

Zmluva o nájme obecného bytu

Prenajímateľ: Obec Veľký Kýr
Obecný úrad, nám. sv. Jána 1, 941 07 Veľký Kýr
Štatutárny zástupca: Ing. Judita Valašková, starostka obce
IČO: 00309109
Bankové spojenie: OTP Banka Slovensko, a.s. Nové Zámky,
IBAN: SK58 5200 0000 0000 0725 0053

Nájomca:
R.č.

(Osoby tvoriace spoločnú domácnosť nájomcu: r.č.
..... r.č.
..... r.č.)

**Uzatvárajú nasledovnú zmluvu podľa ustanovenia § 685 Občianskeho zákonníka
o nájme obecného bytu v bytovom dome 4 b. j. – Veľký Kýr na ul. Záhradná č. 891**

I. Predmet nájmu

1. Prenajímateľ – vlastník domu – prenecháva nájomcovi do užívania 3- izbový **byt č.3 na poschodí** v dome so súp. č. 891 na ul. Záhradná v kat. úz. Veľký Kýr na pozemku parc. č. 122/4 v obci Veľký Kýr (ďalej len byt)
2. Výška nájomného je v súlade so Všeobecným záväzným nariadením obce č. 1/2018 o pridelovaní nájomných bytov vo vlastníctve obce Veľký Kýr.
3. Výška zábezpeky je v súlade s §12 ods. 8 Zákona č.443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov
4. Byt pozostáva z nasledovných miestností: predsieň, kúpeľňa, WC, kuchyňa, 3 obytné miestnosti- obývacia izba, spálňa a detská izba. V suteréne sklad a komora.

II. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu sú upravené v ustanoveniach § 687 – 695 OZ.
2. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi byt v stave spôsobilom na plné a nerušené užívanie, poskytovať služby umožňujúce riadne užívanie bytu, zabezpečiť dodávku studenej vody, odvedenie odpadovej vody a odvoz tuhého komunálneho odpadu.
3. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať stavebné úpravy bytu a iné podstatné zmeny v byte iba so súhlasom nájomcu. Ak prenajímateľ také úpravy vykonáva na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, nájomca je povinný umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá v dôsledku nesplnenia tejto povinnosti vznikla.
4. Prenajímateľ má právo na úhradu nákladov tých opráv a údržby bytu, o ktorých vykonanie sa nájomca nepostaral včas.

Nájomca sa zaväzuje:

- užívať byt, spoločné priestory a zariadenia domu v súlade s domovým poriadkom vydaným Obcou Veľký Kýr
- riadne platiť nájomné a úhrady prenajímateľovi za plnenie poskytovaných služieb v súvislosti s užívaním bytu
- podieľať sa v dome na vytváraní prostredia zabezpečujúceho nerušený výkon práv ostatným nájomníkom
- podieľať sa na nákladoch opráv a údržby spoločných priestorov a zariadení bytového domu
- zabezpečovať bežné opravy a údržbu bytu na vlastné náklady
- nevykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny v byte bez súhlasu prenajímateľa, v prípade súhlasu prenajímateľa k takýmto úpravám resp. zmenám si tieto úpravy a zmeny vykonávať na vlastné náklady
- podieľať sa na udržiavaní bezprostredného okolia bytového domu a spoločných nebytových priestorov
- kosiť zeleň v okolí bytového domu
- prenajímateľovi oznámiť bez zbytočného odkladu potrebu tých opráv v byte, ku ktorým sa prenajímateľ v tejto zmluve zaviazal a umožniť prenajímateľovi ich vykonanie, s vedomím zodpovednosti za škodu pri nesplnení oznámenia
- neposkytnúť byt ani jeho časť do ďalšieho nájmu resp. podnájmu iným osobám bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa

Za škodu spôsobenú pri užívaní spoločných priestorov a zariadení zodpovedajú nájomníci domu v rovnakom pomere medzi sebou navzájom, s výnimkou prípadov, v ktorých sa preukáže jej zavinenie treťou osobou.

Nájomca súhlasí s tým, aby prenajímateľ uskutočňoval zmeny predpisu záloh úhrad za poskytované služby spojené s užívaním bytu, ak v bežnom zúčtovacom období zistí, že doterajšia výška záloh nepostačuje na obstarávanie služieb spojených s užívaním bytu.

Nájomca vyhlasuje, že bol poučený o narábaní s elektrickými a plynovými zariadeniami.

III. Záväzky nájomcu

Nájomca sa zaväzuje pri podpise nájomnej zmluvy zaplatiť zálohovú platbu na účet č. **SK80 7500 0000 0040 3034 9770** vo výške 6-násobku základného mesačného nájomného, t.j. vo výške 1140,- EUR (uhrádza sa pri prevzatí bytu), ktorú je prenajímateľ oprávnený si ponechať, v prípade zániku práva nájmu bytu bude táto čiastka vrátená nájomcovi po odpočítaní dlhu na nájomnom a úhradách spojených s užívaním bytu.

Nájomca sa zaväzuje uhrádzať nájomné a faktúru za vyúčtovanie nákladov na spoločné priestory včas. Nájomné sa uhrádza 1 mesiac vopred vždy 15.dňa predchádzajúceho mesiaca na účet správcu – BYTKOMFORT s.r.o. Nové Zámky:

SK63 7500 0000 0040 2840 5032

V prípade, ak nájomca nezaplatí nájomné alebo preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu v určenej lehote splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške 0,5 promile z dlžnej sumy za každý deň omeškania, najmenej však 0,83 EUR za každý i začatý mesiac omeškania.

IV. Výška úhrady

Výška úhrady za nájom predmetného bytu je mesačne:

190,10 EUR

slovom: jednostodeväťdesiat eur a desať euro centov

z toho príspevok do fondu opráv činí: 17,30,- EUR.

1. Nájomca je povinný na výzvu správcu - BYTKOMFORT s.r.o. Nové Zámky nahlásiť skutočnú spotrebu vody podľa stavu bytového vodomera. Spotreba vody a poplatok za odvoz odpadových vôd rozrátaný podľa skutočnej spotreby vody sa budú uhrádzať po vystavení faktúry správcovi BYTKOMFORT s.r.o. Nové Zámky.
Spotreba vody zo spoločného vonkajšieho vodomera bude rozúčtovaná rovnomerne na každú bytovú jednotku.
2. Nájomca súhlasí s tým, aby prenajímateľ preplatok z vyúčtovania záloh na nájom a za úhradu služieb za predchádzajúci rok si ponechal na úhradu svojej pohľadávky, ktorú má voči nájomcom z titulu skôr neuhradených poplatkov za omeškanie vypočítaných z dlhu na predpise záloh aj v prípade, že dlžná istina bola už nájomcom v prospech prenajímateľa uhradená. V prípade preplatku na úhradách za uvedené služby zisteného pri vyúčtovaní za užívanie bytu v súlade s výsledkami objektívneho merania prenajímateľ nájomcom tento preplatok v celom rozsahu vráti do 60 dní odo dňa vyúčtovania.

V. Spôsob úhrady

Forma úhrady predpísaných mesačných platieb za užívanie bytu:

- prevodom z účtu platcu – nájomcu na účet prenajímateľa
- v hotovosti do pokladne prenajímateľa

VI. Zmena skutočností rozhodujúcich pre určenie nájomného

Nájomca sa zaväzuje bez zbytočného odkladu prenajímateľovi oznámiť zmenu skutočností rozhodujúcich pre určenie nájomného a záloh na plnenia poskytované s užívaním bytu a zároveň súhlasí s tým, aby sa uskutočnila zmena výšky úhrady v dôsledku zmien uvedených skutočností od 1. dňa nasledujúceho mesiaca.

Rovnako sa bude postupovať v prípadoch, ak sa zmení výška úhrady nájomného a služieb s ním spojených na základe zmien právnych predpisov.

VII. Právo na zľavu

Nájomca má právo na primeranú zľavu z nájomného, pokiaľ prenajímateľ napriek jeho upozorneniu neodstráni v byte alebo dome závalu, ktorá podstatne, alebo na dlhšiu dobu zhoršuje jeho užívanie. Právo na primeranú zľavu má nájomca vtedy, ak sa neposkytovali služby spojené s užívaním bytu, alebo sa poskytovali vadne a ak sa v dôsledku toho zhoršilo užívanie bytu.

Nájomca má právo na primeranú zľavu z úhrady za služby poskytované s užívaním bytu aj v prípadoch, ak ich prenajímateľ neposkytol riadne a včas.

VIII. Výška nájomného

Výpočet nájomného, príslušné sadzby výšky nájomného a úhrada za plnenia poskytované s užívaním bytu, sadzby za základné a ostatné vybavenie bytu, zvýšenia nájomného resp. zníženie nájomného podľa kvality bytu a veľkosti podlahovej plochy obytných miestností upravujú osobitné právne predpisy.

IX. Dĺžka nájomného vzťahu

Táto zmluva sa uzatvára na **dobu určitú, a to:**

od: 1.11.2023 do: 31.10.2026

v súlade s ustanovením článku 5 Všeobecne záväzného nariadenia obce Veľký Kýr č. 1/2018 zo dňa 30. 4. 2018 schválené uznesením obecného zastupiteľstva pod číslom U-17/2018 o prideľovaní nájomných bytov vo vlastníctve obce Veľký Kýr s tým, že ak nájomca byt riadne užíva (najmä ak platí nájomné a úhrady spojené s užívaním bytu, dodržiava domový poriadok), môže sa nájomná zmluva predĺžiť o takú dobu, na ktorú bola uzatvorená.

X. Zánik nájomného vzťahu

Táto nájomná zmluva môže zaniknúť písomnou dohodou jej účastníkov, podľa ustanovení občianskeho zákonníka.

XI. Ukončenie nájomného vzťahu

Nájomný vzťah môže ukončiť ktorákoľvek zmluvná strana s jednomesačnou výpovednou lehotou. Táto lehota začína plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená druhému účastníkovi.

Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu, okrem prípadov v zákone uvedených aj z dôvodu:

- ak nájomca, alebo ten, kto je členom jeho spoločnej domácnosti (alebo ten, kto so súhlasom nájomcu sa nachádza v byte) hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory, alebo spoločné zariadenia v dome alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, alebo ohrozuje bezpečnosť alebo dobré mravy v dome,
- ak nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že neplatí nájomné alebo úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako 3 (tri) mesiace alebo tým, že prenechal byt, alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa.

XII. Odovzdanie bytu po ukončení nájmu

Pri zániku nájmu dohodnutého na určitý čas nemá nájomca právo na bytovú náhradu. V dôsledku zániku nájomného vzťahu k predmetnému bytu sa nájomcovia zaväzujú v deň ukončenia nájmu odovzdať byt prenajímateľovi v stave spôsobilom pre ďalšie užívanie, resp. v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, ktorý zodpovedá stavu, v akom bol byt prevzatý na základe protokolu o prevzatí a odovzdaní bytu.

XIII.

Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu obidvoch zmluvných strán. Zmluva sa vyhotovuje v troch rovnopisoch, z ktorých nájomca obdrží dva a prenajímateľ jedno vyhotovenie nájomnej zmluvy.

vo Veľkom Kýre, dňa 30.10.2023

Prenajímateľ:

.....
Ing. Judita Valášková
starostka obce

Nájomca:

.....