

N á j o m n á z m l u v a

Prenajímateľ : Obec Radvaň nad Dunajom, zastúpená starostom
Mgr. Ľubomírom Púchovským
IČO : 00306657
DIČ : 2021046720
Bankové spojenie : PRIMA Banka
číslo účtu : 3857783001/5600
(ďalej len ako prenajímateľ)

Nájomca : Péter Juhász, Bc. nar. [redacted]
Trvale bytom : Radvaň [redacted]
(ďalej len ako nájomca)

v súlade s ustan. § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka a v zmysle Všeobecne záväzného nariadenia č. 1/2015 o podmienkach pridelovania bytov vo vlastníctve obce Radvaň nad Dunajom

zmluvu o nájme bytu :

Článok I. Predmet nájmu

1/ Prenajímateľ je vlastníkom bytového domu 8 b.j. nachádzajúceho sa v k.ú. Radvaň nad Dunajom obce Radvaň nad Dunajom, na parc. č. 2193/69, ktorý je vedený na LV č. 1896, Správy katastra v Komárne. Predmetný bytový dom pozostáva zo 8 bytových jednotiek.

2/ Prenajímateľ na základe tejto zmluvy prenecháva nájomcovi do dočasného užívania byt č. 3, na II. N.P, ktorý sa nachádza v bytovom dome špecifikovanom v bode 1/ tohto článku.

3/ Byt popísaný v bode 2 pozostáva : obývacia hala, izba, kuchyňa, kúpeľňa, predsieň, WC, s celkovou podlahovou plochou 48,52 m².

4/ Nájomca vyhlasuje, že sa so stavom prenajímaného bytu oboznámil a preberá ho do svojho užívania spolu s osobami, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti.

5/ Predmet nájmu sa nájomcovi odovzdá do užívania v stave spôsobilom na riadne užívanie, ide o nájom nového bytu. Predmet nájmu a môže užívať len na účely bývania.

Článok II. Zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu

Nájomca vyhlasuje že ku dňu uzavretia nájomnej zmluvy nasledovné osoby tvoria spoločnú domácnosť : [redacted]

Článok III. Doba platnosti a zánik nájmu

1/ Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú. Nájomný vzťah vzniká dňom 1.2.2024 a končí dňom 31.01.2027

2/ Nájom bytu zanikne :

- a) uplynutím dojednanej doby nájmu
- b) písomnou dohodou zmluvných strán
- c) písomnou výpoveďou

3/ Dohodou zmluvných strán nájom zaniká k dohodnutému dňu. Po uplynutí dojednanej doby nájmu, môže byť s nájomcom opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy, ak nájomca riadne plní všetky podmienky nájomnej zmluvy a dodržiava ustanovenia Občianskeho zákonníka vzťahujúce sa na nájom bytu. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude obec informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.

4/ Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu z dôvodov uvedených

- a) nespĺňa podmienky uvedené vo VZN č.1/2015 o podmienkach pridelovania bytov vo vlastníctve obce
- b) hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil včas nájomné alebo úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 2 mesiace,
- c) alebo ten, kto s ním býva, napriek písomnej výstrahe hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v dome,
- d) využíva prenajatý byt bez súhlasu vlastníka na iné účely ako na bývanie alebo ak nájomca alebo ten, kto s ním býva, sústavne porušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
- e) neužíva byt bez vážnych dôvod,
- f) bez súhlasu vlastníka v predmetnom byte ubytuje osoby, ktoré nie sú uvedené na evidenčnom liste k tomuto bytu (do tohto sa nezarátajú návštevy kratšie ako 15 dní).

Nájom bytu sa skončí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená nájomcovi.

5/ Ak bola daná výpoveď nájmu bytu sa skončí uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola doručená výpoveď. V prípade stanovenom v zákone výpovedná doba sa predlžuje o ochrannú dobu, ktorá trvá šesť mesiacov.

6/ Po skončení nájmu nájomca nemá právo na bytovú náhradu (náhradný byt, náhradné ubytovanie alebo prístrešie).

7/ Nájomca je povinný ku dňu skončenia nájmu byt odovzdať v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenia

IV. Práva a povinnosti zmluvných strán

1/ Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.

2/ Nájomca bytu a osoby, ktoré s nájomcom žijú v spoločnej domácnosti a sú uvedené v Evidenčnom liste pre výpočet nájomného a služieb, tvoriacom neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy, majú právo užívať byt a spoločné priestory a zariadenia domu a požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.

3/ Nájomca je povinný riadne užívať byt, spoločné priestory a zariadenia domu a požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu. Je povinný hradiť drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou.

4/ Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu bytu, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady sám a požadovať od neho náhradu.

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

6/ Nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu opráv v byte, ktoré znáša prenajímateľ a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedná za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.

7/ Nájomca nie je oprávnený dať prenajatý byt alebo jeho časť inému do podnájmu.

8/ Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v byte bez súhlasu prenajímateľa.

9/ Prevádzkové náklady za spotrebu elektrickej energie je nájomca povinný uhrádzať priamo dodávateľovi.

10/ Prevádzkové náklady za spotrebu vody budú vyfakturované nájomcovi podľa skutočnej potreby, po obdržaní faktúry od dodávateľa vody.

11/ Prevádzkové náklady, za spotrebu elektrickej energie v spoločných priestoroch, je povinný uhrádzať prenajímateľovi v podiele 1/14 podľa skutočnej spotreby.

12/ Nájomca sa zaväzuje, že bude udržiavať čistotu a poriadok okolo bytového domu.

V.

Výška nájomného, poplatok z omeškania

1/Nájomca je povinný platiť prenajímateľovi nájomné za byt a preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu.

2/ Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné vo výške 2,084 €/m² celkovej podlahovej plochy bytu. Podkladom pre výpočet nájomného a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu je evidenčný list nájomcu.

3/ Výška nájomného spolu s preddavkom za plnenia poskytované v súvislosti s užívaním bytu činí mesačne **171,43 EUR** nájomca je povinný zaplatiť do 10. dňa bežného mesiaca na účet prenajímateľa (č. účtu: SK60 5600 0000 0038 5778 3001) alebo do pokladne Obecného úradu Radvaň nad Dunajom.

4/ Zúčtovanie preddavkov na úhradu plnení poskytovaných s nájmom bytu prenajímateľ vykoná podľa skutočných nákladov (po obdržaní dodávateľských faktúr) . Vykázaný preplatok je prenajímateľ povinný nájomcovi vrátiť do 30 dní od dňa doručenia vyúčtovania. Nájomca sa zaväzuje vykázaný nedoplatok zaplatiť prenajímateľovi do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania.

5/ Nájomca v deň vzniku nájmu je povinný oznámiť prenajímateľovi príslušníkov v domácnosti, ktorí budú s ním v prenajatom byte bývať.

6/ Pri zmene počtu osôb bývajúcich v byte nájomca túto skutočnosť je povinný oznámiť prenajímateľovi najneskôr do 30 dní od jej vzniku.

7/ Ak nájomca nezaplatí riadne nájomné alebo preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania v zmysle právnych predpisov platných v čase vzniku omeškania.

8/ Účastníci sa dohodli, že nájomca bude mesačne platiť čiastku vo výške **24,07 €** do fondu opráv , na opravy presahujúce bežné opravy a údržby, na opravy a údržby spoločných častí, spoločných zariadení (nariadenie vlády č. 87/95).

VI. Osobitné ustanovenia

1. Nájomca ku dňu podpísania nájomnej zmluvy zaplatil budúcemu prenajímateľovi preddavok za nájomné v celkovej výške **600,- €**.

2. V prípade, že sa nájomca dostane do nepriaznivej finančnej situácie, môže prenajímateľa písomne požiadať o zápočet splatnej čiastky nájomného z tohto preddavku, až do úplného vyčerpania preddavku.

3. V prípade skončenia nájmu a nevyčerpania preddavku na nájomné, sa preddavok na nájomné vráti nájomcovi. V prípade čiastočného čerpania preddavku na nájomné sa vráti alikvôtna zostávajúca nevyčerpaná čiastka preddavku na nájomné.

VII. Záverečné ustanovenia

1. Otázky a vzťahy, ktoré nie sú touto zmluvou bližšie upravené sa spravujú ustanoveniami Občianskeho zákonníka a iných všeobecne záväzných právnych predpisov.
2. Zmluva o nájme bytu sa vyhotovuje v 2 rovnopisoch, každá zmluvná strana obdrží jeden rovnopis zmluvy. Nedeliteľnou súčasťou zmluvy je Evidenčný list pre výpočet nájomného a preddavkov na úhradu plnení spojených s užívaním, Predpis platieb a Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu.
3. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu si prečítali, s jej obsahom súhlasia bez výhrad a na znak súhlasu ju podpisujú.

V Radvani nad Dunajom,
dňa 29.01.2024

.....
nájomca



.....
prenajímateľ