

ZMLUVA O NÁJME BYTU

zatvorená podľa § 685 zákona č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov

Prenajímateľ: Obec Boleráz

Sídlo: Obecný úrad, 919 08 Boleráz 586

IČO: 00312282

bankové spojenie: VÚB a.s. Trnava 7425-212/0200

IBAN: SK64 0200 0000 000 0742 5212

zastúpená: Mgr. Davidom Matulom, starostom obce
/ďalej len prenajímateľ/

Nájomca: Marek Janiga, nar.
bytom

uzavreli túto zmluvu o nájme bytu:

Obecný úrad Boleráz	
Dátum	21-12-2022
Číslo zápisu:	1213/2022
Číslo spisu:	Obz 266/0125/2022
Prílohy:	
Výdavky:	

Článok I. Predmet zmluvy

Predmetom tejto zmluvy je nájom bytu uvedeného a opísaného v čl. II. tejto zmluvy.

Článok II. Predmet nájmu

1. Predmetom nájmu je jednoizbový byt E, nachádzajúci sa na II. NP bytového domu v Boleráze súpisné číslo 242, celková podlahová plocha bytu bez balkónov a logíí je 40,99 m², zapísaný na Katastrálnom úrade v Trnave, ktorého výlučným vlastníkom je prenajímateľ.

2. Predmetný byt pozostáva z:

- chodba 4,61 m²
- izba 21,13 m²
- kuchyňa 10,89 m²
- WC + kúpeľňa 4,36 m²

Spolu 40,99 m²

3. V byte sú umiestnené tieto zariadenia:

- plynový kotol ústredného kúrenia so zásobníkom teplej vody a termostatom
- kuchynská linka

- kombinovaný šporák
- domový telefón

Okrem týchto zariadení nie je byt vybavený iným hnutelným zariadením.

Článok III. Vznik a doba nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva do nájmu byt opísaný v čl. I. a v čl. II. tejto zmluvy spolu s jeho príslušenstvom a zariadením nájomcovi. Nájomca preberá do nájmu byt spolu s jeho príslušenstvom a zariadením.
2. Prenajímateľ upravil režim prenájmu nájomných bytov Všeobecne záväzným nariadením obce Boleráz č. 117/2022 zo dňa 13.9.2022 o podmienkach nájmu bytov určených na nájom pre obyvateľov obce Boleráz postavených podporov štátu /ďalej VZN/. Nájomca vyhlasuje, že toto nariadenie obce pozná, berie ho na vedomie a zaväzuje sa dodržiavať všetky jeho ustanovenia a to i v prípade ich zmien a doplnkov, ktoré vykoná obecné zastupiteľstvo obce v budúcnosti.
3. Nájomný vzťah vzniká od 1.1.2023 na základe podpísanej nájomnej zmluvy.
4. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi byt spolu s jeho príslušenstvom a zariadením v stave spôsobilom na jeho riadne užívanie a to na dobu určitú 1 rok odo dňa 1.1.2023.
Po uplynutí doby nájmu má nájomca prednostné právo na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy a to iba v prípade, že nájomca a osoby s ním býajúce po celú dobu nájmu dodržiavali ustanovenia tejto zmluvy, platného VZN obce a príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka.
5. Nájomca sa so stavom prenajatého bytu oboznámil pred podpísaním tejto zmluvy a bude užívať byt spolu s jeho príslušenstvom a zariadením na účely bývania.

Článok IV. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ sa zaväzuje:
 - A/ Byt spolu s jeho príslušenstvom a zariadením v stave spôsobilom na jeho obvyklé užívanie počas trvania nájomného vzťahu udržiavať na svoje náklady.
 - B/ Zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených užívaním bytu.
2. Nájomca sa zaväzuje:

Byt spolu s jeho príslušenstvom a zariadením, spoločné priestory a spoločné zariadenia domu riadne užívať.

 - A/ Riadne a včas platiť nájomné a odplaty za služby a plnenia spojené s nájmom bytu.
 - B/ Vykonávať drobné opravy bytu na svoje náklady a uhrádzať náklady spojené s bežnou údržbou bytu.
 - C/ Po skončení nájmu bytu tento vrátiť spolu s jeho príslušenstvom a zariadením v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
 - D/ Vykonať zmeny na prenajatom byte a jeho príslušenstve a zariadeniach len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.
 - E/ Prenechať byt do podnájmu tretím osobám len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.
 - F/ Umožniť vstup prenajímateľa do bytu za účelom kontroly bytu, opráv a údržby bytu, spoločných častí a spoločných zariadení domu, ako aj za účelom kontroly stavu vodomeru a to po nevyhnutnú dobu na základe predchádzajúcej žiadosti prenajímateľa.
 - G/ Rešpektovať všetky povinnosti dané VZN obce. Najmä sa zaväzuje, že
 - neprihlási inú osobu ako seba a svojich potomkov žijúcich s ním v spoločnej domácnosti na trvalý pobyt v prenajatom byte

- prenajatý byt nevymení ani neuskutoční prevod práv vyplývajúcich z nájmu bytu
 - byt ku dňu nasledujúcemu po dni skončenia nájmu uvoľní, odovzdá ho prenajímateľovi a umožní mu s ním nakladať
 - nahradí všetky škody vzniknuté na prenajatom byte, ktoré prenajímateľ zistí v lehote do 30 dní odo dňa skončenia nájmu a odovzdania bytu.
- H/ Hlásiť nutnosť opráv, ktoré má znášať prenajímateľ, bez zbytočného odkladu a súčasne mu umožniť ich riadne vykonanie.
- I/ Pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade skončenia nájmu, ak nájomca dňa nasledujúceho po dni skončenia nájmu neodovzdal byt prenajímateľovi, súhlasí s výkonom rozhodnutia vypratáním bytu na náklady nájomcu.
- Titulom pre výkon rozhodnutia bude notárska zápisnica, ktorú je nájomca povinný predložiť prenajímateľovi do 10 dní odo dňa podpísania nájmovej zmluvy. Notárska zápisnica tvorí prílohu tejto zmluvy.
4. Nájomca a osoby, ktoré nájomný byt užívajú spolu s nájomcom sú povinné umožniť zamestnancom obecného úradu a príslušných úradov a kontrolných orgánov vstup do nájmoveho bytu za účelom výkonu kontroly jeho technického stavu podľa§ 18 odst. 1 zákona č. 443/2010 Zz v znení neskorších predpisov.

Článok V.

Nájomné a ostatné úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu

1. Nájomca je povinný platiť za užívanie bytu :

nájomné	111,87 € mesačne
príspevok do fondu prevádzky, údržby a opráv	16,80 € mesačne
poistné	1,57 € mesačne
vodné a stočné	16,80 € mesačne
dodávku elektrickej energie pre spoločné priestory	1,70 € mesačne

2. Nájomné za nájomný byt spolu s príspevkom do fondu prevádzky, údržby a opráv, zálohovú platbu za vodné a stočné, dodávku elektrickej energie za spoločné priestory a poistné bude platiť nájomca vždy 1 mesiac vopred a to do 25 dňa predchádzajúceho mesiaca, číslo účtu **SK64 0200 0000 0000 0742 5212**, vedený vo VÚB, a.s., pobočka Trnava, bez povinnosti fakturácie zo strany prenajímateľa, pričom ako daňový doklad bude pre zmluvné strany slúžiť táto zmluva.
- Výšku nájmu stanoví správca v zmysle platných predpisov.
3. Nájomca je povinný platiť samostatné úhrady za dodávku elektrickej energie, plynu, poplatky za TV a rozhlas a poplatky za používanie jednotnej telekomunikačnej siete priamo ich poskytovateľom – dodávateľom. Prenajímateľ nezodpovedá za ich riadne poskytovanie – dodávku.
4. Úhradu za odvoz pevného komunálneho odpadu uhradza nájomca obci ročne na základe platobného výmeru obce.
5. Výšku nájmoveho za jeden mesiac je prenajímateľ oprávnený upraviť vždy k 1. januáru

bežného roka o výšku inflácie zistenej a vyhlásenej Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok v Slovenskej republike.

6. Výšku príspevku do fondu prevádzky, údržby a opráv, ktorá tvorí časť výšky nájomného za jeden mesiac je prenajímateľ oprávnený upraviť vždy k 1. januáru bežného roka o 0,03,- €/m² podlahovej plochy bytu bez balkónov a loggií.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že pred uzatvorením nájomnej zmluvy v zmysle Smernice MV a RR SR č. 8/2002 nájomca uhradí prenajímateľovi finančnú záruku pre zabezpečenie splácania nájomného a úhrad za prípadné poškodenie bytu vo výške 623,58,- € /1-izbový byt. V prípade ukončenia nájmu v zmysle č. VII, bod 1. a 2. tejto zmluvy prenajímateľ do 30 dní od skončenia nájmu vráti alikvotnú časť finančnej záruky bývalému nájomcovi po odpočítaní neuhradených nedoplatkov na nájomnom alebo úhrad za prípadné poškodenie bytu.

Článok VI.

Odobzanie a prevzatie bytu, odstránenie väd predmetu nájmu

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať byt spolu s jeho príslušenstvom a zariadením v stave spôsobilom na jeho riadne užívanie po podpísaní tejto nájomnej zmluvy a jej príloh všetkými zmluvnými stranami zmluvy /ďalej len deň uzatvorenia zmluvy/.
2. Nájomca je povinný prevziať byt spolu s jeho príslušenstvom a zariadením najneskôr do troch dní odo dňa uzatvorenia tejto zmluvy.
3. Prenajímateľ je povinný odstrániť na svoje náklady všetky vady predmetu nájmu, ktoré zistí nájomca pri prevzatí predmetu nájmu do jedného mesiaca odo dňa uzatvorenia tejto zmluvy.

Článok VII.

Skončenie nájmu, bytová náhrada

1. Nájom sa ukončí uplynutím doby nájmu, ak nebola táto doba v zmysle § 2 ods. 6 VZN č. 62 obce predĺžená.
2. Pri ukončení nájmu sa postupuje v zmysle § 2 ods. 6 VZN č. 117/2022 obce.
3. Nájom je možné ukončiť aj pred uplynutím doby nájmu výpovednou lehotou. Výpovedná lehota pre obidve strany je 2 mesiace. Výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená. Počas plynutia výpovednej lehoty je nájomca povinný umožniť k obhliadke bytu inému záujemcovi v sprievode prenajímateľa, prípadne osobou ním poverenou.

Článok VIII.
Spoločné a záverečné ustanovenia

1. Nájomnú zmluvu možno meniť len písomnou dohodou zmluvných strán.
2. Vo všetkých veciach, ktoré nie sú výslovne upravené medzi zmluvnými stranami touto zmluvou platia príslušné ustanovia občianskeho zákonníka a ostatných všeobecne záväzných predpisov.
3. Zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch. Každá zo zmluvných strán obdrží po dve vyhotovenia.
4. Zmluvné strany potvrdzujú, že táto zmluva bola spísaná na základe slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne prejavenej vôle účastníkov, nie v tiesni a nie za nápadne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne podpísali.

V Boleráze, dňa 21.12.2022

.....
Obec Boleráz
v zastúpení: Mgr. David Matula

starosta obce
PRENAJÍMATEĽ



.....
Matek Janiga

NÁJOMCA