

Zmluva o nájme bytu č. A 7

uzatvorená medzi:

Prenajímateľ: Obec Lukáčovce
štatutár: Ing. Jozefína Pokrývková, PhD.
Lukáčovce 2, 951 23 Lukáčovce
IČO: 00 308 188
bankové spojenie: Prima banka Slovensko a. s., pobočka Nitra

[REDACTED]
[REDACTED]

a

Nájomca: **Andrej Bulla**, rod. Bulla
[REDACTED], ženatý
[REDACTED]
a
Helena Bullová, rod. Lauková
[REDACTED] vydatá
[REDACTED]

za týchto podmienok:

I. Predmet nájmu

1. Prenajímateľ – vlastník bytového domu, prenecháva nájomcovi do užívania 3-izbový byt č. A 7 na 4.podlaží – v obytnom podkroví – v bytovom dome so súp. č.72, postavenom na parc. č. 180/2 v kat. úz. Lukáčovce, v obci Lukáčovce (ďalej len : byt).
2. Byt pozostáva z obývacej izby, spálne, izby, kuchyne, špajze, šatníka, kúpeľne, WC, zádveria, haly a loggie. Podlahová plocha bytu je 72,75 m² a loggie 3,69 m². Podrobný popis bytu a jeho vybavenosti je uvedený v evidenčnom liste č. A 7.
3. Nájomca je oprávnený spolu s osobami uvedenými v evidenčnom liste s bytom užívať aj spoločné priestory a spoločné zariadenia domu a využívať plnenia, ktoré sa poskytujú s užívaním bytu.
4. Nájomca vyhlasuje, že so stavom bytu, jeho príslušenstva a vedľajších miestností sa oboznámil dňa 14.7.2023 v prítomnosti zástupcu prenajímateľa.

5. Prenajímateľ odovzdal nájomcovi byt vrátane jeho príslušenstva v užívania schopnom stave.

II.

Doba nájmu

1. **Nájomný pomer vzniká dňom 25.7.2023 a uzatvára sa na dobu troch rokov t.j. do 24.7.2026.**
2. Nájomca má prednostné právo na opakované uzatvorenie nájmu bytu pri dodržaní podmienok, uvedených v tejto nájomnej zmluve, všeobecne záväzného nariadenia obce Lukáčovce č. 2/2023 o nakladaní s nájomnými bytmi pre občanov a príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka. Prenajímateľ minimálne 90 dní pred skončením nájmu vyzve nájomcu o možnosti opakovaného uzatvorenia nájomnej zmluvy. Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku nájomného dohodnutú v čl. III ods. 1 tejto zmluvy len v prípade, že mu to ukladá všeobecne záväzný platný právny predpis.
3. Nájomca sa zaväzuje dňom skončenia nájmu uvoľniť a odovzdať prenajímateľovi byt v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie. V opačnom prípade je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi náklady a tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu, v akom ho nájomca prevzal.
4. Nájomca nemá podľa ustanovenia § 712 a ods. 9 Občianskeho zákonníka pri zániku nájmu dohodnutého na určitý čas právo na bytovú náhradu. O tejto skutočnosti bol nájomca upovedomený a berie ju na vedomie.

III.

Cena nájmu, poplatok z omeškania

1. Dňom uzavretia tejto nájomnej zmluvy vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenajímateľovi nájomné za byt a preddavky na úhradu plnenia – služby poskytované s užívaním bytu. Nájomca je povinný platiť za užívanie bytu **mesačné nájomné vo výške 97,92 €**. Príspevok do fondu prevádzky, údržby, opráv a úhradu režijných nákladov bude nájomca uhrádzať podľa údajov uvedených v evidenčnom liste. Prenajímateľ má právo výšku príspevku do fondu prevádzky, údržby a opráv a výšku príspevku na úhradu režijných nákladov každoročne upraviť o mieru inflácie, vyhlásenej Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok.
2. Nájomca je tiež povinný spoločne s nájomným uhrádzať mesačne preddavky za služby spojené s užívaním bytu, a to najmä za dodávku tepla, teplej úžitkovej vody, pitnej vody, elektrickej energie pre spoločné priestory, odvádzanie odpadových vôd a iných služieb zabezpečovaných prenajímateľom. Výšku preddavku určí prenajímateľ primerane podľa údajov uvedených v evidenčnom liste bytu.
3. Úhrady uvedené v ods.1 a 2 sú splatné najneskôr **10. dňa príslušného mesiaca**.
4. Nájomca môže uhrádzať bezhotovostne bankovým prevodom na uvedené číslo účtu [redacted] v Prima Banke Slovensko a.s., pobočka Nitra alebo poštovou poukážkou na tento účet, prípadne do pokladne

prenajímateľa. Pri bezhotovostnej úhrade uvedie nájomca ako variabilný symbol svoje rodné číslo a ako špecifický symbol rok a mesiac, za ktorý platí úhrady (napr.202307).

5. Nájomca najneskôr 5 dní pred vznikom nájmu oznámi prenajímateľovi príslušníkov domácnosti, ktorí budú s ním v predmetnom byte bývať. Pri zmene počtu osôb bývajúcich v byte nájomca túto skutočnosť oznámi prenajímateľovi najneskôr do 30 dní od jej vzniku.
6. Prenajímateľ má právo zmeniť výšku mesačných preddavkov na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu, ak je pre to dôvod vyplývajúci z počtu bývajúcich osôb, zmeny právnych alebo cenových predpisov alebo zo zmeny rozsahu plnení – služieb poskytovaných s užívaním bytu. Prenajímateľ sa zaväzuje, že oznámi nájomcovi zmenu výšky preddavkov písomne pred ich splatnosťou.
7. Výšku mesačných preddavkov prenajímateľ zmení v prípadoch uvedených v bode 6 od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo prenajímateľa na vykonanie zmeny.
8. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu do piatich dní po ich splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške 0,1 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania, najmenej však 0,83 € za každý i začatý deň omeškania.
9. Preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu prenajímateľ vyúčtuje podľa skutočných nákladov v termíne najneskôr do 31.mája za predchádzajúci kalendárny rok. Podľa výsledkov vyúčtovania:
 - a) preplatok vráti prenajímateľ nájomcovi do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania,
 - b) nedoplatok zaplatí nájomca prenajímateľovi do 30 dní od doručenia vyúčtovania.

IV.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca je povinný užívať byt, spoločné priestory a zariadenia domu riadne a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu. Pri výkone svojich práv je nájomca povinný dbať, aby nenarušil nájomcom ostatných bytov výkon ich práv.
2. Nájomca je povinný vykonávať všetky drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním, pričom náklady s tým spojené ako aj náklady spojené s bežnou údržbou bytu a jeho príslušenstva nájomca hradí sám.
3. Pojem drobných opráv a nákladov spojených s bežnou údržbou bytu a jeho príslušenstva sa na účely tejto nájomnej zmluvy vykladá v súlade s príslušnými ustanoveniami nariadenia vlády SR č. 87/1995Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.
4. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a o 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 bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu tých opráv v byte, ktoré znáša prenajímateľ a umožniť ich vykonanie; inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.

6. Ak prenajímateľ nesplní svoju povinnosť odstrániť závady brániace riadnemu užívaniu bytu, alebo ktorými je výkon nájomcovho práva užívať byt ohrozený, má nájomca právo po predchádzajúcom upozornení prenajímateľa závady odstrániť v nevyhnutnej miere a požadovať od prenajímateľa náhradu účelne vynaložených nákladov.
7. 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.
8. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v byte bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.
9. Nájomca nesmie dať byt do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa.
10. Nájomca je povinný do jedného mesiaca oznámiť prenajímateľovi zmenu skutočností rozhodujúcich pre určenie výšky mesačných preddavkov na plnenia poskytované s užívaním bytu.
11. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť odstránenie závad, ktoré sa vyskytnú pri poskytovaní plnení spojených s užívaním bytu, na ktoré ho nájomca upozorní.
12. Prenajímateľ podľa individuálneho posúdenia môže žiadať od nájomcu pri podpise zmluvy predložiť notársku zápisnicu, ktorá bude súčasťou nájomnej zmluvy a bude slúžiť ako titul pre výkon rozhodnutia vypratania bytu.
13. Nájomca berie na vedomie, že za škodu spôsobenú na spoločných častiach a zariadeniach Bytového domu zodpovedá v rovnakom pomere spolu s ostatnými nájomcami Bytového domu s výnimkou prípadov, kedy sa preukáže zavinenie konkrétnej osoby.
14. Nájomca je povinný vykonávať spolu s nájomcami ostatných bytov upratovanie spoločných častí a spoločných zariadení Bytového domu.
15. Nájomca je povinný vykonávať spolu s nájomcami ostatných bytov všetky práce spojené s bežnou starostlivosťou o pozemky príľahlé k Bytovému domu ako je: starostlivosť o verejnú zeleň a údržba chodníkov počas zimného obdobia.
16. Nájomca a osoby tvoriace jeho domácnosť sú povinní umožniť zamestnancom príslušných úradov a kontrolných orgánov vstup do nájomného bytu za účelom výkonu kontroly jeho technického stavu.

V.

Skončenie nájmu

1. Nájom bytu sa skončí uplynutím doby, na ktorú bol dojednaný. Ustanovenie § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka neplatí pre zánik nájmu bytu.
2. Pred uplynutím doby, na ktorú bol nájom dojednaný, sa nájom bytu môže skončiť písomnou dohodou prenajímateľa a nájomcu.
3. Nájomca môže vypovedať nájom bytu aj bez udania dôvodu, a to písomnou výpoveďou, ktorú doručí prenajímateľovi. Ak bola daná písomná výpoveď zo strany nájomcu, skončí sa nájom bytu uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota sú dva mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola prenajímateľovi doručená výpoveď.

4. Nájom zaniká po prerokovaní obecným zastupiteľstvom a so súhlasom štatutára obce písomnou výpoveďou nájmu správcom ak nájomca:
 - a) hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil včas nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako jeden mesiac,
 - b) nevyužíva byt bez vážnych dôvodov viac ako dva mesiace,
 - c) bez súhlasu vlastníka v predmetnom bytu ubytuje osoby, ktoré nie sú uvedené na evidenčnom liste k tomuto bytu
 - d) využíva prenajatý byt bez súhlasu vlastníka na iné účely ako na býva nie, alebo ak nájomca alebo ten, kto s ním býva sústavne porušuje dobré mravy v dome a domový poriadok.
 - e) nájom bytu sa skončí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená nájomcovi.
5. Prenajímateľ po skončení nájmu nenahradí nájomcovi náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal v byte bez súhlasu prenajímateľa, ani protihodnotu toho, o čo sa kvalita a vybavenie bytu zlepšili, a to ani vtedy, ak prenajímateľ od nájomcu nebude považovať uvedenie bytu do pôvodného stavu.

VI.

Osobitné ustanovenia

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca najneskôr pri podpise tejto zmluvy uhradí prenajímateľovi peňažnú čiastku vo výške 6 – tich mesačných splátok nájomného, t. j. **587,52 €**, ako finančnú záruku pre zabezpečenie splácania nájomného a úhrad za prípadné poškodenie bytu.
2. Finančná zábezpeka bude vrátená nájomcovi po ukončení nájmu bytu a vykonaní konečného vyúčtovania nákladov za služby spojené s užívaním bytu najneskôr do 30.6. kalendárneho roka nasledujúceho po ukončení nájmu.

V prípade, že ku dňu skončenia nájmu má nájomca uhradené všetky zálohové platby na byt a byt odovzdal nepoškodený a bez závad, zaväzuje sa prenajímateľ okamžite pri ukončení nájmu vrátiť nájomcovi časť finančnej záruky vo výške 2/3 z celkovej sumy. Zvyšná 1/3 finančnej zábezpeky bude vysporiadaná po vyúčtovaní nákladov za služby.

Nájomca je povinný po ukončení nájmu nahlásiť prenajímateľovi adresu a číslo účtu na poukázanie finančnej zábezpeky.

3. Ak nájomca bude užívať na základe splnenia všetkých podmienok byt po dobu 30-tich rokov, započíta sa mu vložená peňažná čiastka na nájomnom za posledný pol rok nájmu bytu.

VII.

Záverečné ustanovenia

1. Nájomca nemá v prípade ukončenia nájmu nárok na náhradný byt ani žiadne ubytovanie. Nájomca je povinný uvoľniť byt v prípade skončenia nájmu najneskôr v posledný deň doby nájmu.

2. Prenajímateľ nie je povinný uhradiť nájomcovi pri skončení nájmu náklady na stavebné úpravy, ktoré nájomca v byte vykonal.
3. Do nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy sú účastníci zmluvy viazaní svojim prejavom vôle.
4. Túto zmluvu možno meniť len písomnou dohodou oboch zmluvných strán vo forme písomného dodatku podpísaného účastníkmi zmluvy.
3. Zmluva sa vyhotovuje v 2 rovnopisoch, 1 rovnopis pre prenajímateľa a 1 rovnopis pre nájomcu.
4. Vzťahy touto zmluvou neupravené sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka, všeobecne záväzným nariadením obce č. 2/2023 a ostatnými právnymi predpismi, platnými na území Slovenskej republiky.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že sú spôsobilé uzavrieť túto zmluvu, ich spôsobilosť na právne úkony nebola obmedzená, že zmluva, ktorú uzatvárajú po vzájomnej dohode, obsahuje ich slobodnú, vážnu, určitú a zrozumiteľnú vôľu, obsahu zmluvy porozumeli a na znak súhlasu s ním zmluvu podpisujú.

V Lukáčovciach dňa

.....

podpis prenajímateľa

.....

podpis nájomcu