Zmluva o nájme bytu

uzatvorená v zmysle § 685 zákona č. 40/1964 Zb. - Občiansky zákonník SR v znení neskorších zmien a doplnkov

I.
Zmluvné strany

Prenajímateľ: Obec Tešedíkovo, zastúpená starostkou obce, Mgr. Ildikó Agócs Kőrösi
IČO: 306215
Bank. spojenie VÚB pob. Šaľa, Č. ú. 21921-132/0200
IBAN: SK83 0200 0000 0000 2192 1132
(ďalej len ako „prenajímateľ) na strane jednej

Nájomca: Vincent Román
Rod. č.:

II.
Predmet nájmu

1. Predmetom tejto zmluvy o nájme obecného bytu (v ďalšom aj ako „Zmluva) je jednoizbový byt č. C2-3, na poschodí bytového domu pod súp. č. 1467 v obci Tešedíkovo (v ďalšom aj ako „byt“).

2. Byt pozostáva z jednej obytnej miestnosti, kuchyne a vedľajších miestností (predsieň, kúpeľňa, WC, chodba). Celková úžitková plocha bytu je 45,10 m2. Príslušenstvom bytu nie je pivnica.

3. Prenajímateľ ako vlastník bytového domu touto Zmluvou prenecháva nájomcovi predmet nájmu špecifikovaný v čl. II. ods. 1 na dočasné užívanie za podmienok uvedených v tejto zmluve, a nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi dohodnuté nájomné.

4. Prenajímateľ prostredníctvom tretích osôb poskytuje nájomcovi nasledovné plnenia súvisiace s nájmom bytu:
   - dodávky tepla,
   - dodávky elektrickej energie v spoločných priestoroch
   - vodné a stočné

5. Prenajímateľ odovzdáva nájomcovi vyššie uvedený byt bez vád spolu s príslušenstvom v stave spôsobilom na riadne užívanie a zaväzuje sa zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu. V izbe predmetného bytu je zabudovaná podlahová krytina (plávajúca podlaha) a v ostatných miestnostiach je dlažba, pod oknami sú umiestnené oceľovo-panelové radiátory. V kúpeľni je vaňa so sprchou, umývadlo, umývadlové vodné batérie. V kuchyni sa nachádza elektrický sporák, kuchynská linka s umývacím drezom, drezová batéria a elektrický digestor.

III.
Účel nájmu a rozsah užívania

1. Nájomca je oprávnený predmet nájmu uvedený v čl. II tejto zmluvy užívať len na bývanie. Na iný účel ako na bývanie je prenajímateľ oprávnený užívať byt len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa. V prípade porušenia spôsobu a rozsahu užívania nájomcom je prenajímateľ oprávnený dať nájomcovi výpoveď z nájmu podľa ustanovenia § 711 ods. 1 písm. g) zákona č. 40/1964 Zb. - Občiansky zákonník SR v znení neskorších zmien a doplnkov, toto oprávnenie má prenajímateľ aj v prípade, ak túto povinnosť poruší osoba, ktorá žije s nájomcom v spoločnej domácnosti.

2. Nájomca a osoby žijúce s nájomcom v spoločnej domácnosti majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia bytového domu, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.

3. Nájomca sa zaväzuje, že bude prenajatý byt využívať v súlade s dohodnutým účelom bývania. Porušenie tohto ustanovenia sa považuje za podstatné porušenie zmluvy a zakladá právo prenajímateľa odstúpiť od zmluvy.

IV.
Nájomné a úhrada plnení poskytovaných s užívaním bytu

1. Dňom uzavretia tejto Zmluvy vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenajímateľovi nájomné za byt a preddavky na úhradu plnení spojených s užívaním bytu.

2. Výška nájomného v sume **101,48 €,** slovom jednostojeden eur a štyridsaťosem centov mesačne je stanovená v zmysle všeobecne záväzných právnych predpisov platných a účinných v čase uzavretia nájomnej zmluvy ako aj s ustanoveniami VZN obce Tešedíkovo. Suma preddavkov na úhradu za plnenia poskytované v súvislosti s užívaním bytu v sume **20,00 €,** slovom dvadsať eur mesačne, je určená podľa predpokladaných nákladov.

3. Nájomca je povinný po celú dobu trvania nájmu uhrádzať mesačne najneskôr do 25. dňa príslušného kalendárneho mesiaca prenajímateľovi nájomné, ako aj preddavky za plnenia poskytované s užívaním bytu.

4. Nájomca je povinný platby, uvedené v čl. III. ods. 2 a 3 Zmluvy, uhrádzať prenajímateľovi v hotovosti alebo na bankový účet prenajímateľa: VÚB, a.s., Galanta, exp. Šaľa, č.ú.21921-132/0200, IBAN: SK83 0200 0000 0000 2192 1132.

5. V prípade, že sa nájomca dostane do omeškania s úhradou nájomného a/alebo preddavkov za plnenia poskytované v súvislosti s užívaním bytu, je povinný uhradiť prenajímateľovi poplatok z omeškania za každý, aj začatý mesiac omeškania. Výška poplatku z omeškania je stanovená v zmysle § 4 nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka a predstavuje za každý deň omeškania 0,5 promile z dlžnej sumy, najmenej však 0,83 € za každý aj začatý mesiac omeškania. Zároveň je nájomca povinný uhradiť poštovné za zaslanie upomienky o nezaplatení nájomného a/alebo preddavkov, prípadne nedoplatku vyúčtovania.

6. Zmluvné strany sa dohodli, že v deň podpisu nájomnej zmluvy uhradí nájomca v hotovosti do pokladne obce finančnú zábezpeku vo výške 6 mesačných splátok nájomného, to je **608,88 €** slovom šesťstoosem eur a osemdesiatosem centov. Toto ustanovenie sa neuplatní pri opakovanom uzatvorení nájomnej zmluvy s tým istým nájomcom.

7. Pri platbe nájomca uvedie, za ktorý mesiac platbu uhrádza. V prípade, že nájomca pri platbe neuvedie mesiac, za ktorý sa úhrada platí, alebo uvedie mesiac, ktorý už bol uhradený, alebo ak z úhrady nebude zrejmé, za ktoré obdobie nájomca úhradu poukazuje, je obdobie, ktoré bude úhradou pokryté, oprávnený určiť prenajímateľ sám, pričom spravidla pokryje najstaršiu splatnú pohľadávku.

8. Nájomca je povinný uhradiť prenajímateľovi skutočnú cenu za jednotlivé druhy plnení, ktoré prenajímateľ v súvislosti s užívaním bytu poskytuje sám, a/alebo prostredníctvom subdodávateľov.

9. Skutočnú cenu plnení poskytovaných v súvislosti s užívaním bytu za zúčtovacie obdobie vždy k 31.12. príslušného roka vyúčtuje prenajímateľ v súlade s platnými právnymi predpismi podľa skutočných nákladov v termíne najneskôr do 31.05. nasledujúceho kalendárneho roka ako rozdiel medzi zaplatenými preddavkami za jednotlivé služby a ich skutočnou cenou. Prenajímateľ doručí vyúčtovanie nájomcovi bez zbytočného odkladu po jeho vyhotovení.

10. Nájomca je povinný doplatiť prenajímateľovi prípadné nedoplatky za skutočné ceny plnení poskytovaných v súvislosti s užívaním bytu najneskôr do 15 dní odo dňa doručenia vyúčtovania alebo v tej istej lehote vzniesť písomne voči nemu námietky. Prenajímateľ sa zaväzuje najneskôr do 30 dní od doručenia námietok preveriť ich oprávnenosť a o výsledku upovedomiť nájomcu. V prípade, ak vyúčtovaním vznikol nájomcovi reálny finančný preplatok, zaväzuje sa ho prenajímateľ bez zbytočného odkladu vyplatiť nájomcovi, ak sa neuplatní postup podľa odseku 11, alebo ak sa nájomca s prenajímateľom nedohodli inak. Uvedený postup platí aj v prípade, ak na základe oprávnených námietok nájomcu alebo z iných opodstatnených dôvodov bude vypracované opravné vyúčtovanie, upravujúce vyúčtovanie pôvodné.

11. Prípadným preplatkom na preddavkoch za plnenia spojené s užívaním bytu môže prenajímateľ kompenzovať uspokojenie svojej pohľadávky, ktorú má voči nájomcovi a ktorá vznikla porušením povinnosti nájomcu uvedenej v ods. 3 tohto článku.

12. Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre výpočet nájomného, prenajímateľ má právo zmeniť i výšku mesačných preddavkov na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu, ak je pre to dôvod vyplývajúci z počtu osôb užívajúcich byt, zmeny právnych a/alebo cenových predpisov a/alebo zo zmeny rozsahu plnení poskytovaných s užívaním bytu. Prenajímateľ sa zaväzuje, že oznámi nájomcovi zmenu výšky nájomného a zmenu výšky preddavkov písomne pred ich splatnosťou.

13. Výšku nájomného a výšku mesačných preddavkov prenajímateľ zmení v prípadoch uvedených ods. 12. tohto článku od prvého kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo prenajímateľa na vykonanie zmeny.

14. Prenajímateľ si zároveň vyhradzuje právo v priebehu dojednanej doby nájmu meniť výšku mesačných preddavkov za jednotlivé druhy plnení spojených s užívaním bytu, ak dôjde k zmene právnych predpisov upravujúcich ich ceny alebo ak na to bude iný dôvod (napr. zmena rozsahu poskytovaných plnení, zvýšenie cien poskytovaných plnení a pod.) Uvedené je prenajímateľ oprávnený vykonať aj jednostranným písomným oznámením. Nájomca sa zaväzuje upravené nájomné a preddavky platiť vo výške a v lehotách uvedených v oznámení.

15. Na zabezpečenie nájomného má prenajímateľ bytu záložné právo k hnuteľným veciam, ktoré sú v predmete nájmu a patria nájomcovi alebo osobám, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, s výnimkou vecí vylúčených z výkonu rozhodnutia.

V.
Evidencia príslušníkov domácnosti

1. Nájomca v deň vzniku nájomného vzťahu oznámi prenajímateľovi príslušníkov domácnosti, ktorí budú s ním v predmetnom byte bývať, s uvedením mena, priezviska a rodného čísla.

2. Pri znížení počtu osôb žijúcich s nájomcom v spoločnej domácnosti trvajúcom dlhšie ako tri po sebe nasledujúce kalendárne mesiace alebo v prípade, ak nájomca nebude môcť sám byt po rovnakú dobu užívať, je povinný túto skutočnosť písomne v lehote uvedenej v ods. 3 tohto článku oznámiť prenajímateľovi. V prípade nesplnenia tejto povinnosti, nebude prenajímateľ pri vyhotovovaní vyúčtovania služieb za príslušný rok na dočasné zníženie počtu osôb v byte alebo dočasnú nemožnosť užívania bytu nájomcom prihliadať.

3. Pri trvalom znížení počtu osôb je súčasťou oznámenia písomný a overený prejav vôle osoby, ktorá byt opustila (pri maloletých osobách prejav vôle zákonného zástupcu), pri úmrtiach úmrtný list.

VI.
Doba nájmu

1. Prenajímateľ prenajíma byt nájomcovi na dobu určitú, a to na dobu 3 rokov **od 01.06.2021 do 31.05.2024**. Pri dodržaní všetkých podmienok nájomnej zmluvy, má nájomca právo na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy o nájme bytu na dobu troch rokov.

2. Nájomnú zmluvu možno s nájomcom opakovane uzatvoriť, ak nájomca písomne požiada prenajímateľa o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy najneskôr tri mesiace pred uplynutím dohodnutej doby nájmu.

VII.
Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu sa predovšetkým spravujú ustanoveniami § 687 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník SR v znení neskorších zmien a doplnkov. Právne vzťahy medzi prenajímateľom a nájomcom v tejto Zmluve neupravené sa spravujú všeobecnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka SR a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi.

2. Prenajímateľ bude zabezpečovať nájomcovi úplný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu. Za tým účelom umožní nájomcovi užívať spoločné priestory spoločné zariadenia domu, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.

3. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním, ako aj náklady spojené s bežnou údržbou bytu v súlade s § 5 a nasl. nariadenia vlády SR 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka a v súlade s Prílohou č. 1 k tomuto nariadeniu.

4. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu tých opráv v byte, ktoré je povinný znášať prenajímateľ.

5. Podľa dohody zmluvných strán je nájomca povinný na výzvu prenajímateľa alebo správcu v požadovanej primeranej lehote zodpovedajúcej okolnostiam prípadu byt sprístupniť za účelom obhliadky technického stavu bytu ako aj za účelom kontroly spôsobu a rozsah užívania bytu nájomcom.

6. Prenajímateľ je povinný odovzdať byt nájomcovi v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojený s užívaním bytu.

7. Nájomca je povinný byt udržiavať v stave spôsobilom na riadne užívanie a po skončení nájmu byt protokolárne odovzdať prenajímateľovi v užívaniaschopnom stave, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a s hygienickou maľovkou. V opačnom prípade je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady vynaložené na tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu, v akom ho nájomca prevzal.

8. Nájomca nie je oprávnený dať prenajatý byt do podnájmu; v prípade porušenia tejto povinnosti má prenajímateľ právo od tejto Zmluvy odstúpiť, pričom odstúpenie prenajímateľa od Zmluvy je účinné dňom doručenia odstúpenia nájomcovi. Odstúpením od Zmluvy zanikajú všetky práva a povinnosti zmluvných strán.

9. Nájomca nesmie vykonať bez súhlasu prenajímateľa stavebné úpravy, alebo iné zmeny v byte a v dome, a to ani na vlastné náklady.

10. Prenajímateľ po skončení nájmu nie je povinný nahradiť 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 požadovať uvedenie bytu do pôvodného stavu.

11. Prenajímateľ po skončení nájomného vzťahu nie je povinný poskytnúť nájomcovi bytovú náhradu.

VIII.
Zánik nájmu bytu

1. Nájom bytu zanikne uplynutím dojednanej doby, písomnou dohodou medzi nájomcom a prenajímateľom alebo písomnou výpoveďou, ktorá musí obsahovať výpovednú lehotu. V dohode o skončení nájmu bytu musí byť presne určené, k akému dátumu nájom zaniká.

2. Ak bola daná písomná výpoveď, skončí sa nájom bytu uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane. Prenajímateľ môže nájomcovi určiť dlhšiu výpovednú lehotu.

3. Nájomný vzťah zaniká tiež, ak nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatí nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa.

4. Nájomca môže túto Zmluvu vypovedať kedykoľvek bez udania dôvodu.

5. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu len z dôvodov uvedených v ustanoveniach § 711 ods. 1) zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník SR v znení neskorších zmien a doplnkov.

6. Nájom bytu zaniká smrťou nájomcu.

7. Nájomný vzťah zaniká tiež v prípade, ak nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie.

IX.
Záverečné ustanovenia

1. Pokiaľ táto Zmluva neustanovuje inak, na nájomný vzťah vzniknutý na základe tejto Zmluvy sa vzťahujú ustanovenia § 685 - 719 zákona č.40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších zmien a doplnkov.

2. Zmluvné strany sa zaväzujú, že všetky spory vyplývajúce z nájomnej zmluvy budú prednostne riešiť vzájomnou dohodou.

3. Zmluvné strany sa zaväzujú, že všetky práva a povinnosti vyplývajúce z tejto nájomnej zmluvy budú riadne dodržiavať.

4. Nájomca týmto v zmysle § 7 zákona č. 428/2002 Z. z. o ochrane osobných údajov udeľuje súhlas prenajímateľovi, aby jeho osobné údaje boli v rozsahu meno, priezvisko, akademický titul, adresa trvalého bydliska, rodné číslo a príbuzenský alebo iný vzťah k osobám, ktoré spoločne s ním užívajú byt použité na evidenčné úkony prenajímateľa a to po dobu trvania nájmu a 10 rokov po jeho skončení.

5. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúci po dni jej zverejnenia podľa ustanovenia § 47a ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník SR v spojení s ustanovením § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

6. Táto Zmluva bola vyhotovená v troch rovnopisoch, pričom dva rovnopisy sú určené pre prenajímateľa a jeden pre nájomcu.

7. Prenajímateľ a nájomca vyhlasujú, že si túto nájomnú zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli, uzavreli ju dobrovoľne, určite, zrozumiteľne a bez tiesne a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.

V Tešedíkove dňa 31.05.2021

.....
prenajímateľ

Mgr. Ildikó Agócs Kőrösi
starostka obce

OBEC TEŠEDÍKOVO

.....
nájomca