

ZMLUVA O NÁJME BYTU

č. NZ 42/2022

uzavretá podľa ustanovenia § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov

medzi

Prenajímateľ:

Obec Cabaj-Čápor, zastúpená starostom obce Ing. Jozefom Ligačom

IČO: 00 307 785

Bankové spojenie VÚB a.s. pobočka Nitra

Číslo účtu SK70 0200 0000 0000 2412 0162 VS:7773 KS: 0558

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca:

Meno a priezvisko: Jozef Prešinský

rodné číslo: xxxxxxxxxx

a manželka

Meno a priezvisko: Marcela Prešinská

rodné číslo: xxxxxxxx

obaja trvale bytom: xxxxxxxxxx, 951 17 Cabaj-Čápor

(ďalej len „nájomca“)

Čl. I

Preambula

1. Táto nájomná zmluva upravuje nájom bytu postaveného s podporou štátu prostredníctvom príspevkov Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky a úveru zo Štátneho fondu rozvoja bývania a je uzavretá podľa ustanovení § 685 a nasledujúcich zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov, podľa ustanovenia § 4 Všeobecného záväzného nariadenia obce Cabaj-Čápor č. 4/2014 zo dňa 8. 12. 2014, ktoré nadobudlo účinnosť dňa 01.01.2015 a v súlade s ustanovením § 10 zákona č. 150/2013 Z. z. o štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov.
2. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti pod B1 v podiele 1/1 k celku:
 - a. 3 – izbového bytu „3“, vedenom na meno prenajímateľa v celosti a nachádzajúcom sa v obytnom dome súpisného čísla 777, postavenom na pozemku v kat. území Cabaj, vedenom na Správe katastra Nitra na LV č. 1376 ako parcela registra „C“ číslo: 225/6, druh pozemku – zastavané plochy a nádvoria,
 - b. spoločných častí a spoločných zariadení obytného domu súpisného čísla 777 na parc.č. 225/6 v kat. území Cabaj,
 - c. pozemok registra „C“, parc. č. 225/6, zastavané plochy a nádvoria o výmere 248 m², vedenom Okresným úradom Nitra, katastrálnym odborom pre okres Nitra, obec Cabaj-Čápor, katastrálne územie Cabaj na LV č. 1376.

Čl. II

Predmet zmluvy

1. Predmetom tejto zmluvy je záväzok prenajímateľa prenechať nájomcovi predmet nájmu špecifikovaný v čl. II ods. 2 tejto zmluvy do užívania na účel dohodnutý v tejto zmluve a záväzok nájomcu uhrádzať prenajímateľovi nájomné podľa článku V. tejto zmluvy, a to za podmienok stanovených v tejto zmluve.
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania:
 - 3 – izbový byt č. 3, nájomného bytového domu súpisného čísla 777, postavenom na pozemku registra „C“, parc.č. 225/6, zastavané plochy a nádvoria o výmere 248

m², vedenom Okresným úradom Nitra, katastrálnym odborom pre okres Nitra, obec Cabaj-Čápor, katastrálne územie Cabaj na LV č. 1376 ako výlučné vlastníctvo prenajímateľa pod B1 v podiele 1/1 k celku (ďalej ako „**byt**“);

- k bytu prislúchajúci spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach nájomného bytového domu súpisného čísla 777 postavenom na parc. č. 225/6 v kat. území Cabaj vo veľkosti 1/4 k celku (ďalej ako „**podiel na spoločných častiach a zariadeniach domu**“);
- k bytu prislúchajúci spoluvlastnícky podiel na pozemku registra „C“, parc. č. 225/6 zastavané plochy a nádvoria o výmere 248 m² vedenom Okresným úradom Nitra, katastrálnym odborom pre okres Nitra, obec Cabaj-Čápor, katastrálne územie Cabaj na LV č. 1376 vo veľkosti 1/4 k celku (ďalej ako „**podiel na pozemku**“);

(ďalej bod 2 spolu ako „**predmet nájmu**“).

Kvalita, vybavenie, charakteristika predmetu nájmu, stav predmetu nájmu a plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu sú bližšie špecifikované v Evidenčnom liste pre výpočet nájomného a služieb, tvoriacom neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.

Účelom nájmu v zmysle tejto zmluvy je zabezpečenie bývania pre nájomcu a osoby s ním žijúce v spoločnej domácnosti uvedených v Evidenčnom liste pre výpočet nájomného a služieb.

3. Nájomca a osoby s ním žijúce v spoločnej domácnosti uvedené v Evidenčnom liste pre výpočet nájomného a služieb majú právo na základe tejto zmluvy byť vrátane spoločných častí a zariadení bytového domu a pozemok užívať, ako aj požívať plnenia spojené s užívaním bytu a zaväzujú sa, že pri výkone svojich práv nebudú zasahovať do práv ostatných nájomcov bytov v nájomnom bytovom dome (ďalej aj ako „**nájomný bytový dom**“).

Čl. III

Doba nájmu

1. Táto nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú **od 1. júna 2022 do 31. mája 2025.**
2. Platnosť nájomnej zmluvy nastáva jej podpisom oboma zmluvnými stranami.
3. Táto zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa.
4. V zmysle Všeobecne záväzného nariadenia obce Cabaj-Čápor o podmienkach pridelovania nájomných bytov postavených s podporou štátu č. 4/2014 (ďalej ako „**VZN č. 4/2014**“), ak má nájomca záujem o predĺženie platnosti nájomnej zmluvy, je povinný 3 mesiace pred ukončením jej platnosti doručiť na Obecný úrad v Cabaji – Čápore žiadosť o predĺženie nájomnej zmluvy spolu s dokladmi o príjme za predchádzajúci rok a záväzkoch voči obci súvisiacich s bývaním po lehote splatnosti. Pri dodržaní podmienok uvedených v zmluve, VZN č. 4/2014 a zákone č. 443/2010 Z. z. má nájomca právo na opakované uzatvorenie zmluvy o nájme bytu.

Čl. IV

Nájomné a úhrada za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu

1. Výška nájomného za užívanie predmetu nájmu je 119,49 € mesačne. Vo výške nájomného nie sú zahrnuté plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu. Nájomné za užívanie predmetu nájmu ako aj výška úhrady za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu sú presne špecifikované v Evidenčnom liste pre výpočet nájomného a služieb, tvoriacom neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.

2. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi odo dňa podpísania tejto zmluvy nájomné za užívanie predmetu nájmu ako aj úhrady za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu mesačne vopred vždy do 25. dňa predchádzajúceho kalendárneho mesiaca.
3. Nájomné za užívanie predmetu nájmu a úhrada za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu sa nájomca zaväzuje uhrádzať prenajímateľovi bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa vedený vo VÚB a.s, číslo účtu: SK70 0200 0000 0000 2412 0162.
4. Úhrada za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu je zálohová úhrada a voči skutočným nákladom za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu sa vyúčtováva jedenkrát ročne, a to po ukončení zúčtovacieho obdobia, ktorým je kalendárny rok v nasledujúcom kalendárnom roku, najneskôr do 90 dní po ukončení zúčtovacieho obdobia.
5. **Nájomca ponecháva prenajímateľovi na účte obce** finančnú zábezpeku v zmysle §13 ods. 7 zákona číslo 443/2010 Z. z. vo výške rovnajúcej sa šesťmesačnému nájomnému, t. j. **716,94 €** (slovom sedemsto šesťnásť eur deväťdesiatštyri centov), za príslušný predmet nájmu, ktorú je prenajímateľ oprávnený použiť na prípadné vykrytie neuhradeného nájomného a/alebo neuhradených úhrad za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu a/alebo neuhradeného nedoplatku na úhradách za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu, úhrad za odstránenie závad a poškodení predmetu nájmu a/alebo nákladov za drobné opravy a bežnú údržbu predmetu nájmu, ak ich bol povinný uskutočniť nájomca.
6. Ak nájomca nezaplatí nájomné, prípadne príspevok do fondu opráv v správnej výške a včas, bude sa to považovať za hrubé porušenie povinností nájomcu vyplývajúcich z tejto zmluvy bez ohľadu na to, či prenajímateľ nedoplatky zúčtuje z finančnej zábezpeky.
7. Nájomca sa zaväzuje prípadný nedoplatok zistený pri vyúčtovaní jednotlivých úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu a skutočných nákladov uhradiť do 30 dní po tom, čo mu bolo doručené písomné oznámenie o výške nedoplatku zo strany prenajímateľa.
8. Prenajímateľ sa zaväzuje uhradiť nájomcovi preplatok z vyúčtovania do 90 dní odo dňa vyúčtovania jednotlivých úhrad za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu a skutočných nákladov
9. Ak nájomca nezaplatí nájomné za užívanie predmetu nájmu alebo úhradu za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu do piatich dní po ich splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania podľa ustanovia § 4 Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka. Nájomca berie na vedomie, že neplatenie nájomného môže byť dôvodom vypovedania nájomnej zmluvy zo strany prenajímateľa podľa § 711 ods. 1 písm. d) zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.
10. V prípade zmeny rozhodujúcich skutočností pre určenie výšky nájomného má prenajímateľ právo výšku nájomného zmeniť. Výšku mesačných zálohových platieb za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu má prenajímateľ právo zvýšiť, ak je pre to dôvod vyplývajúci zo zmeny skutočností rozhodujúcich pre určenie výšky úhrad za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu.
11. Zmenu výšky nájomného a zmenu výšky zálohových platieb za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu prenajímateľ oznámi nájomcovi písomne bez zbytočného odkladu, pričom táto skutočnosť bude zaznamenaná v aktualizovanom Evidenčnom liste pre výpočet nájomného a služieb, tvoriacom neoddeliteľnú súčasť dodatku zmluvy. Túto zmenu je prenajímateľ oprávnený realizovať od 1. dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo prenajímateľa na vykonanie zmeny.

Čl. V.

Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi predmet nájmu v užívateľskom stave a zabezpečiť mu nerušený výkon práv spojených s jeho užívaním. Prílohou tejto zmluvy je zápisnica o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu nájomcovi s opísaním jeho stavu pri jeho prevzatí.
2. Po skončení doby nájmu, na ktorú bola táto zmluva uzavretá, je prenajímateľ povinný s nájomcom uzavrieť novú zmluvu, ak nájomca ďalej preukázateľne spĺňa podmienky na uzatvorenie nájomnej zmluvy.
3. Prenajímateľ má počas platnosti tejto zmluvy právo na nájomné a na úhradu za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu dohodnuté podľa čl. IV. tejto zmluvy.
4. Prenajímateľ a ním poverené osoby sú oprávnené požadovať prístup k predmetu nájmu za účelom vykonania kontroly či nájomca predmet nájmu užíva riadne, a či riadne požíva plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu, ako aj za účelom vykonania opráv, ktoré znáša prenajímateľ.
5. Prenajímateľ je povinný oboznámiť nájomcu so skutočným a právnym stavom predmetu nájmu, ako aj so všetkými zmenami skutočného a právneho stavu predmetu nájmu.
6. Prenajímateľ je povinný do 90 dní po skončení nájmu vrátiť nájomcovi zloženú finančnú zábezpeku alebo jej časť, zníženú o úhradu nedoplatku na nájomnom, o úhradu nedoplatku za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu, o náhradu za odstránenie závad a poškodení a/alebo o náhradu nákladov za drobné opravy a bežnú údržbu bytu.

Čl. VI.

Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca a osoby, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti a sú uvedené v Evidenčnom liste pre výpočet nájomného a služieb, majú právo užívať predmet nájmu (byt s príslušenstvom, spoločné časti a spoločné zariadenia bytového domu a pozemku, na ktorom je postavený).
2. Nájomca a osoby, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti sú povinní počínať si počas celej doby nájmu tak, aby nedochádzalo ku škodám na predmete nájmu ako ani na bytovom dome a pozemku, na ktorom je postavený. V prípade zavineného porušenia tejto povinnosti zodpovedá nájomca za vzniknutú škodu.
3. Nájomca sa zaväzuje, že bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa nevykoná v byte žiadne stavebné zmeny, a to ani na vlastné náklady.
4. V prípade skončenia doby nájmu je nájomca povinný vrátiť byt v stave, v akom bol prevzatý, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie bytu a zariadenia v byte podľa Evidenčného listu pre výpočet nájomného a služieb, tvoriaceho neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy, podľa dĺžky času nájmu a riadneho plnenia údržby a opráv, ktoré musel vykonať na svoje náklady. O odovzdaní predmetu nájmu prenajímateľovi sa spíše zápisnica, v ktorej sa uvedie stav predmetu nájmu v čase jeho odovzdania s uvedením väd, ktoré vznikli v dôsledku nadmerného opotrebovania predmetu nájmu a v dôsledku nedodržovania povinnosti riadnej údržby a opravy predmetu nájmu.
5. Zmeny na predmete nájmu, ktoré nájomca vykonal so súhlasom prenajímateľa, nie je povinný po skončení doby nájmu uviesť do pôvodného stavu. Nájomca nemá nárok na náhradu nákladov spojených s takýmito zmenami.
6. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu ani jeho časť do podnájmu inej osoby.
7. Nájomca nesmie byť užívať na iný účel ako je dohodnutý v nájomnej zmluve.

8. Nájomca sa zaväzuje udržiavať poriadok v predmete nájmu a správať sa v súlade s dobrými mravmi a zásadami slušného susedského spolunažívania.
9. Nájomca sa zaväzuje vykonávať na svoje náklady drobné opravy v predmete nájmu a na jeho zariadení súvisiace s ich užívaním a s bežnou údržbou v zmysle Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka a náklady spojené s bežnou údržbou.
10. Pri porušení povinnosti nájomcu vykonávať drobné opravy a údržbu predmetu nájmu môže prenajímateľ vykonať opravy na náklady nájomcu. Podmienkou je predchádzajúca písomná výzva s určením lehoty na odstránenie nedostatkov.
11. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu všetkých opráv v predmete nájmu, ktoré má znášať prenajímateľ a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla. Pri omeškaní s plnením povinností odstrániť vady, ktoré bránia riadnemu užívaniu predmetu nájmu, môže tieto vady odstrániť nájomca a požadovať ich náhradu od prenajímateľa. Podmienkou je predchádzajúce písomné upozornenie prenajímateľa s výzvou na odstránenie väd v náhradnej lehote.
12. Nájomca je povinný vykonávať spolu s nájomcami ostatných bytov v bytovom dome upratovanie spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu.
13. Nájomca je povinný vykonávať spolu s nájomcami ostatných bytov v bytovom dome všetky práce spojené s bežnou starostlivosťou o pozemky prilahlé k bytovému domu, ako je čistenie a udržiavanie parkovísk, chodníkov a prístupových ciest k domu a k jeho spoločným zariadeniam.
14. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu všetky zmeny v počte osôb alebo iné skutočnosti ovplyvňujúce výšku mesačných záloh za služby a plnenia súvisiace s užívaním bytu.

Čl. VII.

Skončenie nájmu

1. Nájomný vzťah medzi účastníkmi tejto zmluvy zaniká uplynutím doby, na ktorú bol dohodnutý.
2. Pred uplynutím dohodnutej doby nájmu možno nájomný vzťah ukončiť vzájomnou písomnou dohodou oboch zmluvných strán alebo výpoveďou.
3. Výpoveď musí mať písomnú formu a dôvod výpovede sa musí skutkovo vymedziť tak, aby ho nebolo možné zameniť s iným dôvodom, inak je výpoveď neplatná. Dôvod výpovede nemožno dodatočne zmeniť.
4. Nájomca môže túto zmluvu vypovedať z akéhokoľvek dôvodu alebo aj bez udania dôvodu.
5. Prenajímateľ môže túto zmluvu vypovedať z dôvodov uvedených v ustanovení § 711 ods 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov, ako aj z dôvodu, ak nájomca:
 - a) prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu inému bez písomného súhlasu prenajímateľa;
 - b) bez súhlasu prenajímateľa v predmete nájmu ubytováva osoby, ktoré nie sú uvedené k tomuto predmetu nájmu v Evidenčnom liste pre výpočet nájomného a služieb, tvoriaceho neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy. Do tohto sa nezapočítavajú návštevy kratšie ako 15 dní.
6. Výpovedná doba je dvojmesačná a začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
7. Po zániku nájmu, nájomca nemá právo na žiadnu bytovú náhradu.

Čl. VIII.

Záverečné ustanovenia

1. Akékoľvek zmeny alebo doplnky tejto zmluvy je potrebné vypracovať v písomnej forme, pričom platnými a účinnými sa stanú až po ich podpise oboma zmluvnými stranami.
2. Vzťahy bližšie neupravené touto zmluvou sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ďalšími relevantnými všeobecne záväznými právnymi normami.
3. Táto nájomná zmluva je vyhotovená v 2 vyhotoveniach, pričom každá zmluvná strana obdrží jedno vyhotovenie.
4. Nájomca podpisom tejto zmluvy vyjadruje na základe zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov svoj súhlas so spracovaním svojich osobných údajov prenajímateľom na účely súvisiace s nájomným vzťahom podľa tejto zmluvy. Doba platnosti tohto súhlasu je totožná s trvaním nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy, pričom odvolanie tohto súhlasu počas trvania nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy nie je možné.
5. Zmluvné strany súhlasia so zverejnením **zmluvy v jej plnom rozsahu v zmysle § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám** a o zmene a doplnení niektorých zákonov na webovej sídle obce Cabaj-Čápor.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu prečítali, porozumeli jej ustanoveniam, táto zmluva je prejavom ich slobodnej vôle, zmluvu uzavreli po vzájomnej dohode a na znak súhlasu ju podpisujú slobodne a bez akéhokoľvek nátlaku.

V Cabaji – Čápore, dňa 31.5.2022

Nájomca:

Prenajímateľ: