

Zmluva o nájme bytu č. 145/ 4 /2024

uzavretá podľa ustanovení § 685 a nasledujúcich zákona č. 40/1964 – Občianskeho zákonníka, v znení neskorších predpisov a podľa ustanovení Všeobecne záväzného nariadenia Obce Horné Dubové č. 2/2014 zo dňa 11.07.2014

Prenajímateľ: Obec Horné Dubové

zastúpená: Jánom Hrčkom, starostom
Obecný úrad 919 65 Horné Dubové č. 97
IČO: 312525
DIČ: 2021133774
bankové spojenie: PRIMA banka Slovensko a.s.
číslo účtu: IBAN SK64 5600 0000 0063 9677 5001

Nájomcovia: 1. Hracho Tomáš

trvale bytom Horné Dubové č. 145, PSČ 919 65

rodné číslo Číslo OP:

2. Arpášová Alexandra

trvale bytom Horné Dubové 145 Trnava PSČ 919 65

rodné číslo Číslo OP:

v ďalšom texte uvádzaní len ako „nájomcovia“

uzavreli túto zmluvu o nájme bytu

Článok I.

PREDMET A ÚČEL NÁJMU

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – bytového domu súpisné číslo 145 nachádzajúceho sa v obci Horné Dubové, kat. úz. Horné Dubové na parcelách č. 172/1, 172/17 a 6/1.
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcom do užívania byt č. 4 nachádzajúci sa v Hornom Dubovom v bytovom dome súpisné číslo 145 na prízemí. Byt č. 4 pozostáva z 3 obytných miestností a príslušenstva. Príslušenstvom bytu je zariadený kuchynský kút, predsieň, kúpeľňa s WC, balkón a sklad. Podlahová plocha bytu je 79,6 m². Podrobný popis bytu a jeho vybavenosť sú uvedené v EVIDENČNOM LISTE č. 145/4/2024 ktorý tvorí prílohu tejto zmluvy.

3. Prenajímateľ prenecháva nájomcom byt, vrátane jeho príslušenstva a zariadení v stave spôsobilom na riadne užívanie. Nájomcovia sa so stavom prenajímaného bytu oboznámili a dňom 01.01.2018 byt bez závad prevzali do svojho užívania spoločne s osobami uvedenými v evidenčnom liste č. 145/4/2018
4. Nájomcovia a osoby uvedené v evidenčnom liste majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a spoločné zariadenia domu ako aj používať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
5. Nájomcovia sa zaviazali, že prenajatý byt spolu s jeho príslušenstvom a zariadením budú užívať za účelom bývania.

Článok II.

DOBA PRENÁJMU

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú – 3 roky. Nájomný pomer vzniká dňom podpísania tejto zmluvy, teda dňom 01.01.2024.
2. Nájomcovia majú prednostné právo na opakované uzavretie zmluvy o nájme vyššie popísaného bytu, a to iba v prípade, že dodržiavajú ustanovenia tejto zmluvy, Všeobecne záväzného nariadenia obce Horné Dubové č. 2/2014 o nakladaní s nájomnými bytmi pre občanov (ďalej len VZN) a príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka.
O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude prenajímateľ informovať nájomcu minimálne tri mesiace vopred pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu. Nájomcovia minimálne 60 dní pred skončením nájmu musia písomne požiadať prenajímateľa o uzatvorenie opakovanej nájomnej zmluvy. Podmienky v opakovanej nájomnej zmluve môžu byť dohodnuté inak, ako sú ustanovené v tejto zmluve.
3. K termínu ukončenia nájmu sú nájomcovia povinný byt uvoľniť a odovzdať ho prenajímateľovi, pričom nesú zodpovednosť za spôsobené škody a sú povinní uhradiť prenajímateľovi náklady na tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu v akom ho nájomcovia prevzali.
4. Nájomcovia nemajú nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu.

Článok III.

NÁJOMNÉ A OSTATNÉ ÚHRADY ZA PLNENIA SPOJENÉ S UŽÍVANÍM BYTU

1. Nájomcovia sú povinní spoločne a nerozdielne platiť prenajímateľovi za užívanie bytu mesačné nájomné vo výške **157,31 €** a mesačný príspevok do fondu prevádzky, údržby a opráv vo výške **61,74 €**. Prenajímateľ má právo výšku príspevku do fondu prevádzky, údržby a opráv každoročne upraviť o mieru inflácie vyhlásenej Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok.
2. Nájomcovia sú tiež povinní platiť poplatky podľa VZN obce Horné Dubové platné v aktuálnom období a úhrady za dodávku elektrickej energie pre spoločné priestory. Prepočet spotreby elektrickej energie na domácnosť je prenajímateľ povinný vykonať na základe faktúry predloženej dodávateľom.

3. Nájomné za prvý mesiac nájmu je splatné pri podpise tejto zmluvy. Nájomné za ďalšie mesiace je splatné mesačne vopred, najneskôr k 25. dňu predchádzajúceho mesiaca.
4. Nájomné je možné uhrádzať bezhotovostným bankovým prevodom na číslo účtu IBAN SK64 5600 0000 0063 9677 5001 variabilný symbol **14504**, alebo v hotovosti do pokladne prenajímateľa.
5. Prenajímateľ má právo zvýšiť výšku nájomného, ako aj výšku poplatkov za služby spojené s užívaním bytu, ak je preto dôvod vyplývajúci zo zmeny osobitných predpisov, alebo z rozhodnutia cenových orgánov, prípadne iných odôvodnených skutočností, ktoré bezprostredne súvisia s výpočtom nájomného. Zmenu výšky nájomného môže prenajímateľ realizovať od 1. dňa mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá vytvorí právo prenajímateľa na vykonanie zmeny. Nájomcovia musia byť na túto zmenu písomne upozornení.
6. Finančná čiastka **943,86 €** ktorá bude použitá ako finančná záruka na splácanie nájomného a úhrad za prípadné poškodenie bytu bola uhradená prenajímateľovi pri podpise zmluvy č.145/4/2018.
V prípade ukončenia nájmu po uplynutí doby nájmu, ak nebude táto predĺžená, alebo pred jej uplynutím pri ukončení nájmu dohodou zmluvných strán, prenajímateľ do 30 dní od skončenia nájmu vráti alikvotnú časť finančnej záruky bývalým nájomcom, po odpočítaní neuhradených nedoplatkov na nájomnom, alebo ostatných úhradách za užívanie bytu, respektíve po odpočítaní úhrad za prípadné poškodenie bytu.

Článok IV.

PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

Prenajímateľ sa zaväzuje:

1. Zabezpečiť nájomcom plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.
2. Byt spolu s jeho príslušenstvom a zariadením udržiavať počas trvania nájomného vzťahu na svoje náklady v stave spôsobilom na jeho obvyklé používanie.

Nájomcovia sa zaväzujú:

1. Byt spolu s jeho príslušenstvom a zariadením, spoločné priestory a zariadenia domu budú riadne užívať.
2. Riadne a včas platiť nájomné a odplaty za služby a plnenia spojené s nájomom bytu.
3. Vykonávať drobné opravy bytu na svoje náklady a uhrádzať náklady spojené s bežnou údržbou bytu.
4. Po skončení nájmu bytu, tento vrátiť spolu s jeho príslušenstvom a zariadením v stave, v akom ho prevzali s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
5. Vykonať zmeny v prenajatom byte, jeho príslušenstve a zariadeniach len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.
6. Prenechať byt do nájmu tretím osobám len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.
7. Umožniť vstup prenajímateľa do bytu, za účelom kontroly bytu, opráv a údržby bytu, spoločných častí a spoločných zariadení domu a to po nevyhnutnú dobu na základe požiadavky prenajímateľa.

8. Rešpektovať všetky povinnosti dané VZN obce a najmä sa zaväzujú a berú na vedomie, že:
- prenajatý byt nevymenia, ani neuskutočnia prevod práv vyplývajúcich z nájmu bytu,
 - nemajú nárok na pridelenie náhradného bytu,
 - byt ku dňu nasledujúcemu po dni skončenia nájmu uvoľnia, odovzdajú ho prenajímateľovi a umožnia mu s ním nakladať,
 - nahradia všetky škody vzniknuté na prenajatom byte, ktoré prenajímateľ zistí v lehote do 30 dní odo dňa skončenia nájmu a odovzdania bytu,
 - budú plniť všetky pokyny a podriadia sa všetkým krokom, vrátane právnych úkonov, ktoré prenajímateľ urobí na základe notárskej zápisnice, ktorá upraví práva a povinnosti zmluvných strán v prípade nutnosti vypratania bytu z dôvodu porušenia zmluvných povinností nájomcami, ktorí sa zaviazali byt po skončení nájmu uvoľniť, vypratať a odovzdať ho prenajímateľovi. V prípade núteného vypratania prenajatého bytu a jeho príslušenstva, uhradia všetky náklady s tým spojené v celom rozsahu nájomcovia.
9. Hlásiť nutnosť opráv ktoré má znášať prenajímateľ, bez zbytočného odkladu a súčasne mu umožniť ich riadne vykonanie. V prípade nesplnenia tejto povinnosti nájomcovia zodpovedajú za škodu v plnom rozsahu, ktorú sú povinní uhradiť na svoje náklady.
10. Pri výkone svojich práv a povinností dodržiavať domový poriadok a dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv.

Článok V.

ZÁNIK NÁJMU BYTU

Nájom bytu môže zaniknúť:

1. písomnou dohodou medzi prenajímateľmi a nájomcom
2. uplynutím doby nájmu, ak táto nebola, podľa Článku II. tejto nájomnej zmluvy, resp. podľa Článku 5. VZN č. 2/2014 o nakladaní s nájomnými bytmi pre občanov, predĺžená
3. písomnou výpoveďou nájomcov, aj bez udania dôvodu, pričom výpovedná lehota je v takomto prípade jednomesačná a nájom bytu sa skončí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená prenajímateľovi
4. výpoveďou prenajímateľa z dôvodov uvedených v tejto zmluve, Občianskom zákonníku, VZN č. 2/2014, najmä ak:
 - nájomcovia nespĺňajú podmienky VZN č. 2/2014 o nakladaní s nájomnými bytmi pre občanov,
 - nájomcovia hrubo porušujú svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatili včas nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako tri mesiace,
 - nájomcovia alebo tí, ktorí s nimi bývajú, napriek písomnej výstrahe hrubo poškodzujú prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v dome,
 - nájomcovia využívajú predmetný byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie,
 - nájomcovia alebo tí, ktorí s nimi bývajú, sústavne porušujú pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozujú bezpečnosť alebo porušujú dobré mravy v dome,
 - nájomcovia neužívajú byt bez vážnych dôvodov,

- nájomcovia bez súhlasu prenajímateľa v predmetnom byte ubytujú osoby, ktoré nie sú uvedené na EVIDENČNOM LISTE k tomuto bytu (do toho sa nezarátavajú krátkodobé návštevy do 14 dní).

Výpovedná lehota je v prípadoch výpovede zo strany prenajímateľa, uvedených v bode 4. tohto článku zmluvy trojmesačná a začne plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená nájomcom.

Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade skončenia nájmu z akéhokoľvek dôvodu, ak nájomcovia nasledujúci deň po dni skončenia nájmu neodovzdajú prenajatý byt prenajímateľovi, súhlasia s výkonom exekúcie vypratáním tohto bytu. Titulom na výkon exekúcie bude notárska zápisnica, spísaná v zmysle ustanovení zákona NR SR č. 233/95 Z.z. – Exekučného poriadku, v znení neskorších predpisov, ktorú nájomcovia predložili prenajímateľovi do 30 dní odo dňa podpísania prvej nájomnej zmluvy. Náklady spojené s vyhotovením takejto notárskej zápisnice hradili v celom rozsahu nájomcovia.

Článok VI.

OSOBITNÉ USTANOVENIA

Notárska zápisnica, ktorá je súčasťou zmluvy č.145/5/2011, je platná aj pre zmluvu č. 145/4/2024 zo dňa 01.01.2024, uzavretú podľa VZN č. 2/2014

Článok VII.

ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Táto nájomná zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami.
2. Nájomná zmluva nadobúda účinnosť dňom podpísania notárskej zápisnice, ktorá bude ako exekučný titul obsahovať vyhlásenie o súhlase nájomcu s vykonateľnosťou notárskej zápisnice podľa § 41 ods. 2 a § 184 zákona č. 233/95 Z.z. – Exekučného poriadku, v znení neskorších predpisov a to na celý majetok nájomcu pre prípad nesplnenia záväzkov z nájomnej zmluvy týkajúcich sa neplatenia nájomného a plnení súvisiacich s užívaním bytu, a tiež súhlas nájomcov s vypratáním prenajatého bytu, v prípade skončenia nájmu z akéhokoľvek dôvodu.
3. Zmluvu je možné meniť a dopĺňať výlučne písomnými dodatkami podpísanými oboma zmluvnými stranami. Pre prípad zmeny výšky nájomného resp. poplatkov spojených s bytom v súlade s článkom III. ods. 5 sa nájomcovia zaväzujú uzavrieť takýto dodatok v lehote touto zmluvou stanovenej.
4. Vzťahy touto zmluvou neupravené sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka, príslušnými všeobecne záväznými právnymi normami ako aj platnými VZN.
5. Do nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy sú účastníci zmluvy viazaní svojim prejavom vôle.

6. Táto zmluva je vyhotovená v 2 vyhotoveniach, pričom jednu zmluvu dostanú nájomcovia a jedno vyhotovenie nájomnej zmluvy a všetkých jej príloh zostáva prenajímateľovi.

7. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluva bola uzavretá podľa ich slobodnej vôle, zmluve porozumeli a s jej obsahom súhlasia, čo potvrdzujú svojimi podpismi.

V Hornom Dubovom
dňa: 01.01.2024

V Hornom Dubovom
dňa: 01.01.2024

.....
prenajímateľ

.....
1. nájomca

.....
2. nájomca