

Zmluva o nájme bytu

(podľa § 685 a násl. Občianskeho zákonníka)

Prenajíateľ: Obec Oľšov
Obecný úrad Oľšov, 082 76 Oľšov
IČO: 00327549
Číslo účtu: SK23 0200 0000 0049 2948 0654
Zastúpený: Karol Pinčák, starosta obce

a

Nájomca: Meno a priezvisko: Miroslav Judičák
Rodné číslo:
Trvalý pobyt:
Rodinný stav: ženatý
Manžel/-ka : Lívia Judičáková
Rodné číslo:
Trvalý pobyt:
Rodinný stav: vydatá

po vyhlásení, že sú plne spôsobilí na právne úkony a že tento právny úkon robia slobodne, dobrovoľne, určito, v predpisanej forme, pričom ich zmluvná voľnosť nie je žiadnym spôsobom obmedzená ku dňu podpisu tejto zmluvy a uzatvárajú túto

zmluvu o nájme bytu

Článok I. Predmet zmluvy

(1) Prenajíateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – 8 bytového obytného domu v obci Oľšov, nachádzajúceho sa na pozemku parc. KN 192, 193/2, v obci a k. ú Oľšov.

(2) Prenajíateľ prenecháva nájomcovi do odplatného užívania **2-izbový byt č. A4, I. NP s podlahovou plochou 53,35 m²** v uvedenom obytnom dome, vrátane užívania spoločných častí a spoločných zariadení domu a príslušenstva bytu za nižšie dohodnutých podmienok nájmu a za predpokladu splnenia podmienok vyplývajúcich zo VZN Obce Oľšov č. 1/2023 zo dňa 03.11.2023 a o podmienkach pridelovania bytov určených na nájomné bývanie postavených s podporou štátu.

(3) Obecné zastupiteľstvo v Oľšove uznesením číslo 91/2024/3., zo dňa 02.08.2024, vybralo a schválilo uchádzačov o nájomné byty, s tým, že starosta obce pridelí a uzatvorí nájomnú zmluvu na každý byt v Bytovom dome v obci Oľšov.

Článok II.

Popis bytu a jeho príslušenstva

(1) Predmetný byt o celkovej rozlohe podlahovej plochy cca **53,35 m²** pozostáva z dvoch obytných miestností t.j. obytná denná zóna spojená s kuchyňou a spáľňa, a príslušenstva bytu, t. j. chodba, kúpeľňa a WC.

(2) Predmetný byt sa nachádza v novostavbe obytného domu a nie sú na ňom žiadne vady. Vo všetkých izbách sú plávajúce podlahy, na chodbe, v kúpeľni a WC je keramická dlažba. V kúpeľni je nové, keramické umývadlo, vaňa a dve miešacie batérie (sprchová a umývadlová). V kuchyni sa nachádza kombinovaný sporák, digestor, kuchynská linka s umývacím drezom, nad ktorým sa nachádza drezová batéria. V kúpeľni a WC je keramická dlažba a splachovací kombi záchod. V predsieni je umiestnený zvonček. Vstupné dvere do bytu sú protipožiarne, preto sa nesmú vymeniť ani inak upravovať (čalúniť, tepelne alebo zvukovo izolovať a pod.) Predmetný byt má centrálné podlahové vykurovanie (plynový kotol je v technickej miestnosti), každý byt má samostatný merač tepla tepla, studenej vody, teplej úžitkovej vody a elektrickej energie. Podrobnejší opis bytu a jeho vybavenia je uvedený v Protokole o odovzdaní a prevzatí bytu.

(3) Spoločnými časťami domu pre účely tejto zmluvy sú chodby, vstupné zádverie a schodisko. V bytovom dome sa nachádza spoločná plynová kotolňa do ktorej má prístup iba správca bytového domu, prípadne domovník.

(4) Spoločnými zariadeniami domu pre účely tejto zmluvy sú bleskozvod, práškový hasiaci prístroj, vodný hydrant, vodovodné, plynové, elektrické, kanalizačné prípojky a spoločná plynová kotolňa - plynový kotol, zásobník na teplú úžitkovú vodu, solárne kolektory umiestnené na streche bytového domu.

(5) Nájomca prehlasuje, že sa so stavom uvedeného bytu, spoločných častí a zariadení domu osobne oboznámil ich obhliadkou a v deň podpisu Protokolu o odovzdaní a prevzatí bytu predmetný byt preberá do svojho užívania spolu s osobami, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti. Nájomca a tieto osoby majú právo užívať predmetný byt, aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia bytového domu.

Článok III. Doba nájmu

(1) Nájomný vzťah vzniká **od 19.08.2024** a uzatvára sa na dobu určitú, t. j. na dobu 3 (slovom tri) roky (**do 19.08.2027**). Pred uplynutím uvedenej doby nájmu je možné tento nájom bytu predčasne ukončiť v zmysle článku VII. tejto zmluvy.

(2) Nájomca nájomného bytu môže požiadať o predĺženie doby nájmovej zmluvy o ďalšie 3 roky a to aj opakovane za predpokladu, že počas celej doby doterajšieho nájmu nájomca a ostatní užívatelia tohto bytu dodržiavali podmienky tohto nájmu a povinnosti nájomcu vyplývajúce z tejto zmluvy alebo zákona.

(3) Nájomca je povinný bez vyzvania dva mesiace pred ukončením nájomného pomeru požiadať o predĺženie doby nájmu a predložiť doklady o tom, že spĺňa podmienky určené podľa VZN Obce Oľšov č. 1/2023 zo dňa 03.11.2023 a o podmienkach prideľovania bytov určených na nájomné bývanie postavených s podporou štátu.

(4) V posledný deň doby nájmu má nájomca právo na predĺženie tejto doby nájmu

Článok IV.

Nájomné a úhrada za plnenie spojené s užívaním bytu

- (1) Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi dohodnuté nájomné vo výške **200,48,- Eur** mesačne a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu (fond opráv a poistenie BD) vo výške **27,22- Eur** formou mesačných zálohových platieb vždy najneskôr do 5. dňa kalendárneho mesiaca, na účet prenajímateľa.
- (2) V prípade, že nájomca nezaplatí nájomné alebo mesačnú úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu (fond správy a opráv) do **5 dní** po ich splatnosti, má prenajímateľ právo uplatňovať si poplatok z omeškania vo výške **0,25 % z dlžnej sumy** za každý deň omeškania až do úplného zaplatenia.
- (3) Prenajímateľ zabezpečuje nájomcovi služby spojené s dodaním tepla, studenej vody a ohrevu TUV. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi za tieto služby a to formou mesačných záloh vo výške **57,21 Eur**, vždy najneskôr do 5. dňa kalendárneho mesiaca, na účet prenajímateľa.
- (4) Prenajímateľ je povinný vykonať vyúčtovanie skutočných nákladov za plnenia (služby) spojené s užívaním bytu (dodávku vody, ohrevu TUV, dodávky tepla) a to za predchádzajúci kalendárny rok, najneskôr do 30. mája nasledujúceho roka a písomné vyúčtovanie doručiť nájomcovi.
- (5) Prenajímateľ nezabezpečuje nájomcovi služby spojené s dodaním elektrickej energie. Nájomca je povinný splniť si oznamovaciu (ohlasovaciu) povinnosť voči dodávateľom týchto služieb a sám uhrádzať cenu za tieto dodané (poskytnuté) služby v prospech týchto dodávateľov.

Článok V.

Práva a povinnosti nájomcu z nájmu bytu

- (1) Nájomca sa zaväzuje vyplatiť prenajímateľovi pred podpisom tejto zmluvy jednorázovo finančnú záruku vo výške 5 (päť) mesačného nájomného, ktorá bude nájomcovi vrátená pri ukončení nájmu, po odpočítaní všetkých záväzkov voči prenajímateľovi, ktoré prípadne vzniknú v súvislosti s neplatením nájomného a úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu (fond správy a opráv) podľa čl. IV. 1. tejto zmluvy a s nevyplatením poplatkov z omeškania podľa čl. IV. 2 tejto zmluvy.
- (2) Nájomca sa zaväzuje, že všetky drobné opravy v byte, súvisiace s jeho užívaním a bežné udržiavacie práce v byte si zabezpečí sám a na vlastné náklady.
- (3) Nájomca bytu a osoby, ktoré bývajú s nájomcom v spoločnej domácnosti majú popri právu užívať byt, aj právo užívať spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu predpísaným spôsobom podľa povahy príslušného zariadenia.
- (4) Nájomca sa zaväzuje, že pri výkone svojich práv bude dbať, aby bolo v dome vytvorené prostredie, zaisťujúce ostatným užívateľom bytov v dome nerušený výkon ich práv.

(5) Nájomca sa zaväzuje, že závady a poškodenia, ktoré v predmetnom byte alebo bytovom dome nehnuteľnosti spôsobí sám, alebo tí, ktorí s ním bývajú, uhradí v plnej výške. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu vynaložených nákladov.

(6) Nájomca sa zaväzuje, že nebude v predmetnej nehnuteľnosti vykonávať žiadne stavebné úpravy a zmeny bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na vlastné náklady.

(7) Nájomca sa zaväzuje, že bez zbytočného odkladu oznámi prenajímateľovi tie opravy v byte, ktoré je povinný zabezpečiť prenajímateľ. V opačnom prípade nájomca zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti.

(8) Nájomca nesmie dať predmetný byt, resp. jeho časť do podnájmu. Uvedený byt môžu užívať len tí členovia spoločnej domácnosti nájomcu, ktorých prenajímateľ eviduje vo svojej evidencii. Prenajímateľ písomne schvaľuje nových členov spoločnej domácnosti nájomcu v tomto byte (t. j. ďalších spoluužívateľov bytu).

(9) Nájomca je povinný umožniť prístup prenajímateľovi do predmetného bytu za účelom kontroly jeho technického stavu, spôsobu jeho užívania a dodržiavania zmluvných a zákonných podmienok tohto nájmu.

(10) Nájomca je zodpovedný za to, že počas doby nájmu nedôjde k poškodeniu uvedeného bytu, jeho príslušenstva, spoločných priestorov a zariadení domu. Rovnako je nájomca zodpovedný za to, že nebude ním ani osobami s ním užívajúcimi tento byt ani inými osobami, ktorým umožní vstup do tohto domu, narušované pokojné bývanie ostatných nájomcov v dome alebo ohrozovaná bezpečnosť alebo porušované dobré mravy v dome.

Článok VI.

Práva a povinnosti prenajímateľa vyplývajúce z nájmu bytu

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

(2) Ak je prenajímateľ povinný vykonať stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny v byte, je nájomca povinný ich strpieť a ich vykonanie bezodkladne umožniť.

(3) Prenajímateľ uzná nájomcovi primeranú zľavu na nájomnom, prípadne z úhrady za plnenie (služby) poskytované s užívaním bytu, ak nájomca preukáže skutočnosť odôvodňujúcu právo na primeranú zľavu, a toto právo si nájomca uplatní v zákonnej lehote u prenajímateľa.

(4) Prenajímateľ je oprávnený vykonávať v ním určených časových intervaloch kontrolu stavu prenajatého bytu a spôsobu jeho užívania počas doby nájmu. Vykonanie kontroly sa nájomcovi podľa okolností prípadu vopred oznámi primeraným spôsobom.

Článok VII. Zánik nájmu bytu

(1) Nájom tohto bytu zanikne uplynutím doby nájmu, ak nedôjde k predĺženiu doby nájmu v zmysle článku III. odsek 2 a 3 tejto zmluvy.

Pred uplynutím uvedenej doby nájmu je možné nájom bytu predčasne zaniknúť:

- a) výpoveďou z dôvodov uvedených v Občianskom zákonníku (§ 711)
- b) písomnou dohodou o zániku nájmu medzi prenajímateľom a nájomcom

(2) V prípade zániku nájmu dohodou oboch zmluvných strán musí mať takáto dohoda písomnú formu, inak je neplatná a zároveň sa v nej musí uviesť presný dátum ukončenia nájmu.

(3) Túto zmluvu možno tiež písomne vypovedať z dôvodov uvedených v § 711 ods. 1. Občianskeho zákonníka. Výpoveď musí byť písomná, dôvod výpovede sa musí vo výpovedi skutkovo vymedziť tak, aby ho nebolo možné zameniť s iným dôvodom, inak je neplatná. Dôvod výpovede nemožno dodatočne meniť. Výpovedná lehota je 3 (slovom tri) mesiace a začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.

Prenajímateľ môže nájomcovi písomne určiť dlhšiu výpovednú lehotu.

(4) Ak bola daná výpoveď z dôvodu podľa § 711 ods. 1 písm. d), že nájomca nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu, a preukáže, že ku dňu doručenia výpovede bol v hmotnej núdzi z objektívnych dôvodov, výpovedná lehota sa predlžuje o ochrannú lehotu, ktorá trvá 6 (slovom šesť) mesiacov.

(5) V prípade akéhokoľvek spôsobu ukončenia tohto nájmu bytu nájomca nemá nárok na poskytnutie žiadnej bytovej náhrady.

(6) Nájomca je povinný k termínu zániku nájmu byt uvoľniť a odovzdať ho v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody.

O tomto odovzdaní a prevzatí sa píše protokol.

Článok VIII. Spoločné a záverečné ustanovenia

(1) Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami.

(2) Túto zmluvu možno meniť a dopĺňať písomným dodatkom podpísaným obidvoma zmluvnými stranami.

(3) Vzťahy medzi zmluvnými stranami, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa riadia Občianskym zákonníkom a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.

(4) V zmysle § 5 ods. 1, písm. g) Výnosu Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja zo dňa 7. decembra 2006, č. V-1/2006 o poskytovaní dotácií na rozvoj bývania, sa obec zaviazala zachovať nájomný charakter predmetných bytov po dobu najmenej tridsať rokov. Pri zmene nájomného charakteru bytov a ich možnom odpredaji má nájomca na predmetný byt predkupné právo.

(5) Táto zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých prenajímateľ i nájomca obdržia po dve vyhotovenia tejto zmluvy.

(6) Zmluvné strany vyhlasujú, že obsahu zmluvy porozumeli, že táto zmluva bola uzavretá podľa ich pravej a slobodnej vôle, a na znak súhlasu s celým jej obsahom ju vlastnoručne podpisujú.

V Oľšove dňa

.....
prenajímateľ

.....
nájomca

.....
manželka nájomcu