

ZMLUVA O NÁJME BYTU Č. OCÚ-839/2023-002

medzi

Prenajíateľ: **Obec Budmerice**
so sídlom: 900 86 Budmerice 534, Slovenská republika
IČO: 00 304 697
Zastúpená: PhDr. Jozefom Savkuliakom, MBA- starostom obce
bank. spojenie: 4029073981/7500, Československá obchodná banka, a. s
IBAN: SK34 7500 0000 0040 2907 3981

(ďalej len „**Prenajíateľ**“)

a

Nájomca: **Jozef Holleš**
trvale bytom: Budmerice 1202, 900 86 Budmerice
št. príslušnosť: Slovenská republika

(ďalej len „**Nájomca**“ a spolu s Prenajíateľom ďalej len „**Zmluvné strany**“)

*uzatvárajú v zmysle ust. § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka túto
nájomnú zmluvu
(ďalej len „**Zmluva**“)*

Článok I. Účel a predmet nájmu

- (1) Prenajíateľ prenajíma Nájomcovi predmet nájmu výlučne na účely prechodného bývania pre neho a príslušníkov jeho rodiny.
- (2) Prenajíateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti, zapísanej v katastri nehnuteľností Slovenskej republiky na liste vlastníctva č. 2341, ktorý je vedený Okresným úradom Pezinok, katastrálny odbor, v okrese Pezinok, v obci Budmerice, katastrálne územie Budmerice ako:
 - 3-izbového nezariadeného bytu č. 6, nachádzajúceho sa na 2 NP v bytovom dome so súpisným číslom 1202, postaveného na pozemku s parcelným č. 80/4, o veľkosti podielu 1/1 z celku
 - spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu a spoluvlastníckeho podielu na pozemku parc. č. 80/4, zastavané plochy a nádvorcia o výmere 209 m² ,o veľkosti podielu 1/1 z celku a parc. č. 80/1, záhrady o výmere 716 m² ,o veľkosti podielu 1/1 z celku

(ďalej spolu len „**Predmet nájmu**“).

- (3) Predmetný byt pozostáva z troch (3) obytných miestností a príslušenstva bytu, ktoré tvorí kuchyňa, chodba, kúpeľňa, WC a spoločné priestory. Celková výmera podlahovej plochy bytu s príslušenstvom je 73,44 m².
- (4) Prenajímateľ touto Zmluvou prenecháva Nájomcovi za odplatu uvedenú v čl. III tejto Zmluvy Predmet nájmu spolu s jeho príslušenstvom a vnútorným zariadením uvedeným v súpise inventáru, aby ho Nájomca užíval po dohodnutú dobu.

Článok II. Doba nájmu

- (1) Táto Zmluva sa uzatvára na dobu určitú od **01.12.2023** do **30.11.2026**, t. j. na dobu 3 rokov.
- (2) Po uplynutí doby nájmu má Nájomca právo na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy za predpokladu, že nájomca a osoby s ním bývajúce po celú dobu nájmu dodržali všetky podmienky stanovené v tejto Zmluve a zo strany Nájomcu nedošlo ku konaniu, ktoré by založilo výpovedný dôvod podľa ust. § 711 ods. 1 písm. c), d), f), alebo g) Občianskeho zákonníka.
- (3) Prenajímateľ súhlasí, aby sa Nájomca a jeho rodinní príslušníci počas trvania doby nájmu prihlásili k trvalému pobytu na adrese predmetu nájmu. Nájomca sa zaväzuje, že do pätnásť (15) dní po skončení nájmu sa odhlási z trvalého pobytu na príslušnom úrade.
- (4) Po skončení doby nájmu nemá Nájomca právo na bytovú náhradu.

Článok III. Nájomné a jeho splatnosť

- (1) Zmluvné strany sa dohodli, že výška nájomného je stanovená podľa platných cenových predpisov ako splátka úveru + 1,5% na Fond údržby a opráv. Mesačná úhrada nájomného za Predmet nájmu predstavuje sumu **182,56 EUR** (slovom: stoosemdesiatdva eur a päťdesiatšesť centov).
- (2) Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca bude platiť Nájomné za užívanie Predmetu nájmu Prenajímateľovi mesačne vopred vždy najneskôr do 15. dňa toho ktorého mesiaca.
- (3) Zmluvné strany sa dohodli, že spolu s nájomným bude Nájomca hradíť Prenajímateľovi aj platby za služby spojené s užívaním Predmetu nájmu. Prenajímateľ bude poskytovať Nájomcovi dodávku vody, ktorú mu bude mesačne fakturovať na základe skutočnej spotreby. Dodávku a úhradu za elektrickú energiu a plyn si zabezpečí Nájomca samostatne.
- (4) Nájomca je povinný hradíť Prenajímateľovi aj platby za ďalšie služby súvisiace s užívaním predmetu nájmu a to platbu za *stočné*, stanovenú Uznesením obecného zastupiteľstva obce Budmerice a *poplatok za odvoz komunálneho odpadu* zabezpečený Prenajímateľom vo výške podľa platného VZN Obce Budmerice.
- (5) Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, že vznikne nedoplatok na platbách za služby spojené s užívaním Predmetu nájmu, je Nájomca povinný tento nedoplatok bezodkladne uhradiť. V prípade, že vznikne preplatok je Prenajímateľ povinný tento preplatok bezodkladne Nájomcovi vrátiť.

Článok IV. Podmienky nájmu

- (1) Nájomca je :

- (a) povinný prenajatý Predmet nájmu užívať riadnym spôsobom na dohodnutý účel a udržiavať ho v riadnom stave,
- (b) povinný spolupracovať na upratovaní spoločných priestorov bytového domu podľa domového poriadku alebo pokynov Prenajímateľa,
- (c) povinný neprekročiť počet nahlásených osôb bývajúcich v byte počas celej doby nájmu.
- (d) povinný využívať všetky právne prostriedky na ochranu Predmetu nájmu a dbať, aby nedošlo k jeho poškodeniu alebo zničeniu,
- (e) povinný Prenajímateľovi umožniť kontrolu dodržiavania podmienok tejto Zmluvy, vykonávanie potrebných opráv, údržby a na požiadanie Prenajímateľa mu na tento účel umožniť vstup na Predmet nájmu a poskytnúť mu potrebné doklady a vysvetlenia,
- (f) povinný užívať predmet nájmu v súlade so všeobecnými záväznými právnymi predpismi SR, všeobecne záväznými nariadeniami obce Budmerice, technickými normami ako aj hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarnymi predpismi,
- (g) povinný bez zbytočného odkladu písomne oznámiť Prenajímateľovi akékoľvek poistné udalosti vzniknuté na Predmete nájmu,
- (h) povinný zabezpečiť drobné opravy (určené nariadením vlády SR č. 87/1995 Z.z. v znení neskorších predpisov) a bežnú údržbu ako aj údržbu a opravy spôsobené neprimeraným užívaním predmetu nájmu na vlastné náklady. Väčšie opravy je povinný vykonávať Prenajímateľ na vlastné náklady. Pokiaľ potreba väčších opráv bola zapríčinená Nájomcom, zabezpečí ich vykonanie Nájomca na vlastné náklady po dohode s Prenajímateľom. Ak sa na vykonaní opráv Zmluvné strany nedohodnú, má Prenajímateľ právo ich vykonať sám na náklady Nájomcu,
- (i) povinný oznámiť Prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potreby opráv, ktoré má vykonať Prenajímateľ. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá Nájomca za škody tým spôsobené. Nájomca je povinný znášať obmedzenia nájmu v rozsahu nevyhnutnom na vykonanie opráv a údržby,
- (j) zodpovedný za všetky škody na Predmete nájmu, ako i majetku tretích osôb, ktoré spôsobí sám, alebo ktoré spôsobia osoby, ktoré sa zdržiavajú v predmete nájmu s jeho súhlasom. Všetky škody, za ktoré zodpovedá Nájomca, odstráni na vlastné náklady bez zbytočného odkladu Nájomca, v opačnom prípade má Prenajímateľ právo škody odstrániť a požadovať od Nájomcu náhradu.
- (k) povinný zachovať Predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal, a to vrátane vybavenia Predmetu nájmu, pričom sa prihliadne iba na bežné opotrebenie.

(2) Nájomca nesmie :

- (a) chovať v byte domáce zvieratá bez súhlasu Prenajímateľa,
- (b) fajčiť v priestoroch Predmetu nájmu,
- (c) akýmkoľvek spôsobom (hlukom, dymom, vibráciami, prašnosťou, znečisťovaním okolia a pod.) rušiť ostatných nájomcov bytového domu,
- (d) používať Predmet nájmu na podnikanie, alebo umiestnenie sídla akejkoľvek obchodnej spoločnosti bez písomného súhlasu Prenajímateľa,
- (e) vykonávať stavebné úpravy predmetu nájmu bez písomného súhlasu Prenajímateľa,
- (f) postúpiť akékoľvek práva alebo povinnosti z tejto Zmluvy na tretiu osobu bez písomného súhlasu Prenajímateľa,
- (g) prenajatý predmet nájmu dať do prenájmu inému

(3) Prenajímateľ je :

- (a) povinný oznámiť Nájomcovi údaje o jemu známych vecných bremenách alebo iných obmedzeniach zaťažujúcich predmet nájmu,
- (b) povinný oznámiť Nájomcovi akúkoľvek zmenu vo vlastníckych vzťahoch k predmetu nájmu najneskôr do 1 mesiaca od vykonanej zmeny,
- (c) povinný obstarat' vykonanie údržby a opravy Predmetu nájmu bez zbytočného odkladu po tom, ako sa o ich potrebe dozvedel. Opravy, stavebné zmeny a/alebo úpravy Predmetu nájmu vykonáva Prenajímateľ po dohode s Nájomcom na vhodnom spôsobe a čase vykonania prác. Toto neplatí pre prípady, ak má Prenajímateľ vykonať práce, ktoré neznesú odklad.

Článok V. Zábezpeka

- (1) Nájomca zloží na účet prenajímateľa sumu zodpovedajúcu 3-mesačnému nájomnému, a to do 5 dní odo dňa nadobudnutia právnych účinkovej tejto zmluvy. Nájomca súhlasí s tým, že predmetná suma slúži ako zábezpeka na úhradu nájomného, nákladov za služby spojené s užívaním bytu, náhradu škôd spôsobených nájomcom, zmluvných pokút úrokov i poplatkov z omeškania z dlžných súm. Táto čiastka bude u prenajímateľa počas celej doby nájmu. Po ukončení nájmu sa táto čiastka vráti nájomcovi po odpočítaní jeho neuhradených záväzkov voči prenajímateľovi najneskôr do 6 mesiacov po skončení nájmu.
- (2) Zložená čiastka bude k dispozícii prenajímateľovi a bude plniť úlohu zábezpeky pre prípad vzniku zákonom definovaných pohľadávok prenajímateľa voči nájomcovi z titulu nájomného vzťahu.
- (3) Pri skončení nájomného vzťahu bude prenajímateľ povinný vrátiť zábezpeku nájomcovi v plnej výške, resp. zníženú o prípadné záväzky nájomcu až v čase, kedy bude byt vypratáný, vykonané všetky opravy, ktorých potrebu zapríčiniť nájomca, vrátane vrátenia kľúčov od bytu.
- (4) Ak nájomca zložil u prenajímateľa finančnú zábezpeku na základe doterajšej zmluvy o prenájme bytu, zmluvné strany sa dohodli, že nárok nájomcu s vrátením tejto finančnej zábezpeky podľa doterajšej nájomnej zmluvy sa započítava v celom rozsahu s nárokom prenajímateľa požadovať zábezpeku na základe bodu 1. tohto článku zmluvy. A teda nájomca nie je povinný zložiť novú výšku finančnej zábezpeky, ale na splnenie si svojej povinnosti uvedenej v bode 1. tohto článku zmluvy sa použije zábezpeka, ktorá bola zložená na základe doterajšej zmluvy o prenájme byt, ak neprišlo k zmene výšky nájmu.

Článok VI. Sankcie

- (1) V prípade omeškania s platbou Nájomného, s uložením Zábezpeky alebo jej doplatením, päť (5) dní od splatnosti, sa Nájomca zaväzuje zaplatiť Prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
- (2) V prípade omeškania s vrátením Zábezpeky ako aj ďalších platieb s nájmom súvisiacich, päť (5) dní od splatnosti, sa Prenajímateľ zaväzuje zaplatiť Nájomcovi poplatok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

Článok VII. Poistenie Predmetu nájmu

- (1) Prenajímateľ vyhlasuje, že na bytový dom, v ktorom sa nachádza Predmet nájmu uzavrel poistnú zmluvu voči vyššej moci (prírodné živly a pohromy). Prenajímateľ sa zaväzuje počas platnosti tejto Zmluvy uhrádzať poistné za poistenie Predmetu nájmu v plnom rozsahu.
- (2) Poistenie bytu, vecí a zariadenia nachádzajúceho sa na Predmete nájmu patriace Nájomcovi zabezpečuje Nájomca na vlastné náklady.

Článok VIII. Skončenie nájmu

- (1) Nájom zaniká :
 - (a) uplynutím času na ktorý bol dohodnutý,
 - (b) písomnou dohodou Zmluvných strán,
 - (c) písomnou výpoveďou Zmluvy,
 - (d) písomným odstúpením od Zmluvy.
- (2) Nájomca je oprávnený odstúpiť od Zmluvy kedykoľvek, ak sa stane Predmet nájmu bez toho, aby Nájomca porušil svoje povinnosti, nespôsobilým na dohodnuté užívanie, alebo ak sú miestnosti obývané Nájomcom zdraviu závadné.
- (3) Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od Zmluvy kedykoľvek, ak Nájomca, napriek písomnému upozorneniu Prenajímateľa, užíva Predmet nájmu takým spôsobom, že na Predmete nájmu vzniká značná škoda, alebo že hrozí značná škoda.
- (4) Nájomca je oprávnený vypovedať Zmluvu kedykoľvek bez uvedenia dôvodu.
- (5) Prenajímateľ je oprávnený vypovedať Zmluvu kedykoľvek z dôvodov uvedených v ust. § 711 Občianskeho zákonníka. Prenajímateľ je povinný dôvod výpovede skutkovo vymedziť tak, aby ho nebolo možné zameniť s iným dôvodom a tento nemôže dodatočne meniť.
- (6) Prenajímateľ je oprávnený vypovedať Zmluvu kedykoľvek, aj bez udania dôvodu.
- (7) Výpovedná doba je tri (3) mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola Nájomcovi doručená.
- (8) V prípade skončenia nájmu je Nájomca povinný vrátiť Predmet nájmu spolu s jeho príslušenstvom a vnútorným vybavením Prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a zabezpečiť vypratanie osôb, ktoré Predmet nájmu užívali spolu s nájomcom, pokiaľ sa s Prenajímateľom nedohodne inak. Pri skončení nájmu bude spísaná zápisnica o odovzdaní Predmetu nájmu podpísaná oboma Zmluvnými stranami.

Článok IX. Doručovanie písomností

- (1) Doručením akýchkoľvek písomností na základe tejto Zmluvy alebo v súvislosti s touto Zmluvou sa rozumie doručenie písomnosti doporučené poštou na adresu určenú v záhlaví tejto Zmluvy, doručenie kuriérom alebo osobné doručenie príslušnej Zmluvnej strany.
- (2) Zmluvné strany sa dohodli, že za doručeníu písomnosť sa považuje tiež doporučená zásielka, ktorú si adresát nevyzdvihol na príslušnej pobočke pošty alebo iného oprávneného poskytovateľa poštových, zásielkových alebo kuriérskych služieb ani pätnásť (15) deň po jej uložení, a to týmto dňom.

Článok X. Záverčné ustanovenia

- (1) Zmluvné strany podpisom Zmluvy zároveň potvrdzujú, že sú oprávnené s jej predmetom disponovať bez obmedzenia, právny úkon je urobený v predpísanej forme, prejavy vôle sú hodnoverné, dostatočne zrozumiteľné a ich zmluvná voľnosť nie je ničím obmedzená.

- (2) Zmeny alebo dodatky tejto Zmluvy je možné realizovať len na základe obojstranného písomného súhlasu Zmluvných strán, musia mať písomnú formu, musia byť očíslované.
- (3) Zmluvné strany sa dohodli, že pokiaľ výslovne neuvádzajú v tejto Zmluve inak, budú sa na ňu vzťahovať všeobecné predpisy Slovenského právneho poriadku.
- (4) Nájomca vyhlasuje, že je oboznámený so stavom Predmetu nájmu ku dňu podpisu tejto Zmluvy a v tomto stave ho preberá. Prenajímateľ vyhlasuje, že neuzavrel nájomnú zmluvu týkajúca sa Predmetu nájmu so žiadnym iným subjektom ako Nájomcom.
- (5) Zmluva je vyhotovená v dvoch vyhotoveniach, z ktorých každá Zmluvná strana obdrží jedno vyhotovenie.
- (6) Ak niektoré ustanovenia Zmluvy nie sú celkom alebo sčasti platné alebo účinné alebo neskôr stratia platnosť alebo účinnosť, nie je tým dotknutá platnosť alebo účinnosť ostatných ustanovení. Namiesto neplatných alebo neúčinných ustanovení a na vyplnenie medzier sa použije právna úprava, ktorá, pokiaľ je to právne možné, sa čo najviac približuje zmyslu a účelu Zmluvy, pokiaľ pri uzatváraní Zmluvy Zmluvné strany túto otázku brali do úvahy.
- (7) Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma Zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle Prenajímateľa.

ZMLUVNÉ STRANY VYHLASUJÚ, že si Zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak toho, že obsah Zmluvy nebol dohodnutý v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok a že zodpovedá ich skutočnej a slobodnej vôli, ju podpísali.

V Budmericiach, dňa

V Budmericiach, dňa

za Prenajímateľa:

za Nájomcu:

Obec Budmerice
PhDr. Jozef Savkuliak, MBA
starosta

Jozef Holleš