

Zmluva o nájme bytu

Zmluva č. 8/4/2022

**uzavretá podľa ustanovenia § 685 a násl. Občianskeho zákonníka č. 40/1964 Zb.
v znení neskorších predpisov medzi zmluvnými stranami a
zákona 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní**

Prenajímateľ: **Obec Tehla**
Zastúpená: Ing. Tiborom Taldíkom, starostom obce
Sídlo: Obec Tehla, Tehla 88, PSČ 935 35
IČO: 00587613
DIČ: 2021224029
Číslo účtu: SK40 5600 0000 0022 2901 9016

/ďalej len „prenajímateľ“/

a

Nájomca:
Meno a priezvisko: **Peter Rafael**
Rodné číslo:
Bydlisko:

/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. Občianskeho zákonníka 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 prenajímateľa prenechať nájomcovi byt špecifikovaný v článku III. tejto zmluvy a záväzok nájomcu uhrádzať prenajímateľovi 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. 4** vedenom na mene prenajímateľa v celosti a nachádzajúcom sa na 1 NP obytného domu súpisného čísla 8, postavenom na pozemku v kat. území Tehla, vedenom na Okresnom úrade v Leviciach, katastrálny odbor, list vlastníctva

č. 1, parc. č. 352/19 podľa GP č. 78/2021 o výmere 65,21 m², druh pozemku zastavané plochy,

- spoločných častí a spoločných zariadení obytného domu súpisného čísla 8 na parc. č. 352/19 v kat. území Tehla.

2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania:

- 3 izbový byt uvedený v Čl. III, 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 8 na parc. č. 352/19 v kat. území Tehla.

3. Kvalita, vybavenie, charakteristika predmetu nájmu, stav predmetu nájmu a služby spojené s užívaním predmetu nájmu sú bližšie špecifikované v Evidenčnom liste pre výpočet nájomného a služieb, tvoriacom neoddeliteľnú súčasť zmluvy o nájme bytu.

4. Nájomca a osoby s ním žijúce v spoločnej domácnosti uvedené v Evidenčnom liste 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 1.2.2022 do 31.1.2023**.

2. Nájomca má 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.

3. Uplynutím doby trvania nájmu sa nájomný vzťah končí. Nájomca je povinný ku dňu skončenia nájmu bytu odovzdať byt v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Nájomca zabezpečí stierkovanie porušených plôch stien a základnú mal'ovku.

4. Prenajímateľ môže okamžite ukončiť zmluvu, ak 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;
- prenechá byt alebo jeho časť do podnájmu inému;
- 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);
- využíva prenajatý byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie, alebo ak nájomca, alebo ten kto s ním býva, sústavne porušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome;
- vykoná v byte stavebné úpravy, ktoré by narušili pôdorys a statiku bytu.

Skončenie nájmu je platné dňom doručenia oznámenia o ukončení zmluvného vzťahu nájomcovi. V tomto prípade sa nájomca musí do 5 dní vysťahovať z bytu.

5. Nájomca berie na vedomie, že po uplynutí doby, na ktorú bol nájom dojednaný nemá právo na náhradný byt, náhradné ubytovanie ani prístrešie /ďalej len „bytové náhrady“/. Rovnako nemá právo na bytovú náhradu, ak nájom bytu skončil výpoveďou zmluvy prenajímateľa z dôvodu uvedených v článku IV. Bod 4 tejto zmluvy.

V.

Nájomné a úhrada za plnenie poskytované s užívaním predmetu nájmu

1. Výška nájomného je stanovená v súlade s ustanoveniami zákona č. 443/2010 Z. z. v znení neskorších predpisov a schválená Uznesením obecného zastupiteľstva č. 90/22/2021 z riadneho zasadnutia obecného zastupiteľstva obce Tehla zo dňa 1.12.2021 v sume **218,25 EUR/mesiac**.

2. 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.

3. V prípade vzniku nájmu v priebehu kalendárneho mesiaca nájomca zaplatí len alikvótnu časť sumy mesačného nájmu, ktorá sa vypočíta ako podiel sumy mesačného nájmu a počtu dní v danom kalendárnom mesiaci a vynásobí sa počtom dní trvania nájmu v danom mesiaci.

4. **Nájomné** za užívanie predmetu nájmu a úhradu za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu sa nájomca zaväzuje uhrádzať bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa vedený v Prima banke Slovensko, a. s., číslo účtu 2229019016, **IBAN účtu SK40 5600 0000 0022 2901 9016**, variabilný symbol: **číslo zmluvy bez lomítok**.

5. Poplatok za spotrebu elektrickej energie a plynu si hradí nájomník sám. Poplatok za vodné, stočné a spotrebu elektrickej energie v spoločných priestoroch platí nájomca Obecnému úradu na základe vystavenej faktúry. Úhrada za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu je zálohová a voči skutočným nákladom sa vyúčtováva po predložení vyúčtovacích faktúr od dodávateľov energie a vody prenajímateľovi.

6. Nájomca sa zaväzuje prípadný nedoplatok zistený pri vyúčtovaní záloh a skutočných nákladov uhradiť do 15 dní po tom, čo mu bola výška nedoplatku oznámená prenajímateľom.

7. Nájomca berie na vedomie, že ak nezaplatí nájomné za užívanie predmetu nájmu alebo úhradu za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu do piatich dní po ich splatnosti, 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.

8. V prípade zmeny rozhodujúcich skutočností pre určenie výšky nájomného má prenajímateľ právo výšku nájomného zmeniť v zmysle zákona č. 443/2010 Z. z. 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.

9. Zmenu výšky nájomného a zmenu výšky zálohových platieb za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu prenajímateľ oznámi nájomcovi písomne. Túto zmenu je prenajímateľ oprávnený realizovať od 1. dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo prenajímateľa na vykonanie zmeny.

10. Nájomca je povinný uzavrieť s vlastníkom/prenajímateľom Dohodu o využívaní a vyúčtovaní množstvom zberu za komunálne odpady a drobné stavebné odpady.

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. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy informuje prenajímateľ nájomcu minimálne 3 mesiace pred dobou ukončenia nájmu.

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 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. 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 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.

7. 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 a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu.
4. Nájomca nie je oprávnený uskutočniť akúkoľvek inú dispozíciu s bytom /výmena bytu/ ako ani prijatie ďalších osôb do bytu a pod. bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
5. 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.
6. Nájomca sa zaväzuje nevykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny. Na každú úpravu zvislých aj vodorovných konštrukcií v byte, montáž klimatizačných a iných technických zariadení v byte a na obvodovom plášti bytového domu je potrebný písomný súhlas prenajímateľa.
7. 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 do výšky 30 €. 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, prenajímateľ má právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady sám a požadovať od nájomcu náhradu.
8. 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.
9. Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobí v dome sám alebo tí, ktorí s ním bývajú. Ak sa tak nestane, prenajímateľ má právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu poškodenia a závady odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.
10. 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 konkrétnou osobou.

11. 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, požiari, živelnej udalosti, pri havárii na rozvodoch vody a ústredného kúrenia.

12. 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, prenajímateľ je oprávnený použiť za týmto účelom prostriedky finančnej zábezpeky.

13. Nájomca nemôže v byte alebo v jeho časti vykonávať podnikateľskú činnosť bez písomného súhlasu prenajímateľa. Porušenie povinnosti článku VII. tejto zmluvy sa bude považovať za hrubé porušenie povinnosti nájomcu (§ 711 ods. 1. Písm. d) Občianskeho zákonníka).

14. Nájomca je povinný po skončení nájmu bytu vrátiť kľúče vlastníkovi/prenajímateľovi v počte, aký mu bol odovzdaný pri preberaní bytu to užívania.

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 dohodnuté.

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 aj na základe výpovede jednej zo zmluvných strán.

4. Výpoveď zo strany vlastníka/prenajímateľa 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 ustanoveniach § 711 ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.

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 výpoveď doručená. Prenajímateľ môže nájomcovi určiť

dlhšiu výpovednú lehotu. Na doručenie písomnej výpovede nájmu bytu sa primerane použijú ustanovenia osobitného predpisu.

IX.

Osobitné ustanovenia

1. V súlade s ustanovením § 12 ods. 7 a ods. 8 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní, nájomca uhradí prenajímateľovi finančnú zábezpeku za užívanie predmetu nájmu vo výške **4 mesačných splátok nájomného**. Finančná zábezpeka bude slúžiť na zabezpečenie splácania 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.

Nájomca sa zaväzuje uhradiť sumu finančnej zábezpeky vo výške 4 mesačných splátok nájomného, t. j. **873 €** bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa vedený v Prima banke Slovensko, a. s., číslo účtu: 2229015015, **IBAN: SK09 5600 0000 0022 2901 5015**, variabilný symbol: **92420224**.

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

3. V prípade, že počas doby nájmu vznikne dôvod na použitie vyššie uvedenej finančnej zábezpeky na splácanie nájomného, úhrady za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu a nákladov za prípadné poškodenie predmetu nájmu, po skončení nájmu 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 nájmu a nákladov za prípadné poškodenie predmetu nájmu.

4. Nájomca sa zaväzuje, že do 3 mesiacov od vzniku nájmu sa prihlási k trvalému pobytu v obci Tehla spolu so všetkými osobami, ktoré sú uvedené na Evidenčnom liste. Nesplnenie tejto podmienky oprávňuje prenajímateľa vypovedať túto zmluvu. Výpovedná lehota v takomto prípade je 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.

5. Nájomca a osoba, ktorá má právo užívať byt, spoločné priestory a zariadenia domu je povinný dodržiavať ustanovenia Domového poriadku, ktorý bude vyvesený na verejnom spoločnom priestranstve obytného domu. V prípade porušovania je prenajímateľ oprávnený v zmysle § 711 Občianskeho zákonníka vypovedať zmluvu.

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 jeden rovnopis.

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 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, 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 Tehle, dňa

Nájomca

Prenajímateľ

.....
Peter Rafael

.....
Ing. Tibor Taldík
starosta obce Tehla