

# ZMLUVA O NÁJME BYTU

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

**Prenajíateľ:** Obec Radošovce

Sídlo: Obecný úrad, 919 30 Radošovce č. 70

IČO: 00682233

Bankové spojenie: SK 38 0200 0000 0000 2482 3212

zastúpená: Miroslav Remenár, starosta obce

/ďalej len prenajíateľ/

Nájomca: **Zuzana Koleva**

Adresa pobytu:

Narodený:

Rodné číslo:

Doba nájmu : do 31.12.2023 t.j. na 3 roky

uzavreli túto zmluvu o nájme bytu:

## 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 dvojizbový byt č.6, nachádzajúci sa na 1. poschodí bytového domu v Radošovciach súpisné číslo 136, celková podlahová plocha bytu 56m<sup>2</sup>, zapísaný na Katastrálnom úrade Trnava, ktorého výlučným vlastníkom je prenajíateľ.

2. Predmetný byt pozostáva z:

- predsieň	3,0 m <sup>2</sup>
- kúpeľňa, WC	3,7 m <sup>2</sup>
- izba	12,8 m <sup>2</sup>
- kuchyňa	6,5 m <sup>2</sup>
- obývacia izba	26,0 m <sup>2</sup>
Spolu:	52 m <sup>2</sup>

3. V byte sú umiestnené tieto zariadenia:

- termostat
- kuchynská linka s elektrickým sporákom
- domový telefón

Okrem týchto zariadení nie je byt vybavený iným hnutelným zariadením.

### **Článok III.**

#### **Zoznam osôb prihlásených v nájomnom byte**

1. Koleva Zuzana

### **Článok IV.**

#### **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 Radošovce č. 3/2014 zo dňa 28.11.2014 o nakladaní s nájomnými bytmi pre občanov /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 dňom podpísania tejto zmluvy a všetkých jej príloh.
4. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi byt spolu s jeho príslušenstvom a zariadením v stave spôsobilom na jeho riadne užívanie a to na bodu určitú 3 roky od 01.01.2021. Nájomca má právo na opakované predĺženie nájmu na dobu 3 roky. Predĺženie nájmu bude riešené v zmysle VZN č.3/2014, §6 ods.11, a to uzatvorením novej nájomnej zmluvy bez nutnosti notárskej zápisnice.
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 V.**

#### **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 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 sním 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.

## **Článok VI**

### **Nájomné a ostatné úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu**

1. Nájomca je povinný platiť za užívanie bytu:

Nájomné:	79,40 Euro mesačne
Z toho príspevok do fondu prevádzky, údržby a opráv	15,08 1x za rok

2. Výška zábezpeky nájomcu je v sume 385,92 Eur (6-mesačné nájomné) číslo účtu: **SK20 0200 0000 0035 1203 1154**. Táto čiastka bude po skončení nájmu a vyúčtovaní nájomcovi vrátená do 15 dní od ukončenia nájmu.

3. 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 sa uhrádza vždy do 20. dňa príslušného mesiaca. Výšku nájmu stanoví správca v zmysle platných predpisov.

4. 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.

5. Úhradu za odvoz pevného komunálneho odpadu uhrádza nájomca obci ročne na základe platobného výmeru obce.

6. Prenajímateľ oprávnený upraviť vždy k 1. januára bežného roka výšku príspevkov do fondu opráv a výšku režijných nákladov o výšku inflácie zistenej a vyhlásenej Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok v Slovenskej republike.

7. Zmluvné strany sa dohodli, že pred uzatvorením nájomnej zmluvy v zmysle Zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní nájomca uhradí prenajímateľovi finančnú zábezpeku pre zabezpečenie splácania nájomného a úhrad za prípadné poškodenie bytu vo výške maximálne šesťmesačného nájomného.

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 VII.**

### **Odovzdanie 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 VIII.**  
**Skončenie nájmu, bytová náhrada**

1. Nájom sa ukončí uplynutím doby nájmu, ak nebola táto doba v zmysle §6 ods. 11 VZN č. 3/2014 obce predĺžená.
2. Pri ukončení nájmu sa postupuje v zmysle §7VZN č. 3/2014 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.
4. O možnosti opakovania nájomnej zmluvy bude obec informovať nájomcu min. 3 mesiace pred dohodnutým termínom ukončenia nájmu.

**Článok IX**  
**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 ustanovenia občianskeho zákonníka a ostatných všeobecne záväzných predpisov.
3. Zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch, pričom prenajímateľ obdrží jedno vyhotovenia a nájomca 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 Radošovciach, dňa 21.12.2020

Obec Radošovce

919 30 Radošovce

Zastúpená: Miroslav Remenár

Starosta obce

Prenajímateľ

Nájomca