

Zmluva o nájme bytu č. 175/2022-1

§ 663 a nasl. a § 685 a nasl. OZ za používanie ustanovení Nariadenia vlády SR č. 137/2000
o programoch rozvoja bývania a VZN OZ v Dolnom Štále č. 2/2009

Prenajímateľ: Obec Dolný Štál, zast. starostom obce Tomášom Horváthom
Sídlo: Obecný úrad Dolný Štál, 930 10 Dolný Štál 676/2

Nájomca :

1. **Katona Dóra**

[Redacted address information]

a druh:

2. **Kiss Tamás**

[Redacted address information]

uzavreli dolu podpísaného dňa mesiaca a roku

zmluvu o nájme bytu

I.

Na základe žiadosti nájomcu zo dňa 30.09.2020 prenajímateľ a nájomca uzatvárajú **novú/opakovanú** nájomnú zmluvu za nasledovných podmienok:

- 1.) Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania byt č. [Redacted]
[Redacted] Celková podlahová plocha je **44,9 m²***
- 2.) Popis miestností vybavenia bytu obsahuje technický pasport – protokol o odovzdaní a prevzatí bytu, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tejto nájomnej zmluvy ako príl. č. 1. – **preberá sa z predchádzajúcej nájomnej zmluvy.**
- 3.) Budova v ktorom sa nachádza prenajatý byt je z tepelno-technického hľadiska závadný, následkom čoho sa môže opakovane vyskytnúť tvorba plesne na veľkých plochách vnútorných stien prenajatého bytu.
- 4.) Nájomca sa so stavom prenajímaného bytu oboznámil, sú mu známe technické vlastnosti bytu (vrátane tepelnotechnických) a dňom uvedeným na protokole o odovzdaní a prebratí ho preberá v stave v akom sa nachádza do svojho užívania spolu s osobami, ktoré s nimi žijú v spoločnej domácnosti.
- 5.) Nájomca a tieto osoby majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné zariadenia domu, ako aj používať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.

II.

- 1.) Nájomný pomer vzniká dňom odovzdania bytu podľa pasportu a uzatvára sa na dobu určitú platnosťou od **15.04.2022 na dobu 3 rokov t.j. do 14.04.2025** Nájom bytu zanikne uplynutím tohto dohodnutého času. Nájom bytu môže zaniknúť aj písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom alebo písomnou výpoveďou v zmysle § 711 Občianskeho zákonníka.
- 2.) V zmysle § 2 VZN č. 3/2003 Obce Dolný Štál o podmienkach nájmu obecných bytov má nájomca po uplynutí dohodnutého času právo na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy na nájom bytu, pri dodržiavaní podmienok obsiahnutých v § 2 a §3 VZN. Nájomný pomer sa predlžuje na základe písomnej žiadosti nájomcu, ktorá má byť doručená prenajímateľovi najneskoršie 4 mesiace pred uplynutím doby nájmu.

III.

- 1.) Prenajímateľ odovzdá nájomcovi byt uvedený v bode I. tejto zmluvy spolu s jeho príslušenstvom v stave spôsobilom na riadne užívanie (čo vyplýva aj z opisu stavu bytu) a zaväzuje sa zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu (§ 687 ods. 1 OZ)

IV.

- 1.) Nájomca sa zaväzuje vykonávať v prenajatom byte drobné opravy súvisiace s jeho užívaním a uhrádzať náklady spojené s jeho bežnou údržbou (§ 687 ods. 2 OZ). Medzi drobné opravy patrí najmä maľovanie stien, oprava okien, dverí, zámok a svietadiel, oprava sanitárneho a kuchynského zariadenia, opravy na vodovodnom a vykurovacom zariadení.
- 2.) Za revíziu technických zariadení v spoločných častiach (hlavné rozvody) zodpovedá prenajímateľ, vo vnútri bytu zodpovedá nájomca.
- 3.) Nutnosť výkonu opráv, ktoré má znášať prenajímateľ, je povinný oznámiť mu bez zbytočného odkladu a súčasne mu umožniť ich vykonanie. V opačnom prípade zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti (§ 692, ods. 1 OZ). Zaväzuje sa tiež predmetný byt a zariadenia domu užívať riadne a riadne používať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu. Pri výkone svojich práv bude dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv (§ 690 OZ).
- 4.) Nájomca berie na vedomie právo prenajímateľa na odstúpenie od nájomnej zmluvy, ak napriek jeho písomnej výstrahe bude prenajatý byt užívať, resp. trpieť jeho užívanie takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo že mu hrozí značná škoda (§ 679 ods. 3 veta prvá OZ)

V.

- 1.) Nájomca sa zaväzuje nevykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny v byte bez súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady (§694 OZ)

VI.

- 1.) Zmluvné strany berú na vedomie, že oprávnenie prenajímateľa na výkon stavebných prác, resp. iných podstatných zmien v byte je viazané na súhlas nájomcu, ktorý ho môže odmietnuť len z vážnych dôvodov. Ak však prenajímateľ bude vykonávať také úpravy na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, je nájomca povinný ich vykonanie umožniť, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla (§695 OZ).

VII.

- 1.) Nájomca sa zaväzuje platiť ročné nájomné v sume 1609,64 EUR, a to v splátkach splatných po 134,14 EUR mesačne. (V zaplatenom nájomnom je zahrnutý príspevok na tvorbu fondu opravy a údržby vo výške 46,92 EUR/mes.)

- 2.) Mesačné zálohy a poplatky za služby spojené s užívaním bytu - za dodávku vody a odvádzanie odpadových vôd (vodné a stočné) - činia 20 eur/mes., a sú splatné spolu s nájomným (§696 ods. 2 OZ), t.z. že nájomca hradí prenajímateľovi celkom 154,14 EUR/mes.
- vopred vždy do 25. dňa kalendárneho mesiaca. Platby možno uskutočniť: v hotovosti do pokladne prenajímateľa (počas stránkových hodín) bankovou zloženkou na účet :
- SK42 0200 0000 0000 19023122 SUBASKBX, - VUB
SK 94 5600 0000 00 3802049002 KOMASK2X - PRIMA
- 3.) Variabilný symbol S: xy (x – súpisné číslo domu, y – číslo bytu), KS 308, ŠS: (prísl. rok a mes.) V prípade omeškania alebo platby trvalým príkazom bez ŠS sa platba účtuje ako úhrada nezaplateného nájomného alebo faktúry s najstarším dátumom.
- 4.) Skutočnú výšku nákladov za služby spojené s nájomom – vodné a stočné - a celkových preddavkov vyfakturuje prenajímateľ nájomcovi najneskoršie do 30 dní po obdržaní faktúry od dodávateľa.
- 5.) Zmluvné strany berú na vedomie, že spôsob výpočtu nájomného, úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu, spôsob ich platenia a prípady, v ktorých je prenajímateľ oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné, úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu a zmeniť ďalšie podmienky nájomnej zmluvy, ustanoví osobitný právny predpis (§696 ods. 1 OZ).
- 6.) Nájomca sa zaväzuje zložiť kauciu vo výške **804,84** eur najneskoršie dňom podpísania nájomnej zmluvy v hotovosti do pokladne obecného úradu alebo na jeden z bankových účtov prenajímateľa uvedených v čl. VIII. Bode 2.
Pri opakovane uzavretej nájomnej, prenajímateľ preúčtuje uhradenú finančnú zábezpeku z predošlého nájomného vzťahu.
- 6.) Pri skončení nájmu bude kaucia vrátená nájomcovi najneskoršie do 7 pracovných dní po vyrovnaní všetkých záväzkov vyplývajúcich z nájmu v hotovosti, poštovou poukážkou, alebo na jeho účet.
- 6.) Prenajímateľ má právo čerpať z finančnej zábezpeky na úhradu nesplateného nájomného aj počas trvania nájmu. O čerpaní bude nájomca ihneď upozornený a vyzvaný k doplneniu zábezpeky najneskoršie do 14 dní od obdržania výzvy prenajímateľa,.

VIII.

- 1.) Po skončení nájmu sa nájomca zaväzuje odovzdať predmetný byt prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

IX.

- 1.) Účastníci si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.

V Dolnom Štále, dňa: 13.04.2022

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....

.....

.....