

Zmluva o nájme bytu 1/2024

uzatvorená podľa § 685 a následne zákona 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov a Všeobecne záväzného nariadenia obce Borovce č. 1/2022 o podmienkach a kritériách pridelovania a správy nájomných bytov v bytových domoch obstaraných z verejných prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania

m e d z i

Prenajímateľ: Obec Borovce

zastúpená Ivanom Šiškon - starostom obce
sídlo: Borovce 168
IČO: 00312304
DIČ: 2020530842
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.
č. účtu: 1004956004/5600
IBAN SK74 5600 0000 0010 0495 6004

(ďalej len prenajímateľ)

Nájomca: : Pastorková Monika

RČ:
trvale bytom: Borovce

(ďalej len nájomca)

uzatvorili túto zmluvu o nájme bytu:

I. PREDMET ZMLUVY

1. Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľnosti súpisné číslo 318 v obci Borovce, postaveného na parcele číslo **41** v kat. území Borovce, zapísaného v katastri nehnuteľností Okresného úradu Piešťany, katastrálny odbor na LV č. **600**. nehnuteľnosť súpisné číslo **318** má celkovo 1 byt určených výlučne na nájomné bývanie.
2. Prenajímateľ prenecháva za podmienok dohodnutých touto zmluvou do užívania nájomcovi **trojizbový byt č. 3** s príslušenstvom, ktorý sa nachádza na 1. nadzemnom podlaží v nehnuteľnosti č. súp. **318**, postaveného na parc. č. **600** v kat. úz. Borovce, obec Borovce.
3. Predmetný byt pozostáva z obývacej izby o ploche 19,85 m², izby o ploche 11,21 m², izby o ploche 11,21 m², kúpeľne + WC o ploche 3,26 m², kuchyňa o ploche 10,89 m², chodba o ploche 10,03 m².
Celková výmera bytu je **66,45 m²**.
Popis bytu, príslušenstva, výmery izieb sú uvedené v evidenčnom liste bytu, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy ako príloha č. 1
4. Príslušenstvo bytu tvorí: kuchynská linka s drezom, kombinovaný sporák a plynový kotol. Okrem týchto zariadení nie je byt vybavený iným hnutel'ným zariadením.

5. Prenajímateľ odovzdáva nájomcovi byt vrátane jeho príslušenstva v užívaniaskopnom stave.
6. Prenajímateľ prenecháva byt nájomcovi do užívania výlučne za účelom bývania.

II. DOBA NÁJMU

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú od **01.05.2024 na dobu neurčitú** s výpovednou lehotou tri mesiace.
2. Výpovedná lehota tri mesiace začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola doručená výpoveď.

III. PRÁVA A POVINNOSTI PRENAJÍMATEĽA

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi byt spolu s jeho príslušenstvom a zariadením v stave spôsobilom na jeho riadne užívanie a zaväzuje sa zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu po dobu účinnosti tejto zmluvy.
2. Prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do bytu za účelom vykonávania kontroly, či ho nájomca užíva dohodnutým spôsobom, výlučne však za prítomnosti nájomcu po predchádzajúcom dohovore.
3. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť v byte všetky opravy, ktoré nie je podľa tejto zmluvy a príslušných predpisov povinný vykonať nájomca.
4. Prenajímateľ je povinný zabezpečovať odborné prehliadky, revízie a servis plynového kotla ústredného kúrenia.
5. Prenajímateľ je povinný odstrániť na svoje náklady všetky nedostatky bytu, ktoré zistí nájomca pri prevzatí bytu do jedného mesiaca odo dňa uzavretia tejto zmluvy.
6. Prenajímateľ sa zaväzuje v deň odovzdania bytu, odovzdať nájomcovi kľúče od bytu, a od vchodu do nehnuteľnosti.

IV. PRÁVA A POVINNOSTI NÁJOMCU

1. Nájomca bytu a osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory nehnuteľnosti.
2. Nájomca sa zaväzuje riadne a včas platiť nájomné a odplaty za služby a plnenia spojené s nájmom bytu.
3. Nájomca sa zaväzuje, že všetky drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a obvyklé práce v byte si zabezpečí sám a na vlastné náklady.
4. Nájomca je povinný ku dňu zániku nájmu bytu tento odovzdať prenájomcovi vypratáný a v riadnom stave (hygienicky vybielený) s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a zároveň je povinný uhradiť nájomné, úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu a nedoplatok z vyúčtovania nájmu bytu, tiež nahradí všetky škody vzniknuté na prenajatom byte, ktoré prenájomca zistí v lehote do 30 dní od skončenia nájmu a odovzdania bytu. Tiež uhradiť všetky škody, ktoré spôsobil .
5. Nájomca je povinný umožniť prístup zodpovedného zamestnanca prenájomca do bytu s cieľom prekontrolovať technický stav bytu a dodržiavania zmluvných podmienok.

6. Nájomca sa zaväzuje, že nebude v byte vykonávať podstatné zmeny a stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Realizácia týchto úprav bez súhlasu je hrubým porušením povinností vyplývajúcich z nájmu bytu a dôvodom na výpoveď prenajímateľom.
7. Nájomca sa zaväzuje hlásiť nutnosť opráv, ktoré má znášať prenajímateľ bez zbytočného odkladu a súčasne mu umožniť ich riadne vykonanie.
8. Nájomca nie je oprávnený dať byt do podnájmu tretej osobe.
9. Nájomca sa zaväzuje, že nedostatky a poškodenia v byte a spoločných priestoroch nehnuteľnosti, ktoré spôsobí sám alebo tí, ktorí s ním bývajú, odstráni a uhradí v plnej výške. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu, poškodenie odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.
10. Nájomca sa zaväzuje udržiavať poriadok v byte a v spoločných priestoroch nehnuteľnosti, v ktorej sa byt nachádza, po vzájomnej dohode s prenajímateľom udržiavať na vlastné náklady príslušné plochy k nehnuteľnosti, zelené plochy, parkovacie plochy a vykonávať zimnú údržbu prístupových ciest a chodníkov k nehnuteľnosti.
11. nahlásiť sa na trvalý pobyt na adresu bytu uvedeného v nájomnej zmluve do 15 dní od podpísania nájomnej zmluvy. Počas trvania nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy je nájomca povinný prihlásiť na trvalý pobyt nových členov domácnosti vždy do 15 dní od prisťahovania.

V.
NÁJOMNÉ A OSTATNÉ ÚHRADY ZA PLNENIA SPOJENÉ
S UŽÍVANÍM BYTU

1. Mesačné nájomné, príspevok do fondu opráv a mesačné zálohové platby za plnenie poskytované s užívaním bytu, ktorých výška je uvedená v evidenčnom liste sa platia spolu mesačne najneskôr do 10. dňa bežného mesiaca prevodom na účet prenajímateľa vedeného v Prima banke Slovensko, a.s. pobočka Piešťany č. účtu: 5159864639/0900 IBAN: SK82 0900 0000 0051 5986 4639 s uvedením variabilného symbolu, ako je určený v evidenčnom liste nájomcu.
1. Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné a mesačné zálohové úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu riadne a včas a v prípade ako je nájomcov viac, zaväzujú sa platiť nájomné a mesačné zálohové úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu. Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre určenie nájomného a mesačných zálohových platieb, zmení sa ich výška od prvého dňa nasledujúceho mesiaca.
2. Nájomcovia sú povinní platiť samostatné úhrady za dodávku plynu a poplatky za užívanie telefónnej siete priamo ich poskytovateľom – dodávateľom. Prenajímateľ nezodpovedá za ich riadne poskytovanie – dodávku.
3. Zúčtovanie zálohových platieb za dodávku elektrickej energie, vodné a vývoz žumpy a čistenie odpadových vôd je prenajímateľ povinný vykonať raz štvrťročne na základe faktúr predložených dodávateľmi týchto médií do 15 dní odo dňa ich doručenia.
4. Nájomné za prvý mesiac nájmu uhradí nájomca do 10 dní od uzatvorenia nájomnej zmluvy prevodom na účet prenajímateľa.
5. Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre výpočet úhrady za užívanie bytu, prenajímateľ má právo zmeniť výšku nájomného i mesačnej úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu, ak je na to dôvod vyplývajúci z počtu bývajúcich osôb, zmeny právnych alebo cenových predpisov alebo zo zmeny rozsahu alebo kvality

poskytovaných služieb. Úpravu úhrady za užívanie bytu vykoná prenajímateľ formou vystavenia nového Evidenčného listu, ktorý doručí nájomcovi pred termínom účinnosti úpravy.

VI. FINANČNÁ ZÁBEZPEKA

1. Nájomca sa zaväzuje poskytnúť prenajímateľovi finančnú zábezpeku vo výške šesťmesačnej platby nájomného za predmetný byt, ktorou bude zabezpečovať svoje platenie záväzkov, ktoré mu vzniknú alebo môžu vzniknúť voči prenajímateľovi v súvislosti s touto zmluvou. Výška šesťmesačnej zábezpeky na predmetný byt je **837,27- EUR**.
2. Finančnú zábezpeku vo výške **837,27- EUR** je nájomca povinný uhradiť na účet prenajímateľa vedený v Prima banke Slovensko, a.s. č.ú. 10049420011 IBAN: SK21 5600 0000 0010 0495 2011, variabilný symbol **1318** do 10 dní od uzatvorenia tejto nájomnej zmluvy.
3. Zábezpeka bude poskytnutá na dobu do splnenia všetkých záväzkov, ktoré vzniknú pre nájomcu voči prenajímateľovi v súvislosti s touto zmluvou.
4. Prenajímateľ je oprávnený použiť finančnú zábezpeku na:
 - úhradu poškodenia spoločných priestorov a spoločných zariadení bytového domu počas nájomného vzťahu
 - úhradu za opravy a práce, ktorými sa byt a zariadenie bytu po skončení nájomného vzťahu uvedie do pôvodného stavu s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie
 - úhradu za nezaplatené nájomné a nezaplatené služby spojené s užívaním bytu a pohľadávku v rámci vyúčtovania
5. V prípade, ak v súvislosti s touto zmluvou bude začatý akýkoľvek súdny spor, bude zábezpeka ponechaná prenajímateľovi až do právoplatného ukončenia tohto sporu ako zábezpeka za prípadné splnenie záväzku nájomcu voči prenajímateľovi, ktoré môže byť nájomca povinný uhradiť ako výsledok súdneho sporu.
6. Zábezpeka, resp. jej zvyšná časť budú vrátené nájomcovi do dvoch mesiacov od ukončenia nájomného vzťahu, resp. do dvoch mesiacov od vyrovnania všetkých záväzkov nájomcu voči prenajímateľovi vzniknutých s touto zmluvou v prípade, ak záväzky nájomcu voči prenajímateľovi trvajú aj po ukončení zmluvného vzťahu. To neplatí v prípade, ak zábezpeka resp. jej zvyšná časť bude ponechaná u prenajímateľa v súlade s odsekom 5 tohto článku zmluvy alebo ak bola v celom rozsahu spotrebovaná.

VII. ZÁNİK NÁJMU

1. Nájom bytu možno ukončiť vzájomnou písomnou dohodou zmluvných strán alebo písomnou výpoveďou.
2. Nájom bytu zaniká aj na základe výpovede prenajímateľa. Ak bola daná písomná výpoveď, skončí sa nájom bytu uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.

Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu ak nájomca:

a/ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia, poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako dva mesiace,

- b/ nájomca, alebo ten kto je členom jeho domácnosti, napriek upozorneniu prenajímateľa hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v nehnuteľnosti,
 - c/ nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie.
 - d/ neužíva byt bez vážnych dôvodov
 - e/ bez súhlasu prenajímateľa ubytuje v byte iné osoby, ktoré nie sú uvedené v evidenčnom liste k tomuto bytu
 - f/ nájomca a všetky osoby s ním bývajúce sa neprihlásia do jedného mesiaca od uzatvorenia nájomnej zmluvy na trvalý pobyt v obci Borovce.
- 3 V prípade, že nájomca po skončení nájmu bytu byt nevyprace a neodovzdá najneskôr v deň nasledujúci po skončení nájmu prenajímateľovi, prenajímateľ je oprávnený podať návrh na vykonanie exekúcie vypratáním bytu.
 - 4 Po ukončení nájmu bytu z akéhokoľvek dôvodu nájomcovi nevzniká nárok na pridelenie náhradného bytu, alebo bytovej náhrady.
 - 5 Nájomca je oprávnený od zmluvy odstúpiť najmä ak predmet nájmu prestane byť spôsobilý na užívanie podľa dohodnutého účelu nájmu.
 - 6 Nájomca je oprávnený písomne vypovedať túto zmluvu aj bez uvedenia dôvodu.

VIII. SPOLOČNÉ A ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

- 1 Nájomnú zmluvu možno meniť len písomne po vzájomnej dohode zmluvných strán.
- 2 Súčasťou zmluvy je evidenčný list bytu
- 3 Vo všetkých veciach, ktoré nie sú výslovne upravené medzi zmluvnými stranami touto zmluvou, platia príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka a ostatných všeobecne záväzných predpisov.
- 4 Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch. Jeden pre nájomcu a jeden pre prenajímateľa.
- 5 Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvoma zmluvnými stranami účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa: www.borovce.sk
- 6 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 Borovciach, dňa 30.4.2024

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....
Ivan Šiška
starosta obce Borovce

.....
Monika Pastorková