

ZMLUVA O NÁJME BYTU č. 16/2019/14 b.j.

uzatvorená podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka v platnom znení a § 12 zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v platnom znení

Prenajímateľ:

O B E C Š I N T A V A

zast. starostom obce : Bc. Stanislava Režnáková

IČO: 00 306 193

Bankové spojenie: VÚB a.s. Galanta č. ú. 184 23-132/0200

(ďalej aj ako „prenajímateľ“)

a

Nájomca: Zuzana Janktová

925 51 Šintava

(ďalej aj ako „nájomca“)

sa dohodli na uzatvorení zmluvy o nájme bytu za týchto podmienok:

Článok I

Predmet nájmu

Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať nájomcovi do užívania **3-izbový byt č. 13/M/14 b.j.**, ktorý sa nachádza v podkroví v „Nájomnom bytovom dome“ so súp. číslom 14 v Šintave o výmere 76,63 m² + 2,60 m² balkón. Bytový dom je postavený na pozemku, parc. č. 3/12, vedený na liste vlastníctva č. LV 1.

Zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu: Zuzana Janktová, Norbert Jankto, Petra Janktová.

Článok II

Účel nájmu

- 1) Prenajímateľ prenecháva byt nájomcovi výlučne za účelom bývania.
- 2) Nájomca sa zaväzuje, že bude prenajatý byt využívať v súlade s dohodnutým účelom bývania. Porušenie tohto ustanovenia sa považuje za dôvod výpovede tejto zmluvy.

Článok III

Práva a povinnosti prenajímateľa

- 1) Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať byt nájomcovi do užívania v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie. O odovzdaní a prevzatí bytu a o zariadení bytu spíšu zmluvné strany písomný protokol, ktorý bude pripojený k tejto zmluve ako jej príloha č. 1.
- 2) Prenajímateľ sa zaväzuje, že umožní nájomcovi nerušené užívanie bytu po celú dobu účinnosti tejto zmluvy.
- 3) Prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do bytu za účelom vykonania kontroly, či ho nájomca užíva dohodnutým spôsobom, výlučne však za prítomnosti nájomcu po predchádzajúcom dohovore. Prenajímateľ je oprávnený v prípade hrozacej škody vstúpiť do bytu, ktorý je predmetom nájmu za účelom vykonania opatrení potrebných na jej zamedzenie alebo zmenšenia jej následkov.

Článok IV.

Práva a povinnosti nájomcu

- 1) Nájomca je povinný počínať si počas celej doby nájmu tak, aby nedochádzalo ku škodám na predmete nájmu. V prípade zavineneho porušenia tejto povinnosti zodpovedá nájomca za vzniknutú škodu.
- 2) Nájomca sa zaväzuje, že bez písomného súhlasu prenajímateľa nevykoná v byte žiadne stavebné zmeny ani úpravy, a to ani na vlastné náklady.
- 3) V prípade skončenia doby nájmu je nájomca povinný vrátiť byt v stave, v akom bol prevzatý, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie bytu a zariadenia v byte podľa protokolu spísaného pri preberaní.
- 4) Zmeny v byte, ktoré nájomca vykonal s písomným súhlasom prenajímateľa, nie je povinný po skončení doby nájmu uviesť do pôvodného stavu. Nájomca nemá nárok na náhradu nákladov spojených s akýmikoľvek zmenami a úpravami, aj napriek ich odsúhlaseniu prenajímateľom.
- 5) Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu do podnájmu tretej osobe, ak sa takáto skutočnosť preukáže, považuje sa to za hrubé porušenie zmluvy zo strany nájomcu a zakladá právo prenajímateľa vypovedať zmluvu.
- 6) Nájomca sa zaväzuje udržiavať poriadok v byte a v bytovom dome a správať sa v súlade s dobrými mravmi a zásadami slušného susedského spolunažívania tak, aby nenarušoval pokojné bývanie ostatných nájomcov.
- 7) Nájomca je povinný dodržiavať domový poriadok.
- 8) Nájomca sa zaväzuje vykonávať na svoje náklady drobné opravy v byte a na jeho zariadení súvisiace s ich užívaním a s bežnou údržbou. Nájomca nemá voči prenajímateľovi nárok na náhradu takto vynaložených nákladov.
- 9) Nájomca si prevedie meracie zariadenie odberného miesta elektrickej energie prenajatého bytu na svoje meno a platby za odobratú energiu v byte platí samostatne.
- 10) Nájomca je povinný platiť pravidelne nájomne a úhrady za plnenia spojené s užívaním nájomného bytu v stanovenej výške.
- 11) Nájomca nesmie v prenajatom byte držať alebo chovať zvieratá (napr. psov, mačky, vtákov a pod.).
- 12) Ostatné práva a povinnosti zmluvných strán sú upravené v § 687 a nasl. Občianskeho zákonníka v platnom znení.

Článok V

Doba nájmu

Zmluvné strany sa dohodli, že nájom bytu sa uzatvára na dobu určitú, na dobu **3 roky, a to od 01.11.2019 do 31.10.2022.**

Nájomca má vždy prednostné právo na uzatvorenie alebo predĺženie zmluvy na byt uvedený v čl. I tejto zmluvy len v prípade dodržania podmienok:

- zákona NR SR č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní v platnom znení,
- domového poriadku,
- tejto zmluvy - povinnosti nájomcu uvedené v článku IV tejto zmluvy.

Článok VI

Odobzdzanie bytu

- 1) Prenajímateľ sa zaväzuje, že byt odovzdá do užívania nájomcovi najneskôr do 5 dní od podpisu tejto zmluvy.
- 2) Zmluvné strany sa dohodli, že o odovzdaní bytu spíšu protokol o odovzdaní a prevzatí, v ktorom uvedú najmä:
 - a) stav, v akom sa byt nachádza v čase jeho odovzdania
 - b) zariadenie bytu a stav v akom sa nachádza
 - c) iné skutočnosti, ktorých vyznačenie požaduje niektorá zo zmluvných strán.
- 3) Prenajímateľ sa zaväzuje najneskôr v deň odovzdania bytu odovzdať nájomcovi jednu sadu kľúčov od bytu a od spoločných priestorov.

Článok VII

Nájomné

- 1) Nájomné za užívanie bytu a výška úhrady za plnenia spojené s užívaním nájomného bytu je zmluvnými stranami dohodnuté mesačne vo výške v zmysle rozpisu Stavebného bytového podniku Sered', ktorý je prílohou č. 2 tejto zmluvy.
- 2) Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude hradiť nájomné správcovi, ktorý bude zastupovať prenájomateľa v rámci mandátnej zmluvy alebo zmluvy o výkone správy na jeho účet. Potrebné údaje sú súčasťou rozpisu Stavebného bytového podniku, ktorý je prílohou č.2.
- 3) Nájomné je splatné mesačne vopred, najneskôr k 10. dňu príslušného mesiaca.
- 4) Nájomca uhradí prvýkrát nájomné za byt pri začatí nájomného vzťahu v mesiaci **november 2019**.

Článok VIII

Skončenie nájmu

- 1) Nájomca môže vypovedať nájom bytu bez udania dôvodu. Pre tento prípad si zmluvné strany dohodli dvojmesačnú výpovednú dobu, ktorá začína plynúť od prvého dňa nasledujúceho mesiaca po doručení písomnej výpovede.
- 2) Nájomný pomer zaniká uplynutím doby, na ktorý bol dohodnutý.
- 3) Pred uplynutím dohodnutej doby nájmu možno nájomný vzťah ukončiť:
 - a) vzájomnou písomnou dohodou medzi prenájomateľom a nájomcom alebo
 - b) písomnou výpoveďou jednou zo zmluvných strán
 - c) odstúpením od zmluvy jednou zo zmluvných strán podľa § 679 Občianskeho zákonníka v platnom znení.
- 4) Prenajímateľ môže vypovedať zmluvu v lehote uvedenej v § 710, bod 3 alebo 4 Občianskeho zákonníka v platnom znení a len z dôvodov uvedených v § 711 Občianskeho zákonníka v platnom znení.

Článok IX

Záverečné ustanovenia

- 1) Zmena tejto zmluvy je možná len formou písomných dodatkov k nej podpísaných oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán. Dodatky sa podľa poradia číslujú a označia dátumom.
- 2) Práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa spravujú ustanoveniami Občianskeho zákonníka v platnom znení a zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v platnom znení.

- 3) Nájomca uhradí prenajímateľovi pred podpísaním zmluvy finančnú zábezpeku vo výške **1260,00 €**.

Táto bude nájomcovi vrátená najneskôr pri odovzdaní bytu prenajímateľovi. V prípade nedoplatku na nájomnom a platbách za poskytované služby bude nedoplatok kompenzovaný z finančnej zábezpeky. Taktiež sa budú z neho kompenzovať prípadné opravy na zariadení, ktoré neodstráni nájomca pred odovzdaním bytu prenajímateľovi.

- 4) Nájomca ručí rovnakým dielom s ostatnými nájomcami za škodu na vybavení bytových domov - spoločných priestorov, vrátane protipožiarneho vybavenia, ak škodu nespôsobil sám.
- 5) Nájomca si zabezpečí poistenie vnútorného zariadenia bytu, ktoré je v jeho vlastníctve na vlastné náklady.
- 6) Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oprávnenými zástupcami oboch strán a stáva sa účinnou nasledujúcim dňom po jej zverejnení na webovom sídle obce Šintava. Zmluvné strany súhlasia so zverejnením celého znenia zmluvy, vrátane so zverejnením a sprístupnením ich osobných údajov v rozsahu mena a priezviska. Povinnosť zmluvu zverejniť vyplýva z ustanovenia § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v platnom znení.
- 7) Táto zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch, jeden pre nájomcu, jeden pre prenajímateľa a jeden Stavebné bytové družstvo Sered'.
- 8) Nájomca podpisom tejto zmluvy poskytuje súhlas prenajímateľovi, resp. osobám zabezpečujúcim bytovú agendu pre prenajímateľa, na spracovanie svojich osobných údajov v rozsahu uvedenom v úvodných ustanoveniach zmluvy, čo je nevyhnutné pre riadnu identifikáciu nájomcu na účely plnenia tejto zmluvy a to počas trvania tejto zmluvy, najneskôr však do lehoty vysporiadania všetkých záväzkov vzniknutých na základe tejto zmluvy. Po uvedenom období budú osobné údaje nájomcu z informačných systémov prenajímateľa zlikvidované. Nájomca môže odvolať kedykoľvek svoj udelený súhlas po ukončení platnosti zmluvy a vyrovnaní všetkých záväzkov voči prenajímateľovi resp. osobám zabezpečujúcim bytovú agendu pre prenajímateľa.
- 9) Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak toho, že obsah tejto zmluvy zodpovedá ich skutočnej a slobodnej vôli, ju podpísali.

V Šintave dňa 30.10.2019

Prenajímateľ:
Bc. Stanislava Režnáková
starostka obce

Nájomca:
Zuzana Janktová