

Č.j. 8-7/2024

N á j o m n á z m l u v a

Prenajímateľ : Obec Vrbová nad Váhom
945 01 Vrbová nad Váhom č. 91

Nájomca : Balázs Hájas
945 01 V1

v súlade s ustan. § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka a v zmysle Všeobecne záväzného nariadenia č. 1/2020 o podmienkach prideľovania bytov vo vlastníctve obce Vrbová nad Váhom

zmluvu o nájme bytu :

Článok I. **Predmet nájmu**

- 1/ Prenajímateľ je vlastníkom bytového domu 8 b.j. nachádzajúceho sa v k.ú. Vrbová nad Váhom obce Vrbová nad Váhom, na parc. č. C-2435/30, ktorý je vedený na LV č.278, Správy katastra O.Ú v Komárne. Predmetný bytový dom pozostáva zo 8 bytových jednotiek.
- 2/ Prenajímateľ na základe tejto zmluvy prenecháva nájomcovi do dočasného užívania byt č.7, na 3. N.P, ktorý sa nachádza v bytovom dome špecifikovanom v bode 1/ tohoto článku.
- 3/ Byt popísaný v bode 2 pozostáva : -predsieň, izba, kúpeľňa, WC, obývací izba, kuchyňa, balkón, s celkovou podlahovou plochou 49,55 m².
- 4/ Nájomca vyhlasuje, že sa so stavom prenajímaného bytu oboznámi a preberá ho do svojho užívania spolu s osobami, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti.
- 5/ Predmet nájmu sa nájomcovi odovzdá do užívania v stave spôsobilom na riadne užívanie, ide o nájom nového bytu. Predmet nájmu a môže užívať len na účely bývania.

Článok II. **Zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu**

Nájomca vyhlasuje že ku dňu uzavretia nájomnej zmluvy nasledovné osoby tvoria spoločnú domácnosť : -

Článok III. **Doba platnosti a zánik nájmu**

1/ Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú. Nájomný vzťah vzniká dňom 13.12.2024 a končí dňom 12.12.2027.

2/ Nájom bytu zanikne :

- a) uplynutím dojednanej doby nájmu
- b) písomnou dohodou zmluvných strán
- c) písomnou výpoveďou

3/ Dohodou zmluvných strán nájom zaniká k dohodnutému dňu. Po uplynutí dojednanej doby nájmu, môže byť s nájomcom opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy, ak nájomca riadne plní všetky podmienky nájomnej zmluvy a dodržiava ustanovenia Občianskeho zákonníka vzťahujúce sa na nájom bytu. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude obec informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.

4/ Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu z dôvodov uvedených

- a) nespĺňa podmienky uvedené vo VZN č.1/2020 o podmienkach prideľovania bytov vo vlastníctve obce
- b) hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil včas nájomné alebo úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 2 mesiace,
- c) alebo ten, kto s ním býva, napriek písomnej výstrahe hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v dome,
- d) využíva prenajatý byt bez súhlasu vlastníka na iné účely ako na bývanie alebo ak nájomca alebo ten, kto s ním býva, sústavne porušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
- e) neužíva byt bez vážnych dôvod,
- f) bez súhlasu vlastníka v predmetnom byte ubytuje osoby, ktoré nie sú uvedené na evidenčnom liste k tomuto bytu (do tohto sa nezarátajú návštevy kratšie ako 15 dní).

Nájom bytu sa skončí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená nájomcovi.

5/ Ak bola daná výpoveď nájom bytu sa skončí uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola doručená výpoveď. V prípade stanovenom v zákone výpovedná doba sa predlžuje o ochrannú dobu, ktorá trvá šesť mesiacov.

6/ Po skončení nájmu nájomca nemá právo na bytovú náhradu (náhradný byt, náhradné ubytovanie alebo prístrešie).

7/ Nájomca je povinný ku dňu skončenia nájmu byt odovzdať v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenia

IV. Práva a povinnosti zmluvných strán

1/ Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.

2/ Nájomca bytu a osoby, ktoré s nájomcom žijú v spoločnej domácnosti a sú uvedené v Evidenčnom liste pre výpočet nájomného a služieb, tvoriacom neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy, majú právo užívať byt a spoločné priestory a zariadenia domu a požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.

3/ Nájomca je povinný riadne užívať byt, spoločné priestory a zariadenia domu a požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu. Je povinný hradiť drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou.

4/ Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu bytu, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady sám a požadovať od neho náhradu.

5/ Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v dome sám alebo tí, ktorí s ním bývajú. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.

6/ Nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu opráv v byte, ktoré znáša prenajímateľ a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedná za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.

7/ Nájomca nie je oprávnený dať prenajatý byt alebo jeho časť inému do podnájmu.

8/ Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v byte bez súhlasu prenajímateľa.

9/ Prevádzkové náklady za spotrebu elektrickej energie je nájomca povinný uhrádzať priamo dodávateľovi.

10/ Prevádzkové náklady za spotrebu vody budú zahrnuté do nájomného formou preddavku a vyúčtované podľa skutočnej spotreby, po obdržaní faktúry od dodávateľa vody raz ročne.

10/ Prevádzkové náklady, za spotrebu elektrickej energie v spoločných priestoroch, je povinný uhrádzať prenajímateľovi v podiele 1/8 podľa skutočnej spotreby.

11/ Nájomca sa zaväzuje, že bude udržiavať čistotu a poriadok okolo bytového domu.

V.

Výška nájomného, poplatok z omeškania

1/Nájomca je povinný platiť prenajímateľovi nájomné za byt a preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu.

2/ Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné vo výške 2,084 €/m² celkovej podlahovej plochy bytu. Podkladom pre výpočet nájomného a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu je evidenčný list nájomcu.

3/ Výška nájomného spolu s preddavkom za plnenia poskytované v súvislosti s užívaním bytu činí mesačne **207,23 EUR** nájomca je povinný zaplatiť do 10. dňa bežného mesiaca na účet prenajímateľa v Prima banke Slovensko a.s., č. účtu: SK87 5600 0000 0009 0365 1007 alebo do pokladne Obecného úradu Vrbová nad Váhom.

4/ Zúčtovanie preddavkov na úhradu plnení poskytovaných s nájomom bytu prenajímateľ vykoná podľa skutočných nákladov (po obdržaní dodávateľských faktúr) . Vykázaný preplatok je prenajímateľ povinný nájomcovi vrátiť do 30 dní od dňa doručenia vyúčtovania.

Nájomca sa zaväzuje vykázaný nedoplatok zaplatiť prenajímateľovi do 30 dní odo dňa doručenia výúčtovania.

5/ Nájomca v deň vzniku nájmu je povinný oznámiť prenajímateľovi príslušníkov v domácnosti, ktorí budú s ním v prenajatom byte bývať.

6/ Pri zmene počtu osôb bývajúcich v byte nájomca túto skutočnosť je povinný oznámiť prenajímateľovi najneskôr do 30 dní od jej vzniku.

7/ Ak nájomca nezaplatí riadne nájomné alebo preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania v zmysle právnych predpisov platných v čase vzniku omeškania.

8/ Účastníci sa dohodli, že nájomca bude mesačne platiť čiastku vo výške 23,89 € do fondu opráv, na opravy presahujúce bežné opravy a údržby, na opravy a údržby spoločných častí, spoločných zariadení (nariadenie vlády č. 87/95).

VI.

Osobitné ustanovenia

1. Nájomca ku dňu podpísania nájomnej zmluvy zaplatil budúcemu prenajímateľovi preddavok za nájomné v celkovej výške **600,- €**.

2. V prípade, že sa nájomca dostane do nepriaznivej finančnej situácie, môže prenajímateľa písomne požiadať o zápočet splatnej čiastky nájomného z tohto preddavku, až do úplného vyčerpania preddavku.

3. V prípade skončenia nájmu a nevyčerpania preddavku na nájomné, sa preddavok na nájomné vráti nájomcovi. V prípade čiastočného čerpania preddavku na nájomné sa vráti alikvôtna zostávajúca nevyčerpaná čiastka preddavku na nájomné.

VII.

Záverečné ustanovenia

1. Otázky a vzťahy, ktoré nie sú touto zmluvou bližšie upravené sa spravujú ustanoveniami Občianskeho zákonníka a iných všeobecne záväzných právnych predpisov.

2. Zmluva o nájme bytu sa vyhotovuje v 2 rovnopisoch, každá zmluvná strana obdrží jeden rovnopis zmluvy. Nedeliteľnou súčasťou zmluvy je Evidenčný list pre výpočet nájomného a preddavkov na úhradu plnení spojených s užívaním, Predpis platieb a Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu.

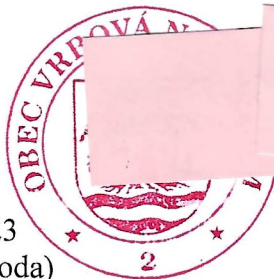
3. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu si prečítali, s jej obsahom súhlasia bez výhrad a na znak súhlasu ju podpisujú.

Vo Vrbovej nad Váhom,

dňa 13.12.2024

nájomca

103,26+12,58+23,89+55+12,50=207,23
(nájom+ ost.popl.+fond opráv+plyn+voda)



prenajímateľ