

Zmluva o nájme bytu

uzatvorená podľa § 685 a násl. zákona č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov

Zmluvné strany:

Prenajímateľ: **Obec Veľké Kostolany**
sídlo: M. R. Štefánika 800/1, Veľké Kostolany
IČO: 313149
Zastúpená: Mgr. Gilbertom Liškom, starostom obce

(ďalej len prenajímateľ)

a

Nájomca:

Mgr. Martin Porubský, , štátny občan SR, trvalo bytom Veľké Kostolany,
Družstevná 756/95 a Mgr. Eva Porubská rodená Danišková, , štátny občan SR,
trvalo bytom Veľké Kostolany, Potočná 23/23

(ďalej len nájomca)

uzatvorili túto zmluvu o nájme bytu:

ČLÁNOK I. PREDMET ZMLUVY

1. Predmetom tejto zmluvy je nájom bytu uvedeného a opísaného v článku II. tejto zmluvy nájomcom.
2. Prenajímateľ je vlastníkom stavby – bytový dom, so súpisným číslom: 193, na ulici Kanižská vo Veľkých Kostolanoch, orientačné číslo 58, postavenom na pozemku parcelné č. 325/2 nachádzajúci sa v katastrálnom území Veľké Kostolany, ktorý je evidovaný na Liste vlastníctva č. 1700 vedenom Okresným úradom Piešťany /ďalej len „bytový dom“, v ktorom sa nachádza prenájomný byt (predmet nájmu).

ČLÁNOK II. PREDMET NÁJMU

1. Predmetom nájmu je trojizbový byt č. 10 nachádzajúci sa v bytovom dome.
2. Predmetný byt pozostáva z:
 - 3 obytných miestností + kuchyne, spolu o podlahovej ploche 64,37 m²,
 - príslušenstva: predsieň o ploche 7,17 m², kúpeľňa o ploche 5,20 m², WC o ploche 0,96 m², komora o ploche 2,13 m², balkóna o ploche 4,14 m², skladového priestoru o ploche 9,68 m² a podiel v spoločných priestoroch o ploche 9,23 m².
3. Celková podlahová plocha bytu, vrátane príslušenstva je 102,88 m².
4. Súčasťou bytu je jeho vnútorné vybavenie:

- plynový kotol ústredného kúrenia s ohrievačom teplej vody,
- kuchynská linka s kombinovaným plynovým sporákom a digestorom a
- domový telefón, izbový termostát, sanita (vodovodné batérie, vaňa, umývadlo), bytové vodovodné, kanalizačné, elektrické, teplotné prípojky, okrem tých súčastí, ktoré sú určené na spoločné užívanie nájomcov bytov v bytovom dome.

Okrem týchto zariadení nie je byt vybavený iným zariadením.

ČLÁNOK III. VZNIK A DOBA NÁJMU

1. Prenajímateľ prenecháva do nájmu byt opísaný v článku I. a v článku II. tejto zmluvy spolu s jeho príslušenstvom a zariadením nájomcovi. Nájomca byt spolu s jeho príslušenstvom a zariadením do nájmu preberá. Nájomca je oprávnený spolu s bytom užívať aj spoločné časti a spoločné zariadenia bytového domu, a príslušenstvo bytového domu.
2. Prenajímateľ upravil režim prenájmu nájomných bytov všeobecne záväzným nariadením obce Veľké Kostoľany č. 2/2023 (ďalej len nariadenie obce). Nájomca vyhlasuje, že toto nariadenie obce pozná, berie ho na vedomie a zaväzuje sa dodržiavať všetky jeho ustanovenia, a to i v prípade ich zmien a doplnkov, ktoré vykoná obecné zastupiteľstvo obce v budúcnosti.
3. Nájomný vzťah vzniká dňa: 01.11.2024
4. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi byt spolu s príslušenstvom a zariadením v stave spôsobilom na jeho riadne užívanie, a to na dobu určitú do: 31.10.2027
5. Nájomca má právo na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy na byt na dobu určitú, pri dodržaní podmienok tejto nájomnej zmluvy, nariadenia obce a zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní /ďalej len zákon č. 443/2010 Z. z. o dotáciách – za takýto predpis bude považovaný aj taký právny predpis, ktorý prípadne nahradí v budúcnosti uvedený zákon).
6. O možnosti opakovaného uzatvorenia nájomnej zmluvy bude prenajímateľ nájomcu informovať minimálne 3 mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu bytu.
7. Nájomca, ak má záujem o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy, musí najmenej 60 dní pred dňom skončenia nájmu doručiť prenajímateľovi písomnú žiadosť o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy spolu s dokladmi vyžadovanými nariadením obce a preukazujúcimi splnenie podmienok nariadenia obce a zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách.
8. Nájomca vyhlasuje, že sa so stavom prenajatého bytu, jeho príslušenstva a zariadenia oboznámil pred podpísaním tejto zmluvy, mal možnosť jeho obhliadky a zaväzuje sa, že bude užívať byt spolu s jeho príslušenstvom a zariadením na účely bývania.
9. Popis bytu, výmery izieb a príslušenstva sú (bližšie) uvedené (opísané) v evidenčnom liste, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy ako príloha č. 1.

10. **Finančná zábezpeka.** Nájomca pred uzatvorením tejto zmluvy na základe Zmluvy o nájme bytu uzatvorenej dňa 29.10.2021 uhradil v prospech bankového účtu – číslo: IBAN: SK0209000000005074470868, vedený v banke: Slovenská sporiteľňa a.s., s variabilným symbolom: 1935810, peňažné prostriedky ako finančnú zábezpeku vo výške určenej v nariadení obce (trojnásobku mesačného nájomného), ktorú je prenajímateľ oprávnený si ponechať a nevrátiť ju po zániku Zmluvy o nájme bytu zo dňa 29.10.2021 nájomcovi, pričom v tejto súvislosti sa tak zmluvné strany dohodli, že si tak nájomca plní a splní povinnosť zaplatiť finančnú zábezpeku podľa tejto zmluvy prenajímateľovi a prenajímateľ je oprávnený ponechať si už zaplatené peňažné prostriedky pre účely finančnej zábezpeky podľa tejto zmluvy, pričom táto finančná zábezpeka je určená na zabezpečenie plnenia (platenia) dohodnutého nájomného a dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a zároveň zaplatenia prípadných škôd spôsobených nájomcom alebo členmi jeho domácnosti na byte a spoločných častiach a zariadeniach bytového domu. Nájomca sa zaväzuje po prípadnom použití finančnej zábezpeky túto doplniť do určenej výšky, a to do 10 dní od písomnej požiadavky prenajímateľa, v ktorej prenajímateľ zároveň upovedomí nájomcu o použití finančnej zábezpeky alebo jej časti.
11. Prenajímateľ je oprávnený použiť finančnú zábezpeku zloženú nájomcom na úhradu pohľadávok prenajímateľa voči nájomcovi na nájomnom, na úhradách za plnenia, na poplatku z omeškania a na opravy bytu, zariadenia a vybavenia bytu a tiež bytového domu, ktoré škody spôsobil nájomca alebo členovia jeho domácnosti.
12. Po skončení nájmu, v prípade, že nájomca bude mať uhradené všetky platby a nebude tak existovať pohľadávka prenajímateľa voči nájomcovi a zároveň nájomca riadne odovzdá byt prenajímateľovi, finančná zábezpeka alebo jej zostávajúca časť bude vrátená nájomcovi do 15 dní od prevzatia bytu prenajímateľom. V prípade, že na základe žiadosti nájomcu o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy k predmetu nájmu a po splnení určených podmienok bude uzatvorená nová nájomná zmluva, prenajímateľ nebude povinný finančnú zábezpeku alebo jej zostávajúcu časť vrátiť nájomcovi, ale bude oprávnený si ju ponechať za účelom splnenia povinnosti nájomcu poskytnúť prenajímateľovi finančnú zábezpeku podľa novej nájomnej zmluvy (čím nie je dotknutá povinnosť nájomcu zabezpečiť úhradu finančnej zábezpeky prenajímateľovi do výšky podľa novej nájomnej zmluvy), pričom v rozsahu, v akom sa budú tieto vzájomné pohľadávky kryť, dôjde k ich započítaniu k okamihu účinnosti novej nájomnej zmluvy (pri opakovanom nájme bytu).
13. Ak nedôjde k uzatvoreniu nájomnej zmluvy, prenajímateľ je povinný už prijatú finančnú zábezpeku bez zbytočného odkladu vrátiť nájomcovi.

ČLÁNOK IV.

PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

1. PRENAJÍMATEĽ SA ZAVÄZUJE:

- a) byt spolu s jeho príslušenstvom a zariadením v stave spôsobilom na jeho obvyklé užívanie (na bývanie) počas trvania nájomného vzťahu udržiavať na svoje náklady.
- b) zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu a spoločných častí a zariadení bytového domu.

2. NÁJOMCA SA ZAVÄZUJE:

- a) byť spolu s jeho príslušenstvom a zariadením, spoločné priestory a spoločné zariadenia domu riadne užívať,
- b) riadne a včas platiť nájomné a odplaty za služby a plnenia spojené s nájmom (užívaním) bytu,
- c) oznámiť prenajímateľovi počet osôb tvoriacich jeho domácnosť s uvedením ich mena a priezviska, pričom tieto osoby budú uvedené v evidenčnom liste, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy ako príloha č. 1.
- d) vykonávať drobné opravy bytu na svoje náklady a uhrádzať všetky náklady spojené s bežnou údržbou bytu.
- e) po skončení nájmu bytu tento vrátiť spolu s jeho príslušenstvom a zariadením v stave akom ho prevzal a s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie.
- f) umožniť vstup prenajímateľa do bytu za účelom kontroly bytu, vykonania opráv a údržby bytu, spoločných častí a spoločných zariadení domu, ako aj za účelom kontroly stavu meračovo dodávaných médií (najmä vodomera), a to po nevyhnutnú dobu na základe predchádzajúcej žiadosti prenajímateľa;
takúto povinnosť má aj voči zamestnancom Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR, príslušných orgánov štátnej správy, správcu bytového domu a iných kontrolných orgánov, za účelom kontroly (technického) stavu bytu, a to v súlade a za podmienok upravených v zákone č.443/2010 Z. z.
- g) hlásiť nutnosť opráv, ktoré má znášať prenajímateľ, bez zbytočného odkladu a súčasne mu umožniť ich riadne vykonanie.
- h) zabezpečiť dodržiavanie protipožiarnej bezpečnosti a starostlivosť o požiarne zariadenia a hasiace prístroje v bytovom dome,
- i) pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv, a užívať tak byt spôsobom, aby nenarušoval pokojné bývanie ostatných nájomcov bytov v bytovom dome.
- j) odstrániť závary a poškodenia predmetu nájmu, ktoré spôsobil sám, resp. tí, ktorí s ním predmet nájmu užívajú.
- k) neposkytnúť predmet nájmu do užívania akejkolvek tretej osobe (najmä do podnájmu).
- l) realizovať akékoľvek stavebné úpravy či iné zmeny na predmete nájmu len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, pričom prenajímateľ a nájomca sa výslovne dohodli, že nájomca nemá po skončení nájmu ani nárok na protihodnotu toho, o čo by sa zvýšila (prípadne) hodnota predmetu nájmu v dôsledku opráv, úprav či zmien predmetu nájmu nájomcom alebo v dôsledku akýchkoľvek iných skutočností.

3. ĎALŠIE POVINNOSTI NÁJOMCU:

- a) rešpektovať všetky povinnosti dané nariadením obce.
- b) prihlásiť seba a všetky osoby tvoriacich jeho domácnosť uvedené v evidenčnom liste na trvalý pobyt v obci Veľké Kostoľany, a to na adrese bytu (predmetu nájmu), ak nájomca a tieto osoby nie sú prihlásené na trvalý pobyt v obci Veľké Kostoľany k okamihu uzatvorenia tejto zmluvy na inej adrese, a zároveň neprihlásiť na trvalý ani prechodný pobyt v prenajatom byte žiadnu inú osobu (bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa).
- c) prenajatý byt nevymení ani neuskutoční prevod práv vyplývajúcich z nájmu bytu na iné osoby.
- d) byť v posledný deň trvania nájmu uvoľniť, vypratať, upratať a odovzdať ho prenajímateľovi a umožniť mu s ním nakladať.
- e) na svoje náklady odstrániť všetky škody vzniknuté na prenajatom byte, ktoré prenajímateľ zistí po odovzdaní bytu, a to v lehote do 30 dní odo dňa výzvy na ich odstránenie.
- f) oznámiť bezodkladne prenajímateľovi zmenu počtu osôb žijúcich v spoločnej domácnosti s nájomcom v byte.

Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2016/679 z 27. apríla 2016 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov“ umiestnenou na internetovej stránke obce – www.velkekostolany.sk.

6. Táto zmluva na základe zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších právnych predpisov (ďalej len „**Infozákon**“) nadobúda platnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v súlade s Infozákonom a Občianskym zákonníkom na webovom sídle prenajímateľa.

Vo Veľkých Kostolnoch, dňa 31.10.2024

.....
Obec Veľké Kostolany
Mgr. Gilbert Liška, starosta obce
prenajímateľ

.....
Mgr. Martin Porubský
nájomca

.....
Mgr. Eva Porubská
nájomca