

ZMLUVA O NÁJME BYTU

č. 2019/1691/D5

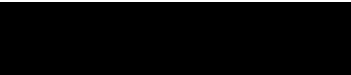


uzavretá podľa § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka a § 12 zákona č. 443/2010 Z.z o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov

Čl. I. Zmluvné strany

Prenajímateľ: OBEC BÁTOROVE KOSIHY

Bátorove Kosihy 873, 946 34 Bátorove Kosihy
Zastúpené – Mgr. Roland Labancz – starosta obce
IČO: 00306711
DIČ: 2021046731
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.
číslo účtu IBAN: SK80 5600 0000 0038 0451 8001
(ďalej len ako prenajímateľ)

a

Nájomca: Meno a priezvisko: **Ján Fazekas rod. Fazekas**
Narodený/á: 
Trvale bytom: 
Mobil: 
(ďalej len ako nájomca)

v súlade s ustanovením § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka, v zmysle Všeobecne záväzného nariadenia č. 5/2011 o podmienkach prideľovania nájomných bytov postavených s podporou štátu a zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov uzatvárajú túto

zmluvu o nájme bytu:

Čl. II. Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je vlastníkom bytového domu nachádzajúceho sa v k.ú. Bátorove Kosihy s.č. 1691, postavený na pozemku parcelné č. 579/26, zapísaný na LV č. 2040 na Okresnom úrade Komárno, Odbor katastrálny. Predmetný bytový dom pozostáva z 12 bytových jednotiek.
2. Prenajímateľ na základe tejto zmluvy prenecháva nájomcovi do dočasného užívania **byt č. 5 na 2. nadzemnom podlaží** v bytovom dome s.č. 1691 v Bátorových Kosihách. Predmetom nájmu je aj užívanie spoločných častí, spoločných zariadení a konštrukcií bytového domu.

Čl. III. Popis a rozloha bytu

1. Prenajímáný byt č. 5 na 2. NP je 2-izbový a pozostáva z nasledovných miestností:

Byt	Označenie	Miestnosť	Podlahová plocha bytu v m ²
2-izbový byt	2.04	Chodba	2,72
	2.05	Komora	1,58
	2.06	Spáľňa	15,30
	2.07	Kúpeľňa	4,58
	2.08	Kuchyňa	9,33
	2.09	Obývací izba	23,71
	2.10	Balkón	2,90
	Spolu		

2. Prenajímáný byt pozostáva z dvoch obytných miestností (2.06 Spáľňa, 2.09 Obývací izba) a príslušenstva.
3. Príslušenstvom bytu je: 2.04 Chodba, 2.05. Komora, 2.07 Kúpeľňa, 2.08 Kuchyňa, 2.10 Balkón.
4. Súčasťou bytu je jeho vnútorné vybavenie: kuchynská linka, plynový sporák, sprchový kút, vodovodné batérie, radiátory, prípojka STA, zvonček, bytové prípojky vodovodné, teplotné, kanalizačné, elektrické a plynové okrem tých súčastí, ktoré sú určené na spoločné užívanie nájomcom bytov.
5. Súčasťou bytu je aj jeho vonkajšie vybavenie: poštová schránka, bránkový telefón.
6. **Celková výmera podlahovej plochy bytu vrátane príslušenstva bez plochy balkóna je 57,22 m².** Prenajímáný byt, vrátane jeho príslušenstva a vnútorného vybavenia, je ohraničený vstupnými dverami do bytu.

Čl. IV. Určenie a popis spoločných častí a spoločných zariadení domu

1. Súčasne s prenajatým bytom sa prenajímajú spoločné časti a spoločné zariadenia domu.
2. Prenajímanými spoločnými časťami domu sú najmä: vchod, schodišťa, chodby.
3. Prenajímanými spoločnými zariadeniami domu sú najmä: spoločná TV anténa, bleskozvody, vodovodné, teplotné, kanalizačné, elektrické a plynové domové prípojky, stúpajúce vetvy, ktoré sú určené na spoločné užívanie, slúžia výlučne tomuto domu a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu, v ktorom sa prenajímáný byt nachádza.

4. Spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu dáva prenajímateľ nájomcovi do spoločného prenájmu spolu s ďalšími nájomcami bytov v dome, v ktorom sa prenajímaný byt nachádza v podiele, ktorý prislúcha podielu podlahovej plochy prenajatého bytu k podlahovej ploche všetkých bytov v dome.

Čl. V. Ďalší oprávnení užívateľa bytu

1. Okrem nájomcu sú oprávnení užívať byt, spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu osoby, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti v čase uzavretia tejto zmluvy:
 - syn **Mátyás Fazekas**, [REDACTED]

Čl. VI. Doba nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú. Nájom vzniká dňom **01.01.2019** a končí dňom **31.12.2019**.

Čl. VII. Výška nájmu

1. Výška nájomného je určená v súlade so Všeobecne záväzným nariadením obce Bátorove Kosihy č. 5/2011 a uznesením OZ č. 148/2016 zo dňa 20.10.2016.
2. Mesačné nájomné za prenajatý byt v zmysle tejto Zmluvy určené podľa ods. 1 tohto článku je vo výške **147,93 Eur**.
3. Nájomné je splatné mesačne vopred a to vždy najneskôr do 15. dňa mesiaca predchádzajúceho mesiaca, za ktorý sa nájomné uhradza.

Čl. VIII. Cena za služby spojené s užívaním bytu

1. Náklady za služby spojené s užívaním bytu sú výlučne nákladmi nájomcu, ktorý je povinný ich uhradiť prenajímateľovi v skutočnej výške.
2. Výška mesačných preddavkov za služby spojené s užívaním bytu, ktoré sa zaväzuje nájomca uhrádzať prenajímateľovi, je určená na základe predpokladanej ceny za dodávky služieb a predpokladanej spotreby nájomcu a je uvedená v rozpise Evidenčného listu pre výpočet úhrad, ktorý je nedeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy.
3. Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku mesačných preddavkov za poskytované služby spojené s užívaním bytu v prípade, že dôjde k zmene podmienok pre tvorbu nákladov za služby, v rozsahu poskytovaných služieb, k rozšíreniu poskytovaných služieb, vybaveniu bytu novými predmetmi, alebo k zvýšeniu poplatkov zo strany jednotlivých dodávateľov služieb v súlade s cenovými predpismi, a to od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo prenajímateľa na vykonanie zmeny.

4. Mesačný preddavok za služby spojené s užívaním bytu je splatný mesačne vopred a to vždy najneskôr do 15. dňa mesiaca predchádzajúceho mesiacu, za ktorý sa preddavok uhradza.
5. Reálne vyčíslenie skutočných nákladov za služby spojené s užívaním bytu za predchádzajúci rok zabezpečí vždy prenajímateľ formou vyúčtovania služieb a najneskôr do 30.06. nasledujúceho roka písomne oboznámi nájomcu o stave jeho preplatkov resp. nedoplatkov za služby spojené s užívaním bytu a o spôsobe ich vzájomného vysporiadania.

Čl. IX. Finančná zábezpeka

1. Uzavretie nájomnej zmluvy v zmysle § 5 ods. 7 VZN č. 5/2011 o podmienkach pridelovania nájomných bytov postavených s podporou štátu predchádza zloženie finančnej zábezpeky vo výške šesťnásobku predpísanej mesačnej platby za byt.
2. Nájomca je povinný pred podpisom tejto Zmluvy uhradiť do pokladne alebo na bankový účet prenajímateľa finančnú zábezpeku vo výške šesťnásobku sumy mesačnej úhrady za nájomné a služby spojené s užívaním bytu, v plnej dohodnutej výške.
3. Finančná zábezpeka uložená na bankovom účte prenajímateľa je určená na zabezpečenie krytia prípadných nedoplatkov nájomcu voči prenajímateľovi.
4. Prenajímateľ je oprávnený použiť finančnú zábezpeku zloženú nájomcom na úhradu svojich pohľadávok voči nájomcovi na nájomnom, na úhradách alebo na preddavkoch za služby spojené s užívaním bytu, na poplatku z omeškania, za škody spôsobené nájomcom a za prípadné náklady v zmysle ods. 9 čl. XI. tejto Zmluvy.
5. Po ukončení nájmu v zmysle tejto Zmluvy, uvoľnení a riadnom odovzdaní bytu nájomcom prenajímateľovi, vráti prenajímateľ nájomcovi disponibilný zostatok finančnej zábezpeky.
6. Disponibilný zostatok finančnej zábezpeky je suma finančnej zábezpeky vložená nájomcom vo výške podľa ods. 1 čl. X. znížená o prípadné nedoplatky nájomcu podľa ods. 3 tohto článku.
7. V prípade, ak má nájomca na bankovom účte prenajímateľa zloženú finančnú zábezpeku na základe predchádzajúcej zmluvy o nájme bytu uzavretej s prenajímateľom na rovnaký alebo iný byt, nájomca súhlasí, aby táto zábezpeka bola prevedená a započítaná na byt uvedený v čl. II. ods. 1 tejto Zmluvy a prípadný rozdiel po vyčíslení doplatí alebo mu bude vrátený.

Čl. X. Platobné podmienky

1. Nájomca prehlasuje, že v zmysle ods. 2 čl. IX. tejto Zmluvy uložil do pokladne alebo na bankový účet prenajímateľa IBAN: **SK32 0200 0000 0014 4499 9059** finančnú zábezpeku vo výške **887,57 Eur**, o čom predkladá pri podpise tejto zmluvy aj hodnoverný doklad o jej úhrade.

2. Nájomca sa zaväzuje uhradiť do pokladne alebo na bankový účet prenajímateľa IBAN: **SK80 5600 0000 0038 0451 8001** mesačné nájomné splatné vopred a mesačný preddavok za služby spojené s užívaním bytu splatný vopred spolu v celkovej výške **175,93 Eur** a to najneskôr do 5 pracovných dní od vzniku nájmu podľa čl. VI. tejto Zmluvy.
3. Nájomca sa zaväzuje pravidelne mesačne uhrádzať sumu zmluvne dohodnutého mesačného nájomného a sumu určených mesačných preddavkov za služby spojené s užívaním bytu do pokladne alebo na bankový účet prenajímateľa IBAN: **SK80 5600 0000 0038 0451 8001** a to mesačne vopred, vždy najneskôr do 15. dňa mesiaca predchádzajúceho mesiacu, za ktorý sa suma nájomného a suma preddavku za služby uhrádza.
4. Spôsobom uvedeným v ods. 3 je nájomca povinný realizovať aj v mesiaci ukončenia nájmu a celá časť tejto úhrady vopred, resp. jej alikvotný zostatok, bude vrátená nájomcovi až po koncoročnom vyúčtovaní reálnych nákladov za služby a to v prípade vzniknutého preplatku na konte nájomcu.
5. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu do 5 dní po jej splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania za každý deň omeškania a to vo výške stanovenej všeobecne záväznými právnymi predpismi

Čl. XI.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný podpísať zmluvu a odovzdať nájomcovi byt po prijatí finančnej zábezpeky v zmysle ods. 2 čl. IX. tejto Zmluvy v stave spôsobilom na užívanie a zabezpečiť mu nerušený výkon práv spojených s jeho užívaním. Prílohou tejto Zmluvy bude **Protokol o odovzdaní bytu** zo dňa fyzického prevzatia nájomcom v termíne začiatku nájmu podľa článku VI. tejto Zmluvy, s opísaním stavu bytu pri jeho odovzdaní prenajímateľom a jeho prevzatí nájomcom.
2. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu výlučne na bývanie v súlade s ustanoveniami tejto Zmluvy a v súlade s jeho stavebným určením.
3. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe.
4. Nájomca je povinný počínať si tak, aby nedochádzalo ku škodám na predmete nájmu alebo voči tretím osobám. V prípade porušenia tejto povinnosti zodpovedá za vzniknutú škodu.
5. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať predpisy protipožiarnej ochrany a ostatné bezpečnostné predpisy platné pre predmet nájmu, za čo nesie priamu zodpovednosť vo vzťahu k príslušným obecným a štátnym orgánom, ako aj tretím osobám.
6. Akékoľvek stavebné úpravy bytu, alebo iné podstatné zmeny bytu, môže nájomca vykonať len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa.
7. Nájomca je povinný na požiadanie prenajímateľa umožniť prístup do bytu, pokiaľ to nevyhnutne vyžaduje údržba a obhospodarovanie bytu, ostatných bytov, prípadne domu ako celku.

8. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi skutočnosti rozhodujúce pre určenie nájomného alebo mesačných preddavkov a to bez zbytočného odkladu, najneskôr do jedného mesiaca odo dňa, kedy tieto skutočnosti nastali. Týmito skutočnosťami sú najmä: zmena počtu osôb, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti, zdravotné postihnutie nájomcu alebo členov jeho domácnosti, trvalé zhoršenie kvality bytu. V prípade ak nájomca stanovený termín oznámenia nedodrží, prenajímateľ si vyhradzuje právo vykonať zmenu od termínu zistenia týchto skutočností.
9. Nájomca je povinný dňom skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi byt v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V opačnom prípade je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady spojené s uvedením bytu do stavu spôsobilého pre jeho riadne užívanie.
10. Pri ukončení nájmu bytu z akéhokoľvek dôvodu nevzniká nájomcovi právo na poskytnutie žiadnej bytovej náhrady.
11. Posledná veta odseku 1 tohto článku neplatí, ak ide o opakované uzavretie nájomnej zmluvy s pôvodným nájomcom na ten istý byt bez časového prerušenia nájmu. V takomto prípade naďalej platí pôvodný **Protokol o odovzdaní bytu** zo dňa skutočného prevzatia bytu nájomcom, ktorý je prílohou tejto Zmluvy.

Čl. XII. Zánik nájmu

1. Nájom bytu zaniká uplynutím dohodnutej doby nájmu v čl. VI. tejto Zmluvy a to bez osobitnej písomnej výpovede.
2. Nájom bytu zaniká písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom.
3. Nájom bytu zaniká, ak prenajímateľ zistí, že príjem nájomcu je vyšší, ako je určené osobitným predpisom.
4. Nájom bytu zaniká písomnou výpoveďou zo strany nájomcu v súlade s príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
5. Nájom bytu zaniká odstúpením od zmluvy o nájme zo strany prenajímateľa z nasledovných dôvodov:
 - nájomca nezaplatil nájomné alebo úhradu za služby spojené s užívaním bytu za čas dlhší ako tri mesiace,
 - nájomca dal prenajatý byt do podnájmu tretej osobe,
 - nájomca bez súhlasu prenajímateľa predmet zmluvy vymenil s treťou osobou,
 - nájomca alebo tí, ktorí s ním bývajú, hrubo porušujú dobré mravy v dome.

V takomto prípade nájom zaniká dňom doručenia odstúpenia od zmluvy nájomcovi.
V pochybnostiach sa má za to, že odstúpenie je doručené na tretí deň od jeho odoslania.

Pri zániku nájmu z akéhokoľvek dôvodu nemá prenajímateľ žiadnu povinnosť voči nájomcovi pokiaľ ide o poskytnutie náhradného bytu, prístrešia alebo ubytovania pre neho a pre osoby s ním bývajúce.

Na postup súvisiaci so zánikom nájmu bytu sa v celom rozsahu vzťahujú ustanovenia Občianskeho zákonníka.

Čl. XIII. Záverečné ustanovenia

1. Prenajímaný byt je obstaraný s podporou štátu vo forme dotácie Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja a úveru z prostriedkov Štátneho rozvoja bývania a určený je len na nájomné bývanie.
Nájomca berie na vedomie, že počas celej doby trvania nájmu je povinný umožniť vstup do bytu zamestnancom ministerstva, príslušného odboru výstavby a bytovej politiky OÚ Nitra a iných kontrolných orgánov za účelom kontroly technického stavu bytu.
2. Táto Zmluva o nájme bytu sa riadi Všeobecne záväzným nariadením (VZN) obce Bátorove Kosihy č. 5/2011 o podmienkach pridelovania nájomných bytov postavených s podporou štátu.
3. Nájomca spĺňa podmienky VZN obce Bátorove Kosihy č. 5/2011, § 4 ods. 1:
 - mesačný príjem nájomcu a členov jeho spoločnej domácnosti neprevyšuje trojnásobok životného minima vypočítaného pre nájomcu a osoby, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne,
 - nájomca má trvalý pobyt v obci Bátorove Kosihy alebo je pracovne viazaný na Obec Bátorove Kosihy.
 - 3.1. Nájomca berie na vedomie, že je povinný 1x ročne po skončení kalendárneho roka preukázať prenajímateľovi výšku svojho príjmu a to najneskôr do 31. marca nasledujúceho roka. Do príjmu sa započítavajú všetky príjmy, ktoré podliehajú zdaneniu v zmysle platnej legislatívy.
 - 3.2. Prenajímateľ nemá žiadnu povinnosť voči nájomcovi v prípade, ak sa zistí porušenie jeho povinnosti pri preukazovaní výšky príjmu a má povinnosť nájomný vzťah ukončiť.
 - 3.3. Akékoľvek následky plynúce z nepravdivých potvrdení alebo údajov o príjme znáša výlučne len nájomca.
4. Nájomca môže požiadať o opätovné uzatvorenie Zmluvy o nájme bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a v osobitnom predpise, hlavne musí mať vyrovnané všetky platby súvisiace s užívaním bytu a finančnú zábezpeku zloženú v plnej výške.
 - 4.1. V prípade záujmu nájomcu o opätovné uzatvorenie Zmluvy o nájme bytu je nájomca povinný predložiť písomnú žiadosť o opätovné uzavretie Zmluvy o nájme bytu prenajímateľovi mesiac pred uplynutím ukončenia platnosti tejto Zmluvy o nájme bytu a k žiadosti priložiť potvrdenie o svojom príjme a príjme ostatných osôb žijúcich s ním v spoločnej domácnosti.
 - 4.2. Prenajímateľ môže opätovne žiadosti vyhovieť pokiaľ nemá potrebu poskytnúť bývanie pre inú osobu, ktorá spĺňa predpoklady uvedené v osobitnom predpise.
5. Ak nájomca nespĺňa podmienky podľa ods. 3., je povinný aj v čase účinnosti zmluvy odovzdať byt prenajímateľovi.

6. Akékoľvek zmeny alebo doplnky týkajúce sa tejto Zmluvy je možné vykonať len písomnými dodatkami k nej, inak nie sú platné.
7. Pokiaľ táto Zmluva neustanovuje inak, platia pre nájom ustanovenia § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka v platnom znení.
8. V prípade, ak sa stane alebo neskôr sa ukáže, že niektoré z ustanovení tejto zmluvy je neplatné alebo nevykonateľné, nemá takáto neplatnosť alebo nevykonateľnosť niektorého ustanovení zmluvy vplyv na platnosť a vykonateľnosť ostatných ustanovení zmluvy. Obe zmluvné strany sú v takomto prípade povinné bez zbytočného odkladu uzatvoriť dodatok k zmluve, ktorý nahradí neplatné alebo nevykonateľné ustanovenie tak, aby bola vôľa oboch strán vyjadrená v nahrádzaných ustanoveniach zachovaná.
9. Táto Zmluva o nájme bytu bola vyhotovená a uzavretá zo strany prenajímateľa na základe **uznesenia OZ č. 17/2018 zo dňa 13.12.2018.**
10. Táto Zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle obce Bátorove Kosihy a právoplatnosť dňom podpísania oboma zmluvnými stranami.
11. Obidve zmluvné strany si túto zmluvu prečítali, porozumeli jej obsahu a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.

V Bátorovych Kosihách, dňa 20.12.2018

.....
Prenajímateľ
Mgr. Roland Labancz
starosta obce

.....
Nájomca