidenčný list nájomného bytu
- Príloha č. 2 Protokol o odovzdaní a prevzatí nájomného bytu
- Príloha č. 3 Zápisnica - súhlas s podmienkami stanovenými Všeobecne záväzným nariadením obce Radava č. 1/2016 o nakladaní s nájomnými bytmi pre občanov – Bytový nájomný dom 12 b.j. a

určenie miesta vypratania.

6. Zmluvné strany prehlasujú, že sú oboznámené s obsahom zmluvy, že ju uzatvárajú po vzájomnom prerokovaní, slobodne, nie je uzatvorená v tiesni, ani za nevýhodných podmienok pre ktorúkoľvek zmluvnú stranu.

V Radave, dňa .....

V Radave, dňa .....

Nájomca

Prenajímateľ

.....
Marek Borbély

.....
Ing. Marian Chrenko
Starosta obce Radava