

ZMLUVA O NÁJME BYTU

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

Prenajímateľ: Obec Bohdanovce nad Trnavou

Sídlo: Obecný úrad, Trhová ulica 268/1, 919 09 Bohdanovce nad Trnavou
IČO: 00312266

bankové spojenie: [REDAKOVANÉ]

zastúpená: Ivan Bočko, starosta obce
/ďalej len prenajímateľ/

Nájomca: Mgr. Juraj Janček, PhD., r.č. [REDAKOVANÉ]

Mgr. Michaela Jančeková, r.č. [REDAKOVANÉ]

bytom: [REDAKOVANÉ], 919 09 Bohdanovce nad Trnavou

uzavreli túto zmluvu o nájme bytu:

Článok I. Predmet zmluvy

Predmetom tejto zmluvy je nájom bytu uvedeného a opísaného v čl. II. tejto zmluvy.

Článok II. Predmet nájmu

1. Predmetom nájmu je trojizbový byt C1, nachádzajúci sa na prízemí bytového domu v Bohdanovciach nad Trnavou, Na Panšule súpisné číslo 392, orientačné číslo 2, celková podlahová plocha bytu bez balkónov a logií je 75,35 m², zapísaný na Katastrálnom úrade v Trnave, ktorého výlučným vlastníkom je prenajímateľ.
2. Predmetný byt pozostáva z:

- predsieň	3,90 m ²
- chodba	6,85 m ²
- kúpeľňa	4,30 m ²
- WC	1,70 m ²
- kotolňa	1,70 m ²
- kuchyňa	12,10 m ²
- izba	13,70 m ²
- obývacia izba	18,80 m ²
- spálňa	12,30 m ²
Spolu	75,35 m²
3. V byte sú umiestnené tieto zariadenia:
 - plynový kotol ústredného kúrenia so zásobníkom teplej vody a termostatom

- kuchynská linka
- domový telefón

Okrem týchto zariadení nie je byt vybavený iným hnutelným zariadením.

Článok III.

Zoznam osôb prihlásených v nájomnom byte

1. Mgr. Juraj Janček, PhD., nar. [REDACTED]
2. Mgr. Michaela Jančeková, nar. [REDACTED]
3. Marek Janček, nar. [REDACTED]
4. Paulína Jančeková, nar. [REDACTED]

Článok IV.

Vznik a doba nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva do nájmu byt opísaný v čl. I. a v čl. II. tejto zmluvy spolu s jeho príslušenstvom a zariadením nájomcovi. Nájomca preberá do nájmu byt spolu s jeho príslušenstvom a zariadením.
2. Prenajímateľ upravil režim prenájmu nájomných bytov Všeobecne záväzným nariadením obce Bohdanovce nad Trnavou č. 40/2014 zo dňa 26.6.2014 o nakladaní s nájomnými bytmi pre občanov /ďalej VZN/. 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 dňom podpísania tejto zmluvy a všetkých jej príloh.
4. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi byt spolu s jeho príslušenstvom a zariadením v stave spôsobilom na jeho riadne užívanie a to na dobu určitú 3 roky od **1.7.2023 do 30.6.2026**. Nájomca má právo na opakované predĺženie nájmu na dobu 3 roky. Predĺženie nájmu bude riešené v zmysle VZN č. 40/2014 a Dodatku č. 1/2016, § 6 odst.11, a to uzatvorením novej nájomnej zmluvy s pripojenou notárskou zápisnicou.
5. Nájomca sa so stavom prenajatého bytu oboznámil pred podpísaním tejto zmluvy a bude užívať byt spolu s jeho príslušenstvom a zariadením na účely bývania.

Článok V.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ sa zaväzuje:
 - a) Byt spolu s jeho príslušenstvom a zariadením v stave spôsobilom na jeho obvyklé užívanie počas trvania nájomného vzťahu udržiavať na svoje náklady.
 - b) Zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.
2. Nájomca sa zaväzuje:
 - a) Byt 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 bytu.
 - c) Vykonávať drobné opravy bytu na svoje náklady a uhrádzať náklady spojené s bežnou údržbou bytu.
 - d) Po skončení nájmu bytu tento vrátiť spolu s jeho príslušenstvom a zariadením v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

- e) Vykonať zmeny na prenajatom byte a jeho príslušenstve a zariadeniach len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.
 - f) Prenechať byt do podnájmu tretím osobám len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.
 - g) Umožniť vstup prenajímateľa do bytu za účelom kontroly bytu, opráv a údržby bytu, spoločných častí a spoločných zariadení domu, ako aj za účelom kontroly stavu vodomeru a to po nevyhnutnú dobu na základe predchádzajúcej žiadosti prenajímateľa.
 - h) Rešpektovať všetky povinnosti dané VZN obce. Najmä sa zaväzuje, že:
 - neprihlási inú osobu ako seba a svojich potomkov žijúcich s ním v spoločnej domácnosti na trvalý pobyt v prenajatom byte,
 - prenajatý byt nevymení ani neuskutoční prevod práv vyplývajúcich z nájmu bytu,
 - byt ku dňu nasledujúcemu po dni skončenia nájmu uvoľní, odovzdá ho prenajímateľovi a umožní mu s ním nakladať,
 - nahradí všetky škody vzniknuté na prenajatom byte, ktoré prenajímateľ zistí v lehote do 30 dní odo dňa skončenia nájmu a odovzdania bytu.
 - i) Hlásiť nutnosť opráv, ktoré má znášať prenajímateľ, bez zbytočného odkladu a súčasne mu umožniť ich riadne vykonanie.
 - j) Pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade skončenia nájmu, ak nájomca dňa nasledujúceho po dni skončenia nájmu neodovzdal byt prenajímateľovi, súhlasí s výkonom rozhodnutia vypratáním bytu na náklady nájomcu. Titulom pre výkon rozhodnutia bude notárska zápisnica, ktorú je nájomca povinný predložiť prenajímateľovi do 10 dní odo dňa podpísania nájomnej zmluvy. Notárska zápisnica tvorí prílohu tejto zmluvy.

Článok VI.

Nájomné a ostatné úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu

1. Nájomca je povinný platiť za užívanie bytu :
- | | |
|--|-------------------------|
| nájomné | 119,17 € mesačne |
| režijné náklady | 29,17 € mesačne |
| príspevok do fondu prevádzky, údržby a opráv | 71,52 € mesačne |
| poistné | 4,14 € mesačne |
| vodné a stočné | 20,00 € mesačne |
| dodávka elektrickej energie pre spoločné priestory | 2,00 € mesačne |
| SPOLU | 246,00 € mesačne |
2. Nájomné za nájomný byt spolu s príspevkom do fondu prevádzky, údržby a opráv, zálohovú platbu za vodné a stočné, dodávku elektrickej energie za spoločné priestory a poistné sa uhrádza vždy 1 mesiac vopred, a to do 25. dňa predchádzajúceho mesiaca. Výšku nájmu stanoví správca v zmysle platných predpisov.
3. Nájomca je povinný platiť samostatné úhrady za dodávku elektrickej energie, plynu, poplatky za TV a rozhlas a poplatky za používanie jednotnej telekomunikačnej siete priamo ich poskytovateľom – dodávateľom. Prenajímateľ nezodpovedá za ich riadne poskytovanie – dodávku.

4. Úhradu za odvoz pevného komunálneho odpadu uhrádza nájomca obci ročne na základe platobného výmeru obce.
5. Prenajímateľ je oprávnený upraviť vždy k 1. januáru bežného roka výšku príspevku do fondu opráv a výšku režijných nákladov o výšku inflácie zistenej a vyhlásenej Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok v Slovenskej republike.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že pred uzatvorením nájomnej zmluvy v zmysle Zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní nájomca uhradí prenajímateľovi finančnú zábezpeku pre zabezpečenie splácania nájomného a úhrad za prípadné poškodenie bytu vo výške maximálne šesťmesačného nájomného (**715,02 €**). V prípade ukončenia nájmu v zmysle č. VII, bod 1. a 2. tejto zmluvy prenajímateľ do 30 dní od skončenia nájmu vráti alikvotnú časť finančnej záruky bývalému nájomcovi po odpočítaní neuhradených nedoplatkov na nájomnom alebo úhrad za prípadné poškodenie bytu.

Článok VII.

Odovzdanie a prevzatie bytu, odstránenie väd predmetu nájmu

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať byt spolu s jeho príslušenstvom a zariadením v stave spôsobilom na jeho riadne užívanie po podpísaní tejto nájomnej zmluvy a jej príloh všetkými zmluvnými stranami zmluvy /ďalej len deň uzatvorenia zmluvy/.
2. Nájomca je povinný prevziať byt spolu s jeho príslušenstvom a zariadením najneskôr do troch dní odo dňa uzatvorenia tejto zmluvy.
3. Prenajímateľ je povinný odstrániť na svoje náklady všetky vady predmetu nájmu, ktoré zistí nájomca pri prevzatí predmetu nájmu do jedného mesiaca odo dňa uzatvorenia tejto zmluvy.

Článok VIII.

Skončenie nájmu, bytová náhrada

1. Nájom sa ukončí uplynutím doby nájmu, ak nebola táto doba v zmysle § 6 ods. 11 VZN č. 40/2014 a Dodatku č. 1 obce predĺžená.
2. Pri ukončení nájmu sa postupuje v zmysle § 7 VZN č. 40/2014 obce.
3. Nájom je možné ukončiť aj pred uplynutím doby nájmu výpovednou lehotou. Výpovedná lehota pre obidve strany je 2 mesiace. Výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená. Počas plynutia výpovednej lehoty je nájomca povinný umožniť k obhliadke bytu inému záujemcovi v sprievode prenajímateľa, prípadne osobou ním poverenou.

Článok IX.

Spoločné a záverečné ustanovenia

1. Nájomnú zmluvu možno meniť len písomnou dohodou zmluvných strán.

2. Vo všetkých veciach, ktoré nie sú výslovne upravené medzi zmluvnými stranami touto zmluvou, platia príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka a ostatných všeobecne záväzných predpisov.
3. Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch. Každá zo zmluvných strán obdrží po jednom vyhotovení.
4. Zmluva nadobúda účinnosť deň po zverejnení na webovej stránke obce a v Centrálnom registri zmlúv.
5. Zmluvné strany potvrdzujú, že táto zmluva bola spísaná na základe prejavenej vôle účastníkov, slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne, nie v tiesni a nie za nápadne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne podpísali.

V Bohdanovciach nad Trnavou 19. 06. 2023

.....
Obec Bohdanovce nad Trnavou

zastúpená: Ivan Bočko
starosta obce
PRENAJÍMATEĽ

.....
Mgr. Juraj Janček, PhD.
Mgr. Michaela Jančeková
Na Panšule 392/2
Bohdanovce nad Trnavou
NÁJOMCA

TECHNICKÝ PASPORT BYTU

Nájomca:

Mgr. Juraj Janček, PhD.

Mgr. Michaela Jančeková

Prenajímateľ:

Obec Bohdanovce nad Trnavou

Trhová ulica 268/1, 919 09 Bohdanovce nad Trnavou

IČO: 00312266

zastúpená: Ivan Bočko, starosta obce

Predmet nájmu:

Trojizbový byt C 1 nachádzajúci sa na prízemí bytového domu v Bohdanovciach nad Trnavou, Na Panšule, súpisné číslo 392, orientačné číslo 2, celková plocha bytu 75,35 m², zapísaný na Katastrálnom úrade v Trnave.

Plocha bytu	Výmera m²
Kuchyňa	12,10
Obývacia izba	18,80
Spálňa	12,30
Kúpeľňa	4,30
Predsieň	3,90
Chodba	6,85
Izba	13,70
WC	1,70
Schodisko	-
Kotolňa	1,70
Spolu	75,35

Vybavenie bytu	Počet
Kuchynská linka s drezom	1 ks
Kuchynský sporák kombinovaný	-
Plynový kotol s el. odstraňovačom vodného kameňa a obehovým čerpadlom	1 ks
Vaňa	1 ks
Umývadlo	2 ks
WC	1 ks
Batérie vodovodné	4 ks
Vývod na práčku	1 ks
Izbový termostat	1 ks
Domáci telefón	1 ks
Vchodové dvere	1 ks
Vnútorne dvere biele	5 ks
Okno plastové	6 ks

Balkónové dvere	-
Ventilátor na odsávanie	1 ks
Telefónna prípojka	-
Rozvody TV	-
Radiátor	4 ks
Radiátor „rebrík“	1 ks
Strešné okno	-
Vstavané skrine	-

Merače energií	
Plynomer	áno
Elektromer	áno
Vodomer studenej vody	áno

Spoločné časti bytov	
Závetrie, vstup, kočíkareň, chodby, úložný priestor, schodisko	
Požiarné hydranty s hadicou	2 ks, hasiace prístroje 2 ks
Prístupová komunikácia, parkovisko pred domom	

Mesačné nájomné	€
Mesačné poplatky za užívanie bytu	119,17
Príspevok do fondu opráv	71,52
Mesačné poistné	4,14
Vodné a stočné	20,00
El. energia spoločné priestory	2,00
Režijné náklady	29,17
Spolu:	246,00

V Bohdanovciach nad Trnavou 19. 6. 2023

.....
 Obec Bohdanovce nad Trnavou
 Ivan Bočko
 starosta obce

PRENAJÍMATEĽ

.....
 Mgr. Juraj Janček, PhD.
 Mgr. Michaela Jančeková

NÁJOMCA