

Zmluva o nájme bytu č. 703/1

v zmysle §685 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník
v znení neskorších predpisov

Prenajímateľ:

Obec Biňa
so sídlom Biňa 107, 943 56 Biňa
IČO 00308803
zastúpená starostom Ing. Anitou Herbácskóovou, PhD.

(ďalej len „Prenajímateľ“)

Nájomca:

meno a priezvisko **Attila Treindl**

(ďalej len „nájomca“ a spolu s prenajímateľom „zmluvné strany“)

uzatvárajú v zmysle § 685 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“) zmluvu o nájme bytu za nasledovných podmienok:

Čl.I.

- (1) Prenajímateľ je výlučným vlastníkom bytu č. 1 vo vchode č. 703 na prízemí bytového domu postaveného v obci Biňa v katastrálnom území obce Biňa na parcele číslo 6/20, vedenom Okresným úradom Nové Zámky, katastrálny odbor.
- (2) Byt pozostáva z nasledovných miestností:
 - a. Predsieň o výmere 8,69 m²,
 - b. WC o výmere 1,15 m²,
 - c. Kúpeľňa o výmere 4,87 m²,
 - d. Špajza o výmere 1,38 m²,
 - e. Kuchyňa o výmere 10,55 m²,
 - f. komora o výmere 3,32 m²,
 - g. detská izba o výmere 13,13 m²,
 - h. spálňa o výmere 13,50 m²,
 - i. obývacia izba o výmere 19,31 m²,Celková výmera podlahovej plochy bytu je 75,90 m².
- (3) Príslušenstvo bytu je najmä: kuchynská linka, plynový sporák, digestor, drez, splachovací záchod, vaňa, umývadlo v kúpeľni, vodovodné batérie v kuchyni a kúpeľni, vypínače, zásuvky, okná, dvere, rozvod teplej a studenej vody, elektrická svetelná inštalácia, panelové radiátory,

poštová schránka, zvonček, vodomér studenej a teplej vody, plynomer, elektromer, plávajúca podlaha, telefónna, televízna a internetová prípojka, elektrický vrátnik.

Čl.II.

- (1) Predmetom zmluvy je nájom bytu uvedeného v Čl.I., s ktorým je spojené aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia bytového domu, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
- (2) Byt sa prenájma na účely bývania nájomcu. Spolu s nájomcom sú oprávnení byt užívať len osoby uvedené v evidenčnom liste vlastníka bytu. Iné osoby nie sú oprávnené byt užívať, tým nie je dotknuté právo nájomcu prijímať návštevy v trvaní najviac 7 dní po sebe nasledujúcich kalendárnych dní, najviac 14 dní v kalendárnom roku.
- (3) Nájomca je povinný byt užívať hospodárne, šetrne a udržiavať ho v súlade s hygienickými normami a zvyklosťami a v súlade s platným domovým poriadkom, s ktorým bol oboznámený.

Čl.III.

- (1) Správu bytu uvedeného v čl.I. tejto zmluvy ako aj správu nájomného domu vykonáva spoločnosť ENERTBYT s.r.o. so sídlom Lipová 1, 943 01 Štúrovo, na základe príkaznej zmluvy č. 12/2013 uzavretej s príkazcom Obec Bíňa dňa 19.12.2013 a jej dodatku zo dňa 18.04.2014.
- (2) Správa nájomných domov zahŕňa nasledovné činnosti:
 - 1. Zabezpečenie plnení pre bytové domy**
 - 1.1. Dodávku studenej vody z verejných vodovodov a vodární
 - 1.2. Odvádzanie odpadových vôd, dažďových a zrážkových vôd
 - 1.3. Dodávka elektrickej energie pre spoločné časti a zariadenia domov
 - 1.4. Dodávky ďalších služieb podľa dohody s vlastníkom
 - 2. Právna činnosť**
 - 2.1. Uzavretie a vypovedanie nájmu podľa ustanovení Občianskeho zákonníka
 - 2.2. Zabezpečenie vymáhania dlhov
 - 2.3. Zabezpečenie právnych služieb
 - 3. Ekonomická agenda**
 - 3.1. Vedenie účtovných dokladov jednotlivých nájomníkov
 - 3.2. Vedenie ekonomickej agendy v spojitosti s poskytovanými službami a plneniami
 - 3.3. Vedenie evidencie platieb za služby a nájomného
 - 3.4. Výpočet výšky mesačných preddavkov nájomného podľa pokynov
 - 3.5. Vlastníka a plnení spojené s užívaním bytov, výpočet jej zmeny a oznamovanie dôvodu zmien
 - 3.6. Rozúčtovanie nákladov na jednotlivé byty
 - 3.7. Inkasovanie úhrad nájomného, plnení, účtovanie a zápis došlých platieb
 - 3.8. Úhrada nákladov (aj zálohových) na plnenia spojené s užívaním
 - 3.9. Zabezpečenie písomných upomienok nájomcom v prípade meškania platieb
 - 3.10. Mesačné účtovanie ekonomickej agendy
 - 3.11. Vedenie ucelenej účtovnej agendy
 - 3.12. Vrátenie preplatkov a nedoplatkov za ročné vyúčtovanie
 - 3.13. Vedenie evidencie faktúr, kontrola správnosti čo do množstva a kvality

3.14. Vedenie pasportu bytového domu a príslušných evidenčných listov bytov

4. Zabezpečenie opráv a údržby

- 4.1. Opravy a údržbu spoločných častí a zariadení domu
 - 4.2. Odborné prehliadky a skúšky elektrických zariadení v spoločných častiach domu podľa platných predpisov
 - 4.3. Plnenia v súlade s osobitnými právnymi predpismi/napr. predpisy o požiarnej ochrane, BOZP, stavebný zákon, všeobecne záväzné nariadenia (VZN) obce
 - 4.4. Zabezpečenie dezinfekcie, dezinfekcie a deratizácie bytov, spoločných častí a zariadení domov
 - 4.5. Odstraňovanie havarijných stavov a obnovenie prevádzky objektu
 - 4.6. Predložiť jedenkrát ročne plán údržby a opráv
 - 4.7. Údržbu a opravu zabezpečuje príkazník na podnet a náklady príkazcu.
5. Ďalšie činnosti
- 5.1. Odovzdávanie bytov do nájmu nájomcom, po ukončení nájmu tieto byty od nájomcov preberať, udeľovať súhlas k výmene bytov, vystavovanie nájomných zmlúv, vystavovanie preberacích a odovzdávacích protokolov
 - 5.2. Obhliadková činnosť správcu v bytovom dome
 - 5.3. Poistenie bytových domov a vedenie príslušnej agendy
 - 5.4. Evidencia a vybavovanie podaní nájomcov bytov
 - 5.5. Archivácia písomností súvisiaca s výkonom správy

Čl.IV.

- (1) Nájom vzniká dňom nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.
- (2) Zmluva je uzavretá na dobu určitú a to na jeden rok od nadobudnutia účinnosti zmluvy.
- (3) Nájomca má právo na opakované uzavretie nájomnej zmluvy o nájme nájomného bytu pri dodržiavaní podmienok dohodnutých v nájomnej zmluve a uvedených v § 12 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov.
- (4) O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude prenajímateľ informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu podľa tejto zmluvy.

Čl.V.

- (1) Nájomné je 180 Eur (slovom „stoosemdesiat eur“) mesačne. Prenajímateľ DPH neuplatňuje. Nájomné nezahŕňa náklady za služby spojené s užívaním bytu.
- (2) Nájomné je splatné mesačne vopred do 25.ho dňa mesiaca za bežný kalendárny mesiac.
- (3) Prenajímateľ je povinný zabezpečiť s užívaním bytu nasledovné plnenia:
 - a. Odvoz odpadu z kanalizačnej žumpy
 - b. Dodávku studenej vody
 - c. Osvetlenie spoločných priestorov.

- (4) Náklady podľa ods. 3 písm. a) tohto článku hradí nájomca na základe vyúčtovania prenajímateľa najmenej raz ročne v pomere spotreby studenej vody v byte k spotrebe studenej vody vo všetkých bytoch nachádzajúcich sa v bytových domoch pod súp. číslom 703 a 704. ak by nebolo možné tento pomer určiť, nájomca hradí náklady v pomere 7,14% z celkových nákladov za odvoz odpadu.
- (5) Náklady podľa ods. 3 písm. b) tohto článku hradí nájomca na základe vyúčtovania prenajímateľa najmenej raz ročne podľa skutočnej spotreby vodomera v byte.
- (6) Náklady podľa ods. 3 písm. c) tohto článku hradí nájomca na základe vyúčtovania prenajímateľa najmenej raz ročne vo výške 14,28% z celkovej spotreby elektrickej energie podľa elektromeru nachádzajúceho sa v spoločných priestoroch.
- (7) Nájomca zabezpečuje na vlastné náklady a nebezpečenstvo:
 - a. Dodávku teplej úžitkovej vody
 - b. Dodávku elektriny podľa elektromeru namontovaného v byte
 - c. Dodávku plynu podľa plynomeru namontovaného v byte.
- (8) Po skončení nájmu je nájomca povinný do 14 dní ukončiť zmluvy o dodávke elektrickej energie a plynu s dodávateľmi týchto služieb a umožniť prenajímateľovi uzavrieť nové zmluvy o dodávke elektrickej energie a plynu.

ČI.VI.

- (1) Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.
- (2) Nájomca je povinný umožniť zamestnancom príslušných úradov a kontrolných orgánov vstup do nájomného bytu za účelom výkonu kontroly jeho technického stavu v zmysle §18 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov.
- (3) Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou hradí nájomca. Drobné opravy bytu sú vymenované v nariadení vlády SR č. 87/1995 Z. z.
- (4) Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi jeden kľúč od vchodových dverí do bytového domu a 3(tri) kľúče od bytu. Nájomca nie je oprávnený bez písomného súhlasu vymeniť zámok od vchodových dverí od bytového domu. Po predchádzajúcom písomnou oznámení nájomca je oprávnený vymeniť zámok od bytu a pôvodný zámok s kľúčmi odovzdať prenajímateľovi do troch dní odo dňa výmeny. Po skončení nájmu je nájomca povinný odmontovať vlastný zámok na vlastné náklady a namontovať pôvodný zámok patriaci k bytu.

ČI.VII.

- (1) Ak prenajímateľ nesplní svoju povinnosť odstrániť závady brániace riadnemu užívaniu bytu, alebo ktorým je výkon práv nájomcu ohrozený, nájomca má právo po predchádzajúcom upozornení prenajímateľa závady odstrániť v nevyhnutnej miere a požadovať od neho náhradu účelne vynaložených nákladov.
- (2) Právo na náhradu podľa bodu 1 tohto článku nájomca musí uplatniť u prenajímateľa bez zbytočného odkladu. Právo zanikne do šiestich mesiacov od odstránenia závad.

Čl.VIII.

- (1) Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v dome sám alebo tí, ktorí s ním bývajú. Ak sa tak nestane, prenajímateľ má právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.
- (2) Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v byte bez súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady. Nájomca môže byť vymaľovať na svoje náklady.
- (3) Prenajímateľ je oprávnený vykonávať stavebné úpravy bytu a iné podstatné zmeny v byte iba so súhlasom nájomcu. Tento súhlas možno odoprieť len z vážnych dôvodov. Ak prenajímateľ vykoná také úpravy na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, nájomca je povinný ich vykonanie umožniť inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.

Čl.IX.

- (1) Prenajímateľ je oprávnený požadovať prístup k bytu každý posledný piatok v mesiaci od 17:00 hod do 19:00 hod za účelom kontroly, či nájomca byt užíva riadnym spôsobom a za účelom odpočítania vodomeru.

Čl.X.

- (1) Nájomný vzťah zanikne uplynutím doby, na ktorú bol tento nájom dojednaný.
- (2) Nájom bytu zanikne aj písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom, alebo písomnou výpoveďou.
- (3) V písomnej výpovedi musí byť uvedená lehota, kedy sa má nájom skončiť, a to najmenej tri mesiace tak, aby skončila ku koncu kalendárneho mesiaca, ak lehota nie je uvedená, skončí na nájom posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej strane.
- (4) Prenajímateľ môže vypovedať zmluvu len z dôvodov uvedených § 711 Občianskeho zákonníka.
- (5) Po skončení nájmu nájomca nemá právo na náhradný byt alebo náhradné ubytovanie, okrem prípadu, ak nájom bytu skončil pred uplynutím dohodnutej doby z dôvodu, že byt bez zavinenia nájomcu nie je možné ďalej užívať, alebo ak ide o služobný byt alebo o byt alebo o byt osobitného určenia a nájomca pred jeho užívaním ukončil užívanie iného bytu.

Čl.XI.

- (1) Po skončení nájmu nájomca je povinný vrátiť byt v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Po skončení nájmu je nájomca povinný byt odovzdať vymaľovaný bielou farbou.
- (2) Ak po skončení nájmu došlo k poškodeniu alebo nadmernému opotrebeniu bytu v dôsledku zneužitia, zodpovedá nájomca aj za škody spôsobené osobami, ktorým umožnil prístup k bytu,

za náhodu však nezodpovedá. Prenajímateľ sa môže domáhať uvedenej náhrady len do šiestich mesiacov od vrátenia bytu, inak jeho nárok zaniká.

Čl.XII.

- (1) Nájomca je povinný zaplatiť prenájomcovi zmluvnú pokutu v sume
 - a. 500 Eur (slovom „päťsto eur“) ak nájomca, osoby uvedené v evidenčnom liste k bytu, alebo osoby, ktorým nájomca umožnil prístup k bytu užívajú byt alebo bytový dom v rozpore s čl.II ods. 3 tejto zmluvy alebo v rozpore s § 711 ods.1 písm. c) Občianskeho zákonníka,
 - b. 1000 Eur (slovom „tisíc eur“) ak nájomca prenajme byt alebo časť bytu bez písomného súhlasu prenájomcu za každý prípad osobitne,
 - c. 0,03% za každý kalendárny deň omeškania z nezaplatenej sumy nájomného, alebo z nezaplatenej sumy úhrad spojených s užívaním bytu,
 - d. 1000 Eur (slovom „tisíc eur“) ak nájomca ani po písomnej výzve prenájomcu neumožní kontrolu podľa čl. IX. Tejto zmluvy za každý prípad osobitne,
 - e. 1000 Eur (slovom „tisíc eur“) ak nájomca vykoná zmeny v byte bez písomného súhlasu prenájomcu za každý prípad osobitne,
 - f. 20 Eur (slovom „dvadsať eur“) za každý kalendárny deň omeškania s vypratáním bytu po skončení nájmu , najviac 1000 Eur (slovom „tisíc eur“),
 - g. 1000 Eur (slovom „tisíc eur“) ak nájomca vráti byt v rozpore so zmluvou.
- (2) Nájomca je povinný zaplatiť zmluvnú pokutu aj keď porušenie povinnosti nezavinil a prenájomca sa môže domáhať náhrady škody presahujúcej zmluvnú pokutu.
- (3) Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu do piatich dní po jej splatnosti, je povinný zaplatiť prenájomcovi poplatok z omeškania. Poplatok z omeškania je za každý deň omeškania 1 promile dlžnej sumy, najmenej však 0,83 Eur za každý i začatý mesiac omeškania.

Čl.XIII.

- (1) Nájomca sa zaväzuje zaplatiť prenájomcovi zábezpeku na všetky peňažné pohľadávky prenájomcu, ktoré môžu vzniknúť prenájomcovi voči nájomcovi podľa tejto zmluvy.
- (2) Výška zábezpeky je 1000 Eur (slovom „tisíc eur“).
- (3) Zábezpeka je splatná do 30 dní po nadobudnutí účinnosti tejto zmluvy.
- (4) Prenajímateľ je povinný vrátiť zábezpeku bezúročne do 14 dní po skončení nájmu a po vypratání bytu. Prenajímateľ je oprávnený zo zábezpeky jednostranne odpočítať (započítať) splatné peňažné záväzky nájomcu voči prenájomcovi.
- (5) Nájomca nie je oprávnený svoje pohľadávky a páva vyplývajúce z tejto zmluvy postúpiť bez písomného súhlasu prenájomcu ani po zániku tejto zmluvy.
- (6) Nájomca nemôže jednostranne započítať voči prenájomcovi svoje pohľadávky vyplývajúce z tejto zmluvy alebo nadobudnuté pohľadávky bez písomného súhlasu prenájomcu ani po zániku tejto zmluvy.

Čl.XIV.

- (1) Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, pričom každá zo zmluvných strán obdrží po jednom rovnopise.
- (2) Zmluvu je možné meniť alebo doplniť len písomne vo forme dodatku k tejto zmluve.
- (3) Zmluva je účinná dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle Obce Bíňa- Zmluva bola schválená uznesením Obecného zastupiteľstva Obce Bíňa č. 32/2011/02 zo dňa 28.02.2011 z dôvodu hodného zreteľa.
- (4) Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzatvorili na základe vlastnej, slobodnej, a vážnej vôle, zmluvu si prečítali, jej obsahu rozumejú a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.

V Bíni, dňa 01.06.2026

.....
Prenajímateľ

.....
Nájomca