

Zmluva o nájme bytu č. B2/2023

uzatvorená podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka

Prenajímateľ: Obec Úľany nad Žitavou

Sídlo: Hlavná 51, 941 03 Úľany nad Žitavou

Štatutárny zástupca: Ing. Rudolf Frýželka, starosta obce

IČO: 00800236

číslo účtu: IBAN SK66 0200 0000 0015 9211 8153

(ďalej aj ako „prenajímateľ“)

a

Nájomca: Martin Kuchynek

trvale bytom Zámček 881/25, 941 03 Úľany nad Žitavou

štátna príslušnosť SR

a

Kristína Křenková

trvale bytom Cintorínska 230/11, 941 03 Úľany nad Žitavou

štátna príslušnosť SR

(ďalej aj ako „nájomca“)

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

Článok I.

Predmet nájmu a rozsah

1. Prenajímateľ, ako výlučný vlastník nehnuteľnosti – bytového domu č.s. 880/24 nachádzajúceho sa na ulici Zámček, v obci Úľany nad Žitavou, kat. územie Úľany nad Žitavou prenecháva nájomcovi do užívania byt č. 5A uvedeného bytového domu.
2. Byt pozostáva z troch obytných miestností, predsieň, komora, špajza, kuchyňa, jedáleň, WC a kúpeľňa. Podlahová plocha obytných miestností je /izieb/ je 42,78 m² a plocha vedľajších miestností je 34,81 m².
3. Nájomca opätovne preberá byt do svojho užívania spoločne s osobami uvedenými v evidenčnom liste. Nájomca a tieto osoby majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a spoločné zariadenia domu.

Článok II.

Doba nájmu

1. Nájomný pomer vzniká dňom: 01.07.2023 a uzatvára sa na dobu určitú v trvaní 3 roky, t.j. do 30.06.2026.
2. Nájomca má právo na opätovné podpísanie nájomnej zmluvy iba v prípade, ak dodržiava ustanovenia tejto zmluvy, Všeobecne záväzného nariadenia Obce Úľany nad Žitavou o nakladaní s nájomnými bytmi /ďalej len VZN/ a príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka. Nájomca minimálne 90 dní pred uplynutím doby nájmu uvedenej v bode 1. tohto článku musí písomne požiadať prenajímateľa o predĺženie platnosti nájomnej zmluvy, nakoľko sa jedná o obecný majetok, o ktorom rozhoduje obecné zastupiteľstvo.

Článok III.

Nájomné a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu

1. Nájomca je povinný platiť:
 - a. za užívanie bytu mesačne nájomné vo výške **119,50 €**
 - b. príspevok do fondu prevádzky, údržby a opráv /ďalej len príspevok do fondu/ vo výške **26,56 €**
 - c. preddavok za spotrebu elektrickej energie v spoločných priestoroch domu v sume **2 €**
2. Prenajímateľ má právo výšku príspevku do fondu a výšku preddavku na režijné náklady každoročne upraviť.
3. Nájomné spolu s príspevkom do fondu a s preddavkom na režijné náklady je **nájomca povinný platiť mesačne vždy do 25. dňa kalendárneho mesiaca** a to bezhotovostnou platbou na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy, alebo poštovou poukážkou na uvedený účet. Variabilný symbol – uviesť príslušný mesiac, za ktorý je úhrada prevedená.
4. V prípade, že nájomca nezaplatí nájomné i s príspevkami do fondu a s príspevkom na režijné náklady do 5 dní (po lehote splatnosti), je povinný prenajímateľovi zaplatiť poplatok z omeškania vo výške 0,5 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
5. Zmenu výšky nájomného, príspevku do fondu a preddavku na režijné náklady môže prenajímateľ realizovať od 1. dňa mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zmenu vyvolala.
6. Prenajímateľ je povinný vykonať vyúčtovanie preddavkov za príslušný rok a doručiť ho nájomcovi do 60 dní od skončenia príslušného roka. Vyúčtovaním zistený nedoplatok uhradí nájomca do 15 dní od doručenia vyúčtovania. V tej istej lehote je prenajímateľ povinný nájomcovi uhradiť vyúčtovaním zistený preplatok, ak sa vzájomne nedohodnú inak.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomcom zložená finančná čiastka /zábezpeka/ je jednorázovo vo výške 496,38 EUR.
8. V prípade, že nájomca alebo osoby s ním bývajúce spôsobia neúmyselnú škodu na byte alebo jeho zariadení, sú povinní uhradiť výšku spôsobenej škody prenajímateľovi do 30 dní. Ak nájomca nesplní túto povinnosť, je to dôvod na ukončenie zmluvného vzťahu s výpovednou lehotou 3 mesiace.

Článok IV.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať ustanovenia Občianskeho zákonníka o nájme bytu, ustanovenia tejto zmluvy, ustanovenia Domového poriadku, ako aj povinnosti uložené príslušnými orgánmi.
2. Nájomca bytu a osoby, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti, majú právo užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenie domu, ako aj používať plnenia, ktorých poskytovanie je spojenie s užívaním bytu.
3. Nájomca je povinný:
 - a. udržiavať byt v stave v akom ho prevzal,
 - b. riadne a včas informovať prenajímateľa o dôležitých skutočnostiach týkajúcich sa predmetného bytu, najmä bezodkladne oznámiť prenajímateľovi zmenu počtu osôb žijúcich s ním v spoločnej domácnosti,
 - c. včas zabezpečiť vykonanie drobných opráv v byte, starať sa o bežnú údržbu bytu a hradiť náklady s tým spojené,
 - d. oznámiť prenajímateľovi väčšie opravy v byte bez zbytočného odkladu a umožniť mu ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla,
 - e. riadne užívať byt aj spoločné priestory a zariadenia, dbať o to, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv,
 - f. odstrániť závady a poškodenie v byte, na spoločných priestoroch a zariadeniach bytu a domu, ktoré spôsobil sám alebo tí, ktorí s ním bývajú.

- g. nájomca je povinný podľa rozpisu služieb zabezpečiť čistenie a poriadok v spoločných priestoroch a na schodišti,
 - h. nájomca je povinný zúčastňovať sa na zveľadovaní a údržbe okolia bytového objektu a udržiavaní poriadku na parkovisku. V zime je nájomca povinný podieľať sa na odpratávaní snehu z chodníkov a príľahlých plôch. V lete je nájomca povinný podieľať sa na kosení príľahlých plôch bytového objektu.
4. Nájomca nesmie vykonávať v byte stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu /ďalej len úpravy/ bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. V prípade, ak nájomca bez súhlasu prenajímateľa vykoná úpravy v byte, znáša náklady na ich odstránenie zo svojho a po skončení nájmu je povinný uviesť byt na svoje náklady do pôvodného stavu.
 5. Nájomca nesmie prenechať byt, alebo jeho časť, do podnájmu tretej osobe. Nájomca nemôže v byte, alebo v jeho časti, vykonávať podnikateľskú činnosť bez písomného súhlasu prenajímateľa. Porušenie tejto povinnosti, ako aj povinností uvedených v bodoch 2, 3 a 4 tohto článku sa bude považovať za hrubé porušenie povinností nájomcu /§ 711, ods. 1 písm. d Občianskeho zákonníka/.
 6. Nájomca je povinný umožniť prístup prenajímateľovi do bytu s cieľom prekontrolovať technický stav bytu a dodržiavanie zmluvných podmienok.
 7. Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.
 8. Prenajímateľ všetky opravy, ktoré v budúcnosti bude chcieť vykonať v nájomnom byte bude realizovať po oznámení nájomníkovi v predstihu 15 dní.

Článok V. Zánik nájmu bytu

1. Nájom bytu môže zaniknúť:
 - a. uplynutím doby nájmu
 - b. písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom
 - c. písomnou výpoveďou nájomcu, pričom sa nájom bytu skončí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená prenajímateľovi.
2. Prenajímateľ môže nájom bytu vypovedať 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 3 mesiace, alebo tým, že prenechal byt, alebo jeho časť inému do nájmu,
 - b. hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory, alebo spoločné zariadenia domu,
 - c. sústavne porušuje domový poriadok a nerešpektuje nočný klud, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
 - d. využíva prenajatý byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie.
3. Nájom bytu sa skončí uplynutím výpovednej doby.
4. Výpovedná doba je 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi výpoveď doručená.
5. Nájomca je povinný v deň skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi byt v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na opotrebenie, aké je obvyklé pri riadnom užívaní a údržbe, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti prenajímateľovi vznikla. Ak sa nájomca dostane do omeškania s odovzdaním bytu prenajímateľovi, je povinný zaplatiť mu zmluvnú pokutu vo výške 16,60 € za každý deň omeškania. O odovzdaní bytu spíšu zmluvné strany zápisnicu, v ktorej sa opíše najmä stav bytu v čase jeho odovzdania prenajímateľovi. Nájomca berie na vedomie, že po uplynutí doby, na ktorú bol nájom dojednaný, nemá právo na náhradný byt, náhradné ubytovanie ani prístrešie /ďalej len bytové náhrady/. Rovnako nemá právo na bytovú náhradu, ak nájom bytu skončil výpoveďou prenajímateľa z dôvodov uvedených v článku V. Zánik nájmu bytu, bod 2.

Článok VI.
Záverečné ustanovenia

1. Zmluvu je možné meniť a dopĺňať výlučne písomnými dodatkami podpísanými oboma zmluvnými stranami.
2. Vzťahy touto zmluvou neupravené sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka, príslušnými všeobecne záväznými právnymi predpismi a VZN.
3. Táto zmluva je vyhotovená v 2 vyhotoveniach, z ktorých prenajímateľ dostane jedno vyhotovenie a nájomca jedno vyhotovenie.
4. Zmluvné strany prehlasujú, že túto zmluvu uzavreli slobodne, vážne, určite a zrozumiteľne, že obsahuje ich skutočnú vôľu o prejave a obsahu, ktorej ani v budúcnosti nemôžu vzniknúť žiadne pochybnosti. Zároveň prehlasujú, že jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.
5. Nájomca v zmysle zákona č. 18/2018 Z.z. o ochrane osobných údajov svojim podpisom na tejto zmluve potvrdzuje, že súhlasí so spracovaním jeho osobných údajov prenajímateľom v rozsahu údajom uvedených v záhlaví tejto zmluvy na účel uvedenia týchto údajov v evidencii nájomcov a v prípade porušenia záväzkov vyplývajúcich z tejto zmluvy a vzniku pohľadávky prenajímateľa aj vo všetkých informačných systémoch súvisiacich s vymáhaním týchto pohľadávok na súde vrátane výkonu rozhodnutia.

V Úľanoch nad Žitavou dňa:

V Úľanoch nad Žitavou dňa:

Prenajímateľ
Obec Úľany nad Žitavou
Ing. Rudolf Frýželka, starosta obce

Nájomca
Martin Kuchynek

Nájomca
Kristína Křenková