

ZMLUVA O NÁJME BYTU

Uzavretá podľa ustanovenia § 685 a násl. Občianskeho zákonníka č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov medzi zmluvnými stranami

Prenajímateľ: Obec Bádice

Zastúpená : Ing. Stanislavom Gálom, starostom obce
Sídlo : Bádice, Obchodná 137/30, PSČ 951 46
IČO : 37869540
DIČ : 2021701484
Číslo účtu : 0852557001/5600,
IBAN : SK78 5600 0000 0008 5255 7001
/ďalej len prenájomca/

a

Nájomca:

Meno a priezvisko : Andrej Kuna
Narodený : 10.06.1991
Rodné číslo : XXXXXXXXXX
Bydlisko : Lesná 99/12, 951 46 Bádice
ďalej len „nájomca“

I. Preambula

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 uzatvorená podľa ustanovení § 685 a nasledujúcich ustanovení zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a ustanovení zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.

II. Predmet zmluvy

Predmetom tejto zmluvy je záväzok prenájomcu prenechať nájomcovi byt špecifikovaný v článku III. tejto zmluvy a záväzok nájomcu uhrádzať prenájomcovi nájomné podľa článku V. tejto zmluvy a to za podmienok stanovených v tejto zmluve.

III. Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti:
 - 3 izbového bytu č. C 3, vedenom na mene prenájomcu v celosti nachádzajúcom sa na prízemí obytného domu súpisného čísla 125/52A, postavenom na pozemku v kat. území Bádice, vedenom na Okresnom úrade v Nitre, katastrálny odbor na LV č. 1355 ako parc. č. 35/6 o výmere 226 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria.
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania:
 - 3 izbový byt uvedený v bode 1. tejto zmluvy, vrátane vybavenia bytu a príslušenstva bytu, ktoré je presne špecifikované v Evidenčnom liste pre výpočet nájomného a služieb, tvoriacom neoddeliteľnú súčasť tejto nájomnej zmluvy,

- spoločné časti a zariadenia obytného domu súpisného čísla 125/52A, na parc. č. 35/6 v kat. území Bádice.

3. Nájomca a osoby s ním žijúce v spoločnej domácnosti uvedené v Evidenčnom list pre výpočet nájomného a služieb majú právo na základe tejto zmluvy byt, vrátane spoločných častí a zariadení bytového domu užívať, ako aj požívať plnenie spojené s užívaním bytu a pri výkone svojich práv nebudú zasahovať do práv ostatných nájomcov.

IV.

Doba nájmu

1. Táto nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú – od **01.10.2022 do 30.09.2025**.
2. Nájomca a s ním osoby bývajúce v spoločnej domácnosti majú právo na opakované uzatvorenie zmluvy o nájme bytu pri dodržaní podmienok uvedených v tejto nájomnej zmluve a v zákone č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.

V.

Nájomné a úhrada za plnenie poskytované s užívaním predmetu nájmu

1. Výška nájomného je stanovená v súlade s Opatrením MF SR č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytu v znení Opatrenia MF SR č. 02/R/2008, ktorým sa mení a dopĺňa Opatrenie MF SR č. 01/R/2008 z 23. apríla 2008 o regulácii cien nájmu bytov. 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 zmluvy o nájme bytu.

2. V nájomnom nie sú zahrnuté poplatky za odber elektrickej energie, vodného a stočného, poplatky za odvoz komunálneho odpadu, daň z nehnuteľností, náklady spojené so správou nehnuteľností, revízie, prehliadky a odborné skúšky elektrických zariadení a údržba zelene.

3. Služby spojené s užívaním bytu ako napr. odvoz komunálneho odpadu, odvod kanalizácie a iné, ostávajú v platnosti podľa VZN Obce Bádice.

4. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi odo dňa podpísania tejto zmluvy nájomné za užívanie predmetu nájmu ako aj výšku úhrady za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu mesačne vopred vždy do 25. dňa predchádzajúceho mesiaca.

5. Nájomné za užívanie predmetu nájmu a úhrada za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu sa nájomca zaväzuje uhrádzať bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa

vedený v Prima banke a.s. Nitra, číslo účtu: 0852557001/5600, IBAN: SK78 5600 0000 0008 5255 7001, alebo priamo do pokladne obecného úradu.

6. Úhrada za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu - vody sa vyúčtováva podľa požiadavky ZVAK Nitra.

7. Na základe odpočtu spotrebovaného množstva vody prenajímateľ vyúčtuje nájomníkovi spotrebované množstvo vody.

8. 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 ustanovenia § 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. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.

9. V prípade zmeny rozhodujúcich skutočností pre určenie výšky nájomného má prenajímateľ právo výšku nájomného zmeniť. Výšku mesačných 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.

10. Zmenu výšky nájomného a zmenu výšky zálohových platieb za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu prenajímateľ oznámi nájomcovi písomne a bude zaznamenaná v Evidenčnom liste pre výpočet nájomného a služieb tvoriacom neoddeliteľnú súčasť nájomnej zmluvy. Túto zmenu je prenajímateľ oprávnený realizovať od 1. dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo prenajímateľa na vykonanie zmeny.

VI.

Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Po skončení doby, na ktorú bola uzavretá táto nájomná zmluva, je prenajímateľ povinný opätovne uzavrieť nájomnú zmluvu s nájomcom, ak nájomca naďalej preukázateľne spĺňa podmienky na uzavretie nájomnej zmluvy.

2. Prenajímateľ má počas platnosti tejto nájomnej zmluvy právo na nájomné a na úhradu za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu dohodnuté podľa článku V. tejto nájomnej zmluvy.

3. Prenajímateľ a ním poverené osoby (najmä správca obytného domu) je oprávnený podľa § 18 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní 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 vykonanie opráv, ktoré znáša prenajímateľ. Nájomca je povinný tento prístup prenajímateľovi a ním povereným osobám umožniť.

4. Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie.

5. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon všetkých jeho práv spojených s riadnym užívaním predmetu nájmu.

6. Prenajímateľ je oprávnený uskutočňovať výpočet nájomného a úhrady za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu, zaraďovať byt, ktorý je predmetom nájmu do príslušnej kategórie a pre jednotlivé kategórie určovať príslušné sadzby nájomného a úhrady za plnenia spojených s ich užívaním, ako aj sadzby za základné a ostatné vybavenie bytu, ktorý je predmetom nájmu.

7. Prenajímateľ je oprávnený uskutočňovať vyúčtovanie zálohových úhrad za služby spojené s užívaním predmetu nájmu, a to po skončení príslušného zúčtovacieho obdobia, ktorým je kalendárny rok, do 60 dní nasledujúceho kalendárneho roka.

8. Prenajímateľ je oprávnený v prípade, že počas doby nájmu vznikne dôvod na použitie finančnej zábezpeky podľa článku IX. tejto nájomnej zmluvy na splácanie nájomného, úhrady za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu a nákladov za prípadné poškodenie predmetu nájmu zo strany nájomcu a osôb, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti, prostriedky z finančnej zábezpeky v rozsahu dlžnej sumy použiť na splácanie nájomného, úhrady za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu a nákladov za prípadné poškodenie predmetu nájmu, a to až do úplného vyčerpania finančnej zábezpeky. Finančná zábezpeka však musí byť nájomcom následne doplnená do pôvodnej výšky a to najneskôr do 90 dní odo dňa čerpania finančnej zábezpeky.

VII.

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 obytného domu), ako aj právo požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu.

2. Po skončení doby, na ktorú bola uzavretá táto nájomná zmluva, má nájomca právo na opakované uzavretie zmluvy o nájme bytu, avšak len v prípade, že naďalej preukázateľne spĺňa podmienky na uzatvorenie nájomnej zmluvy.

3. Nájomca je povinný predmet nájmu užívať nepretržite, riadne a riadne požívať plnenia ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu.

4. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu ani jeho časť do podnájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

5. Nájomca nie je oprávnený uskutočniť ani akúkoľvek inú dispozíciu s bytom /výmena bytu/ ako ani prijatie ďalších osôb do bytu a pod. bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

6. Nájomca je povinný počnúc účinnosťou tejto nájomnej zmluvy uhrádzať prenajímateľovi nájomné, ako aj úhradu za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu podľa článku V. tejto nájomnej zmluvy.

7. Nájomca sa zaväzuje nevykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny v byte. Náklady na stavebné úpravy a podstatné zmeny, ktoré by nájomca vykonal v byte bez súhlasu prenajímateľa mu prenajímateľ po skončení nájmu neuhradí. Neuhradí mu 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.

8. Nájomca je povinný vykonať drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním, pričom náklady s tým spojené ako aj náklady spojené s bežnou údržbou bytu a jeho príslušenstva nájomca hradí sám. Pojem drobných opráv a nákladov spojených s bežnou údržbou bytu a jeho príslušenstva sa na účely tejto nájomnej zmluvy vykladá v súlade s príslušnými ustanoveniami nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu bytu,

má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady sám a požadovať od nájomcu náhradu a to po jeho predchádzajúcom upozornení.

9. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu všetkých opráv v byte, ktoré má znášať prenajímateľ a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.

10. Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobí v dome sám alebo tí ktorí s nim bývajú. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu poškodenia a závady odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.

11. Nájomca berie na vedomie, že za škodu spôsobenú na spoločných častiach a zariadeniach obytného domu zodpovedá v rovnakom pomere spolu s ostatnými nájomcami obytného domu, s výnimkou prípadov kedy sa preukáže zavinenie konkrétnej osoby.

12. Nájomca je povinný vykonávať spolu s nájomcami ostatných bytov v obytnom dome upratovanie spoločných častí a spoločných zariadení obytného domu.

13. Nájomca je povinný vykonávať spolu s nájomcami ostatných bytov v obytnom dome všetky práce, spojené s bežnou starostlivosťou o pozemky príslušné k obytnému domu, ako je spoločný dvor, priestranstvo za bytovým domom a parkovisko.

14. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi vykonanie prehliadky bytu a jeho vybavenia vo vhodnom, vopred dohodnutom čase a taktiež sprístupnenie bytu v čo najkratšej dobe, napr. pri poruche siete elektrického vedenia, požiar, živelných udalostí, pri havárii na rozvodoch vody, ústredného kúrenia, ako i pri dlhšej neprítomnosti ponechať kľúče u susedov, zabezpečiť bezpečnostnú službu a pod.

15. Nájomca je povinný po skončení nájmu odovzdať byt prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom riadnemu užívaniu. V opačnom prípade je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na odstránenie závad, opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu v akom ho prevzal, ak tak neurobí, je prenajímateľ oprávnený použiť za týmto účelom prostriedky finančnej zábezpeky.

16. Nájomca a osoba, resp. osoby, ktoré sú uvedené v evidenčnom liste sú povinné pri podpisovaní tejto zmluvy, najneskoršie však do 90 dní prihlásiť sa na nájomnom byte k trvalému pobytu.

VIII. Skončenie nájmu

1. Zmluvný vzťah medzi účastníkmi tejto nájomnej zmluvy končí uplynutím doby, na ktorú bolo jeho trvanie podľa článku IV. tejto nájomnej zmluvy obmedzené.

2. Zmluvný vzťah medzi účastníkmi tejto nájomnej zmluvy je možné kedykoľvek počas jeho trvania ukončiť na základe písomnej dohody oboch zmluvných strán, a to ku dňu, ktorý bude v tejto dohode o zániku zmluvného vzťahu výslovne určený.

3. Zmluvný vzťah medzi účastníkmi tejto nájomnej zmluvy je možné počas jeho trvania ukončiť na základe výpovede jednej zo zmluvných strán.

4. Výpoveď musí mať písomnú formu a dôvod výpovede sa musí vo výpovedi skutkovo vymedziť tak, aby ho nebolo možné zameniť s iným dôvodom, inak je výpoveď neplatná. Dôvod výpovede nemožno dodatočne meniť.

5. Nájomca môže nájomnú zmluvu vypovedať z akéhokoľvek dôvodu alebo aj bez udania dôvodu.

6. Prenajímateľ môže nájomnú zmluvu vypovedať z dôvodov uvedených v ustanovená § 711 ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov ako aj z dôvodu ak nájomca:

- prenechá byt alebo jeho časť do podnájmu inému bez písomného súhlasu prenajímateľa
- bez súhlasu prenajímateľa v predmetnom byte ubytováva osoby, ktoré nie sú uvedené k tomuto bytu v Evidenčnom liste pre výpočet nájomného a služieb, tvoriacom neoddeliteľnú súčasť tejto nájomnej zmluvy. Do tohto sa nezaratúvajú návštevy kratšie ako 15 dní.

7. 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 nájomcovi doručená výpoveď. Prenajímateľ môže nájomcovi určiť dlhšiu výpovednú lehotu. Na doručenie písomnej výpovede nájomu bytu sa primerane použijú ustanovenia osobitného predpisu.

8. Po zániku nájomu nájomca nemá právo na náhradný byt, ani na náhradné ubytovanie.

IX.

Osobitné ustanovenia

1. V súlade s ustanovením zákona § 12 ods. 7 zákona č. 443/2010 o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní, nájomca je povinný do 15 dní od nadobudnutia platnosti tejto nájomnej zmluvy uhradiť prenajímateľovi finančnú zábezpeku za užívanie predmetu nájomu vo výške 5 mesačných splátok nájomného. Finančná zábezpeka bude slúžiť na zabezpečenie splácania nájomného, úhrady za plnenia spojené s užívaním predmetu nájomu a nákladov za prípadné poškodenie predmetu nájomu zo strany nájomcu a osôb, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti.

2. V prípade, že počas doby nájomu nevznikne dôvod na použitie vyššie uvedenej finančnej zábezpeky na splácanie nájomného, úhrady za plnenia spojené s užívaním predmetu nájomu a nákladov za prípadné poškodenie predmetu nájomu, po skončení nájomu je prenajímateľ povinný vrátiť nájomcovi finančnú zábezpeku v plnej výške, a to do 15 dní od skončenia nájomu.

3. V prípade, že počas doby nájomu vznikne dôvod na použitie vyššie uvedenej finančnej zábezpeky na splácanie nájomného, úhrady za plnenia spojené s užívaním predmetu nájomu a nákladov za prípadné poškodenie predmetu nájomu, po skončení nájomu je prenajímateľ povinný vrátiť nájomcovi finančnú zábezpeku v zostávajúcej výške zodpovedajúcej po znížení finančnej zábezpeky o sumy, ktoré boli prenajímateľom použité na splácanie nájomného, úhrady za plnenia spojené s užívaním predmetu nájomu a nákladov za prípadné poškodenie predmetu nájomu.

X.
Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovej stránke obce.
2. Akékoľvek zmeny alebo doplnky tejto zmluvy je potrebné vypracovať v písomnej forme, pričom platnosť začína po podpísaní a účinnými sa stanú až po ich zverejnení na webovej stránke obce.
3. Vzťahy bližšie neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ďalšími relevantnými všeobecne záväznými právnymi predpismi.
4. Táto nájomná zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, pričom každá zmluvná strana obdrží jedno vyhotovenie.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že túto nájomnú zmluvu uzavreli slobodne, vážne a bez omylu, nebola uzavretá v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu zmluvu podpisujú.
6. Podpísaný nájomca podpisom tejto zmluvy vyjadruje na základe ustanovenia § 11 zákona č. 122/2013 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 a to v rozsahu osobných údajov, ktoré sa nachádzajú v záhlaví tejto nájomnej 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.
7. Táto zmluva o nájme bytu je povinne zverejňovaná podľa § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

V Bádiciach, dňa 30.09.2022

.....
Nájomca
Andrej Kuna

.....
Ing. Stanislav Gál
starosta obce