

Zmluva č. 7bj/03/2019 o nájme bytu

uzatvorená podľa § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov ktorú uzatvorili zmluvné strany:

Prenajíateľ:	Obec Zemné
Sídlo:	941 22 Zemné č. 268
Zástupca:	Ing. Bób János, starosta obce
IČO:	309 371
Bankové spojenie:	OTP Banka Slovensko a.s. pobočka Nové Zámky
Číslo účtu:	SK13 5200 0000 0000 0858 0054
	SWIFT:OTPVSKBX
Nájomca	
Meno a priezvisko:	Eva Oroszová
Nar.:	
Trvale bytom:	941 22 Zemné 864

I. Predmet nájmu

1. Prenajíateľ je výlučným vlastníkom obytného domu so súpisným číslom 864, ktorý na Správe katastra Nové Zámky je zapísaný na liste vlastníctva č. 1, pre katastrálne územie Zemné. Predmetom nájmu je byt. č.3 na prízemí bytového domu 7bj.
2. Prenajíateľ na základe tejto zmluvy prenecháva nájomcovi do dočasného užívania byt uvedený v bode I. ods.1) tejto zmluvy za podmienok v uvedenej zmluve.
3. Byt popísaný v bode I. ods. 1) zmluvy pozostáva z 2 izieb a z týchto ďalších miestností: kuchyňa, špajza, kúpeľňa, WC, predsieň, s celkovou podlahovou plochou 55,69 m² . Vybavením a zariadením bytu je kuchynská linka s dresom a odsávačom pary, plynový sporák, ohrievač vody, plynový kotol, vaňa, umývadlo a toaleta, domáci telefón.
4. Nájomca vyhlasuje, že sa so stavom prenajímaného bytu oboznámil a dňom 31.05.2019 preberá ho bez závad do svojho užívania spoločne s osobami, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti a sú uvedení v dotazníku. Nájomca a tieto osoby majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a spoločné zariadenia domu, ako aj používať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.

II. Doba nájmu

1. Prenajíateľ prenajíma byt nájomcovi dňom podpísania nájomnej zmluvy na dobu určitú v trvaní tri roky. **Nájom bytu vzniká dňom 01.06.2019 a uzatvára sa na dobu 3 roky, t.j. do 31.05.2022 .**

2. Nájomca má právo na predĺženie platnosti nájomnej zmluvy iba v prípade, ak dodržiava ustanovenia tejto zmluvy, Všeobecne záväzné nariadenie Obce Zemné č.6/2015 o podmienkach prenájmu obecných nájomných bytov a príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka. Nájomca minimálne 60 dní pred uplynutím doby nájmu musí písomne požiadať prenajímateľa o predĺženie platnosti nájomnej zmluvy. Prenajímateľ informuje nájomníka najmenej 3 mesiace pred termínom skončenia nájmu nájomného bytu.

III.

Nájomné a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu

1. Nájomca je povinný platiť prenajímateľovi nájomné za byt, príspevok do fondu prevádzky, údržby a opráv a príspevok na úhradu režijných nákladov. Prenajímateľ má právo výšku príspevku do fondu opráv a výšku príspevku na režijné náklady každoročne upraviť o mieru inflácie vyhlásenej štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok.
2. Na úhradu plnení poskytovaných s užívaním bytu je nájomca povinný platiť prenajímateľovi mesačne preddavky. Výšku mesačných preddavkov na plnenia poskytované s užívaním bytu určí nájomcovi prenajímateľ vždy na kalendárny rok podľa údajov uvedených v kalkulácii preddavkov, ktorá tvorí prílohu tejto zmluvy.
3. Nájomné spolu s príspevkom do fondu a príspevkov na režijné náklady a s preddavkami na plnenia je nájomca povinný platiť mesačne dopredu vždy do 25. dňa predchádzajúceho mesiaca a to bezhotovostnou platbou na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy, alebo poštovou poukážkou na uvedený účet. Výška nájomného 117,40 €, výška fondu opráv 16,95 € a výška režijných nákladov je 5,00 €, paušál na elektrickú energiu 3,00 €. Mesačné nájomné spolu činí : **142,35 € (slovom: jednoštyridsaťdva Eur tridsaťpäť centov)**.
4. V prípade, že nájomca nezaplatí nájomné i príspevky do fondu, príspevky na rež. náklady, alebo preddavky na plnenia do 5 dní po lehote splatnosti, je povinný prenajímateľovi zaplatiť poplatok za omeškania vo výške 2,5% z dlžnej sumy za každý deň omeškania, minimálne vo výške 0,82 €.
5. Prenajímateľ má právo zvýšiť výšku nájomného ak je preto dôvod vyplývajúci zo zmeny právnych predpisov, z rozhodnutia cenových orgánov, príp. iných odôvodnených skutočností, ktoré bezprostredne súvisia so spôsobom výpočtu nájomného. Rovnako prenajímateľ je v priebehu kalendárneho roka oprávnený zmeniť výšku mesačných preddavkov na plnenia, ak sa menia cenové podmienky alebo ak sa zmení rozsah alebo kvalita poskytovaných plnení alebo ak sa menia skutočnosti rozhodujúce pre určenie ich výšky (napr. zmena počtu osôb bývajúcich v byte).
6. Zmenu výšky nájomného a preddavkov na plnenia môže prenajímateľ realizovať od 1.dňa mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zmenu vyvolala.
7. Prenajímateľ je povinný každý rok vykonať vyúčtovanie preddavkov za príslušný rok a doručiť ho nájomcovi do 60 dní od skončenia príslušného roka. Vyúčtovaním zistený nedoplatok uhradí nájomca do 14 dní od doručenia vyúčtovania. V tej istej lehote je prenajímateľ povinný nájomcovi uhradiť vyúčtovaním zistený preplatok, ak sa vzájomne nedohodnú inak. Zmluvná strana, ktorá je v omeškaní s platbou, vyplývajúcou z vyúčtovania, je povinná zaplatiť druhej zmluvnej strane poplatok z omeškania vo výške stanovenej v bode 4. tejto zmluvy.

8. Prevádzkové náklady za spotrebu elektrickej energie a plynu je nájomca povinný uhrádzať priamo dodávateľovi.
9. Prevádzkové náklady za vodné a stočné (VS), za spotrebu elektrickej energie v spoločných priestoroch, je povinný nájomca uhrádzať prenajímateľovi.

IV.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.
2. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať ustanovenia Občianskeho zákonníka o nájme bytu, ustanovenia tejto zmluvy, ustanovenia Domového poriadku, ako aj povinnosti uložené príslušnými orgánmi.
3. Nájomca je povinný:
 - a) udržiavať byt v stave v akom ho prevzal,
 - b) riadne a včas informovať prenajímateľa o dôležitých skutočnostiach týkajúcich sa predmetného bytu, najmä bezodkladne oznámiť prenajímateľovi zmenu počtu osôb žijúcich s ním v spoločnej domácnosti,
 - c) práv v byte, starať sa o bežnú údržbu bytu a hradiť náklady s tým spojené. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie opráv a o bežnú údržbu bytu, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady a požadovať ich od nájomcu,
 - d) oznámiť prenajímateľovi väčšie opravy v byte bez zbytočného odkladu a umožniť mu ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla
 - e) riadne užívať byt aj spoločné priestory a zariadenia, dbať o to, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce nájomcom výkon ich práv,
 - f) odstrániť závady a poškodenia v byte, na spoločných priestoroch a zariadeniach bytu a domu, ktoré spôsobil sám alebo tí, ktorí s ním bývajú. Ak by sa to nestalo, má prenajímateľ právo, po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť na vlastné náklady, následne požadovať od nájomcu ich náhradu.
 - g) nájomca sa zaväzuje zabezpečovať a dodržiavať predpisy o ochrane a bezpečnosti pri práci, protipožiarnych a hygienických predpisov
4. Nájomca nesmie vykonávať v byte stavebné úpravy .
5. Nájomca nesmie prenechať byt, alebo jeho časť, do podnájmu tretej osobe.
6. Nájomca nemôže v byte alebo v jeho časti vykonávať podnikateľskú činnosť. Porušenie tohto zákazu, ako aj povinností uvedených v bode 3. a 4. tohto článku sa bude považovať za hrubé porušenie povinností nájomcu (§711, ods.1. písm. g/ Občianskeho zákonníka).
7. Nájomca je povinný v prípade ubytovania osôb, ktoré nie sú zapísané v dotazníku na dobu dlhšiu ako 14 dní, nahlásiť túto skutočnosť prenajímateľovi.
8. Nájomca je povinný umožniť prístup prenajímateľovi do bytu s cieľom prekontrolovať technický stav bytu a dodržiavanie zmluvných podmienok.
9. Prenajímateľ je povinný všetky opravy, ktoré má povinnosť vykonať a realizovať bezodkladne po predchádzajúcom upovedomení nájomcu a po dohode s ním.
10. Nájomca sa zaväzuje, že okolie budovy prenajatého bytu, ako aj samotný byt bude riadne udržiavať v čistote.

V. Zánik nájmu

1. Nájom bytu môže zaniknúť:

- a) uplynutím dojednanej doby nájmu
- b) písomnou dohodou zmluvných strán
- c) písomnou výpoveďou

2. Po uplynutí dojednanej doby nájmu, môže byť s nájomcom uzatvorená zmluva na ďalšie obdobie, ak nájomca naďalej spĺňa kritéria na uzatvorenie zmluvy v zmysle všeobecne záväzného nariadenia obce a osobitných predpisov.

3. Dohodou zmluvných strán nájom zaniká k dohodnutému dňu.

4. Nájomca môže vypovedať nájom bytu bez uvedenia dôvodu.

5. Prenajímateľ môže nájom bytu vypovedať ak nájomca:

- a) hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 2 mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu
- b) alebo ten, kto s ním býva, hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia domu
- c) využíva prenajatý byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie, alebo ak nájomca alebo ten, kto s ním býva, sústavne porušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
- d) z dôvodov uvedených v § 711 ods. 1, písm. a) až g) Občianskeho zákonníka.

6. Nájom bytu sa skončí uplynutím výpovednej doby. Výpovedná doba je 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď. V prípade stanovenom v zákone výpovedná doba sa predlžuje o ochrannú dobu, ktorá trvá šesť mesiacov. Písomná výpoveď musí obsahovať dôvody výpovede, ktoré nemožno dodatočne meniť a musí byť doručená.

7. Smrťou

8. Nájomca je povinný v deň skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi byt v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, aké je obvyklé pri riadnom užívaní a údržbe, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti prenajímateľovi vznikla. Ak sa nájomca dostane do omeškania s odovzdaním bytu prenajímateľovi, je povinný zaplatiť mu zmluvnú pokutu vo výške 16,60 € za každý začatý deň omeškania.

9. O odovzdaní bytu spíše zmluvné strany zápisnicu, v ktorej sa opíše najmä stav bytu v čase jeho odovzdania prenajímateľovi.

10. Nájomca berie na vedomie, že po uplynutí doby na ktorú bol nájom dojednaný nemá právo na náhradný byt, náhradné ubytovanie ani prístrešie. Rovnako nemá právo na bytovú náhradu, ak nájom bytu skončil výpoveďou prenajímateľa z dôvodov uvedených v bode 5 tohto článku zmluvy.

VI. Osobitné dojednania

1. Nájomca založil finančnú zábezpeku v zmysle legislatívy vo výške šesťmesačného nájomného a podľa Všeobecného záväzného nariadenia Obce Zemné č. 6/2015 vo výške **790,00 €** ktorá bude použitá ako finančná záruka na zabezpečenie splácania nájomného, úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu a úhrad za prípadné poškodenie bytu.

2. V prípade, že nájomca alebo osoby s ním bývajúce spôsobia neúmyselnú škodu na byte alebo jeho zariadení, môže sa so súhlasom prenajímateľa použiť finančná záruka alebo jej časť vo výške spôsobenej škody na úhradu tejto škody. V prípade úhrady škody alebo jej časti z finančnej záruky je nájomca povinný zložiť túto finančnú záruku v pôvodnej výške resp. doplatiť rozdiel do pôvodnej výšky najneskoršie do 30 dní od použitia finančnej záruky alebo jej časti na úhradu škody. Ak nájomca nesplní túto povinnosť, je to dôvod na nepredĺženie nájomnej zmluvy.

3. Pri skončení nájomného vzťahu vráti prenajímateľ nájomcovi finančnú záruku. V prípade nedoplatkov na nájomnom, na úhradách za plnenia poskytované s užívaním bytu, spôsobené škody, príp. iných nedoplatkov, vráti prenajímateľ nájomcovi finančnú záruku zníženú o dlžnú sumu, resp. výšku škody.

VII. Záverečné ustanovenia

1. Zmluvu je možné meniť a dopĺňať výlučne písomnými dodatkami podpísanými oboma zmluvnými stranami.

2. Vzťahy touto zmluvou neupravené sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka, príslušnými všeobecne záväznými právnymi predpismi a VZN obce Zemné č.6/2015.

3. Táto zmluva je vyhotovená v 3 vyhotoveniach, z ktorých prenajímateľ dostane dva rovnopisy a nájomca jeden rovnopis.

4. Zmluvné strany prehlasujú, že túto zmluvu uzavreli slobodne, vážne, určite a zrozumiteľne, že obsahuje ich skutočnú vôľu o prejave a obsahu ktorej ani v budúcnosti nemôžu vzniknúť žiadne pochybnosti. Zároveň prehlasujú, že jej obsah porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.

5. Nájomca v zmysle zákona č. 122/2013 Z.z. o ochrane osobných údajov svojím podpisom na tejto zmluve potvrdzuje, že súhlasí so spracovávaním jeho osobných údajov prenajímateľom v rozsahu údajov uvedených v záhlaví tejto zmluvy na účel vedenia týchto údajov v evidencii nájomcov a v prípade porušenia záväzkov vyplývajúcich z tejto zmluvy a vzniku pohľadávky prenajímateľa aj vo všetkých informačných systémoch súvisiacich s vymáhaním týchto pohľadávok na súde vrátane výkonu rozhodnutia.

Súhlas dávam až do doby vysporiadania všetkých záväzkov vyplývajúcich z tejto zmluvy.

6. Nájomca plnom rozsahu preberá zodpovednosť v predmete nájmu za ochranu pred požiarom a bezpečnosť systému predmete nájmu.

V Zemnom, dňa 31.05.2019

Prenajímateľ:
OBEC Zemné, zast. starostom obce
Ing. Bób Jánosom

.....

Nájomca: Eva Oroszová

.....