Nájomná zmluva

I.

uzatvorená medzi
Prenajímateľ: **Obec Rastislavice**
Sídlo: **941 08 Rastislavice 27**
IČO: **00309222**
v zastúpení: **Tatiana Kořínková- starostka obce**
a

Nájomca: Ľubor Štefanovič
Rodné číslo:

uzatvárajú nasledovnú zmluvu o nájme bytu :

Článok I.

Predmetom tejto zmluvy je byt vo vlastníctve obce Rastislavice, postavených s podporou štátu, ktorý je postavený na p.č. 575/43 k.ú. Rastislavice**,** súp. číslo 382**,** byt č. 6/A 1. poschodie, kategórie **I.** a pozastavená: výmera bytu 66,71m2
2 samostatné izby, kuchyňa s obývačkou, samostatné WC, kúpeľňa, zádverie, balkón, pivnica

Článok II.

Prenajímateľ sa zaväzuje:
-odovzdať nájomcom byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť nájomcom plné a nerušené užívanie bytu,

Článok III.

Nájomcovia sa zaväzujú:

1. užívať byt, spoločné priestory a zaradenia domu, riadne platiť prenajímateľovi nájomné a úhrady za plnenie poskytované s užívaním bytu,
2. podieľať sa v dome na vytváraní prostredia, zabezpečujúceho ostatnými nájomníkmi nerušený výkon ich práv,
3. dodržiavať domový poriadok,
4. na svoje vlastné náklady zabezpečovať drobné opravy a údržbu bytu (údržba a oprava elektrospotrebičov, ako aj prípadnú opravu a výmenu vodovodných batérií v byte),
5. podieľať sa na nákladoch opráv a údržby spoločných priestorov a zariadení domu,

Nájomcovia sa zaväzujú uhrádzať nájomné, zálohy za služby spojené s užívaním bytu

a faktúru za vyúčtovanie nákladov na spoločné priestory včas. Nájomné sa uhrádza 1 mesiac vopred vždy **15. dňa** predchádzajúceho mesiaca na účet správcu – BYTKOMFORT s.r.o. Nové Zámky, číslo účtu:**4020179704/7500 ČSOB Nové Zámky.**
V prípade ak nájomca nezaplatí nájomné v určenej lehote splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok za zmluvnú pokutu vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

Článok IV.

Výška úhrady za nájom bytu je mesačne **155,50** € a záloha za služby spojená s užívaním bytu v zmysle predpisu mesačnej zálohovej úhrady.
Forma úhrady predpísaných mesačných platieb za užívanie bytu:
-prevodom z účtu platcu prenajímateľa

Článok V.

Nájomca podľa nájomnej zmluvy zaplatí zábezpeku vo výške **933 eur.**
Do 60 dní od ukončenia nájomnej zmluvy budú vysporiadané všetky záväzky vrátane depozitu nájomného.

Článok VI.

Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú **od 1.1.2025 do 31.12.2025** v súlade s ustanoveniami VZN Obce Rastislavice č. 1/2012, čl. 6 o prideľovaní bytov a podmienkach nájmu bytov v nájomných obytných domoch v Rastislaviciach s tým, že ak nájomca byt riadne užíva / najmä byt riadne udržiava a platí nájomné a úhrady za náklady spoločných priestorov, dodržiava domový poriadok / sa nájomná zmluva predlžuje vždy o 1 rok.

Článok VII.

Táto zmluva môže zaniknúť písomnou dohodou jej účastníkov, podľa ustanovení Obč. zákonníka.

Článok VIII.

Výpoveďou môže ukončiť nájom ktorýkoľvek z účastníkov s trojmesačnou výpovednou lehotou tak, aby lehota uplynula v posledný deň kalendárneho mesiaca. Táto lehota začne plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po mesiaci, v ktorom výpoveď došla druhému účastníkovi. Ak výpovedná lehota nie je vo výpovedi uvedená, skončí sa nájom bytu posledným dňom mesiaca, nasledujúceho po mesiaci, v ktorom výpoveď došla k druhému účastníkovi. Výpoveď musí mať písomnú formu.
Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu v zmysle VZN obce Rastislavice, číslo 1/2012, čl. 6 o prideľovaní bytov a podmienkach nájmu bytov

1. ak nebola táto uplynutím doby nájmu v zmysle VZN č. 1/2012, čl.6 predĺžená
2. nespĺňa podmienky VZN č. 1/2012, čl.6 o prideľovaní bytov a podmienkach nájmu bytov

3. hrubo porušuje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že neplatí včas nájomné alebo úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 2 mesiace, alebo ten, kto s ním býva, napriek písomnej výstrahe hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenie a v byte,
4. využíva prenajatý byt bez súhlasu vlastníka na iné účely ako na bývanie, alebo ak nájomca, alebo ten kto s ním býva, sústavne porušuje pokojné bývanie ostatným nájomcom, ohrozuje alebo porušuje dobré mravy v dome,
5. neužíva byt bez vážnych dôvodov
6. bez súhlasu vlastníka v predmetom byte ubytuje osoby, ktoré nie sú uvedené v dotazníku k tomuto bytu / do tohto sa nezarátavajú návštevy kratšie ako 15 dní/.

Článok IX.

Pri zániku nájmu z akéhokoľvek dôvodu nájomca bytov nemá nárok na pridelenie náhradného bytu, alebo inej bytovej náhrady.
V dôsledku zániku nájomného vzťahu k predmetnému bytu sa nájomcovia zaväzujú do 3 dní po skončení nájmu odovzdať byt prenajímateľovi v stave v akom ho prevzali, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie, ktoré zodpovedá stavu, v akom bol byt prevzatý na základe protokolu o prevzatí bytu.

Článok X.

Spoloční nájomcovia nemôžu požiadať o prevod vlastníctva bytu po dobu najmenej 30 rokov od vydanie kolaudačného rozhodnutia.

Článok XI.

Táto zmluva je vyhotovená v 2 vyhotoveniach, z ktorých každá zo zmluvných strán dostane po jednom vyhotovení.
Práva a povinnosti zmluvných strán neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a VZN Obce Rastislavice, číslo 1/2012 o prideľovaní bytov a podmienkach nájmu bytov v nájomných obytných domoch v Rastislaviciach a dodatkom č. 2/2019 k VZN Obce č. 1/2012.
Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu.
Táto zmluva nadobúda platnosť okamihom podpísania oboma účastníkmi zmluvy, účinnosť nadobúda dňom odovzdania a prevzatia bytu

Článok XII.

Pôvodná zmluva stráca svoju platnosť dňom podpísania novej zmluvy.
Zmluva bola uzatvorená v Rastislaviciach, dňa 1.1.2025

..... **.....**

nájomník **starostka obce**