

Zmluva o nájme bytu č. 3/21A/700-082024

uzatvorená podľa ust. § 663 a nasl. a § 685 a nasl. OZ v platnom znení medzi stranami:

Zmluvné strany:

Prenajímateľ: HRONBYT s.r.o., v zastúpení konateľom Zdenka Halásová
IČO : 46 561 889, DIČ : 2023457986
sídlo: Levická cesta 325/3, 935 61 Hronovce
tel.: 036/7796197, e-mail: hronbytsro@gmail.com
Bankové spojenie: SK59 5600 0000 0071 8955 9001

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca: SZALAIOVÁ ADRIANA, nar.

Bankové spojenie:
Variabilný symbol pri platbe nájomného:
e-mail :
tel.:

(ďalej len nájomca)

sa dohodli na uzavretí tejto

z m l u v y o n á j m e b y t u

Čl. 1

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ má v správe nehnuteľnosti – byty v obci Hronovce, k.ú. Domaša, na **Levickej ceste č. 700/21A** na parc.č. **257/34** bytový dom so **súp. č. 700** vo vlastníctve Obce Hronovce vedené na Katastrálnom odbore Okresného úradu v Leviciach na liste vlastníctva č.1. Predmetný bytový dom pozostáva z 10 bytových jednotiek.
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do dočasného užívania byt **č. 3** na **prízemí** obytného domu podľa Čl.1, bod 1, ktorý pozostáva z:
1 izby s kuchynskou linkou, **kúpeľňa s WC** a **predsieň** s celkovou podlahovou plochou **27,9 m²**. Spoločnými priestormi sú zádverie a chodba.
3. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi:
 - a/ v byte nachádzajúce sa hnutel'né veci a zariadenia: kuchynská linka vrátane nerezového drezu, kuchynský sporák plynový, kuchynský odsávač pár, umývadlo, sprchový kút, WC misa, vodovodná batéria – 3 ks (1 ks drezová, 1 ks umývadlová, 1 ks sprchovacia), príslušenstvo k napojeniu automatickej pračky a spoločný plynový kotol, ktorý je umiestnení v technickej časti BD na prízemí a slúži 4 BJ.
 - b/ v spoločných priestoroch v zádverí hlavného vchodu z vonkajšej strany 1 ks poštovej schránky

Čl. 2

Účel nájmu

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

Čl. 3

Doba platnosti nájmu

1. Byt uvedený v Čl.1 bod 2 tejto zmluvy sa prenecháva do prenájmu na dobu určitú **od 01.08.2024 do 31.07.2027**.
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. Nájomca má právo na opakované uzatvorenie Zmluvy o nájme nájomného bytu ak spĺňa podmienky v §12 ods.3 a 4 zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov a za predpokladu, že počas doby nájmu si riadne plnil povinnosti plynúce z nájomnej zmluvy. V prípade, že nájomca bude aj po písomnej výzve prenajímateľa opakovaně v omeškaní s platbou nájomného, zálohových platieb, zanikne právo nájomcu na opakované uzatvorenie Zmluvy o nájme bytu, pokiaľ prenajímateľ nerozhodne inak.
4. Právo nájomcu na opakované uzatvorenie Zmluvy o nájme bytu sa vykoná uzavretím ďalšej Zmluvy o nájme bytu alebo dodatkom o ďalšom trvaní nájmu predmetného bytu, najneskôr však do 30 dní pred uplynutím lehoty uvedenej v Čl. 3 bode 1 tejto zmluvy.
5. Prenajímateľ je povinný informovať nájomcu o možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy najmenej tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.

Čl. 4

Výška nájomného

1. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné mesačne vo výške **78,00 €** od dátumu platnosti tejto zmluvy t.j. **od 01.08.2024**.

- mesačné platby za služby spojené s užívaním bytu:

- dodávka el. energie spoločných priestorov vo výške	2,00 €
- vodné a stočné vo výške	7,00 €
- preddavky plyn	43,00 €

Platba celkom:

130,00 EUR

2. Fond opráv sa tvorí z prostriedkov získaných v rámci úhrad za užívanie bytov od nájomcov bytov. Minimálnu výšku tvorby zákonného fondu opráv upravuje zákon č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov § 18 ods. (2) t.j. ročne minimálne vo výške 0,5 percent nákladov na obstaranie nájomného bytu. Výška tvorby sa určuje v €/m2 úžitkovej plochy bytu/mesiac.

Prostriedky získané do fondu opráv sú majetkom vlastníka nehnuteľnosti a podmienky čerpania fondu opráv ustanovuje predpis vypracovaný v zmysle zákona č 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní a v zmysle Nariadenia vlády č.87/1995 Z.z. bližšie určený v platnom VZN Obce Hronovce.

3. Výška nájomného spolu s platbami za plnenia poskytované v súvislosti s užívaním bytu a fondom opráv je splatné najneskôr **do 25. dňa príslušného mesiaca za daný mesiac** na účet prenajímateľa č. IBAN: **SK59 5600 0000 0071 8955 9001**, alebo v hotovosti do pokladne Hronbyt s.r.o., variabilný symbol : deň/mesiac/rok dátum narodenia nájomcu v tvare - DDMMRRRR.
4. Pri podpise prvej nájomnej zmluvy zo dňa 01.12.2014 nájomca zložil **finančnú zábezpeku** (ďalej len „zábezpeka“) **vo výške 180,99 €**. Zmluvné strany sa dohodli, že zábezpeka vo výške 180,99 € uhradená pri podpise Zmluvy o nájme bytu sa započíta ako úhrada zábezpeky z tejto zmluvy.
5. Zábezpeka slúži na zabezpečenie prípadných pohľadávok prenajímateľa voči nájomcovi z dôvodu neplatenia nájomného alebo úhrad, z dôvodu spôsobenej škody na byte alebo jeho zariadení alebo v súvislosti s inými pohľadávkami súvisiacimi s užívaním bytu.
6. Na základe písomnej výzvy prenajímateľa je nájomca povinný v lehote jedného mesiaca odo dňa jej doručenia doplniť zábezpeku do pôvodne dohodnutej výšky, ak prenajímateľ preukázateľne použije zábezpeku alebo jej časť na úhradu svojich splatných pohľadávok voči nájomcovi v súlade s Čl.4 bod 4.
7. Po skončení nájmu je prenajímateľ povinný vrátiť nájomcovi nevyčerpanú časť zábezpeky najneskôr v lehote jedného mesiaca odo dňa, keď nájomca vypratal byt a vysporiadal s prenajímateľom všetky nároky súvisiace s nájomným pomerom.
8. Odvoz smetí si hradí nájomca.
9. Prenajímateľ vykoná vyúčtovanie skutočných nákladov za služby spojené s užívaním bytu za predchádzajúci rok, najneskôr do 31.5. nasledujúceho roka podľa vyúčtovacích dodávateľských faktúr a vyúčtuje nedoplatky alebo dobropisuje preplatky. Ak nájomca nemá voči prenajímateľovi žiadny dlh, všetky takto vzniknuté preplatky uhradí prenajímateľ nájomcovi do 30 dní od doručenia vyúčtovania. Vzniknuté nedoplatky je povinný nájomca uhradiť spôsobom a v lehote uvedenej vo vyúčtovaní.
10. Zmluvné strany berú na vedomie, že prípady, v ktorých je prenajímateľ oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné, úhradu za služby spojené s užívaním bytu, ako i zmeniť ďalšie podmienky Zmluvy o nájme bytu, ustanovuje právny predpis.
11. V prípade, že nájomca nezaplatí nájomné a mesačnú zálohu na úhradu za plnenia (služby) poskytované s užívaním bytu do piatich dní po ich splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi podľa § 4 Nariadenia vlády č. 87/1995, ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia OZ v platnom znení, poplatok z omeškania 0,5 percent z dlžnej sumy za každý deň omeškania až do úplného zaplatenia.

Čl. 5

Práva a povinnosti zmluvných strán

1/ Nájomca je oprávnený užívať predmetný byt na účely bývania. Popri práve užívať byt má nájomca právo užívať aj spoločné priestory bytového domu. V spoločných priestoroch je zakázané skladovať predmety akéhokoľvek charakteru z dôvodu pravidiel protipožiarnej ochrany a estetického vzhľadu budovy.

2/ Nájomca sa zaväzuje dodržiavať platné právne predpisy na ochranu majetku, životného prostredia, prírody, vodných zdrojov. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať všetky hygienické predpisy, všeobecne záväzné nariadenia obce, všeobecne záväzné predpisy o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, predpisy protipožiarnej a ekologickej ochrany.

3/ Prenajímateľ je oprávnený požadovať prístup k bytu za účelom kontroly či nájomca tento riadnym spôsobom užíva. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi výkon jeho práva kontroly.

4/ Nájomca nie je oprávnený dať prenajatý byt do podnájmu tretím osobám. Ak nájomca dá byt do podnájmu v rozpore so zmluvou, prenajímateľ má právo odstúpiť od zmluvy.

5/ Nájomca nie je oprávnený uskutočňovať akékoľvek zmeny stavebného či dispozičného charakteru v prenajatom byte. Ak nájomca bez súhlasu prenajímateľa vykoná akékoľvek zmeny, je povinný po skončení nájmu uviesť byt na svoje náklady do pôvodného stavu. Ak v dôsledku vykonávaných zmien hrozí na nehnuteľnosti prenajímateľovi značná škoda, je tento oprávnený od zmluvy odstúpiť.

6/ Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré má vykonať prenajímateľ. V opačnom prípade zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti. Pri porušení tejto povinnosti nemá nároky, ktoré by mu inak prislúchali pre nemožnosť alebo obmedzenú možnosť užívať vec pre chyby – poruchy veci, ktoré sa včas prenajímateľovi neoznámili. Nájomca je povinný znášať obmedzenie v užívaní prenajatej veci v rozsahu potrebnom na vykonanie opráv a udržiavanie veci.

7/ Nájomca si **všetky drobné opravy v byte súvisiace s užívaním bytu a obvyklé udržiavacie práce v byte zabezpečí na vlastné náklady** v zmysle občianskeho zákonníka a platného VZN Obce Hronovce.

8/ Nájomca sa zaväzuje, že závady a poškodenia, ktoré v byte spôsobí, alebo ktoré spôsobia tretie osoby, uhradí sám v plnej výške. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu škody.

9/ Nájomca sa zaväzuje, že nebude rušiť v užívaní bytu nad mieru ostatných nájomníkov a to hlukom, pachom, odpadmi a podobne.

10/ Nájomca bude spolupracovať na upratovaní spoločných priestorov a okolia bytového domu. Nájomca sa zaväzuje podieľať sa na udržiavaní okolia bytového domu, t.j. v letnom období na udržiavaní zelene a kosení trávnatých plôch a v zimnom období spolupráci pri odhrňaní snehu z chodníkov pred bytovým domom.

11/ Nájomca sa zaväzuje udržiavať okolie bytového domu v čistote a v súlade s estetickým vzhľadom obce. Nájomca nesmie v okolí bytových domov skladovať žiadne predmety akéhokoľvek charakteru, ktoré narušujú vzhľad okolia, prípadne sú hrozbou znečistenia životného prostredia.

Nájomca nie je oprávnený si ohradzovať v okolí bytových domov časti pozemkov plotom a inými zábranami.

12/ Nájomca nebude používať byt za účelom podnikania alebo inej zárobkovej činnosti bez súhlasu prenajímateľa.

13/ Nájomca nie je oprávnený akokoľvek nakladať a disponovať s predmetom nájmu (výmena bytu, prenechanie časti bytu, podnájom bytu, prijatie ďalších osôb do bytu a pod.) bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

14/ V nájomnom byte nie je povolený chov domácich zvierat.

15/ Po skončení nájmu je nájomca povinný vrátiť byt prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

16/ Nájomca je povinný bezodkladne oznámiť prenajímateľovi zmenu svojich údajov a okolností ovplyvňujúcich výšku úhrad za služby spojené s užívaním bytu.

17/ Nájomca berie na vedomie, že v spoločných priestoroch budovy sú umiestnené bezpečnostné kamery, ktoré uchovávajú záznam v súlade s platnou legislatívou Slovenskej republiky. Účel spracúvania je v zmysle zákona č.18/2018 čl.6 ods. 1 písm .f) všeobecného nariadenia o ochrane údajov nevyhnutné na účely oprávnených záujmov, ktoré sleduje prevádzkovateľ – konkrétne ochrana majetku pred krádežou alebo poškodením.

18/ **Prenajímateľ je oprávnený upraviť výšku nájomného a platieb spojených s užívaním bytu v zmysle výšky inflácie uvedenej Štatistickým úradom SR, a to spravidla jedenkrát ročne.**

19/ 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 si každý nájomca bytu zabezpečí sám s prevádzkovateľmi.

20/ Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi všetky zmeny ovplyvňujúce výšku úhrad za služby, zmenu údajov potrebných na uzatvorenie nájomnej zmluvy a ďalšie podstatné zmeny a okolnosti uvedené v tejto zmluve.

21/ Nájomca sa zaväzuje:

a) k zodpovednosti za škodu spôsobenú nedodržaním bezpečnostných, protipožiarnych a iných predpisov

b) vykonávať na vlastné náklady upratovanie spoločných priestorov, chodby, chodníka, schodov, spoločného vonkajšieho prístupového priestoru bytového domu

c) udržiavať poriadok a čistotu v bytovom dome a v okolí bytového domu

22/ Po uplynutí nájomnej doby je nájomca povinný sa z bytu vysťahovať bez nároku na bytovú náhradu a tento byt bezodkladne odovzdať prenajímateľovi vypratáný a v riadnom stave (hygienicky vybielený) s prihliadnutím na jeho obvyklé opotrebenie, ak sa nevykoná právo dohodnuté v Čl. 3 bod 3 a 4.

23/ Akékoľvek prejavy vôle zmluvných strán súvisiacich so Zmluvou, budú vyhotovené písomne a doručené druhej zmluvnej strane, zaslané poštou alebo priamym doručením na proti podpis, musia byť potvrdené podpisom zmluvnej strany.

24/ Výpoveď doručujú zmluvné strany formou doručenej zásielky. Všetky písomnosti sa považujú za doručené aj v prípade neprevzatia zásielky odoslanej poštou zmluvnou stranou na adresu uvedenú v záhlaví Zmluvy. Za deň doručenia sa považuje skutočný deň doručenia, najviac však 15-ty deň po odoslaní písomností zmluvnou stranou. V prípade doručovania písomností elektronicky alebo faxom, zmluvná strana potvrdí svoj prejav vôle do 5 dní od odoslania v písomnej forme poštou alebo priamym doručením, inak je doručenie písomnosti neplatné.

Čl. 6

Zánik nájmu

1. Zmluva o nájme bytu zaniká:

- uplynutím doby, na ktorú bola dojednaná
- písomnou výpoveďou jednou zo zmluvných strán
- písomnou dohodou zmluvných strán

2. Nájomca aj prenajímateľ môžu ukončiť nájomný vzťah písomnou výpoveďou. Prenajímateľ môže dať výpoveď iba z dôvodu podľa § 711 Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov, najmä ak:

- 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,
- nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatí nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako tri mesiace,
- nájomca prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa,
- nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie.

3. Ak bola daná písomná výpoveď, skončí sa nájom bytu uplynutím výpovednej lehoty.

4. Výpovedná lehota je **tri mesiace** a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.

5. Nájom zaniká uplynutím doby, na ktorú bol dohodnutý, ak sa nevykoná právo dohodnuté v článku 3 bod 3 a 4.

Čl. 7
Záverečné ustanovenia

1. Zmluva je platná a účinná dňom podpísania zmluvnými stranami.
2. Zmluvu možno meniť a dopĺňať písomným dodatkom podpísaným obidvoma zmluvnými stranami.
3. Vzťahy medzi zmluvnými stranami, ktoré nie sú upravené touto zmluvou sa riadia Občianskym zákonníkom a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.
4. Zmluva je vyhotovená v dvoch vyhotoveniach, každé s platnosťou originálu, z ktorých každá zmluvná strana obdrží po jednom vyhotovení.
5. Strany prehlasujú, že majú plnú spôsobilosť na právne úkony, že túto zmluvu uzatvárajú pri plnom vedomí, slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne, nie v tiesni, čo potvrdzujú svojím podpisom.
6. **Dňom podpisu tejto zmluvy oboma zmluvnými stranami, stráca platnosť Nájomná zmluva č. 3/21A/700-2023 zo dňa 30.11.2023.**

V Hronovciach , dňa 01.07.2024

HRONBYT s.r.o.
LEVICKÁ CESTA 3
935 61 HRONOVCE
IČO: 46 561 889

Prenajímateľ

Nájomca