

ZMLUVA O NÁJME BYTU č. N/3/2023/8 b.j. A

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:

Názov: Obec Šintava
Sídlo: 925 51 Šintava č.244
Štatutárny orgán: Bc. Stanislava Režnáková, starostka
IČO: 00306193
IBAN: SK 65 5600 0000 0010 1519 5001
(ďalej ako „prenajímateľ“)

a

Nájomca:

Meno a priezvisko: Jaroslav Valent
Trvalý pobyt: xxxxxxxxxxxxxxxx
Dátum narodenia: xxxxxxxxxxxxxxxx
(ďalej ako „nájomca“)

(prenajímateľ a nájomca ďalej spolu aj ako „zmluvné strany“)

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

Preambula

V súlade s § 12, ods. 4, písm. b) zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o sociálnom bývaní“) uzatvára prenajímateľ túto nájomnú zmluvu s nájomcom, ktorý je oprávnenou fyzickou osobou určenou podľa § 22, ods. 3, písm. c) zákona o sociálnom bývaní v spojení so všeobecným záväzným nariadením obce Šintava č. 1/2022 zo dňa 6.6.2022 o poskytovaní sociálneho bývania v nájomných bytoch postavených s podporou štátu (ďalej len „VZN o poskytovaní sociálneho bývania“).

Článok I

Predmet nájmu

- 1) Prenajímateľ je vlastníkom bytového domu - Nájomného bytového domu „A“, súpisné číslo 729 postaveného na parcele reg. „C“, parc. č. 3/11, k.ú. Šintava, ktorý je evidovaný Okresným úradom v Galante, katastrálnym odborom, na LV č. 1.
- 2) Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať nájomcovi do užívania **2-izbový byt č. 7/A/8 b.j.**, ktorý sa nachádza v podkroví v nájomnom bytovom dome špecifikovanom v predchádzajúcom odseku tohto článku tejto zmluvy (ďalej ako „byt“ alebo „predmet nájmu“).
- 3) Prenajímaný byt pozostáva z 2 izieb a príslušenstva. Príslušenstvo bytu tvorí kuchyňa, predsieň, kúpeľňa, WC, spoločný priestor. Celková výmera plochy bytu pre fond opráv je 57,24 m².
- 4) Rozsah vybavenia a zariadenia bytu, opis príslušenstva je uvedený v Protokole o odovzdaní a prevzatí bytu, ktorý je v prílohe k tejto zmluve a tvorí jej neoddeliteľnú súčasť (ďalej len „Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu“).

5) Zoznam osôb žijúcich v byte spolu s nájomcom: --

Článok II Účel nájmu

- 1) Prenajíateľ prenecháva byt nájomcovi výlučne na účel 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 Doba nájmu

- 1) Zmluvné strany sa dohodli, že nájom bytu sa uzatvára na dobu určitú, **a to od 01.3.2023 do 28.2.2026.**
- 2) Nájomca má právo na opakované uzavretie nájomnej zmluvy na byt uvedený v čl. I ods. 2 tejto zmluvy len v prípade, že v predchádzajúcom období nájomca alebo osoby žijúce v byte spolu s nájomcom, neporušovali domový poriadok a povinnosti nájomcu uvedené v článku VII tejto zmluvy a že nájomca spĺňa podmienky podľa zákona o sociálnom bývaní a VZN o poskytovaní sociálneho bývania.

Článok IV

Výška a splatnosť nájomného a úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu

- 1) Zmluvné strany sa dohodli, že mesačné nájomné je stanovené v sume **152,25 €** a mesačné zálohové úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu sú stanovené v sume **136,77 €**.
- 2) Mesačné nájomné a mesačné zálohové úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu, celkom mesačne spolu vo výške **289,02 €** je nájomca povinný uhradiť na účet **IBAN: SK23 0200 0000 0025 5206 8854**, v prospech spoločnosti Stavebné bytové družstvo Sereď, IČO: 30997755, Ul. D. Štúra 2946, 926 01 Sereď (ďalej len „správca bytov“), ktorý vykonáva správu bytového domu a zastupuje prenajíateľa na základe mandátnej zmluvy alebo zmluvy o výkone správy, v zmysle rozpisu správcu bytov, ktorý bude nájomcovi doručený pri podpise zmluvy.
- 3) Nájomné a zálohové úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu je splatné mesačne vopred, najneskôr k 10. dňu príslušného mesiaca.
- 4) Nájomca uhradí prvýkrát nájomné za byt pri začatí nájomného vzťahu v mesiaci **marec 2023, t.j. do 10.3.2023.**
- 5) Zálohové úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu budú vyúčtované najneskôr do 31.5. príslušného kalendárneho roka za predchádzajúci kalendárny rok. Vyúčtovaním zistený nedoplatok je nájomca povinný zaplatiť, resp. vyúčtovaný preplatok bude nájomcovi vrátený v zmysle pokynu správcu bytov uvedený vo vyúčtovaní.

Článok V

Finančná zábezpeka

- 1) Prenajíateľ a nájomca sa dohodli na finančnej zábezpeke vo výške 6-násobku, slovom šesťnásobku, nájomného určeného v § 11 ods. 2 VZN o poskytovaní sociálneho bývania, čo predstavuje sumu: **913,50 €**, slovom deväťstotrinásť euro a päťdesiat centov.
- 2) Finančnú zábezpeku vo výške **657,96 €** uhradil nájomca prenajíateľovi pred prvým začatím užívania bytu. Nájomca je povinný doplatiť rozdiel finančnej zábezpeky vo výške **255,54 €** prenajíateľovi na jeho osobitný účet č.: **IBAN SK40 0200 0000 0011 6742 8759** do 60 dní od účinnosti tejto zmluvy.
- 3) Finančná zábezpeka vložená na účet prenajíateľa je určená na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním bytu a nepoškodzovania užívaného bytu.
- 4) Ak suma finančnej zábezpeky poklese v dôsledku jej použitia podľa predchádzajúceho odseku

tohto článku tejto zmluvy, nájomca sa zaväzuje doplatiť do 15 dní od doručenia výzvy prenajímateľa sumu, ktorá sa rovná rozdielu medzi finančnou zábezpekou podľa ods. 1 tohto článku tejto zmluvy a zostatkom nevyčerpanej finančnej zábezpeky na účte prenajímateľa.

- 5) Po skončení nájmu v zmysle tejto zmluvy, uvoľnení a riadnom odovzdaní bytu nájomcom prenajímateľovi, vráti prenajímateľ nájomcovi disponibilný zostatok finančnej zábezpeky do 15 dní odo dňa odovzdania bytu. Nájomca nemá nárok na úrok plynúci z uloženia finančnej zábezpeky.
- 6) Disponibilný zostatok finančnej zábezpeky je suma finančnej zábezpeky vložená nájomcom pri podpísaní zmluvy znížená o prípadné nedoplatky nájomcu.

Článok VI

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 o odovzdaní a prevzatí bytu.
- 2) Prenajímateľ sa zaväzuje, že umožní nájomcovi nerušené užívanie bytu po celú dobu účinnosti tejto zmluvy.
- 3) Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do bytu s cieľom vykonania kontroly, či ho nájomca užíva dohodnutým spôsobom, výlučne však za prítomnosti nájomcu a po predchádzajúcom dohovore s ním.
- 4) Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený v prípade hroziacej škody vstúpiť do bytu, ktorý je predmetom nájmu s cieľom vykonania opatrení potrebných na jej zamedzenie alebo zmenšenia jej následkov.

Článok VII.

Práva a povinnosti nájomcu

- 1) Nájomca je povinný počínať si počas celej doby nájmu tak, aby nedochádzalo ku škodám na predmete nájmu. V prípade zavineného 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 bytu.
- 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 vyhlasuje, že nie je oprávnený byt alebo jeho časť prenechať do podnájmu tretej osobe.
- 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 je povinný si previesť meracie zariadenie odberného miesta elektrickej energie bytu na svoje meno a platby za odobratú energiu v byte platiť samostatne dodávateľovi energií.
- 10) Nájomca je povinný platiť pravidelne nájomne a úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu v stanovenej výške.

- 11) Nájomca nesmie v 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 VIII **Odobzdanie 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 IX **Skončenie nájmu**

- 1) Nájomný pomer zaniká uplynutím doby, na ktorý bol dohodnutý.
- 2) Pred uplynutím dohodnutej doby nájmu možno nájomný vzťah skončiť:
 - a) vzájomnou písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom,
 - b) písomnou výpoveďou jednou zo zmluvných strán,
 - c) odstúpením od zmluvy jednou zo zmluvných strán podľa § 679 Občianskeho zákonníka v platnom znení.
- 3) 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.
- 4) Prenajímateľ môže vypovedať zmluvu v lehote uvedenej v § 710, ods. 3 alebo 4 Občianskeho zákonníka v platnom znení a len z dôvodov uvedených v § 711 Občianskeho zákonníka v platnom znení.

Článok X **Záverečné ustanovenia**

- 1) Zmena tejto zmluvy je možná len formou písomných dodatkov k nej podpísaných oboma zmluvnými stranami. 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 o sociálnom bývaní.
- 3) Nájomca ručí rovnakým dielom s ostatnými nájomcami za škodu na vybavení bytového domu - spoločných priestorov, vrátane protipožiarneho vybavenia, ak škodu nespôsobil sám.
- 4) Nájomca si zabezpečí poistenie vnútorného zariadenia bytu, ktoré je v jeho vlastníctve na vlastné náklady.
- 5) Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oprávnenými zástupcami oboch strán a stáva sa účinnou 1.3.2023 za podmienky jej riadneho zverejnenia v centrálnom registri vedenom Úradom vlády SR. 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.
- 6) Táto zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch, jeden pre nájomcu, jeden pre prenajímateľa a jeden pre správcu bytov.
- 7) Zmluvné strany vyhlasujú, že sú spôsobilé na právne úkony v celom rozsahu, že túto zmluvu uzavreli slobodne, vážne, určite a zrozumiteľne, nie v tiesni ani za nápadne nevýhodných

podmienok, že si túto zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a svoj súhlas s jej obsahom potvrdzujú vlastnoručnými podpismi na tejto zmluve.

Príloha: Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu

Šintava 24.2.2023

Prenajíateľ:

Obec Šintava

- Podpísané -

.....

Bc. Stanislava Režnáková, starostka obce

Nájomca:

- podpísané -

.....

Jaroslav Valent

Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu

Meno: Jaroslav Valent, trv. bytom xxxxxxxx

Adresa: Šintava 729, 925 51

Nájomný bytový dom súp.č. 729, číslo bytu: 7/A/8b.j., v podkroví

Časti bytu – opis:

-byt pozostáva z:

Izba 2

Kuchyňa 1

Chodba 1

Balkón 1

-príslušenstvo – opis

Linka – farba: čierna

Sporák – 1, značka: Gorenje

Digestor 1, – značka: Gorenje

Vaňa, resp. sprchový kút: 1 vaňa

Umývadlo: 2

Vodovodné batérie: 4

WC: 1

Spoločný priestor (kočíkárň): 1

Poštová schránka: 1

Podlahy: PVC,

Radiátory: 5

Pomerové rozdeľovače tepla: 5

Vodomery: TÚV+SV

Elektromer: 1

Stav v akom sa byt a zariadenie bytu nachádza: všetko funkčné

Kľúče: vchod 2, byt 3, spoločný priestor 1, schránka 1

Nájomca bytu je povinný užívať byt v zmysle zásad hospodárnosti. Nesmie poškodzovať byt a jeho vyššie uvedené príslušenstvo. Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním je povinný nájomca hradiť z vlastných prostriedkov v zmysle nariadenia vlády č.87/1995 Z.z. a jeho príloh. Po ukončení nájmu bytu, je nájomca povinný byt protokolárne odovzdať vlastníkovi, resp. poverenému zástupcovi/správcovi/ v stave, ktorý zodpovedá dobe užívania bytu. Prípadné opravy spojené s odovzdaním bytu je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi

Odovzdávajúci: -podpísané-

Preberajúci: -podpísané-