

ZMLUVA O NÁJME BYTU č. 521/4A/2022

uzatvorená podľa § 663, 685 a násl. Občianskeho zákonníka v platnom znení a v súlade s úst. § 12 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov

Prenajímateľ: **Obec Madunice**
zastúpená Mgr. Alenou Jelušovou, starostkou obce
Obecný úrad Madunice, P. O. Hviezdoslava 8/368
IČO: 312 738
DIČ: 2021268106
Bankové spojenie: VÚB Trnava
Číslo účtu: 3221212/0200
IBAN SK22 0200 0000 0000 0322 1212

Nájomca: **Milan Švatarák**
R. č.
Bytom: Vážska 521/4
922 42 Madunice

uzavreli túto Zmluvu o nájme bytu:

Čl. I **Predmet prenájmu**

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti - bytového domu č. 521 nachádzajúceho sa v obci Madunice, k. ú. Madunice na parc. č. 1769/17.
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania byt č. 4A na 3. poschodí. Byt pozostáva z 1 obytnej miestnosti a príslušenstva. Príslušenstvom bytu je kuchyňa, predsieň, kúpeľňa, WC. Podlahová plocha bytu je 28,41 m². Podrobný popis bytu a jeho vybavenosti je v evidenčnom liste č. 521/4A, ktorý tvorí prílohu tejto zmluvy.
3. Nájomca podpisom tejto zmluvy vyhlasuje, že so stavom nájomného bytu a jeho príslušenstva je oboznámený.
Nájomca a osoby uvedené v evidenčnom liste 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.

Čl. II **Doba prenájmu**

1. Nájomný pomer vzniká dňom účinnosti nájomnej zmluvy. Prenajímateľ prenajíma byt nájomcovi na dobu určitú - na tri roky, t. j. **od 01.01.2023 do 31.12.2025.**

2. Nájomca v súlade s ust. § 12 zákona č. 443/2010 Z. z. má právo na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy, ak dodrží tieto podmienky užívania nájomného bytu:

- nájomca požiadal prenajímateľa o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy najneskôr 45 dní pred uplynutím dohodnutej doby nájmu,
- nájomca naďalej spĺňa podmienky nájomcu určené v Smernici č. 3/2017 o postupe a podmienkach prideľovania nájomných bytov vo vlastníctve Obce Madunice,
- nie je daný dôvod na vypovedanie nájmu bytu zo strany prenajímateľa podľa § 711 ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení,
- nájomca nemá žiadne záväzky voči prenajímateľovi.

O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude prenajímateľ informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu bytu podľa tejto zmluvy.

3. Nájomca berie na vedomie, že po ukončení doby nájmu nevzniká mu nárok na pridelenie náhradného bytu, alebo inej bytovej náhrady a je povinný sa z bytu vysťahovať najneskôr k poslednému dňu trvania dojednaného nájmu.

Čl. III

Nájomné a ostatné úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu

1. Nájomca je povinný platiť za užívanie bytu mesačné nájomné vo výške 68,83 €, z toho príspevok do fondu prevádzky, údržby a opráv vo výške 10,73 € a príspevok na správu vo výške 15 €. Prenajímateľ si vyhradzuje právo každoročne upravovať výšku príspevku do fondu prevádzky, údržby a opráv ako aj výšku príspevku na úhradu nákladov na správu.

2. Nájomca je tiež povinný spoločne s nájomným uhrádzať preddavky za služby spojené s užívaním bytu, a to najmä za dodávku tepla, teplej úžitkovej vody (ďalej len TÚV), pitnej vody, elektrickej energie pre spoločné priestory, odvádzanie odpadových vôd, a iných služieb zabezpečovaných prenajímateľom. Výšku preddavku určí prenajímateľ primerane podľa údajov uvedených v evidenčnom liste bytu, ktorý je prílohou zmluvy.

3. Nájomné za prvý mesiac nájmu je splatné pri podpise tejto zmluvy. Nájomné za ďalšie mesiace je splatné mesačne vopred, vždy do 25. dňa v kalendárnom mesiaci.

4. Nájomné je možné uhrádzať bezhotovostným bankovým prevodom na číslo účtu: 3221212/0200, VÚB Trnava, IBAN SK22 0200 0000 0000 0322 1212, variabilný symbol r. č. alebo poštovou poukážkou na uvedený účet alebo v hotovosti do pokladne prenajímateľa.

5. V prípade, že nájomca nezaplatí nájomné alebo preddavky za služby spojené s užívaním bytu do piatich dní po lehote splatnosti, je povinný prenajímateľovi zaplatiť poplatok z omeškania vo výške 0,1% z dlžnej sumy za každý deň omeškania, minimálne vo výške 0,83€.

6. Prenajímateľ je povinný do 31.mája urobiť vyúčtovanie skutočných nákladov za predchádzajúci kalendárny rok a doručiť ho nájomcovi. Splatnosť vyúčtovaného nedoplatku, resp. preplatku je 14 dní od doručenia vyúčtovania nájomcovi.

7. Prenajímateľ má právo zvýšiť výšku nájomného, ako aj výšku preddavkov za služby spojené s užívaním bytu ak je preto dôvod vyplývajúci zo zmeny osobitných predpisov, alebo z rozhodnutia cenových orgánov, prípadne iných odôvodnených skutočností, ktoré bezprostredne súvisia s výpočtom nájomného. Zmenu výšky nájomného a preddavkov môže prenajímateľ realizovať od 1.dňa mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá vytvorí právo prenajímateľa na vykonanie zmeny. Nájomca musí byť na túto zmenu písomne upozornený.

8. Pre zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a úhrad za prípadné poškodenie nájomného bytu uhradil nájomca v súlade s ust. § 12 ods. 7 zákona č. 443/2010 Z.z. a Smernicou č. 3/2017 o postupe a podmienkach prideľovania nájomných bytov vo vlastníctve Obce Madunice finančnú zábezpeku vo výške 6 násobku mesačného nájomného, t.j. sumu 412,98 Eur.

Ak dôjde k ukončeniu nájomného vzťahu, zložená finančná zábezpeka bude vysporiadaná v lehote do 30 dní po ukončení nájomného vzťahu.

Čl. IV

Povinnosti nájomcu

Nájomca je povinný:

- udržiavať byt v stave, v akom byt prevzal,
- riadne a včas informovať prenajímateľa o závažných skutočnostiach k predmetnému bytu sa vzťahujúcich, najmä uvádzať riadne a včas všetky skutočnosti o osobách v byte do evidenčného listu,
- drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním hradiť si sám na vlastné náklady v zmysle VZN Obce Madunice č. 5/2012 Zásady tvorby a čerpania fondu opráv, prevádzky a údržby nájomných bytov v bytových domoch obstaraných s použitím verejných prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania,
- väčšie opravy v byte je nájomca povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu a umožniť mu ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla v zmysle VZN Obce Madunice č. 1/2007 Domového poriadku,
- nerušiť ostatných nájomcov pri výkone ich užívateľských práv,
- nevykonávať v byte stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu nájomcu. Ich realizácia je hrubým porušením povinností vyplývajúcich z nájmu bytu. Prenajímateľ po skončení nájmu nie je povinný nájomcovi uhradiť náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal v byte,
- dodržiavať nariadenia v zmysle VZN č. 1/2007 Domový poriadok
- nie je oprávnený prenechať, resp. inak disponovať s predmetom nájmu a nesmie ho zaťažovať žiadnou právnou skutočnosťou. Pre tento prípad sú tieto zmluvy od počiatku neplatné,
- v prípade skončenia nájmu odovzdať predmet nájmu v stave obvyklom bežnému užívaniu, najmä však vypratáním a vymaľovaním. V opačnom prípade je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi náklady za opravy a práce súvisiace s uvedením bytu do pôvodného stavu, s prihliadnutím na bežné opotrebenie. Nedostatky a poškodenia v byte a spoločných priestoroch a zariadeniach bytu, ktoré spôsobil sám, alebo tí ktorí s ním bývajú, bezodkladne odstráni a uhradí v plnej výške. Ak by sa tak nestalo, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu, poškodenia odstrániť na vlastné náklady a tieto následne požadovať od nájomcu,

- prenajímateľovi bezodkladne oznámiť príslušníkov domácnosti, ktorí s ním budú bývať v predmetnom byte,
- v prípade ubytovania osôb, ktoré nie sú zapísané v evidenčnom liste, na dobu dlhšiu ako 14 dní, nahlásiť túto skutočnosť prenajímateľovi,
- umožniť po predchádzajúcom oznámení na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do nájomného bytu zamestnancom prenajímateľa, zamestnancom MDV SR, príslušného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu nájomného bytu, to platí aj pre osoby s ním tvoriace domácnosť, ktoré nájomný byt užívajú
- zmluvné strany sa dohodli, že v prípade skončenia nájmu z akéhokoľvek dôvodu, ak nájomca nasledujúci deň po dni skončenia nájmu neodovzdá prenajatý byt prenajímateľovi, súhlasí s exekúciou vypratáním prenajatého bytu na náklady nájomcu.

Čl. V

Povinnosti prenajímateľa

Prenajímateľ je povinný:

- umožniť nájomcovi nerušený a neobmedzený výkon práv spojených s užívaním predmetu nájmu a zabezpečiť pre nájomcu riadne plnenie služieb, s ktorými je predmet nájmu spojený
- všetky opravy realizovať po predchádzajúcom upovedomení nájomcom a dohode s ním bezodkladne, najneskôr do 30 dní. Úpravy v byte, ktoré podstatným spôsobom nemenia vzhľad a charakter bytu, je možné nájomcovi odmietnuť, pričom je možné, aby tieto nájomca realizoval iba po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa v čo najkratšom čase a v najmenšom možnom rušení ostatných nájomcov. Pokiaľ sa prenajímateľ dohodne s nájomcom písomne na takýchto stavebných úpravách tak, že tieto bude realizovať nájomca, tieto môžu byť započítané s nájomným iba s písomným súhlasom prenajímateľa.

Čl. VI

Zánik nájmu bytu

Nájom bytu môže zaniknúť:

1. Uplynutím doby nájmu uvedenej v Čl. II tejto zmluvy.
2. Písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom alebo písomnou výpoveďou nájomcu v súlade so zákonom č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení.
3. Písomnou výpoveďou nájomcu, pričom sa nájom bytu končí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená prenajímateľovi.
4. Písomnou výpoveďou prenajímateľa z dôvodov uvedených v Občianskom zákonníku, v Smernici č. 3/2017 najmä ak:
 - nájomca nespĺňa podmienky zákona a Smernice č. 3/2017,
 - nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory, alebo spoločné zariadenia v dome alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť, alebo porušuje dobré mravy v dome,
 - nájomca 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 3 mesiace, alebo tým že prenechal byt alebo jeho časť inému do prenájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa,

- nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie,
- nájomca neužíva byt bez vážnych dôvodov alebo bez súhlasu obce ubytuje v predmetnom byte iné osoby,
- 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.

5. Ak bola daná prenajímateľom 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 výpoveď doručená.

Čl. VII

Záverečné ustanovenia

1. Táto nájomná zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť prvým dňom po jej zverejnení na www.madunice.sk.

2. Zmluvu je možné meniť a dopĺňať výlučne písomnými dodatkami podpísanými oboma zmluvnými stranami. Pre prípad zmeny výšky nájomného, resp. poplatkov spojených s bytom v súlade s čl. III., ods. 7 tejto zmluvy sa nájomca zaväzuje uzavrieť takýto dodatok v lehote touto zmluvou stanovenej.

3. Vzťahy touto zmluvou neupravené sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka, príslušnými všeobecne záväznými právnymi normami ako aj platným VZN.

4. Do nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy sú účastníci zmluvy viazaní svojim prejavom vôle.

5. Táto zmluva je vyhotovená v 2 vyhotoveniach, pričom jednu zmluvu dostane nájomca a jednu prenajímateľ.

6. Zmluva bude v zmysle zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov zverejnená na webovej stránke obce Madunice.

7. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluva bola uzavretá podľa ich slobodnej vôle, zmluve porozumeli a s jej obsahom súhlasia, čo potvrdzujú svojim podpisom.

V Maduniciach dňa 16.12.2022

V Maduniciach dňa 16.12.2022

.....
za nájomcu
Milan Švatarák

.....
za prenajímateľa
Mgr. Alena Jelušová,
starostka obce