

Zmluva o nájme bytu

číslo 5/2024/BD1

Čl. 1 Zmluvné strany

1. Prenajímateľ: **Obec Dargov**, IČO 00331481
Zastúpená starostom obce Jánom Kišom
2. Nájomca: **Jaroslav Fenár**,
tr.pobyt: Ulica poc _____ Dargov
- manželka: **Jarmila Fenárová** _____
tr. bytom: _____

Čl. 2 Predmet zmluvy

Prenajímateľ Obec Dargov je výlučným vlastníkom domovej nehnuteľnosti č.p. 272/6 nachádzajúcej sa v katastrálnom území Dargov na Ulici pod Lipinami, vedenej na liste vlastníctva číslo 381.

Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania:

- **byt č. 5** s kuchynkou, 3 izbami na II. nadzem. podlaží o cel. rozlohe 75 m²
- **pivnicu č. 5**
- **spoločné priestory** s príslušenstvom

Popri práve užívať byt a jeho príslušenstvo má nájomca a osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu a právo používať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.

Čl.3 Doba nájmu

Zmluva sa uzatvára na dobu určitú do 31.08.2026.

Nájomca má právo na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy na byt pri dodržaní podmienok uvedených v tejto zmluve a v osobitnom predpise -§ 711 Občianskeho zákonníka.

Pri opakovanom uzatvorení nájomnej zmluvy je prenajímateľ povinný informovať nájomcu 3 mesiace vopred pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu o možnosti predĺženia doby nájmu podľa § 12 ods. 3 zákona č. 443/2010 Zb. z. Nájomca je povinný požiadať písomne prenajímateľa o opakované uzavretie nájomnej zmluvy.

Čl. 4 Výška nájomného

Výška nájomného a úhrad za plnenie spojené s užívaním bytu je stanovená na základe Smernice na pridelenie bytov podľa podmienok MV SR a SR a uznesenia Obecného zastupiteľstva č.11/2007, zo dňa 29.3.2007 a č.32/2013, zo dňa 31.7.2013 a č. 31/2015, zo dňa 06.07.2015.

Mesačná úhrada základného nájomného za byt je: **130,- eur.**

Nájomca je povinný platiť nájomné spolu so zálohou za plnenie (služby) poskytované s užívaním bytu mesačne vždy do 6 dňa kalendárneho mesiaca na účet Obce Dargov číslo: **SK68 0200 0000 0023 2790 4051** vo VÚB, expozitúra Sečovce, variabilný symbol: **52024**, (číslo zmluvy).

V prípade, že nájomca nezaplatí nájomné a mesačnú zálohu na úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu do 5 dní po ich splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške 0,1% z dlžnej sumy za každý deň omeškania až do úplného zaplatenia.

Zároveň sa nájomca vystavuje nebezpečenstvu výpovede z nájmu v zmysle § 711 OZ, pokiaľ by nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenie (služby) poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 3 mesiace.

Nájomca je povinný sa prihlásiť na odber elektriny u dodávateľa. Nájomca uhradí mesačne zálohu:

104,- eur za odber plynu
16,- eur za prevádzkové náklady
stočné, elektrika (4 eur/ 1 osobu)
21,90 eur príspevok na fond opráv

Celková výška nájomného za byt číslo 5 je 271,90 eur mesačne.

Prenajímateľ bude uhrádzať faktúry za spotrebu plynu a elek. energie, stočného, na osvetlenie spoločných priestorov a tieto náklady vyúčtuje nájomníkom do 30 dní po skončení odpočtového obdobia.

Čl. 5 Práva a povinnosti z nájmu bytu

A/ Nájomca

- 1, Nájomca sa zaväzuje, že všetky drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a obvyklé udržiavacie práce v byte si zabezpečí sám na vlastné náklady.
- 2, Nájomca bytu a osoby, ktoré bývajú s nájomcom v spoločnej domácnosti majú vedľa práva užívať byt aj právo užívať spoločné priestory domu a zariadenia domu predpísaným spôsobom podľa povahy príslušného zariadenia.
- 3, Nájomca sa zaväzuje, že pri výkone svojich práv bude dbať, aby v dome bolo vytvorené prostredie zabezpečujúce ostatným nájomníkom nerušený výkon ich práv.
- 4, Nájomca sa zaväzuje, že závady a poškodenia, ktoré v byte a v nebytových priestoroch spôsobí sám alebo tí, ktorí s ním bývajú uhradí v plnej výške a ak sa tak nestane má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu poškodenia odstrániť a požiadať od nájomcu náhradu.
- 5, Nájomca sa zaväzuje, že nebude v byte vykonávať podstatné zmeny a stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa a to na svoj náklad.
- 6, 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 náhradu.
- 7, Nájomca nie je oprávnený uskutočniť akúkoľvek dispozíciu s bytom (výmenu bytu, prenechanie časti bytu, podnájom bytu, prijatie ďalších osôb do bytu a podobne) bez predchádzajúceho súhlasu majiteľa.
- 8, Nájomca je povinný umožniť prístup prenajímateľovi do bytu za účelom prekontrolovania technického stavu bytu a dodržiavanie zmluvných podmienok.
- 9, Nájomca je povinný ku dňu zániku nájmu bytu tento odovzdať prenajímateľovi vypratý a v riadnom stave (hygienicky vybielený) s prihliadnutím na obvyklú amortizáciu.
- 10, Zánik k nájmu bytu:
- a) nájom bytu zanikne písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom, uplynutím doby nájmu, resp. písomnou výpoveďou.
 - b) prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu:
 - ak nájomca alebo tí, ktorí s ním bývajú napriek písomnej výstrahe hrubo porušujú dobré mravy v dome,
 - ak nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že neplatil nájomné alebo úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 3 mesiace počas platnosti nájomného vzťahu,
 - ak je potrebné z dôvodu verejného záujmu s bytom alebo domom naložiť tak, že byt nemožno užívať alebo ak byt alebo dom vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaním nemožno byt alebo dom dlhší čas ďalej užívať,
 - ak má nájomca dva alebo viac bytov,
 - ak nájomca neužíva byt bez vážnych dôvodov,
 - podľa ustanovenia § 710 Občianskeho zákonníka
 - c) pri ukončení nájomného vzťahu prenajímateľ nie je povinný zabezpečiť náhradné bývanie
- 11, Neoprávnené užívanie bytu:
- a) Neoprávneným užívaním bytu je obsadenie bytu bez uzavretia nájomnej zmluvy
 - b) Úmyselné a protiprávne získanie, obsadenie alebo užívanie bytu sa považuje za priestupok na úseku hospodárenia s bytmi a náprava bude vykonaná uložením pokuty do 166 eur a vystáňovaním z bytu bez nároku na bytovú náhradu.
- 12, Nájomcovi sa zakazuje dať byt do podnájmu.

Čl. 6

Vysporiadanie zábezpeky

- 1, Prenajímateľ sa zaväzuje vrátiť zloženú zábezpeku pri ukončení nájmu:
- v plnej výške, ak nedošlo k porušeniu nájomného vzťahu (neplatenie nájomného)
 - v prípade poškodenia bytu alebo nebytových priestorov, resp. neplatenia nájomného bude vrátená zábezpeka znížená o použitú čiastku na vyrovnanie nájomného a na opravu poškodených vecí.

B/ Prenajímateľ

- 1, Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.

- 2, Prenajímateľ sa zaväzuje, že stavebné úpravy a iné podstatné zmeny v byte bude vykonávať iba so súhlasom nájomcu. Tento súhlas nájomca môže odoprieť iba z vážnych dôvodov. Ak takéto opravy prenajímateľ povinný vykonávať na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, nájomca sa zaväzuje, že ich vykonanie bezodkladne umožní.

Čl.7 Záverečné ustanovenia

- 1, Táto zmluva je uzatvorená na dobu určitú.
- 2, Túto zmluvu môže prenajímateľ vypovedať formou písomnej výpovede nájmu bytu z dôvodov taxatívne vymedzených v § 711 OZ.
- 3, Táto zmluva nadobúda účinnosť dňa 01.09.2024.
- 4, Túto zmluvu možno meniť a dopĺňať písomným dodatkom podpísaným obidvoma zmluvnými stranami.
- 5, Vzťahy medzi zmluvnými stranami, ktoré nie sú upravené touto zmluvou sa riadia Občianskym zákonníkom a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.
- 6, Zmluva je vyhotovená v troch exemplároch, z ktorých prenajímateľ obdrží jeden exemplár a nájomca dva exempláre.
- 7, Spory vzniknuté medzi účastníkmi zmluvy, prislúchajú na rozhodnutie príslušnému súdu.
- 8, Zmluvné strany obsahu tejto zmluvy porozumeli. Vyhlasujú, že táto zmluva bola uzatvorená podľa ich pravej a slobodnej vôle a na znak súhlasu s jej obsahom túto vlastnoručne podpisujú.

V Dargove, dňa 30.08.2024

Nájomca:

Prenajímateľ: