

Opakovaná nájomná zmluva č. 10/2023

uzatvorená v zmysle § 685 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. – Občiansky zákonník v platnom znení

medzi

Prenajímateľ:

Obec Mad

IČO : 00800201

So sídlom : Mad č. 200

Zast.: starostom obce – Mgr. Gabrielom Lászlóm, MBA

Bankové spojenie : IBAN SK57 5600 0000 0038 0683 7006

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca :

Meno a priezvisko : Eva Miklósová

Dátum narodenia : 20.03.1979

Trvalý pobyt : 93014 Mad č. 224/6

(ďalej len „nájomca“)

Článok I. Predmet nájmu

1. Predmetom tejto zmluvy je nájom trojizbového **bytu č. 6** nachádzajúceho sa na 1. poschodí bytového domu Mad so súpisným číslom 224, zapísaného v katastri nehnuteľností Katastrálneho úradu v Trnave, Správe katastra v Dunajskej Strede na LV č. 557, parc. č. 550/102.
2. Byt pozostáva z 3 izieb, z predsiene, z kuchyne a z kúpeľne spolu s WC.
 - 2.1. Celková plocha bytu je 55,85 m².
 - 2.2. Byt je vybavený štandardným sanitárnym zariadením. Podlahy tvoria plávajúce parkety, v kuchyni a v kúpeľni keramická dlažba. V kúpeľni sa nachádza príslušenstvo : vaňa, umývadlo, dve miešacie batérie – sprchovacia a umývadlová.
V kuchyni sa nachádza elektrický sporák, kuchynská linka s umývacím drezom, nad ktorým je v stene zabudovaná batéria – drezová a digestor. V byte je namontovaný domáci telefón.
- 2.3. Byt je vykurovaný spoločnou kotolňou nachádzajúcou sa v schodišti na danom podlaží obytného domu. Spotreba elektrickej energie netvorí súčasť poskytovaných služieb, nájomca uzatvorí zmluvu priamo s dodávateľom týchto služieb súvisiacich s obývaním bytu. Pri ukončení nájomného vzťahu nájomca je povinný zmluvný vzťah ukončiť aj s dodávateľom služieb súvisiacich s nájomom bytu. V prípade nesplnenia si povinnosti nájomcu v zmysle splnomocnenia Obecného zastupiteľstva vystupuje pri ukončení zmluvných vzťahov s dodávateľom služieb súvisiacich s nájomom bytu štatutár Obec Mad.
3. Výlučným vlastníkom bytového domu je prenajímateľ.
4. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi predmet nájmu do užívania.

5. Nájomca je so stavom prenajímaného bytu oboznámený a bude užívať byt spolu s osobami, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti (manžel, dcéry).
6. Nájomca a osoby žijúce s ním v spoločnej domácnosti majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu, ako aj prijímať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu alebo sa s užívaním bytu obvykle poskytujú (§ 688 OZ).
7. Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu špecifikovaný v ods. 1 a 2 tohto článku zmluvy o nájmu nájomcovi za podmienok, ktoré sú vymedzené v tejto zmluve.
8. Nájomca je oprávnený predmet nájmu užívať len na bývanie.

Článok II.

Nájomný pomer

1. **Opakovaný nájomný pomer vzniká dňom 01.06.2023 a uzatvára sa na dobu určitú na jeden rok, t.j. do 31.05.2024.**
- 1.1. Nájom bytu zanikne uplynutím tejto dohodnutej doby.
- 1.2. Nájom bytu môže zaniknúť aj písomnou dohodou medzi účastníkmi zmluvy, alebo písomnou výpoveďou z dôvodov uvedených v § 710 a v § 711 OZ.
- 1.3. Nájomca má právo na opakované uzatvorenie nájmu bytu v zmysle § 12 ods. 4 zákona č. 443/2010 a v zmysle bodu 2 čl. 3 VZN č. 1/2022 obce Mad o podmienkach nájmu obecných bytov za rovnakých podmienok, za akých bola uzatvorená predchádzajúca nájomná zmluva po požiadaní prenajímateľa o opätovné uzatvorenie nájomnej zmluvy a predložení dokladov o príjme rodiny najneskôr 3 mesiace pred uplynutím dohodnutej doby nájmu.

Článok III.

Práva a povinnosti zmluvných strán

Prenajímateľ sa zaväzuje :

1. Prenechať nájomcovi byt uvedený v bode 1. Čl. I tejto zmluvy spolu s jeho príslušenstvom v stave spôsobilom na riadne užívanie a zaväzuje sa zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu v zmysle § 687 ods. 1 OZ.
2. Zabezpečiť na vlastné náklady väčšie opravy, pokiaľ ich potreba nebola vyvolaná nájomcom alebo osobami, ktoré sa s vedomím a so súhlasom nájomcu v byte zdržiavajú.
3. Prenajímateľ, alebo ním poverená osoba je oprávnená kedykoľvek, nie však v nevhodnom čase vykonať kontrolu technického stavu predmetu nájmu, ako aj dodržiavania podmienok dojednaných v tejto zmluve v sprievode nájomcu, alebo ním poverenej osoby.

Nájomca sa zaväzuje :

1. Užívať predmet nájmu na zabezpečenie bývania pre seba a svoju rodinu.
2. Riadne a včas platiť prenajímateľovi dojednané nájomné a preddavky za služby a plnenia spojené s užívaním bytu.
3. Zabezpečovať a hradiť z vlastných prostriedkov náklady spojené s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu a to najmä bežné - drobné opravy v zmysle § 687 ods. 2 OZ prílohy č. 1 Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z., údržbu a upratovanie tak, aby sa nad mieru obvyklú neznižovala existujúca úroveň a hodnota predmetu nájmu.
4. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má znášať prenajímateľ a umožniť mu ich vykonanie. V opačnom prípade zodpovedá

- za škodu, ktorá nesplnením oznamovacej povinnosti vznikne prenajímateľovi alebo iným osobám (§ 692 ods. 1 OZ).
5. Riadne užívať predmetný byt, spoločné priestory a zariadenie domu a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu (§ 689 OZ).
 6. Pri výkone svojich práv nájomcovia budú dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv (§ 690 OZ).
 7. Upovedomiť prenajímateľa bez zbytočného odkladu o zmenách, ktoré majú, resp. môžu mať vplyv na právny vzťah založený touto zmluvou a/alebo na súčinnosť medzi účastníkmi zmluvy. Osobitne sa zaväzuje písomne oznámiť prenajímateľovi zmenu v počte užívateľov bytu a to najneskôr do 3 dní odo dňa, kedy zmena nastala.
 8. Zodpovedať za škody na predmete nájmu pokiaľ tieto boli spôsobené nájomcom alebo osobami, ktoré majú vzťah k nájomcovi.
 9. Bez súhlasu prenajímateľa prenajatý byt nevymeniť, ani neuskutočniť prevod práv vyplývajúcich z nájmu bytu.
 10. Bez súhlasu prenajímateľa nepovoliť prihlásenie inej osoby na trvalý pobyt v prenajatom byte okrem svojich potomkov žijúcich s ňou v spoločnej domácnosti.
 11. Byt ku dňu nasledujúcemu po dni skončenia nájmu uvoľniť, odovzdať ho prenajímateľovi a umožniť mu s ním nakladať.
 12. Nahradiť všetky škody vzniknuté na prenajatom byte, ktoré prenajímateľ zistí v lehote do 30 dní odo dňa skončenia nájmu a odovzdania bytu.
 13. Umožniť vstup prenajímateľa do bytu za účelom kontroly bytu, opráv a údržby bytu, spoločných zariadení domu, ako aj za účelom kontroly stavu vodomera a to po nevyhnutnú dobu.
 14. Nájomca nemôže vykonávať stavebné úpravy alebo zmeny na prenajatom byte a jeho príslušenstve a zariadeniach bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa a to ani na vlastné náklady a taktiež nemôže bez jeho predchádzajúceho písomného súhlasu dať do podnájmu inej osobe či osobám.
 15. Nájomca berie na vedomie právo prenajímateľa na odstúpenie od zmluvy, ak napriek jeho písomnej výstrahe bude prenajatý byt užívať, resp. trpieť jeho užívanie takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo, že mu hrozí značná škoda (§ 679 ods. 3 veta prvá OZ).

Článok IV.

Nájomné a preddavky na služby spojené s užívaním bytu

1. Dňom uzavretia zmluvy vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenajímateľovi nájomné a preddavky na úhrady za služby spojené s užívaním bytu.
2. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi:
 - a) nájomné vo výške **230.-** Eur mesačne vždy do 10. dňa daného mesiaca,
 - b) preddavky za služby spojené s užívaním bytu, ktoré podľa dodatku č. 1 k opakovanej nájomnej zmluve predstavujú **85.-** Eur sú splatné spolu s nájomným (§696 ods. 2 OZ).
3. V prípade, ak nájomca nezaplatí nájomné a preddavky za služby spojené s užívaním bytu ani do 15 dní odo dňa splatnosti, je povinný zaplatiť poplatok z omeškania 0,5 promile z dlžnej sumy za každý deň omeškania, najmenej však 0,83 Eur za každý i začatý mesiac omeškania (Nariadenie vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení nariadenia č. 586/2008 Z.z. a nariadenia č. 281/2010 Z.z. § 4).

4. Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku mesačných preddavkov, ak je na to dôvod vyplývajúci zo zmeny právnych predpisov, z rozhodnutí cenových orgánov, alebo zo zmeny rozsahu poskytovaných služieb. Zmenu je povinný oznámiť nájomcovi písomne najneskôr do 1. dňa mesiaca od ktorého sa zmena uplatňuje.
- 4.1. Zmluvné strany berú na vedomie, že spôsob výpočtu nájomného, úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu, spôsob ich platenia, ako aj prípady v ktorých je prenajímateľ oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné, úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu a zmeniť ďalšie podmienky nájomnej zmluvy, ustanoví osobitný právny predpis (§ 696 ods. 1 OZ).
5. Zábezpeka zaplatená dňa 19.05.2015 v zmysle Zmluvy o nájme bytu č. 03/2015 v hodnote 1380.- Eur zostáva naďalej na samostatnom účte obce.
6. Nájomca svojím podpisom dáva súhlas k tomu, aby prenajímateľ použil zábezpeku alebo jej časť na :
 - úhradu nedoplatku na nájomnom a preddavkoch za služby, ktoré vykazuje voči nájomcovi, alebo
 - náhradu nákladov na odstránenie škôd, ktoré spôsobil nájomca, alebo osoby, ktoré majú vzťah k nájomcovi, alebo
 - 50% zábezpeky zadržal na úhradu nedoplatku z vyúčtovania skutočných nákladov za rok v ktorom došlo k ukončeniu nájomného vzťahu. V prípade, že vo vyhotovení vyúčtovania bude vykázaný nižší nedoplatok, ako je zadržaná suma, prenajímateľ je povinný ihneď vrátiť nájomcovi vzniknutý rozdiel.
7. V prípade skončenia nájmu je prenajímateľ povinný vrátiť zábezpeku najneskôr do 30 dní odo dňa skončenia nájmu po vyrovnaní všetkých záväzkov nájomcu vyplývajúcich z nájmu.
8. Skutočná výška cien a celkových preddavkov za jednotlivé služby sa zúčtujú vždy za kalendárny rok najneskôr s vyúčtovaním vykurovacej sezóny. Písomné vyúčtovanie prenajímateľ doručí nájomcovi.
9. Vyúčtovaním vykázaný preplatok je prenajímateľ povinný vrátiť nájomcovi do 15 dní odo dňa doručenia vyúčtovania a v tej istej lehote je povinný nájomca uhradiť vykázaný nedoplatok.

Článok V.

Ukončenie nájomného vzťahu

1. Nájom končí uplynutím doby dojednanej v Čl. II bod 1. tejto zmluvy.
2. Nájom sa môže skončiť dohodou účastníkov i pred uplynutím dohodnutej doby.
3. Nájom je možné vypovedať z dôvodov uvedených v § 711 Občianskeho zákonníka.
4. V prípade podstatného porušenia zmluvy zmluvnou stranou môže druhá zmluvná strana od zmluvy odstúpiť.
- 4.1 Za podstatné porušenie zmluvy nájomcom sa bude považovať, ak nájomca mešká so zaplatením splatného nájomného viac ako 15 dní.
- 4.2 Za podstatné porušenie zmluvy prenajímateľom sa bude považovať :
 - a/ ak prenajímateľ napriek písomnej výzve nájomcu neodstráni vadu alebo prekážku, ktorá bráni nájomcovi v riadnom užívaní predmetu nájmu,
 - b/ ak prenajímateľ iným spôsobom bráni nájomcovi v riadnom užívaní predmetu nájmu.
- 4.3 V prípade, ak na to oprávnený účastník zmluvy využije svoje právo na odstúpenie od zmluvy, odstúpenie je účinné dňom nasledujúcim po doručení písomného oznámenia o odstúpení druhému účastníkovi. Dojednanie o doručovaní platí primerane.

- 4.4 V prípade akéhokoľvek skončenia tejto zmluvy sa nájomca zaväzuje predmet nájmu vypratať a odovzdať prenajímateľovi v lehote do 3 dní odo dňa jej skončenia.
- 5 Zmluvné strany sa zaväzujú, prípadnú písomnú korešpondenciu týkajúcu sa právneho vzťahu založeného touto zmluvou vzájomne si doručovať poštovým doručovateľom na adresu uvedenú pri špecifikácii zmluvných strán.
- 5.1. Pre prípad zmarenia doručenia písomnosti druhou zmluvnou stranou sa dohodlo, že písomnosť sa považuje za doručenie uplynutím 3. dňa po odovzdaní písomnosti poštovému doručovateľovi na doručenie formou doporučenej zásielky a to aj vtedy, keď sa adresát o písomnosti nedozvedel.
- 6 Po ukončení nájmu sa nájomca zaväzuje odovzdať prenajímateľovi predmetný byt spolu s jeho príslušenstvom a zariadením v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
- 7 Nájomca berie na vedomie, že v prípade, ak nasledujúci deň po ukončení nájmu (bez ohľadu na dôvod ukončenia nájmu) byt nevypratá, má prenajímateľ právo byt vypratáť na riziko a náklady nájomcu.
- 8 Pri ukončení právneho vzťahu založeného touto zmluvou, nemá nájomca nárok na zabezpečenie bytovej náhrady.

Článok VI. Záverečné ustanovenia

1. Právne vzťahy touto zmluvou výslovne neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
2. Všetky zmeny tejto zmluvy je možné uskutočniť len formou dodatkov, ktoré sú platné pokiaľ boli vyhotovené v písomnej forme a boli podpísané zmluvnými stranami.
3. Zmluva bola vyhotovená v 2 vyhotoveniach, z ktorých nájomca obdrží jedno vyhotovenie, prenajímateľ jedno vyhotovenie.
4. Nájomca potvrdzuje, že mu je známy technický stav nájomného bytu a v takomto stave ho bude naďalej užívať na základe tejto opakovanej nájomnej zmluvy.
5. Zmluvné strany potvrdzujú, že táto zmluva obsahuje ich slobodnú vôľu, s obsahom zmluvy sa oboznámili, zmluve porozumeli a na znak svojho súhlasu sa vlastnoručne podpísali.

V Made, dňa 29.05.2023

Prenajímateľ:

Nájomca :

.....
Obec Mad

**zastúpená starostom
Mgr. Gabrielom Lászlóm, MBA**

.....
Eva Miklósová

Dodatok č. 1

k Opakovanej nájomnej zmluve č. 10/2023

Určenie výšky úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu č. 6

Eva Miklósová
93014 Mad č. 224/6

Výška mesačného preddavku za:

Spotreba vody a stočné / počet osôb – 4 osoby	30.- €
Spotreba plynu / b.j.	55.- €
Spotreba spoločnej elektriny / b.j.	5.- €
C e l k o m :	90.- €

Preddavky sa platia mesačne vždy do 10. dňa daného mesiaca.

Osoby žijúce s nájomcom v spoločnej domácnosti v nájomnom byte č. 6 :

Juraj Miklós, dátum narodenia : 26.10.1976 - manžel

Eleonóra Miklósová, dátum narodenia : 28.12.2004 – dcéra

Lara Amina Miklósová, dátum narodenia : 29.05.2010 - dcéra

V Made, dňa 29.05.2023

Za Obec Mad :

Nájomca :

.....
Mgr. Gabriel László, MBA
starosta obce

.....
Eva Miklósová