

ZMLUVA O NÁJME BYTU

uzatvorená podľa ustanovenia § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka a v súlade so
Všeobecne záväzným nariadením obce Kolta č. 1/2022 o podmienkach nájmu, podnájmu
bytov a spôsobe výpočtu nájomného v nájomnom bytovom dome v Kolte

Prenajíateľ: **Obec Kolta**
zastúpená Luborom Krnčanom, starostom obce
IČO: 00308986
Kolta č. 1, 941 33
Číslo telefónu: 035/6479101
E-mail: podatelna@kolta.sk
Bankové spojenie: VÚB banka a. s.
IBAN SK9756000000000612341009

Nájomca: **Ing. Kristína REČKOVÁ, nar.**
r.č.:
Kolta č. 634
941 33 Kolta

uzavreli túto zmluvu o nájme bytu:

Čl. I Predmet zmluvy

- 1.1 Predmetom tejto zmluvy je záväzok prenajíateľa prenechať nájomcovi do užívania **2- izbový byt č. 12** s príslušenstvom na 2. poschodí bytového domu nachádzajúceho sa v obci Kolta súpisné č. 408, postaveného na par. č. 277/35.
- 1.2 Predmetný byt pozostáva z obývacej izby s kuchyňou, jednej izby, chodby, kúpeľne, WC a balkóna, tak ako je uvedené v prílohe č. 1 - evidenčný list, ktorý tvorí neoddeliteľnú časť tejto zmluvy. **Celková podlahová plocha bytu je 50,70 m².**
- 1.3 Nájomca vyhlasuje, že sa so stavom prenajímaného bytu oboznámi a preberá ho do svojho užívania s tým, že v byte bude bývať s osobami, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti. Zoznam členov domácnosti je uvedený v evidenčnom liste, ktorý tvorí prílohu tejto zmluvy. Užívanie bytu sa považuje za sociálne bývanie.

Čl. II Doba platnosti a zánik nájmu

- 2.1 Prenajíateľ prenajíma byt nájomcovi na dobu určitú – 3 roky.
Začiatok nájmu: 1.5.2023
Koniec nájmu: 31.5.2026.
- 2.2 Nájom bytu zanikne:
 - a, uplynutím dojednanej doby nájmu,
 - b, písomnou dohodou zmluvných strán
 - c, písomnou výpoveďou jednou zo zmluvných strán
- 2.3 Dohodou zmluvných strán nájom zaniká k dohodnutému dňu.

- 2.4 Nájom bytu môžu vypovedať obidve zmluvné strany.
- 2.5 Nájomca môže vypovedať nájom bytu bez udania dôvodu.
- 2.6 Prenajímateľ môže nájom bytu vypovedať len spôsobom ustanoveným v Občianskom zákonníku a len z dôvodov v ňom uvedených, najmä:
- a, nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome, alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov alebo vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť a porušuje dobré mravy v dome.
 - b, nájomca hrubo porušuje v dome povinnosti, vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas, ako tri mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa.
 - c, nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely, ako na bývanie.
- 2.7 Výpovedná lehota je tri mesiace. Výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
- 2.8 Nájomca je povinný v dňom skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi uvoľnený byt v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na opotrebenie, aké je obvyklé pri riadnom užívaní a údržbe, inak zodpovedná za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti prenajímateľovi vznikne.
- 2.9 O odovzdaní bytu zmluvné strany spíšu protokol, v ktorom sa uvedie stav bytu v čase jeho odovzdania prenajímateľovi.
- 2.10 Pri zániku nájmu, uplynutím dojednanej doby nájmu nemá nájomca právo na bytovú náhradu / náhradný byt, náhradné ubytovanie/.
- 2.11 V ostatných otázkach sa skončenie nájmu riadi ustanoveniam Občianskeho zákonníka, pokiaľ VZN č. 1/2022 neustanovuje inak.
- 2.12 Po uplynutí doby nájmu môže byť nájomná zmluva uzatvorená na dobu ďalších 3 rokov s nájomníkom, ktorý v predchádzajúcich rokoch nebol v omeškaní s platením nájomného a spĺňa podmienky zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov.
- 2.13 Nájomca bytu v prípade záujmu o predĺženie nájomnej zmluvy na ďalšie obdobie je povinný predložiť žiadosť s prílohami a to minimálne 2 mesiace pred uplynutím platnosti nájomnej zmluvy.
- 2.14 Opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy môže byť kratšie v prípadoch, keď si nájomca pravidelne neplnil svoje povinnosti nájomcu /napr. meškal minimálne s dvojmesačným nájomným/. U takéhoto nájomcu bude opakovaná nájomná zmluva uzatvorená len na dobu maximálne 1 rok.

Čl. III

Práva a povinnosti zmluvných strán

- 3.1 Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť nájomcom plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.
- 3.2 Nájomca a osoby s ním žijúce v spoločnej domácnosti sú povinné prihlásiť na trvalý pobyt v Kolte do 30 dní odo dňa podpísania nájomnej zmluvy. Ďalšie osoby môžu byť prihlásené na trvalý alebo prechodný pobyt len na základe predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa.
- 3.3 Nájomca a osoby, ktoré s nájomcom žijú v spoločnej domácnosti, majú právo užívať byt a spoločné priestory a zariadenia domu a používať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
- 3.4 Nájomca je povinný riadne užívať byt, spoločné priestory a zariadenia domu a používať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu. Je povinný hradiť opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou.

- 3.5 Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu bytu, má prenajímateľ právo tak urobiť na vlastné náklady a od nájomcu požadovať náhradu.
- 3.6 Nájomca, príp. osoby, ktoré s ním v byte bývajú, sú povinní odstrániť nedostatky a poškodenia, ktoré v dome sami spôsobili. Ak tak neurobia, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu nedostatky a poškodenia odstrániť a od nájomcu požadovať náhradu.
- 3.7 Nájomca sa zaväzuje, že bez zbytočného odkladu oznámi prenajímateľovi tie opravy v byte, ktoré prislúchajú prenajímateľovi. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá nájomca za škodu tým spôsobenú.
- 3.8 Nájomca nie je oprávnený uskutočniť akúkoľvek dispozíciu s bytom bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Nájomca nemôže užívať byt na iné účely než na bývanie.
- 3.9 Nájomca sa zaväzuje, že bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa nebude v byte vykonávať podstatné zmeny a stavebné úpravy a to ani na svoje náklady.
- 3.10 Nájomca sa zaväzuje vypratať predmet nájmu ku dňu skončenia nájmu.
- 3.11 Nájomca nájomného bytu a osoby s ním žijúce v spoločnej domácnosti sú povinní umožniť po predchádzajúcom oznámení na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu zamestnancom ministerstva, obecného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom kontroly technického stavu bytu.
- 3.12 Prenajímateľ a ním poverené osoby /kontrolným orgánom/ je oprávnený požadovať prístup k predmetu nájmu za účelom vykonania kontroly, či nájomca predmet nájmu užíva riadne a či riadne požíva plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu, ako aj za účelom vykonania opráv, ktoré znáša prenajímateľ a nájomca je povinný tento prístup prenajímateľovi a ním povereným osobám umožniť.

Čl. IV.

Výška s splatnosť nájomného

a úhrady za plnenia poskytované užívaním bytu

- 4.1 Nájomca sa zaväzuje uhrádzať prenajímateľovi mesačné nájomné a úhrady za všetky plnenia spojené s užívaním bytu na základe evidenčného listu pre výpočet mesačnej úhrady za byt vyhotoveného správcom bytu pre príslušný kalendárny mesiac/rok. Výška mesačného nájomného s príslušenstvom je 145,17 eur, slovom stoštyridsaťpäť eur a 17 centov.
- 4.2 Nájomca sa zaväzuje pri podpise prvej nájomnej zmluvy vzťahujúcej sa k predmetného bytu uhradiť zábezpeku v zmysle VZN č. 1/2022 obce Kolta o podmienkach nájmu, podnájmu bytov a spôsobe výpočtu nájomného vo výške 3-mesačného nájmu príslušného bytu vo výške 435,17 eur na účet obce Kolta, č. účtu IBAN: SK25 0200 0000 0017 0026 5258 do 3 dní. Počas trvania nájmu nie je možné použiť uvedenú zábezpeku na úhradu nájomného a úhrad za plnenia spojených s užívaním bytu.
- 4.3 V prípade zániku nájmu bytu po odpočítaní prípadných nedoplatkov bude uvedená čiastka vrátená nájomcovi. Ak ku dňu zániku nájmu bytu prenajímateľ eviduje dlh na nájomnom a úhradách za služby spojené s užívaním bytu, použije sa uvedená čiastka na úhradu predmetného dlhu a prípadný zostatok bude vrátený nájomcovi do 30 dní odo dňa zániku nájmu bytu.
- 4.4 Ak nájomca nezaplatí nájomné za užívanie predmetného nájmu alebo úhradu za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu do piatich dní od ich splatnosti, je povinný zaplatiť poplatok z omeškania podľa ustanovenia §-u 4 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.
- 4.5 Nájomné a úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu, je nájomca povinný zaplatiť najneskôr v 15. deň bežného kalendárneho mesiaca na účet správcu bytového domu – BYTKOMFORT s.r.o. Nové Zámky, č. účtu IBAN: **SK1475000000004030632840 ČSOB.**

4.6 Nájomca sa ďalej zaväzuje platiť:

- úhrady za spotrebu elektrickej energie a plynu spojenej s užívaním bytu na základe samostatnej zmluvy o odbere elektrickej energie a plynu. Zistený preplatok, príp. nedoplatok prislúcha nájomcovi,
- platby za komunálny odpad, ktoré určuje Všeobecne záväzné nariadenie obce o miestnom poplatku za zber, prepravu a zneškodnenie komunálneho odpadu a drobného stavebného odpadu v obci Kolta.

4.7 Nájomca súhlasí s tým, aby si prenajímateľ preplatok vyúčtovania nájomného a úhrad za plnenia za predchádzajúci rok započítal na úhradu svojej pohľadávky, ktorú má voči nájomcovi z titulu skôr neuhradeného nájomného, ako aj preplatku z omeškania v prípade, že dlžná istina bola už nájomcom v prospech prenajímateľa uhradená. V prípade preplatku z vyúčtovania úhrad nájomného a plnení poskytovaných s užívaním bytu prenajímateľ nájomcovi tento preplatok v celom rozsahu vráti do 60 dní od vyúčtovania.

4.8 Úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu prenajímateľ vyúčtuje vystavením faktúry podľa skutočných nákladov.

- nájomca je povinný zaplatiť prenajímateľovi podľa splatnosti faktúry /vodné a stočné/.

Čl. V.

Osobitné ustanovenia

5.1 Zmluvné strany sa dohodli na nasledovných osobitných podmienkach:

- v byte nesmú nájomcovia vykonávať žiadnu podnikateľskú činnosť,
- maľovanie bytov, tapetovanie, obkladanie stien môžu nájomcovia vykonávať na vlastné náklady,
- žalúzie a rolety nesmú byť umiestnené z vonkajšej strany okien,
- montovanie individuálnych antén je možné len na základe písomnej žiadosti nájomcu a povolenia prenajímateľa,
- drobné opravy a údržbu bytu si nájomcovia vykonávajú v byte sami a na vlastné náklady,
- nájomcovia sú povinní dodržiavať v byte hygienu, čistotu a poriadok,
- nájomcovia sú povinní podieľať sa na čistení a upratovaní spoločných priestorov bytového domu podľa harmonogramu, ktorý si určia nájomcovia bytov,
- nájomcovia sa zaväzujú upravovať a udržiavať okolie nájomného domu, starať sa o verejnú zeleň a údržbu chodníkov počas zimného obdobia,
- nájomcovia nesmú dať pridelený byt do nájmu žiadnej osobe,
- nájomca môže chovať alebo mať v držbe v byte domáce zvieratá len s písomným súhlasom prenajímateľa a všetkých ostatných nájomcov v bytovom dome,
- nájomca berie na vedomie, že v spoločných priestoroch bytového domu platí zákaz fajčenia,
- nájomca sa zaväzuje označiť poštovú schránku, vonkajší telefón a vchodové dvere menom a priezviskom,
- nájomca je povinný prenajímateľovi a správcovi oznámiť zmeny v počte osôb užívajúcich byt,
- nájomca je povinný chrániť spoločný majetok domu vykonaním úkonov k zamedzeniu vstupu nežiadúcich osôb do bytového domu najmä zatváraním vchodových dvier a nevpušťaním cudzích osôb.

Čl. VI

Záverečné ustanovenia

- 6.1** Právne vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a príslušnými právnymi predpismi.
- 6.2** Túto zmluvu možno meniť a dopĺňať písomným dodatkom podpísaným oboma zmluvnými stranami.
- 6.3** Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia na webovom sídle obce Kolta.
- 6.4** Táto zmluva je povinne zverejňovaná podľa zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
- 6.5** Nájomca v zmysle § 7 zákona č. 18/2018 Z.z. o ochrane osobných údajov svojím podpisom na tejto zmluve potvrdzuje, že súhlasí so spracúvaním jeho osobných údajov v rozsahu údajov uvedených v tejto zmluve a v zákone č. 470/2005 Z.z. na účel vedenia týchto údajov v evidencii nájomcov.
- 6.6** Zmluva je vyhotovená v troch vyhotoveniach, z ktorých prenajímateľ obdrží 2 vyhotovenia a nájomca obdrží jedno vyhotovenie.
- 6.7** Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu si prečítali, obsahu zmluvy porozumeli, že zmluva vyjadruje ich slobodnú vôľu a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.

V Kolte dňa

Prenajímateľ:
Lubor KRNČAN
starosta obce

Nájomca:
Ing. Kristína REČKOVÁ