

NÁJOMNÁ ZMLUVA K BYTU

uzavretá podľa § 685 a nasled. zákona č. 40/1964 Z.z. Občiansky zákonník
(ďalej len „Zmluva“)

medzi zmluvnými stranami:

Prenajímateľ: Obec Urmince
so sídlom 956 02 Urmince 493
IČO: 00311227
DIČ: 2021248548
v zast.: JUDr. Matúš Hubinský, starosta

KONTAKT:

E-mail: obec@urmince.sk
Tel: 038/538 61 23

(ďalej len „Prenajímateľ“)

Nájomca: Radovan Kmet'
[REDACTED]
Urmince 144
slovenské

KONTAKT:

E-mail: [REDACTED]
Tel: [REDACTED]

(ďalej len „Nájomca“)

(Prenajímateľ a Nájomca ďalej spolu aj ako „zmluvné strany“),

I.

Predmet zmluvy

- 1.1 Predmetom tejto Zmluvy je záväzok Prenajímateľa prenechať Nájomcovi do užívania predmet nájmu definovaný v čl. II. tejto Zmluvy a záväzok Nájomcu uhrádzať Prenajímateľovi dohodnuté nájomné, a to všetko za podmienok a spôsobom dojednaným v tejto Zmluve.

II.

Predmet nájmu

- 2.1 Predmetom nájmu je 1-izbový byt o celkovej rozlohe 42 m² nachádzajúci sa na prvom nadzemnom podlaží bytového domu na hlavnej ceste, na parcele číslo: 67/1, v obci: Urmince, katastrálne územie: Urmince (ďalej len „byt“). Byt je zapísaný na LV č. 589, pre okres: Topoľčany, obec: Urmince, katastrálne územie: Urmince, vedený Okresným úradom Topoľčany, katastrálny odbor.

- 2.2 Prenajímateľ prehlasuje, že je vlastníkom bytu a je oprávnený byt prenajať.
- 2.3 Prenajímateľ prenecháva byt do užívania Nájomcovi spolu so zariadením a príslušenstvom bytu. Zoznam príslušenstva a zariadenia bytu sú bližšie špecifikované v Preberacom protokole, ktorý tvorí Prílohu č. 1 tejto Zmluvy, resp. sú preukázané fotografiami.
- 2.4 Prenajímateľ prenecháva byt v stave spôsobilom na dohodnutý účel užívania - na bývanie. Prenajímateľ nemá vedomosť o žiadnych závadách bytu, ktoré by znemožňovali jeho užívanie.
- 2.5 Nájomca sa s technickým stavom bytu oboznámil a akceptuje ho.

III.

Doba nájmu a rozsah užívania bytu

- 3.1 Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to **od 16.5.2022 do 16.5.2023**.
- 3.2 Nájomca je oprávnený užívať celý byt aj s príslušenstvom a vybavením bytu uvedenom v Preberacom protokole.
- 3.3 Nájomca je oprávnený užívať byt výhradne na účely bývania.

IV.

Nájomné, služby spojené s užívaním bytu a platobné podmienky

- 4.1 Po stanovení ceny nájmu Obecným zastupiteľstvom Obce Urmince sa Nájomca zaväzuje uhrádzať Prenajímateľovi mesačné nájomnom vo výške **330,- EUR** (slovom: tristotridsať eur) (ďalej len „**nájomné**“), splatné vždy do 15-teho dňa príslušného kalendárneho mesiaca, za ktorý sa nájomné uhrádza. Ak je tento deň dňom pracovného pokoja alebo štátnym sviatkom, potom je nájomné splatné v prvý nasledujúci pracovný deň. Nájomné nezahŕňa odplatu za služby (plnenia) poskytované s užívaním bytu (ďalej samostatne aj ako "**služby**"). Nájomca uhrádza nájomné Prenajímateľovi bezhotovostným bankovým prevodom na účet vedený vo finančnom dome: VÚB, a.s., IBAN: SK21 0200 0000 0000 0482 6192.
- 4.2 Nájomca je povinný uviesť pri každej platbe nájomného názov mesiaca, za ktorý sa nájomné 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. Prenajímateľ spravidla pokryje najstaršiu splatnú pohľadávku.
- 4.3 Zmluvné strany sa dohodli v zmysle ods. 4.1 tohto článku, že nájomné pozostáva výslovne z odplaty za užívanie bytu a nezahŕňa mesačné zálohové platby za služby spojené s užívaním bytu (energie), poplatky za odvoz smetí, pripojenie TV, internetu a iné.
- 4.3 Nájomca sa zaväzuje, že sa najneskôr v lehote do 5 dní od podpisu tejto Zmluvy prihlási na odber energií k bytu, a to konkrétne elektrina a voda, ktoré bude uhrádzať na vlastné náklady.

V. Peňažná zábezpeka

- 5.1 Zmluvné strany sa dohodli na peňažnej zábezpeke vo výške dvojmesačného nájomného, čo predstavuje sumu vo výške **660,- EUR** (slovom: šesťstošesťdesiat eur), ktorá je splatná v lehote do 3 dní od podpisu tejto Zmluvy na číslu účtu uvedené v článku IV. ods. 4.1 tejto Zmluvy. (ďalej len „zábezpeka“).
- 5.2 Prenajímateľ je oprávnený zloženú zábezpeku použiť na jednostranné započítanie akejkoľvek splatnej pohľadávky voči Nájomcovi, predovšetkým ktorá vznikne v dôsledku omeškania s úhradou nájomného alebo ako škoda na byte. Nájomca podpisom tejto Zmluvy dáva zároveň Prenajímateľovi súhlas na vykonanie zápočtu.
- 5.3 Nájomca je povinný v prípade použitia zábezpeky podľa ods. 5.2 najneskôr do 30 dní od doručenia písomnej výzvy Prenajímateľa výšku zábezpeky doplniť do pôvodnej výšky (ods. 5.2). Prenajímateľ je povinný na žiadosť Nájomcu preukázať oprávnenosť zápočtu pohľadávok.
- 5.4 Z poskytnutej zábezpeky sa po skončení nájmu uhradia prípadné škody na byte, jeho príslušenstve a vybavení zavinené Nájomcom alebo osobami, ktoré s ním byt užívali. Pre tento prípad Nájomca týmto udeľuje Prenajímateľovi súhlas na vykonanie zápočtu nároku Nájomcu na vrátenie zábezpeky s nárokmi Prenajímateľa, ktoré vzniknú Prenajímateľovi voči Nájomcovi v súvislosti s nájmom. Ak nenastane žiadna okolnosť, ktorá by oprávňovala Prenajímateľa započítať svoj nárok podľa tejto Zmluvy voči nároku Nájomcu na vrátenie zábezpeky, je Prenajímateľ povinný Nájomcovi zábezpeku vrátiť, a to najneskôr v lehote do 15 dní od protokolárneho odovzdania bytu Prenajímateľovi a vysporiadaní nárokov súvisiacich s nájomným pomerom.
- 5.5 V prípade, ak Nájomca z akéhokoľvek dôvodu ukončí Zmluvu pred dojednanou dobou nájmu, je Prenajímateľ oprávnený ponechať si zo zloženej zábezpeky, ako poplatok za predčasné ukončenie tejto Zmluvy.

VI. Práva a povinnosti Prenajímateľa

- 6.1 Prenajímateľ je povinný odovzdať byt Nájomcovi v stave spôsobilom na riadne užívanie, a to najneskôr v deň začiatku nájmu a v tomto stave ho udržiavať počas celej doby trvania tejto Zmluvy. Stav bytu pri odovzdaní Nájomcovi je uvedený v Preberacom protokole.
- 6.2 Prenajímateľ je povinný zabezpečiť Nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.
- 6.3 Prenajímateľ sa zaväzuje, že stavebné úpravy a iné podstatné zmeny v byte bude vykonávať iba so súhlasom Nájomcu. Tento súhlas môže Nájomca odoprieť iba z vážnych dôvodov. Ak takéto úpravy bude Prenajímateľ povinný vykonať na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, Nájomca je povinný ich vykonanie umožniť; inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.

- 6.4 Prenajímateľ, resp. osoby ním poverené majú právo vstúpiť do bytu za účelom vykonania kontroly užívania bytu. Vstup musí byť Nájomcovi vopred oznámený a je možný iba v prítomnosti Nájomcu, príp. osoby, ktorá s ním byt užíva. Inak môže Prenajímateľ vstúpiť do bytu iba v naliehavých prípadoch, kedy môže byť ohrozený majetok Prenajímateľa alebo život osôb užívajúcich byt. Nájomca je povinný umožniť Prenajímateľovi, resp. osobám ním povereným vstup do bytu najneskôr nasledujúci deň odo dňa vyzvania.
- 6.5 Prenajímateľ je povinný opraviť alebo zabezpečiť odstránenie v primeranej dobe závady alebo nedostatky vzniknuté v byte alebo na jeho vybavení, ktoré vznikli bez zavinenia Nájomcu a ktoré Nájomcovi bránia riadne užívať byt alebo ktorými je výkon nájomného práva ohrozený. V prípade nesplnenia tejto povinnosti Prenajímateľom môže Nájomca odstrániť tieto závady alebo nedostatky v nevyhnutnej miere sám, po predchádzajúcom písomnom upozornení Prenajímateľa, pričom je oprávnený od Prenajímateľa požadovať náhradu účelne vynaložených nákladov. Právo na náhradu musí Nájomca uplatniť u Prenajímateľa bez zbytočného odkladu, najneskôr do 30 dní od odstránenia závad, inak toto právo zanikne.
- 6.6 Prenajímateľ nezodpovedá za škody spôsobené na majetku Nájomcu.
- 6.7 Ak sa Nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnej údržby bytu, má Prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení Nájomcu na svoje náklady a požadovať od neho náhradu. Prenajímateľ je oprávnený túto pohľadávku voči Nájomcovi započítvať na zloženú zábezpeku.

VII.

Práva a povinnosti Nájomcu

- 7.1 Nájomca má právo užívať byt, jeho príslušenstvo a vybavenie, spoločné priestory a spoločné zariadenia domu, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
- 7.2 Nájomca je povinný platiť nájomné podľa článku IV. tejto Zmluvy v lehote ich splatnosti podľa tejto Zmluvy.
- 7.3 Nájomca sa zaväzuje uhradiť náklady spôsobené neprimeraným opotrebovaním bytu, jeho príslušenstva a vybavenia. Prenajímateľ je taktiež oprávnený započítvať túto pohľadávku voči Nájomcovi na zloženú zábezpeku.
- 7.4 Nájomca vyhlasuje a je si vedomý, že nesmie dať byt alebo jeho časť (izbu) do podnájmu tretej osobe.
- 7.5 Nájomca znáša všetky náklady spojené s drobnými opravami a bežnou údržbou bytu súvisiacou s užívaním bytu, ktoré stanovuje nariadenie vlády č. 87/1995 Z. z. do výšky 30 EUR/ jedna oprava. Ostatné náklady spojené s opravami bytu znáša Prenajímateľ. Nájomca je povinný Prenajímateľovi bez zbytočného odkladu oznámiť potrebu tých opráv, ktoré znáša Prenajímateľ a umožniť mu ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.

- 7.6 Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v byte sám alebo tí, ktorí s ním bývajú, príp. byt iným spôsobom užívajú. Ak sa tak nestane, má Prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení Nájomcu závady a poškodenia odstrániť a požadovať od Nájomcu úhradu. Nájomca tiež zodpovedá za konanie osôb, ktoré s ním byt obývajú alebo ho iným spôsobom užívajú.
- 7.7 Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani inú zmenu v byte bez súhlasu Prenajímateľa, a to ani na svoje náklady. Súhlas Prenajímateľa musí byť daný vopred a to v písomnej forme. V prípade porušenia tejto povinnosti je Prenajímateľ oprávnený požadovať od Nájomcu odstránenie takýchto stavebných úprav alebo iných zmien bez zbytočného odkladu na vlastné náklady. Ak tak Nájomca neurobí, môže odstránenie takýchto stavebných úprav alebo iných zmien vykonať Prenajímateľ na vlastné náklady, pričom je oprávnený požadovať od Nájomcu uhradenie nákladov, ktoré mu týmto vznikli.
- 7.8 Nájomca je povinný odovzdať byt po skončení nájmu v stave, v akom ho prevzal, s ohľadom na obvyklé opotrebenie. Nájomca sa zaväzuje uhradiť náklady spôsobené neprimeraným opotrebovaním bytu, jeho príslušenstva a vybavenia.
- 7.9 Nájomca sa zaväzuje byt užívať riadne tak, aby svojím konaním nerušil práva ostatných Nájomcov a vlastníkov bytov v bytovom dome, neznečisťoval a nepoškodzoval spoločné priestory bytového domu, byt, jeho príslušenstvo a vybavenie a dbal o jeho udržiavanie s náležitou starostlivosťou. Nájomca je povinný pri výkone svojich práv dbať, aby sa v bytovom dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným Nájomcom nerušený výkon ich práv.
- 7.10 Nájomca je povinný nahradiť škodu, ktorú spôsobil porušením svojich povinností podľa tejto Zmluvy, resp. podľa ustanovení všeobecne záväzných právnych predpisov. Nájomca zároveň súhlasí s tým, aby sa nárok Prenajímateľa na náhradu škody započítal na jeho nárok na vrátenie zábezpeky podľa článku V. tejto Zmluvy.
- 7.11 V Prílohe č. 2 tejto Zmluvy (evidenčnom liste) je uvedený počet osôb žijúcich s Nájomcom v spoločnej domácnosti a ich vzťah k Nájomcovi v čase uzatvorenia tejto Zmluvy. Pri zvýšení alebo znížení počtu osôb podľa odseku 1, Nájomca má povinnosť túto skutočnosť oznámiť Prenajímateľovi najneskôr do 30 dní odo dňa jej vzniku. Podmienkou akceptácie oznámenia je príslušný písomný overený doklad (rodný list, rozsudok súdu, sobášny list, úmrtný list), potvrdenie o odhlásení z doteraz užívaného bytu od jeho správcu, prípadne prejav vôle osoby, ktorá trvalo opúšťa spoločnú domácnosť.

VIII.

Zánik nájmu bytu

- 8.1 Nájom bytu zanikne:
- a) uplynutím času, na ktorý bol nájom bytu dohodnutý (ak nedošlo k dohode zmluvných strán o predĺžení doby nájmu),
 - b) písomnou dohodou medzi Prenajímateľom a Nájomcom,
 - c) písomnou výpoveďou jednou zo zmluvných strán,
 - d) odstúpením od zmluvy,
 - e) zánikom predmetu nájmu.

8.2 Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu, ak:

- a) Nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov alebo vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
- b) Nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil 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,
- c) Nájomca nedoplnil peňažnú zábezpeku do pôvodnej výšky v lehote 30 dní,
- d) Je potrebné z dôvodu verejného záujmu s bytom naložiť tak, že byt nemožno užívať, alebo ak byt vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní nemožno byt najmenej počas šiestich mesiacov užívať,
- e) Nájomca poruší opakovane napriek písomnému upozorneniu Prenajímateľa niektorú z iných povinností uvedenú v tejto Zmluve,
- f) Nájomca využíva byt bez súhlasu Prenajímateľa na iné účely ako na bývanie.

8.3 Nájomca môže vypovedať nájom bytu, ak sa predmet nájmu stal nespôsobilý na dohodnuté užívanie a táto skutočnosť nebola spôsobená zavinením Nájomcu alebo osôb s ním žijúcich v byte.

8.4 Prenajímateľ má právo odstúpiť od Zmluvy, ak Nájomca dá byt do podnájmu bez písomného súhlasu Prenajímateľa.

8.5 Dôvod výpovede sa musí vo výpovedi skutkovo vymedziť tak, aby nebolo možné ho zameniť s iným dôvodom. Ak bola daná písomná výpoveď, skončí sa nájom bytu uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť dňom nasledujúcim po dni, v ktorom bola druhej zmluvnej strane doručená výpoveď.

8.6 V prípade ukončenia Zmluvy výpoveďou, je Nájomca povinný sa bez zbytočného odkladu, najneskôr do 10:00 hod. v prvý pracovný deň po uplynutí výpovednej lehoty z bytu vysťahovať a protokolárne ho odovzdať Prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom bežnému opotrebeniu.

8.7 V prípade ukončenia Zmluvy odstúpením, nájom bytu zanikne ku dňu doručenia odstúpenia od Zmluvy druhej zmluvnej strane. V takomto prípade je Nájomca povinný byt riadne vypratať a protokolárne ho odovzdať Prenajímateľovi najneskôr do 10 kalendárnych dní od zániku nájmu.

8.8 Nájomca je povinný v čase výpovednej lehoty sprístupniť byt a strpieť obhliadku bytu ďalšími záujemcami, pričom sa zaväzuje k plnej súčinnosti. Termín obhliadky musí Prenajímateľ Nájomcovi aspoň dva dni vopred (telefonicky alebo e-mailom) oznámiť. Ak Nájomca na vyššie uvedený účel byt nesprístupní, Prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do bytu bez súhlasu Nájomcu.

8.9 Nájomca je tiež povinný odovzdať Prenajímateľovi všetky kópie kľúčov od bytu, ako aj spoločných priestorov bytového domu. O odovzdaní bytu sa spíše protokol. Pred protokolárnym odovzdaním Prenajímateľovi je Nájomca povinný odborným spôsobom opraviť a odstrániť akékoľvek škody v byte tak, aby v deň skončenia nájmu zodpovedal stavu (s prihliadnutím na bežné opotrebenie) pri odovzdaní do užívania Nájomcovi.

- 8.10 Ak Nájomca byt nevyprace a neodovzdá ho protokolárne Prenajímateľovi ani v lehote desať kalendárnych dní odo dňa skončenia nájmu (z akéhokoľvek dôvodu ukončenia nájmu), je Prenajímateľ oprávnený na účely zabezpečenia pohľadávok zadržať hnutelné veci Nájomcu a osôb oprávnených užívať byt, ktoré sa nachádzajú v byte, okrem vecí, ktoré sú vylúčené z exekúcie.
- 8.11 Ak Nájomca riadne a včas nevyprace byt a protokolárne ho neodovzdá Prenajímateľovi podľa predchádzajúceho bodu tejto Zmluvy, je Prenajímateľ oprávnený v byte umiestnené hnutelné veci vypratať a uskladniť ich na náklady a nebezpečenstvo Nájomcu na inom mieste.

IX.

Zmluvná pokuta

- 9.1 V prípade porušenia ktorejkoľvek povinnosti Nájomcu uvedenej v článku VII. tejto nájomnej zmluvy sa Nájomca zaväzuje zaplatiť Zmluvnú pokutu Prenajímateľovi vo výške 30,- EUR (slovom: tridsať eur) za každý jednotlivý prípad porušenia povinnosti. S výnimkou porušenia povinnosti podľa článku VII. ods. 7.4 (t.j. prenechanie bytu alebo jeho časti Nájomcom do podnájmu tretej osobe, bez predchádzajúceho súhlasu Prenajímateľa), kde sa Nájomca zaväzuje zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 660,- EUR.
- 9.2 V prípade porušenie povinnosti vypratať byt a riadne a včas ho protokolárne odovzdať Prenajímateľovi podľa tejto Zmluvy alebo porušenia povinnosti podľa článku IV. ods. 4.3 tejto Zmluvy, sa zmluvné strany dohodli, že Nájomca uhradí Prenajímateľovi zmluvnú pokutu a to vo výške 50,- EUR (slovom: päťdesiat eur) za každý deň omeškania s vypratáním a odovzdaním bytu, resp. s omeškaním s prihlásením na odber energií.
- 9.3 Nájomca týmto udeľuje Prenajímateľovi súhlas na vykonanie zápočtu nároku Nájomcu na vrátenie zábezpeky s nárokom Prenajímateľa na úhradu zmluvnej pokuty podľa článku IX. Zmluvy.

X.

Doručovanie

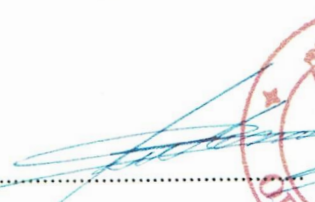
- 10.1 Zmluvné strany sa dohodli, že akékoľvek písomnosti budú doručovať na nasledovné adresy:
- **adresa Prenajímateľa:**
Obec Urmince, 956 02 Urmince 493
e-mail: obec@urmince.sk
 - **adresa Nájomcu:**
Radovan Kmeť, 956 02 Urmince 144
e-mail: [REDACTED]
- 10.2 V prípade, ak dôjde k zmene adresy (ods. 10.1) ktorejkoľvek zmluvnej strany, je povinná túto skutočnosť bez zbytočného odkladu oznámiť druhej zmluvnej strane. Zmluvná strana nezodpovedá za to, keď nebude možné písomnosť doručiť druhej zmluvnej strane na korešpondenčnú adresu uvedenú v ods. 10.1 v prípade, ak táto nespĺnila svoju povinnosť a neoznámila zmenu korešpondenčnej adresy.

XI.

Ostatné a záverečné ustanovenia

- 11.1 Ak vzniknú medzi zmluvnými stranami pochybnosti o výške škody alebo nákladov podľa ustanovení bodu 5.2, 7.3 alebo 7.8 tejto Zmluvy, je Prenajímateľ povinný na odstránenie pochybností zabezpečiť vyhotovenie odborného posudku. Náklady na vyhotovenie odborného posudku znáša tá zmluvná strana, ktorej tvrdenie sa ukázalo ako prevažne nepodložené.
- 11.2 Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, jedno vyhotovenie pre Nájomcu a jedno pre Prenajímateľa.
- 11.3 Akékoľvek zmeny a dodatky k tejto Zmluve je možné prijímať iba formou písomných dodatkov tejto Zmluvy podpísaných oboma zmluvnými stranami.
- 11.4 Vzťahy medzi zmluvnými stranami, ktoré nie sú výslovne upravené touto Zmluvou, sa spravujú príslušnými ustanoveniami zákona č. 98/2014 Z.z. a Občianskeho zákonníka, príp. inými všeobecne záväznými právnymi predpismi.
- 11.5 Pokiaľ dôjde k zmene všeobecne záväzných právnych predpisov, budú príslušné ustanovenia tejto Zmluvy, ktorých sa zmena týka, upravené v súlade s touto zmenou, pričom ostatné zmluvné ustanovenia ostávajú v platnosti, pokiaľ by z dohody zmluvných strán alebo z povahy zmeny nevyplynulo niečo iné.
- 11.6 Zmluvné strany prehlasujú, že si Zmluvu pred podpisom pozorne prečítali, jej obsahu porozumeli a že Zmluva bola uzavretá na základe ich slobodnej a vážnej vôle, nie v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu ju podpisujú.

V Urminciach, dňa 09.05.2022


Prenajímateľ




Nájomca

Príloha č. 1: Preberací protokol (vrátane zoznamu vecí a zariadení nachádzajúcich sa v byte)

Príloha č. 2: Evidenčný list