Zmluva o nájme bytu

uzatvorená podľa § 685 a nasl. zákona číslo 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov / ďalej len OZ /

Prenajímateľ : **Obec Baloň, zastúpená starostom JUDr. Kristiánom Tovaryšom**
IČO : 00305278
Bankové spojenie : 917528-122/0200 , VUB exp. Veľký Meder
IBAN: SK52 0200 0000 0009 1752 8122

Nájomca : **Gejza Udvarhelyi, r.č.**
a manž. Zuzana, r.č.
obaja bytom

/ďalej len nájomca/

uzavreli túto

zmluvu o nájme bytu

Článok I.
PREDMET NÁJMU

1. Prenajímateľ je vlastníkom obecného bytového domu nachádzajúceho sa v kat. území Baloň, na parcele č. 4, súpisné číslo 304, ktorý je vedený na LV č. 389 na Správe katastra v Dunajskej Strede. Predmetný bytový dom pozostáva u 11 bytových jednotiek.

2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do dočasného užívania byt č. 7, na 1. poschodí obytného domu so súpisným číslom 304, dvojizbový byt s kuchynským kútom a s príslušenstvom, ktoré tvoria predsieň a kúpeľňa s celkovou plochou 54 m2, ďalej úložný priestor v pivnici k bytu č. 7 číslo miestnosti 106 – úžitková plocha 1,80 m2.

3. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi
   a./ v byte nachádzajúce sa hnuteľné veci a zariadenia: kuchynská linka s dresom 1,6 m, kuchynský sporák elektrický „MORA“, kuchynský odsávač pary „GORENJE“, vodovodná batéria , panelové radiátory – 5 ks, vaňa, umývadlo, vodovodná batéria vaňová, vodovodná batéria umývadlová, batéria zo steny, vývod na pračku, vchodové dvere bezpečnostné 1 ks, vnútorné dvere drevené – 4 ks, elektrický telefón na otváranie vchodových dverí.
   b./ v spoločných priestoroch 1 ks poštovej schránky.

Článok II.
ÚČEL NÁJMU

1. Predmet nájmu sa nájomcovi odovzdáva do užívania v stave spôsobilom na riadne užívanie. Byt je užívaniaschopný a všetky predmety a zariadenia nachádzajúce sa v byte sú funkčné. Predmet nájmu sa môže užívať len na účely bývania.

Článok III.
DOBA NÁJMU

1. Byt uvedený v čl. I. bod 2. tejto zmluvy sa prenecháva do prenájmu v zmysle VZN č. 2/14 na dobu určitú – takto nájomná zmluva začne plynuť **dňom 01.04.2023 a ukončí sa dňom 31.03.2024.**
2. Uplynutím nájomného vzťahu nájomca je povinný ku dňu skončenia nájmu byt odovzdať v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
3. Ak nájomca riadne plní všetky podmienky nájomnej zmluvy a dodržuje ustanovenia Občianskeho zákonníka vzťahujúce sa na nájom bytu, má nárok na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy na ďalší rok, za podmienky, že bude naďalej spĺňať aj podmienky, ktorou sa určujú pravidlá pre poskytovanie dotácií na obstarávanie nájomných bytov, ak aj podmienky uvedené v Zmluve o poskytnutí podpory č. 741/520-2001 uzavretou medzi obcou Baloň a Štátnym fondom rozvoja bývania Slovenskej republiky, a vo VZN obce Baloň č. 2/2014.

Článok IV.
NÁJOMNÉ

1. **Výška nájomného** bola stanovená na základe uznesenia Obecného zastupiteľstva č. 12/12-B/6 zo dňa 11.12.2012 vo výške **1,75 €/m2**
tj. 1**,75 € x 54 m2** = za mesiac **94,50 €**
Ročné nájomné činí – **1176,00 €.**

Príspevok do fondu prevádzky, údržby a opráv 54 m2 = **14,82 €**

2. Zmluvné strany sa dohodli na preddavkoch, plneniach poskytovaných v súvislosti s užívaním bytu:

- elektrická energia za spoločne užívané priestory pre činnosti ČOV
- na byt mesačne t.j.
- vodné a stočné
- za vykurovanie
- za výrobu teplej vody

RN spolu mesačne **231,68 €**

- Výška poplatku za odvoz smeti je stanovená v zmysle Všeobecne záväzného nariadenia obce na kalendárny rok.

3. **Výška nájomného, fondu opráv spolu s preddavkom za plnenia** poskytované v súvislosti s užívaním bytu činí mesačne **341,00 €** a je splatné mesačne, najneskôr do 20. dňa príslušného mesiaca za daný mesiac na účet prenajímateľa uvedený v tejto zmluve /variabilný symbol 304009/ alebo priamo do pokladne obce Baloň.
4. V zmysle Všeobecného záväzného nariadenia obce Baloň č. 2/2014 nájomca finančnú zábezpeku vo výške 6- mesačného nájomného, t.j. 567,- € zaplatil v hotovosti do pokladne obce. Túto finančnú zábezpeku alebo jej časť sa v prípade ukončenia nájomného vzťahu vráti nájomcovi: 70 % pri dohode o skončení nájomného vzťahu, 30 % najneskoršie do 30 dní po konečnom vyúčtovaní všetkých plnení poskytovaných v súvislosti s užívaním bytu.
5. Zúčtovanie preddavkov na úhradu plnení poskytovaných s nájmom bytu prenajímateľ vykoná podľa skutočných nákladov v termíne do 30 dní po obdržaní dodávateľských faktúr. Vykázaný preplatok je prenajímateľ povinný vrátiť nájomcovi do 30 dní odo dňa vyúčtovania. Nájomca sa zaväzuje vykázaný nedoplatok zaplatiť prenajímateľovi do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania.
6. V prípade omeškania platby bude nájomcovi účtované poplatok z omeškania vo výške 0,05 % za každý oneskorený deň z výšky nezaplateného nájomného, preddavkov za poskytované služby ako aj vykonania úhrad z vyúčtovania.

Článok V.
PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

1. Nájomca sa zaväzuje vykonávať v prenajatom byte drobné opravy súvisiace s jeho užívaním a uhrádzať náklady s jeho bežnou údržbou. Drobnou opravou alebo bežnou údržbou sa myslia náklady nie vyššie ako 50,- € v jednotlivých prípadoch. Nutnosť výkonu opráv, ktoré má znášať prenajímateľ, je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu a umožniť ich vykonanie. V opačnom prípade zodpovedá za škodu, ktorá vznikla neplnením tejto povinnosti.
2. V prípade, ak závada nastala zavinením a to aj z nedbanlivosti nájomcu, nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v dome sám alebo tí, ktorí s ním bývajú na vlastné náklady.
3. Nájomca nemôže vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v byte bez súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady, vrátane umiestnenia satelitných antén a pod.
4. Nájomca nie je oprávnený predmet nájmu prenechať do podnájmu inému.
5. Nájomca sa zaväzuje predmetný byt, spoločné priestory a zariadenia domu užívať riadne a zároveň tak, aby neboli narušené práva ostatných nájomcov na nerušené bývanie v bytovom dome. Nájomca nesmie v predmete nájmu chovať resp. držať žiadne hospodárske ani spoločenské zvieratá.
6. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi počet osôb, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, s uvedením mena a rodného čísla osoby. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi zmenu počtu osôb, ktoré s ním žijú do 30 dní od vzniku zmeny.
7. Prenajímateľ má práv jednostranne odstúpiť od nájomnej zmluvy v prípade, ak nájomca napriek písomnej výzve prenajímateľa prenajatý byt užíva, respektíve trpí jeho užívanie takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda, alebo mu hrozí vznik značnej škody. Odstupujúci prejav prenajímateľa musí byť písomný a doručený druhej zmluvnej strane, účinky odstúpenia nastávajú dňom doručenia.

8. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu prenajatého bytu a hnuteľného majetku a zaväzuje sa urobiť všetky potrebné opatrenia na zabráneniu vzniku požiaru resp. inej havárie. Taktiež zodpovedá za všetky škody vzniknuté v byte jeho zavinením.
9. Nájomca berie na vedomie možnosť napojenia sa na pevnú telefónnu linku a na káblový televízny rozvod cez ktorý je zabezpečený príjem televízneho a rádiového signálu v každom byte v obytnom dome, avšak prevádzkové podmienky sa každý nájomca bytu zabezpečí sám s prevádzkvateľmi.
10. Nájomca je povinný určiť osobu, ktorá je ochotná prijať nájomcu na svoj trvalý pobyt v prípade vypovedania nájomnej zmluvy zo strany prenajímateľa alebo ukončenia nájomného vzťahu.
11. Nájomca prenajatý byt nevymení ani neuskutoční prevod práv vyplývajúcich z nájmu bytu.
12. Prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do bytu za účelom vykonania kontroly, či ho nájomca užíva dohodnutým spôsobom, výlučne však za prítomnosti nájomcu vo vopred dohodnutom termíne.
13. Ostatné práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu sú uvedené v § 9 a 10 VZN obce Baloň č. 2/14.

Článok VI.
SKONČENIE NÁJMU

Nájomný pomer zaniká:

1. Uplynutím doby, na ktorý bol dohodnutý.
2. Písomnou dohodou alebo odstúpením od zmluvy jednou zo zmluvných strán pre podstatné porušenie zmluvy.
3. Písomnou výpoveďou /daná prenajímateľom v súlade s ust. § 711 Občian. zákonníka/ a to najmä, ak:
   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, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
   b./ nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako 3 mesiace.
   c./ nájomca prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa.
   d./ nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely jako na bývanie.
4. Prenajímateľ je povinný informovať nájomcu o možnosti opakovaného uzavretia nájomného vzťahu tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu.

Článok VII.
OSOBITNÉ USTANOVENIA

1. Nájomca sa zaväzuje udržiavať čistotu a poriadok na spoločných častiach obytného domu ako aj na verejných priestranstvách v okolí obytného domu.
2. Nájomca sa zaväzuje, že počas trvania účinnosti tejto zmluvy bude prihlásený k trvalému pobytu v obci Baloň. Nesplnenie tejto podmienky oprávňuje vlastníka bytu

– prenajímateľa vypovedať túto zmluvu. Výpovedná lehota v takomto prípade je dva mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.

Článok VIII.
ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Zmluvou neupravené vzťahy sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a Všeobecným záväzným nariadením obce Baloň č. 2/2014.
2. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania zmluvnými stranami a účinnosť dňom 01.04.2023.
3. Nedeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je „Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu“, „Zoznam spolubývajúcich osôb“.
4. Zmluva bola vyhotovená v 2 vyhotoveniach, z ktorých 1 obdrží prenajímateľ a 1 nájomca.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že sú plne spôsobilí k právnym úkonom, že si túto zmluvu pred jej podpísaním prečítali a jej obsahu porozumeli. Zároveň svojimi podpismi potvrdzujú, že táto zmluva bola uzatvorená slobodne a vážne nie v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok.

V Baloni, dňa

V Baloni, dňa

.....
Prenajímateľ: Obec Baloň
JUDr. Kristián Tovaryš, starosta obce

.....
Gejza Udvarhelyi
nájomca

.....
Zuzana Udvarhelyiová
nájomca