

Zmluva o nájme bytu č. 136/4

ktorú uzavreli dňa 28.04.2023

podľa § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka a zákona č. 443/2010 o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní

prenajímateľ: Obec Keť
so sídlom 935 64 Keť č. 245,
IČO: 00307190,
zast. starostom obce Mgr. Attilom Farkasom

a

nájomca: meno a priezvisko: Róbert Urbán
dátum narodenia:
adresa trvalého bydliska:

t a k t o :

Článok I.

(1) Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať za odplatu nájomcovi do dočasného užívania trojizbový byt č. 4 v bytovom dome súč. 136 na prízemí bytového domu postaveného v Obci Keť v kat. úz. Keť na parc. č. 364/113 podľa projektu Ing. Ivety Tapolcsányiovej, Bajč č. 186, 946 54.

(2) Byt pozostáva z nasledovných miestností:

- a) predsieň o výmere 3,26 m²,
 - b) kúpeľňa o výmere 3,52 m²,
 - c) WC o výmere 1,15 m²,
 - d) obývacia izba + kuchyňa o výmere 22,71 m²,
 - e) spálňa o výmere 11,44 m²
 - f) detská izba o výmere 14,72 m²
- Celková výmera podlahovej plochy bytu je 56,80 m².

(3) Príslušenstvo bytu je najmä: kuchynská linka, plynový sporák, digestor, drez, splachovací záchod, vaňa, umývadlo v kúpeľni, vodovodné batérie v kuchyni a v kúpeľni, vypínače, zásuvky, okná, dvere, rozvod teplej a studenej vody, elektrická svetelná inštalácia, panelové radiátory, poštová schránka, zvonček, vodomer studenej a teplej vody, plynomer, elektromer, plávajúca podlaha, telefónna, televízna a internetová prípojka, elektrický vrátnik.

(4) Byt je bez poškodenia a užívania schopný.

(5) Byt sa prenajíma na účely bývania nájomcu spolu s nájomcom sú oprávnení byt užívať nasledovné osoby: Rita Gyalogová družka nájomcu.

Iné osoby nie sú oprávnené byt užívať, tým nie je dotknuté právo nájomcu prijímať návštevy.

(6) Nájomca bytu má popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory, komoru č.4 a zariadenia domu, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu. Nájomca nesmie v spoločných priestoroch umiestňovať a skladovať hnutel'né veci.

Článok II.

(1) Nájom vzniká dňom 01.05.2023 a uzatvára sa na dobu 3 rokov, t.j. do 30.04.2026.

(2) Nájomca je povinný byt užívať hospodárne, šetrne a udržiavať ho v súlade s hygienickými normami a zvyklosťami a v súlade s platným domovým poriadkom, s ktorým bol oboznámený.

Článok III.

(1) Nájomné je 150,- EUR mesačne. Prenajímateľ DPH neuplatňuje. Nájomné nezahŕňa náklady za služby spojené s užívaním bytu.

(2) Nájomné je splatné mesačne vopred do 25-ho dňa mesiaca za bežný kalendárny mesiac.

(3) Prenajímateľ je povinný zabezpečiť s užívaním bytu nasledovné plnenia:

- a) odvoz odpadu z kanalizačnej žumpy,
- b) dodávku studenej vody.
- c) osvetlenie spoločných priestorov.

(4) Náklady podľa ods. 3 písm. a) hradí nájomca na základe vyúčtovania prenajímateľa najmenej 1 x ročne v pomere spotreby studenej vody v byte k spotrebe studenej vody vo všetkých bytoch nachádzajúcich sa v bytovom dome pod súp. č. 136.

(5) Náklady podľa ods. 3 písm. b) hradí nájomca na základe vyúčtovania prenajímateľa najmenej 1 x ročne podľa skutočnej spotreby vodomeru v byte.

(6) Náklady podľa ods. 3 písm. c) hradí nájomca na základe vyúčtovania prenajímateľa najmenej raz ročne vo výške 1/8 z celkovej spotreby elektrickej energie podľa elektromeru nachádzajúceho sa v spoločných priestoroch.

(7) Nájomca zabezpečuje na vlastné náklady a nebezpečenstvo:

- a) dodávku teplej úžitkovej vody,
- b) dodávku elektriny podľa elektromeru namontovaného v byte,
- c) dodávku plynu podľa plynomeru namontovaného v byte.

(8) Po skončení nájmu nájomca je povinný do 14 dní ukončiť zmluvy o dodávke elektrickej energie a plynu s dodávateľmi týchto služieb a umožniť prenajímateľovi uzavrieť nové zmluvy o dodávke elektrickej energie a plynu.

Článok IV.

(1) Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.

(2) Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou hradí nájomca. Drobné opravy bytu sú vymenované v nariadení vlády SR č. 87/1995 Z.z.

(3) Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi 1 kľúč od vchodových dverí do bytového domu a 3 kľúče od bytu. Nájomca nie je oprávnený bez písomného súhlasu vymeniť zámok

od vchodových dverí od bytového domu. Po predchádzajúcom písomnom oznámení nájomca je oprávnený vymeniť zámok od bytu a pôvodný zámok s kľúčmi odovzdať prenajímateľovi do 3 dní odo dňa výmeny. Po skončení nájmu nájomca je povinný na vlastné náklady odmontovať vlastný zámok a namontovať pôvodný zámok, ktorý patril k bytu.

Článok V.

Ak prenajímateľ nesplní svoju povinnosť odstrániť závady brániace riadnemu užívaniu bytu, alebo ktorým je výkon práv nájomcu ohrozený, nájomca má právo po predchádzajúcom upozornení prenajímateľa závady odstrániť v nevyhnutnej miere a požadovať od neho náhradu účelne vynaložených nákladov. Právo na náhradu nájomca musí uplatniť u prenajímateľa bez zbytočného odkladu. Právo zanikne, ak sa neuplatnilo do šiestich mesiacov od odstránenia závad.

Článok VI.

(1) Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v dome sám alebo tí, ktorí s nim bývajú. Ak sa tak nestane, prenajímateľ má právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.

(2) Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v byte bez súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady. Nájomca môže byť vymaľovať na svoje náklady.

Článok VII.

(1) Prenajímateľ je oprávnený požadovať prístup k bytu za účelom kontroly, či nájomca byt užíva riadnym spôsobom a nájomca alebo osoby s ním bývajúce sú povinní to umožniť.

(2) Prenajímateľ je povinný počas lehoty uvedenej v § 11 ods. 1 písm. a) štvrtého bodu zákona č. 443/2010 Z.z. umožniť po predchádzajúcom oznámení, na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do nájomných bytov zamestnancom ministerstva, príslušného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu nájomného bytu: to platí aj pre nájomcu a osoby tvoriace jeho domácnosť, ktoré nájomný byt užívajú na základe nájomnej zmluvy podľa tohto zákona.

Článok VIII.

(1) Nájom bytu zanikne písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom alebo písomnou výpoveďou.

(2) V prípade, že nájom bytu bol dojednaný na určitú dobu, skončí sa tiež uplynutím tejto doby.

(3) V písomnej výpovedi musí byť uvedená lehota, kedy sa má nájom skončiť, a to najmenej tri mesiace tak, aby skončila ku koncu kalendárneho mesiaca.

(4) Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu len z dôvodov uvedených v § 711 Občianskeho zákonníka.

(5) Po skončení nájmu nájomca nemá právo na náhradný byt alebo náhradné ubytovanie, okrem prípadu, ak nájom bytu skončil pred uplynutím dohodnutej doby z dôvodu, že byt bez zavinenia nájomcu nie je možné ďalej užívať.

(6) Nájomca má právo na opakované uzavretie nájomnej zmluvy, ak počas trvania aktuálneho nájomného vzťahu splní všetky svoje záväzky voči prenajímateľovi.

(7) O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy informuje prenajímateľ nájomcu minimálne 3 mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu.

Článok IX.

(1) Po skončení nájmu nájomca je povinný vrátiť byt v stave, v akom ho prevzal prihladením na obvyklé opotrebenie. Po skončení nájmu nájomca je povinný byt odovzdať vymaľovaný bielou farbou, ak sa s prenajímateľom nedohodne inak. Škody vo vybavení bytu presahujúce obvyklé opotrebenie je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi do 6 mesiacov od skončenia nájomného vzťahu.

(2) Ak po skončení nájmu došlo k poškodeniu alebo nadmernému opotrebeniu bytu v dôsledku zneužitia, zodpovedá nájomca aj za škody spôsobené osobami, ktorým umožnil prístup k bytu. Prenajímateľ sa môže domáhať uvedenej náhrady len do šiestich mesiacov od vrátenia bytu, inak jeho nárok zaniká.

Článok X.

(1) Nájomca je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu v sume

- a) 500,- EUR, ak nájomca, osoby uvedené v článku I. ods. 3 alebo osoby, ktorým nájomca umožnil prístup k bytu užívajú byt alebo bytový dom v rozpore s článkom II. ods. 3 zmluvy alebo v rozpore s § 711 ods. 1 písm. c) Občianskeho zákonníka,
- b) 1000,- EUR, ak nájomca prenajme byt alebo časť bytu bez písomného súhlasu prenajímateľa za každý prípad osobitne,
- c) 0,03% za každý kalendárny deň omeškania z nezaplatenej sumy nájomného alebo z nezaplatenej sumy úhrad spojených s užívaním bytu,
- d) 1000,- EUR, ak nájomca ani po písomnej výzve prenajímateľa neumožní kontrolu podľa článku VII. ods. 1 za každý prípad osobitne,
- e) 1000,- EUR, ak nájomca vykoná zmeny v byte bez písomného súhlasu prenajímateľa za každý prípad osobitne,
- f) 20,- EUR za každý kalendárny deň omeškania s vypratáním bytu po skončení nájmu, najviac 1000,- EUR.
- g) 1000,- EUR, ak nájomca vráti byt v rozpore so zmluvou.

(2) Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu do piatich dní po jej splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania. Poplatok z omeškania je za každý deň omeškania 1 promile dlžnej sumy.

Článok XI.

(1) Nájomca sa zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi zábezpeku na všetky peňažné pohľadávky prenajímateľa, ktoré môžu vzniknúť prenajímateľovi voči nájomcovi podľa tejto zmluvy.

- (2) Výška zábezpeky je 900,- EUR.
- (3) Zábezpeka je splatná 30 dní pred nadobudnutím účinnosti tejto zmluvy.
- (4) Prenajímateľ je povinný vrátiť zábezpeku bezúročne do 14 dní po skončení nájmu a po vyprataní bytu. Prenajímateľ je oprávnený zo zábezpeky jednostranne odpočítať (započítať) splatné peňažné záväzky nájomcu voči prenajímateľovi.
- (5) Nájomca nie je oprávnený svoje pohľadávky a práva vyplývajúce z tejto zmluvy postúpiť bez písomného súhlasu prenajímateľa ani po zániku tejto zmluvy.
- (6) Nájomca nemôže jednostranne započítať voči prenajímateľovi svoje pohľadávky vyplývajúce z tejto zmluvy alebo nadobudnuté pohľadávky bez písomného súhlasu prenajímateľa ani po zániku tejto zmluvy.

Článok XIII.

- (1) Zmluva bola vyhotovená v 2 rovnopisoch, každá zmluvná strana obdrží 1 rovnopis.
- (2) Zmluva sa môže zmeniť alebo zrušiť len písomne.
- (3) Zmluva bola schválená uznesením zastupiteľstva obce Keť č. 34 dňa 24.02.2023.
- (4) Zmluva je účinná dňom zverejnenia na internetovej stránke obce Keť.
- (5) Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzatvorili na základe vlastnej slobodnej a vážnej vôle, zmluvu si prečítali, jej obsahu rozumejú a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.