

Zmluva o nájme bytu

Uzavretá podľa ust. § 685 a nasl. Zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov, zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov a aktuálne platného Všeobecne záväzného nariadenia Obce Štefanov o zásadách prideľovania nájomných bytov v obci Štefanov
(ďalej len „Zmluva“)

medzi zmluvnými stranami:

1. Obec Štefanov
v mene obce koná : František Chudý, starosta
adresa: 906 45 Štefanov 347
IČO: 310077
bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.
číslo účtu: SK16 5600 0000 0026 0208 6007

ako prenajímateľ na strane jednej (ďalej len „prenajímateľ“)

a

2. meno a priezvisko: Jarmila Štefanová
trvale bytom: Štefanov
dátum narodenia: [REDACTED]
rodné číslo: [REDACTED]

bankové spojenie:

ako nájomca na strane druhej (ďalej len „nájomca“)

prenajímateľ a nájomca spolu ďalej len „ zmluvné strany“)

za nasledovných podmienok:

Článok I. Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom 2-izbového bytu č. 5 s celkovou podlahovou plochou 59,04 m² , ktorý pozostáva z dvoch obytných miestností, kuchyne, kúpeľne, WC, zádveria, 2x loggia (ďalej len „byt“) a nachádza sa v obci Štefanov na II. nadzemnom podlaží bytového domu so súpisným číslom 514 postaveného na pozemku registra „C“ parcelné číslo 908/53 (ďalej len „ bytový dom“) a evidovaného Okresným úradom Senica, katastrálny odbor, v katastrálnom území Štefanov na liste vlastníctva č. 1022.
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania byt v rozsahu a za podmienok dohodnutých v tejto Zmluve. Nájomca je oprávnený spolu s bytom užívať aj spoločné časti a spoločné zariadenia bytového domu.

Článok II.

Účel nájmu a osoby tvoriace domácnosť nájomcu

1. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi byt za účelom uspokojenia bytovej potreby nájomcu, teda výlučne na bytové účely.
2. Nájomca sa zaväzuje, že bude byt užívať v súlade s dohodnutým účelom nájmu. Porušenie tohto ustanovenia budú zmluvné strany považovať za podstatné porušenie Zmluvy a v takom prípade je prenájomca oprávnený od Zmluvy odstúpiť.
3. Nájomca vyhlasuje, že v byte spolu s ním budú bývať tieto osoby:
Meno:

Článok III.

Doba nájmu

1. Prenajímateľ prenajíma byt nájomcovi na dobu určitú. **Nájom začína** dňom podpísania Protokolu o odovzdaní a prevzatí bytu (článok VI. tejto Zmluvy) **dňa 1.decembra 2024 a trvá do 30.novembra 2027.**
2. Nájomca má právo na opakované uzatvorenie zmluvy o nájme bytu na určitú dobu nájmu pri dodržaní podmienok tejto Zmluvy, aktuálne platného Všeobecného záväzného nariadenia Obce Štefanov o zásadách prideľovania nájomných bytov a zákona o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní. O možnosti opakovaného uzavretia zmluvy o nájme bytu bude prenájomca informovať nájomcu minimálne 3 mesiace pred pohodnutým termínom skončenia nájmu bytu.
3. V prípade záujmu o opakované uzavretie zmluvy o nájme bytu je nájomca povinný doručiť, prenájomcovi písomnú žiadosť o opakované uzavretie zmluvy o nájme bytu s náležitosťami a prílohami podľa príslušnej platnej právnej úpravy a podľa aktuálne platného Všeobecného záväzného nariadenia Obce Štefanov o zásadách prideľovania nájomných bytov v Obci Štefanov.
4. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný byt bezodkladne uvoľniť (vypratať) a odovzdať ho prenájomcovi v stave primeranom dobe jeho užívania nájomcom. Za prípadné škody na byte alebo na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu zodpovedá nájomca podľa príslušných platných právnych predpisov.
5. Nájomca nemá nárok na pridelenia náhradného bytu, alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu. Na byt sa nevzťahuje prechod nájmu podľa § 706 Občianskeho zákonníka, pokiaľ kogentná právna úprava neustanovuje inak.

Článok IV.

Popis a rozloha bytu

1. Byt sa nachádza na II. nadzemnom podlaží bytového domu. Ide o 2 -izbový byt s príslušenstvom. Príslušenstvo bytu tvorí kuchyňa, zádverie, kúpeľňa, WC, 2x loggia. K bytu patrí pivnica.
2. Súčasťou bytu je jeho vnútorné vybavenia, a to rozvody elektrickej inštalácie od elektromeru, rozvody ústredného kúrenia od domových stúpačiek, rozvody plynu od plynomeru, rozvody kanalizácie od zvislých rozvodov a k nim príslušné zriaďovacie predmety.
3. Celková výmera podlahovej plochy bytu vrátane príslušenstva je 59,04 m².

Článok V.
Popis spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu

1. Spoločnými časťami bytového domu sú: základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodisko, vodorovné nosné konštrukcie, zvislé nosné konštrukcie, izolačné konštrukcie a iné časti bytového domu, ktorú sú nevyhnutné pre jeho podstatu a bezpečnosť.
2. Spoločnými zariadeniami bytového domu sú zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie, a to najmä bleskozvody, vodovodné, kanalizačné, elektrické a plynové prípojky, iné spoločné priestory.

Článok VI.
Odobovanie bytu

1. Prenajímateľ odovzdáva nájomcovi byt a nájomca byt preberá v užívaniashopnom stave, na dôkaz čoho zmluvné strany podpíšu Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu, za podmienok dohodnutých v článku XI. Bod 3. tejto Zmluvy.
2. Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu spíšu a podpíšu zmluvné strany pri odovzdaní bytu a uvedú v ňom najmä:
 - a) stav v akom sa byt nachádza v čase jeho odovzdania nájomcovi
 - b) zariadenie bytu a stav v akom sa nachádza
3. Prenajímateľ sa zaväzuje najneskôr v deň odovzdania bytu odovzdať nájomcovi jednu sadu kľúčov od bytu a od vchodových dverí. To neplatí, ak ide o opakované uzavretie Zmluvy o nájme bytu a prenájomateľ tieto kľúče nájomcovi už odovzdal pred jej uzavretím na základe predchádzajúceho nájomného vzťahu k bytu.

Článok VII.
Výška a splatnosť nájomného a úhrada za plnenie spojené s užívaním bytu

1. Dňom protokolárneho odovzdania a prevzatia bytu je nájomca povinný platiť prenájomateľovi nájomné a preddavky na úhradu za plnenia spojené s užívaním bytu. Tieto záväzky je nájomca povinný platiť až do faktického (fyzického) odovzdania bytu prenájomateľovi po skončení nájmu.
2. **Nájomné** je stanovené v sume **111,50 € mesačne**.
3. **Za plnenia spojené s užívaním bytu** platí nájomca mesačne preddavky v celkovej výške **12,00 €**. V tejto cene sú zahrnuté preddavky na :
 - vodné, stočné vo výške 10 €
 - osvetlenie spoločných priestorov v dome vo výške 2 €.
4. Nájomca je povinný platiť nájomné a preddavky na úhradu za plnenia spojené s užívaním bytu na účet prenájomateľa vedený v Prima banke Slovensko a.s., číslo účtu : **SK16 5600 0000 0026 0208 6007** a pri platbe uvedie ako variabilný symbol (VS) svoje **rodné číslo**.
5. Nájomné a preddavky na úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu v úhrnnej sume **123,50 €** je nájomca povinný platiť za príslušný kalendárny mesiac vždy pozadu, a to do 10. dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca.
6. Nájomca v deň vzniku nájmu oznámi písomne prenájomateľovi príslušníkov domácností, ktorí budú s ním v byte bývať.
7. **Pri zmene počtu bývajúcich v byte je nájomca povinný túto skutočnosť písomne oznámiť prenájomateľovi najneskôr do 30 dní od jej vzniku**. Ak nájomca poruší túto povinnosť, má prenájomateľ právo odstúpiť od tejto Zmluvy.
8. Prenajímateľ je oprávnený meniť výšku nájomného a preddavkov na úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu v závislosti od zmeny príslušných právnych predpisov, alebo cenových predpisov,

- zmeny počtu osôb bývajúcich v byte, zmeny rozsahu poskytovaných plnení, podľa spotreby poskytovaných plnení v predchádzajúcom období alebo na základe iných skutočností, ktoré majú vplyv na výšku preddavkových platieb. Prenajímateľ sa zaväzuje, že oznámi nájomcovi zmenu výšky preddavkov písomne pred ich splatnosťou. Takto vykonaná zmena je súčasťou tejto Zmluvy.
9. Zmenu výšky nájomného a preddavkov podľa bodu 8. tohto článku vykoná prenajímateľ od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo prenajímateľa na vykonanie zmeny.
 10. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo preddavky na úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu riadne a včas, je povinný zaplatiť prenajímateľovi **poplatok z omeškania** vo výške stanovenej podľa Občianskeho zákonníka a predpisov určených na jeho vykonanie (nariadenie vlády č. 87/1995 Z.z. v znení neskorších predpisov), pokiaľ výšku toho poplatku neurčia iné právne predpisy. Nájomca je povinný zaplatiť tento poplatok z omeškania aj v prípade, ak je v omeškaní s platbou vyplývajúcou z ročného vyúčtovania skutočných nákladov za plnenia spojené s užívaním bytu.
 11. Preddavky na úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu prenajímateľ účtuje podľa skutočných nákladov v termíne do 28. februára za predchádzajúci kalendárny rok (ročné vyúčtovanie). Podľa výsledkov tohto vyúčtovania:
 - a) Preddavok prenajímateľ vráti nájomcovi do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania,
 - b) Nedoplatok nájomca zaplatí prenajímateľovi do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania.

Článok VIII. Finančná zábezpeka

1. Nájomca je povinný najneskôr v deň podpísania tejto Zmluvy zaplatiť na účet prenajímateľa č.: **SK12 5600 0000 0026 0208 5012** vedený v Prima banke Slovensko a.s., finančnú zábezpeku do výšky šesťmesačného nájomného. To neplatí, ak táto zábezpeka je krytá finančnou zábezpekou zaplatenou nájomcom v rámci predchádzajúceho nájomného vzťahu k bytu.
2. Finančná zábezpeka slúži na zabezpečenie plnenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním bytu a nepoškodzovania užívaného bytu.
3. Prenajímateľ je oprávnený finančnú zábezpeku použiť na splnenie svojich pohľadávok voči nájomcovi, najmä (avšak nielen) na zaplatenie dlžného nájomného, úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu, poplatku z omeškania, náhrady škody za opravu zariadenia bytu, ktoré poškodil nájomca alebo členovia jeho domácnosti.
4. Po skončení nájmu a za predpokladu, že nájomca bude mať splnené všetky peňažné záväzky z tejto Zmluvy a/alebo z jej porušenia a byt odovzdá prenajímateľovi v užívaniashopnom stave, vráti prenajímateľ finančnú zábezpeku v nespotrebovanej výške nájomcovi do 15 dní od prevzatia bytu prenajímateľom.
5. Ak dôjde po skončení nájmu k opakovanému uzavretiu nájomnej zmluvy k bytu medzi zmluvnými stranami a zmluvné strany sa nedohodnú inak, môže prenajímateľ použiť finančnú zábezpeku v nespotrebovanej výške na započítanie úhrady finančnej zábezpeky do opakovane uzavretej nájomnej zmluvy.
6. V prípade smrti nájomcu bude finančná zábezpeka predmetom dedičského konania.

Článok IX. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca sa zaväzuje, že prenajímateľovi a/alebo osobám určeným na účely tejto Zmluvy, najmä na riadny a včasný výkon práv a plnenie povinností zmluvných strán, všetku potrebnú činnosť.
2. Nájomca sa zaväzuje prihlásiť seba a všetky osoby s ním bývajúcce v byte na trvalý pobyt v obci Štefanov bez zbytočného odkladu, najneskôr do jedného mesiaca od uzavretia tejto Zmluvy. To neplatí, ak tento záväzok je ku dňu uzavretia tejto Zmluvy už v celom rozsahu splnený.
3. Nájomca nie je oprávnený prenechať byt alebo časť bytu do podnájmu alebo ubytovať ďalších členov domácnosti bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
4. Nájomca nie je oprávnený vymeniť byt bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
5. Nájomca sa zaväzuje, že všetky drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a obvyklé práce (bežná údržba) v byte si zabezpečí sám a na vlastné náklady.
6. Nájomca sa zaväzuje, že pri výkone svojich práv bude dbať na to, aby v bytovom dome bolo vytvorené prostredie zabezpečujúce ostatným nájomníkom nerušený výkon ich práv.
7. Nájomca sa zaväzuje, že nedostatky a poškodenia v byte a spoločných priestoroch a zariadeniach bytového domu, ktoré spôsobí on sám alebo členovia jeho domácnosti, bez zbytočného odkladu odstráni a uhradí v plnej výške. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu tieto nedostatky a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu nákladov s tým spojených.
8. Nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu tých opráv v byte, ktoré má znášať prenajímateľ a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vzniká.
9. Nájomca sa zaväzuje, že nebude v byte vykonávať podstatné zmeny a stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady. Ak nájomca poruší tento záväzok, je prenajímateľ oprávnený od tejto Zmluvy odstúpiť.
10. Ak sa nájomca nepostará o riadne a včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu bytu, má prenajímateľ právo ich urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady sám a požadovať o d nájomcu náhradu týchto nákladov.
11. Nájomca a členovia jeho domácnosti sú povinný umožniť prenajímateľovi a iným kontrolným orgánom vstup do bytu s cieľom vykonania kontroly technického stavu bytu a dodržiavania tejto Zmluvy.
12. Nájomca je povinný ku dňu zániku nájmu bytu odovzdať prenajímateľovi byt vypratáný a v riadnom stave s prihliadnutím na obvyklú amortizáciu a zároveň je povinný k tomuto dňu uhradiť nájomné a ostatné plnenia spojené s užívaním bytu na základe ročného vyúčtovania.

Článok X. Skončenia nájmu bytu

1. Nájom bytu zaniká:
 - a) uplynutím doby, na ktorú bol nájom bytu dohodnutý,
 - b) písomnou dohodou zmluvných strán,
 - c) písomnou výpoveďou jednej zo zmluvných strán
 - d) písomným odstúpením od Zmluvy za podmienok v nej dohodnutých alebo stanovených zákonom.
2. Nájomca je oprávnený nájom vypovedať písomnou výpoveďou s uvedením dôvodu, alebo bez uvedenia dôvodu.
3. Prenajímateľ je oprávnený vypovedať nájom bytu, ak:

- a) Nájomca, alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory, alebo spoločné zariadenia v bytovom dome.
 - b) Nájomca, alebo ten, kto je členom jeho domácnosti sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov alebo vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v bytovom dome, alebo inak hrubým spôsobom poruší domový poriadok bytového domu.
 - c) Nájomca hrubo porušuje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace.
 - d) Nájomca prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa.
 - e) Nájomca užíva byt spôsobom, ktorý nie je v súlade s účelom nájmu dohodnutým v tejto Zmluve.
 - f) Nájomca bez súhlasu prenajímateľa v byte ubytuje osoby, ktoré nie sú uvedené na evidenčnom liste bytu s výnimkou návštev, ktoré sú v priebehu jedného mesiaca kratšie ako 15 dní.
4. Ak bola daná písomná výpoveď Zmluvy jednou zo zmluvných strán, skončí sa nájom bytu uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď jednej zo zmluvných strán doručená druhej zo zmluvných strán.
5. V prípade odstúpenia od Zmluvy táto sa od začiatku zrušuje na základe oznámenia jednej zo zmluvných strán o odstúpení od Zmluvy, doručeného druhej zo zmluvných strán.

Článok XI.

Osobitné dojednania

1. Prenajímateľ fyzicky odovzdá byt nájomcovi a nájomca prevezme byt až po nadobudnutí účinnosti tejto zmluvy, a to na základe Protokolu o odovzdaní a prevzatí bytu. V tento deň prenajímateľ odovzdá nájomcovi kľúče od bytu s výnimkou prípadu opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy o nájme bytu (článok VI. bod 3) a týmto dňom sú nájomca a ostatní členovia jeho domácnosti oprávnení vstupovať do bytu ako jeho užívatelia.

Článok XII.

Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvomi zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle Obce Štefanov, ktorým je internetová stránka Obce Štefanov.
2. Do nadobudnutia účinnosti Zmluvy sú zmluvné strany svojimi prejavmi vôle v nej uvedenými viazané.
3. Zmeny alebo doplnenia tejto Zmluvy je možné platne vykonať len po vzájomnej dohode zmluvných strán v písomnom dodatku k tejto Zmluve, ktorý bude podpísaný obidvomi zmluvnými stranami.

4. Táto Zmluva je vyhotovená a podpísaná v dvoch vyhotoveniach, ktoré obidve majú právnu silu originálu. Jedno vyhotovenie Zmluvy obdrží prenajímateľ a druhé vyhotovenie Zmluvy obdrží nájomca.
5. Neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy je Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že sú plne spôsobilé na právne úkony, že si znenie Zmluvy pozorne prečítali, jej obsahu porozumeli, vyhlasujú, že táto Zmluva bola uzavretá na základe ich slobodnej a vážnej vôle prejavenej určitým a zrozumiteľným spôsobom, bez nátlaku, bez tiesne a bez nápadne nevýhodných podmienok, na dôkaz čoho Zmluvu vlastnoručne nižšie podpísali.

Táto nájomná zmluva k bytu bola zverejnená dňa: 29. 11. 2024

V Štefanove, dňa 29.11.2024

Prenajímateľ:

Nájomca:

Obec Štefanov
František Chudý, starosta



Jarmila Štefanová