

Nájomná zmluva č. 1/2021

uzatvorená v zmysle § 685 a nasl. Zákona č. 40/1964 Zb.

- Občiansky zákonník v platnom znení a zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní

Článok I. Zmluvné strany

Prenajímateľ: Obec Medved'ov
Zastúpená: Ing. Ladislav Kulacs, starosta obce
IČO: 00305588
DIČ: 2021002126
Bankové spojenie: VÚB a.s., pobočka Dunajská Streda
Číslo účtu: 20526122/0200
IBAN: SK59 0200 0000 0000 2052 6122

(ďalej len „prenajímateľ“)

Nájomca: Meno, priezvisko: Tomáš Szakál
Bytom: 930 07 Medved'ov 260/6
Dátum narodenia: [REDACTED]
Rodné číslo: [REDACTED]

(ďalej len nájomca)

Článok II. Predmet zmluvy

1. Predmetom tejto zmluvy je nájom trojizbového bytu č. 260/6 nachádzajúceho sa v bytovom dome Medved'ov so súpisným číslom 260/6, zapísaného v katastri nehnuteľností, odbor katastra, Okresného úradu v Dunajskej Strede, na LV č. 644, parcela č. 16/2 je zapísaná na LV č. 316.

2. Byt pozostáva z:

Prízemie:	- zádverie	3,42 m ²
	- WC	2,70 m ²
	- obývacia izba	28,08 m ²
	- kuchyňa	5,70 m ²
	- komóra	1,99 m ²
	- schodisko	4,23 m ²

Poschodie:	- schodisko	4,39 m ²
	- schodiskový priestor	2,56 m ²
	- izba	12,83 m ²
	- kúpeľňa	6,40 m ²
	- spálňa	17,41 m ²

2.1. Celková plocha bytu je 89,71 m², podlahová plocha je 78,07 m².

2.2. Byt je vybavený s štandardným sanitárnym zariadením. Podlahy tvoria plávajúce parkety, v kúpeľni, v kuchyni, v predsieni a v schodišti keramická dlažba. V kúpeľni sa nachádza príslušenstvo: vaňa, umývadlo, dve miešacie batérie – šprchovacia a umývadlová. V kuchyni sa nachádza elektrický sporák, kuchynská linka s umývacím drezom, prietokový ohrievač vody.

2.3. Byt je vykurovaný nástenným kondenzačným kotlom umiestneným v kúpeľni nájomného bytu. (plynový kotol - výkon 12 kW) Spotreba vody, plynu a elektrickej energie netvorí súčasť poskytovaných služieb, nájomca uzatvorí zmluvu priamo s dodávateľmi týchto služieb súvisiacich s obývaním bytu.

3. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom obytného domu č. 260/6.

4. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi predmet nájmu do užívania.

5. Nájomca je so stavom prenájaného bytu oboznámený a bude užívať byt spolu s osobami, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti: **manželka Bianka Szakálová, nar. [REDACTED]**

6. Nájomca a osoby žijúce s ním v spoločnej domácnosti majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu, ako aj prijímať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu alebo sa s užívaním bytu obvykle poskytujú (§ 688 OZ).

7. Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu špecifikovaný v ods. 1, 2 a 3 tohto článku zmluvy do nájmu nájomcovi za podmienok, ktoré sú vymedzené v tejto zmluve.

8. Nájomca je oprávnený predmet nájmu užívať len na bývanie.

Článok III. Nájomný pomer

1. Nájomný pomer sa uzatvára na dobu určitú a to 3 roky odo dňa 01.02.2021 do 31.01.2024.

1.1. Nájom bytu zanikne uplynutím tejto dohodnutej doby.

1.2. Nájom bytu môže zaniknúť aj písomnou dohodou medzi účastníkmi zmluvy, alebo písomnou výpoveďou z dôvodov uvedených v § 710 a v § 711 OZ.

1.3. Nájomca má právo na opakované uzatvorenie nájmu bytu v zmysle § 12 ods. 4 zákona č. 443/2010 a v zmysle bodu 4 a 5 § 6 VZN č. 2/2014 obce Medved'ov o podmienkach nájmu obecných bytov za rovnakých podmienok, za akých bola uzatvorená predchádzajúca nájomná zmluva po požiadaní prenájomcu o opätovné uzatvorenie nájomnej zmluvy a **predložení dokladov o príjme rodiny najneskôr 3 mesiace pred uplynutím dohodnutej doby nájmu.**

1.4. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude prenájomcu informovať nájomcu tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu bytu.

Článok IV. Práva a povinnosti zmluvných strán

Prenajímateľ sa zaväzuje:

1. Prenechať nájomcovi byt uvedený v bode 1 článku 2 tejto zmluvy spolu s jeho príslušenstvom v stave spôsobilom na riadne užívanie a zaväzuje sa zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojných s užívaním bytu v zmysle § 687 ods.1 OZ.

2. Zabezpečiť na vlastné náklady väčšie opravy, pokiaľ ich potreba nebola vyvolaná nájomcom alebo osobami, ktoré sa s vedomím a so súhlasom nájomcu v byte zdržiavajú.

3. Prenajímateľ alebo ním poverená osoba je oprávnená kedykoľvek, nie však nevhodnom čase vykonať kontrolu technického stavu predmetu nájmu, ako aj dodržiavania podmienok dojednaných v tejto zmluve v sprievode nájomcu, alebo ním poverenej osoby.

4. Informovať nájomcu minimálne 3 mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu o možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy.

Nájomca sa zaväzuje:

1. Užívať predmet nájmu na zabezpečenie bývania pre seba a svoju rodinu.
2. Riadne a včas platiť prenajímateľovi dojednané nájomné a preddavky za služby a plnenia spojené s užívaním bytu.
3. Zabezpečovať a hradiť z vlastných prostriedkov náklady spojené s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu a to najmä bežné drobné opravy v zmysle § 687 ods. 2 OZ prílohy č. 1 Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z., údržbu a upratovanie tak, aby sa nad mieru obvyklú neznižovala existujúca úroveň a hodnota predmetu nájmu.
4. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv ktoré má znášať prenajímateľ a umožniť mu ich vykonanie. V opačnom prípade zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením oznamovacej povinnosti vznikne prenajímateľovi alebo iným osobám (§ 692 ods.1 OZ).
5. Riadne užívať predmetný byt, priestory a zariadenia domu a riadne používať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu (§ 689 OZ).
6. Pri výkone svojich práv nájomca bude dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv (§ 690 ZP).
7. Upovedomiť prenajímateľa bez zbytočného odkladu o zmenách, ktoré majú resp. môžu mať vplyv na právny vzťah, založený touto zmluvou alebo na súčinnosť medzi účastníkmi zmluvy. Osobitne sa zaväzuje písomne oznámiť prenajímateľovi zmenu v počte užívateľov bytu a to najneskôr do 3 dní odo dňa kedy zmena nastala.
8. Zodpovedať za škody na predmete nájmu, pokiaľ tieto boli spôsobené nájomcom alebo osobami, ktoré majú vzťah k nájomcovi.
9. Bez súhlasu prenajímateľa prenajatý byt nevymeniť, ani neuskutočniť prevod práv vyplývajúcich z nájmu bytu.
10. Bez súhlasu prenajímateľa nepovoliť prihlásenie inej osoby na trvalý pobyt v prenajatom byte okrem svojich potomkov žijúcich s ňou v spoločnej domácnosti.
11. Byt ku dňu nasledujúcemu po dni skončenia nájmu uvoľniť, odovzdať ho prenajímateľovi a umožniť mu s ním nakladať.
12. Nahradiť všetky škody vzniknuté na prenajatom byte, ktoré prenajímateľ zistí v lehote do 30 dní odo dňa skončenia nájmu a odovzdania bytu.
13. Umožniť vstup prenajímateľa za účelom kontroly bytu, opráv a údržby bytu.
14. Nájomca nemôže vykonať stavebné úpravy alebo zmeny na prenajatom byte a jeho príslušenstve a zariadeniach bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa a to ani na vlastné náklady a taktiež nemôže bez jeho predchádzajúceho písomného súhlasu dať do podnájmu inej osobe či osobám.
15. Nájomca berie na vedomie právo prenajímateľa na odstúpenie od zmluvy, ak napriek jeho písomnej výstrahe bude prenajatý byt užívať, resp. trpieť jeho užívanie takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo, že mu hrozí značná škoda (§ 679 ods. 3 veta prvá OZ).

Článok V.

Nájomné a preddavky na služby spojené s užívaním bytu

1. Dňom uzavretia zmluvy vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenajímateľovi nájomné a preddavky na úhrady za služby spojené s užívaním bytu.
2. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi:
 - a) nájomné vo výške **179,84 €** mesačne vždy do 15. dňa daného mesiaca, z toho do fondu prevádzky, údržby a opráv vo výške **22,64 €** mesačne
 - b) preddavky za služby spojené s užívaním bytu vo výške **0,00 €**
3. V prípade, ak nájomca nezaplatí nájomné a preddavky za služby spojené s užívaním bytu ani do 15 dní odo dňa splatnosti, je povinný zaplatiť poplatok z omeškania **0,5 promile** z dlžnej sumy za každý deň omeškania, najmenej však **0,90 €** za každý i začatý mesiac omeškania (Nariadenie vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia

Občianskeho zákonníka v znení nariadenia č. 586/2008 Z.z. a nariadenia č. 281/2010 Z.z. §4).
4. Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku mesačných preddavkov, ak je na to dôvod vyplývajúci zo zmeny právnych predpisov, z rozhodnutí cenových orgánov, alebo zo zmeny rozsahu poskytovaných služieb. Zmenu je povinný oznámiť nájomcovi písomne najneskôr do 1. dňa mesiaca od ktorého sa zmena uplatňuje.

4.1. Zmluvné strany berú na vedomie, že spôsob výpočtu nájomného, úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu, spôsob ich platenia, ako aj prípady v ktorých je prenájomca oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné, úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu a zmeniť ďalšie podmienky nájomnej zmluvy, ustanoví osobitný právny predpis (§ 696 ods. 1 OZ).

5. Zábezpeka bola zaplatená dňa 31.01.2012 v zmysle Zmluvy o nájme bytu č. 260/6. **Zábezpeka v hodnote 1079,04 € (6 mes. x 179,84 € mesačný nájom) zostáva naďalej na samostatnom účte** (SK19 5600 0000 0038 6170 7001 – Prima banka a.s.) obce Medveďov.

6. Nájomca svojim podpisom dáva súhlas k tomu, aby prenájomca použil zábezpeku alebo jej časť na:

- úhradu nedoplatku na nájomnom a preddavkoch za služby, ktoré vykazuje voči nájomcovi, alebo

- náhradu nákladov na odstránenie škôd, ktoré spôsobil nájomca, alebo osoby, ktoré majú vzťah k nájomcovi.

7. V prípade skončenia nájmu je prenájomca povinný vrátiť zábezpeku **najneskôr do 30 dní** odo dňa skončenia nájmu po vyrovnaní všetkých záväzkov nájomcu vyplývajúcich z nájmu.

8. Všetky náklady za služby spojené s užívaním bytových a nebytových priestorov v plnom rozsahu hradí nájomca.

Článok VI.

Ukončenie nájomného vzťahu

1. Nájom končí uplynutím doby dojednanej v čl. III. bod 1 tejto zmluvy.

2. Nájom sa môže skončiť dohodou účastníkov i pred uplynutím dohodnutej doby.

3. Nájom je možné vypovedať z dôvodov uvedených v § 711 Občianskeho zákonníka.

4. V prípade podstatného porušenia zmluvy zmluvnou stranou môže druhá zmluvná strana od zmluvy odstúpiť.

4.1. **Za podstatné porušenie zmluvy nájomcom sa bude považovať, ak nájomca mešká so zaplatením splatného nájomného viac ako 15 dní.**

4.2. Za podstatné porušenie zmluvy prenájomca sa bude považovať:

- a/ ak prenájomca napriek písomnej výzve nájomcu neodstráni vadu alebo prekážku, ktorý bráni nájomcovi v riadnom užívaní predmetu nájmu,

- b/ ak prenájomca iným spôsobom bráni nájomcovi v riadnom užívaní predmetu nájmu.

4.3. V prípade, ak na to oprávnený účastník zmluvy využije svoje právo na odstúpenie od zmluvy, odstúpenie je účinné dňom nasledujúcim po doručení písomného oznámenia o odstúpení druhému účastníkovi. Dojednanie o doručovaní platí primerane.

4.4. V prípade akéhokoľvek skončenia tejto zmluvy sa nájomca zaväzuje predmet nájmu vypratať a odovzdať prenájomcaovi v lehote do 3 dní odo dňa jej skončenia.

5. Zmluvné strany sa zaväzujú, prípadnú písomnú korešpondenciu týkajúcu sa právneho vzťahu založeného touto zmluvou vzájomne si doručovať poštovým doručovateľom na adresu uvedenú pri špecifikácii zmluvných strán.

5.1. Pre prípad zmarenia doručenia písomnosti druhou zmluvnou stranou sa dohodlo, že písomnosť sa považuje za doručenie uplynutým 3 dňami po odovzdaní písomnosti poštovému doručovateľovi na doručenie formou doporučenej zásielky a to aj vtedy, keď sa adresát o písomnosti nedozvedel.

6. Po ukončení nájmu sa nájomca zaväzuje odovzdať prenajímateľovi predmetný byt spolu s jeho príslušenstvom a zariadením v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
7. Nájomca berie na vedomie, že v prípade, ak nasledujúci deň po ukončení nájmu (bez ohľadu na dôvod ukončenia nájmu) byt nevypratá má prenajímateľ právo byt vypratať na riziko a náklady nájomcu.
8. Pri ukončení právneho vzťahu založeného touto zmluvou, nemá nájomca nárok na zabezpečenie bytovej náhrady.

Článok VII. Záverečné ustanovenie

1. Právne vzťahy touto zmluvou výslovne neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
2. Všetky zmeny tejto zmluvy je možné uskutočniť len formou dodatkov, ktoré sú platné pokiaľ boli vyhotovené v písomnej forme a boli podpísané zmluvnými stranami.
3. Ak počas trvania nájomného vzťahu legislatívne zmeny umožnia prenajímateľovi predat' predmet zmluvy, nájomca bude mať predkupné právo k predmete zmluvy, ak počas trvania nájomného vzťahu splnil všetky zmluvné podmienky.
4. Ak nájomný vzťah trvá celkove 30 rokov, nájomca po ukončení nájomného vzťahu bude mať predkupné právo, ak počas trvania nájomného vzťahu splnil všetky zmluvné podmienky.
5. Zmluva bola vyhotovená v 2 vyhotoveniach z ktorých nájomca obdrží jedno vyhotovenie, prenajímateľ jedno vyhotovenie.
6. Nájomca potvrdzuje, že predmet nájmu si na mieste ohliadol, je mu známy technický stav nájomného bytu a v takomto stave ho bude naďalej užívať na základe tejto nájomnej zmluvy.
7. Zmluvné strany potvrdzujú, že táto zmluva obsahuje ich slobodnú vôľu, s obsahom zmluvy sa oboznámili, zmluve porozumeli a na znak súhlasu sa vlastnoručne podpísali.
8. Spory vzniknuté medzi účastníkmi zmluvy prislúchajú na rozhodnutie príslušnému súdu.
9. Podpísaním tejto zmluvy stráca platnosť nájomnej zmluvy o nájme bytu, (vrátane jej dodatku č. 1), ktorá bola uzatvorená medzi stranami dňa 25.01.2018.

V Medveďov, dňa 29.01.2021



.....
prenajímateľ


.....
nájomca

Prílohy:

Evidenčný a výpočtový list
Preberací protokol
Nariadenie vlády SR č. 87/1995 Z.z.