

Zmluva o nájme bytu v bytovom dome – ulica Agnelliho 218

č.j. 24/2024

Čl. I Zmluvné strany

Prenajímateľ: Obec Čáry
Martina Kollára 53
908 43 Čáry
IČO: 00 309 486
zastúpená starostom obce Ing. Martinom Královičom
/ďalej len „prenajímateľ“/

Nájomca: Boris Valovič
r.č.: [REDACTED]
Čáry, Lachmannova 290
/ďalej len „nájomca“/

uzatvárajú túto nájomnú zmluvu

Čl. II Predmet nájmu

Prenajímateľ prenechá nájomcovi 2 izbový byt č. B 2.2 na 1. nadzemnom podlaží na ulici Agnelliho 218 v Čároch, pozostávajúci z: 2 izieb, kuchyne, kúpeľne s WC, chodby o celkovej výmere 43,59 m² a podiel na spoločných priestoroch. Neoddeliteľnou súčasťou tejto nájomnej zmluvy je Zápis o odovzdaní a prevzatí bytu, v ktorom je uvedené vybavenie bytu.

Čl. III Doba nájmu

1/ Nájom vzniká dňom 01.04.2024

2/ Nájom sa uzatvára na dobu 3 roky (do 31.03.2027)

3/Doba uvedená v ods. 2 môže byť prenajímateľom predĺžená na ďalšie 3 roky, a to za týchto podmienok:

- nájomca požiada o opakované predĺženie nájomnej zmluvy najmenej 3 mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu,
- ak nájomca bude spĺňať podmienky poskytnutia nájomného bytu podľa zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní § 12, ods. 4, písm. a/ resp. b/,
- ak nájomca si po dobu nájmu plnil povinnosti najmä o platení nájomného a služieb spojených s užívaním bytu.

Článok IV

Výpočet nájomného a finančná zábezpeka

- 1/ Mesačná výška nájomného sa stanovuje sumou 2,05 €/m².
- 2/ Nájomca sa zaväzuje, že prenajímateľovi pri podpise tejto zmluvy uhradí finančnú zábezpeku vo výške 269,00 € podľa VZN č. 1/2013.
- 3/ Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi aj cenu služieb spojenú s užívaním bytu a spoločných priestorov, ktorú bude prenajímateľ platiť subjektu, ktorý službu bude poskytovať / napr. za odber elektriny, vody, .../
- 4/ Nájomca sa zaväzuje, že zálohu podľa bodu 2 čl. IV zaplatí na účet prenajímateľa alebo v hotovosti do pokladne Obecného úradu v deň podpísania tejto zmluvy.
- 5/ Finančná zábezpeka vo výške 269,00 € zostáva obci ako zábezpeka v prípade straty schopnosti uhrádzať nájomné a ostatné služby, resp. na úhradu škôd spôsobených nájomcom.
- 6/ Finančná zábezpeka sa po ukončení nájmu a vzájomnom vysporiadaní pohľadávok a záväzkov vráti nájomcovi, a to v lehote 15 pracovných dní od dátumu vysporiadania

Čl. V

Nájomné a jeho úhrady

- 1/ Dňom uzavretia nájomnej zmluvy vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenajímateľovi za byt a úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu.
- 2/ Výška nájomného sa stanovuje sumou **89,36 €/mesiac**.
- 3/ Za plnenia poskytované s užívaním bytu nájomca platí mesačné preddavky v celkovej výške 13,00 €. V tejto cene sú zahrnuté preddavky za:

- elektrina – spol. priestory	2,00 €
- vodné /spotreba v byte/	5,00 €/ 2,50 x 2 osoby/
- 4/ Nájomné a preddavky za plnenia poskytované s užívaním bytu platí nájomca v celkovej výške **96,36 €/mesiac**.
- 5/ Nájomné vrátane preddavkov za plnenia poskytované s užívaním bytu platí nájomca mesačne najneskôr do 20. dňa príslušného mesiaca.
- 6/ Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo mesačné preddavky do piatich dní po ich splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok za omeškanie.
- 7/ Prenajímateľ najneskôr do 28.2. nasledujúceho kalendárneho roka vykoná ročné vyúčtovanie úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu.

Čl. VI

Iné dojednania

- 1/ Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre určenie nájomného, prenajímateľ má právo zmeniť výšku nájomného. Prenajímateľ má právo zmeniť výšku mesačných preddavkov za plnenia poskytované s užívaním bytu, ak je preto dôvod vyplývajúci zo zmeny danej osobitným predpisom alebo z rozhodnutia cenových orgánov. Prenajímateľ má právo zmeniť výšku mesačných preddavkov aj z iných dôvodov, najmä ak sa zmení rozsah a kvalita poskytovaných plnení.
- 2/ Výšku nájomného a výšku mesačných preddavkov prenajímateľ zmení v prípadoch uvedených v ods. 1 od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo prenajímateľa na vykonanie zmeny.
- 3/ Nájomca je povinný do jedného mesiaca prenajímateľovi oznámiť skutočnosti rozhodujúce pre určenie nájomného alebo mesačných poplatkov. Týmito skutočnosťami sú najmä

- zmena počtu osôb, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti. V predmetnom byte býva nájomca sám.
- 4/ Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou uhrádza nájomca. Drobnými opravami sú opravy bytu, miestnosti neslúžiace na bývanie, ktorá je súčasťou bytu, ich príslušenstva, zariadenia a vybavenia, ako aj výmeny drobných súčiastok jednotlivých predmetov zariadenia alebo vybavenia, ak náklad na jednu opravu neprevýši sumu 100,00 €. Náklady spojené s bežnou údržbou bytu sú náklady za práce, ktoré sa obvykle vykonávajú pri dlhšom užívaní bytu / napr. maľovanie, nátery a pod./, poškodenie zariadenia bytu z nedbanlivosti uhradí nájomca v plnej výške.
 - 5/ Nájom bytu sa končí uplynutím doby nájmu /čl. III ods. 2/, alebo písomnou dohodou nájomcu a prenajímateľa, alebo písomnou výpoveďou v zmysle § 710 Občianskeho zákonníka.
 - 6/ Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu z dôvodov uvedených v § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka.
 - 7/ 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 na tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu, v akom ho nájomca prevzal, o čom podpíše dohodu o ukončení nájmu bytu.
 - 8/ Nájomca bude vykonávať služby, za ktoré prenajímateľ nebude požadovať úhradu a to: upratovanie spoločných priestorov.
 - 9/ Prenajímateľ po skončení nájmu neuhradí nájomcovi náklady na stavebné úpravy a ani iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal v byte bez súhlasu prenajímateľa, ani protihodnotu toho, o čo sa prípadne kvalita a vybavenie bytu zlepšila, a to ani vtedy, ak od nájomcu nepožaduje, aby byt uviedol do pôvodného stavu.
 - 10/ Nájomca je povinný dodržiavať Domový poriadok.
 - 11/ Do nájomných bytov sa prihlasujú na pobyt iba nájomcovia, ich príbuzní v priamom pokolení, druh, družka, ktorí žijú v spoločnej domácnosti.
 - 12/ U nájomných bytov nie je dovolené realizovať podnájom bytu.
 - 13/ Nájomca zodpovedá za požiarnu ochranu prenajatých priestorov.
 - 14/ Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi a zamestnancom príslušných úradov a kontrolných orgánov vstup do nájomného bytu za účelom výkonu kontroly jeho technického stavu podľa §18 ods.1 zákona.
 - 15/ Účastníci tejto zmluvy si zmluvu prečítali a vyhlasujú, že zmluve porozumeli, s obsahom tejto zmluvy súhlasia a na znak súhlasu túto zmluvu podpisujú.
 - 16/ Zmluva sa vyhotovuje v 2 rovnopisoch, po jednom pre prenajímateľa aj nájomcu.

V Čároch, dňa 29.03.2024

podpis prenajímateľa

podpis nájomcu