

Zmluva o nájme obecného bytu

uzatvorená v zmysle § 685 zákona č. 40/1964 Zb. - Občiansky zákonník v znení neskorších zmien a doplnkov a ustanoveniami VZN Obce Dedina Mládeže č.4/2017 o podmienkach prideľovania obecných nájomných bytov vo vlastníctve obce Dedina Mládeže

Čl. I.

Zmluvné strany

Prenajímateľ: **Obec Dedina Mládeže**
Sídlo: 946 03 Dedina Mládeže, Nám. 4. apríla č.7/8
Zastúpený: JUDr. Ing. Gabriela Gönczölová, starostka obce
IČO: 00 306 428,
Bankové spojenie: Všeobecná úverová banka, a.s.
IBAN: SK37 0200 0000 0000 2122 4142
Telefón: 035 777 9131

(ďalej len ako „prenajímateľ“)

a

Nájomca: **Eva Gálová,** [REDACTED]
Dátum narodenia: [REDACTED]
Trvalý pobyt: [REDACTED]

(ďalej len ako „nájomca“)

Čl. II.

Predmet nájmu

1. Predmetom tejto zmluvy o nájme obecného bytu (v ďalšom aj ako „Zmluva“) je jeden izbový byt č. 1 na 1. poschodí bytového domu na adrese Nám. 4. apríla číslo 7/8 v obci Dedina Mládeže (v ďalšom len ako „byt“). Prenajímateľ je vlastníkom bytového domu 4 b. j. nachádzajúceho sa v k. ú. Dedina Mládeže, na parcele č. 1, súpisné číslo 7, ktorý je vedený na LV č. 256 Správy katastra v Komárne. Predmetný bytový dom pozostáva zo 4 bytových jednotiek a spoločných priestorov vrátane pivnice, povaly a nádvoria.
2. Byt pozostáva z jednej obytnej miestnosti – izby s obytňou plochou 19,22 m², kuchyne a dvoch vedľajších miestností (predsieň, kúpeľňa s WC) s celkovou podlahovou plochou 39,02 m². Príslušenstvom bytu je aj pivnica, povala a nádvorie.
3. Prenajímateľ ako vlastník bytového domu touto Zmluvou prenecháva nájomcovi predmet nájmu špecifikovaný v čl. II. ods. 1 na dočasné užívanie za podmienok uvedených v tejto Zmluve, a nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi dohodnuté nájomné a preddavky na úhradu za plnenia poskytované v súvislosti s užívaním bytu.
4. Neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy sú: opis príslušenstva a opis stavu bytu uvedený v Zápisnici o prevzatí a odovzdaní bytu do užívania a Evidenčný list. Uvedené dokumenty tvoria prílohy č. 1 a 2 tejto Zmluvy.

5. Nájomca vyhlasuje, že so stavom bytu, jeho príslušenstva a vedľajších miestností sa oboznámila dňa 14.09.2018 v prítomnosti zástupcu prenajímateľa.
6. Prenajímateľ odovzdal nájomcovi byt vrátane jeho príslušenstva v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie, o čom bola dňa 14.09.2018 vyhotovená a zmluvnými stranami podpísaná Zápisnica o odovzdaní a prevzatí bytu, ktorý tvorí Prílohu č. 1 tejto Zmluvy.
7. Prenajímateľ prostredníctvom tretích osôb poskytuje nájomcovi nasledovné plnenia spojené s užívaním bytu: dodávku elektrickej energie spoločných miestností, dodávku vody z verejného vodovodu, odvádzanie odpadových vôd.

Čl. III.

Účel nájmu a rozsah užívania

1. Nájomca je oprávnený predmet nájmu uvedený v čl. II tejto zmluvy užívať len na bývanie. V prípade porušenia spôsobu a rozsahu užívania bytu nájomcom je prenajímateľ oprávnený dať nájomcovi výpoveď z nájmu podľa ustanovenia § 711 ods. 1 písm. g) zákona č. 40/1964 Zb. - Občiansky zákonník SR v znení neskorších zmien a doplnkov (ďalej len „Občiansky zákonník“), toto oprávnenie má prenajímateľ aj v prípade, ak túto povinnosť poruší osoba, ktorá žije s nájomcom v spoločnej domácnosti.
2. Nájomca a osoby žijúce s nájomcom v spoločnej domácnosti majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia bytového domu, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
3. Nájomca sa zaväzuje, že bude prenajatý byt využívať v súlade s dohodnutým účelom bývania. Porušenie tohto ustanovenia sa považuje za podstatné porušenie zmluvy a zakladá právo prenajímateľa odstúpiť od zmluvy.

Čl. IV.

Nájomné a úhrada plnení poskytovaných s užívaním bytu

1. Dňom uzavretia tejto Zmluvy vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenajímateľovi nájomné za byt a preddavkov na úhradu plnení spojených s užívaním bytu.
2. Výška nájomného v sume 2,-€/m² je stanovená uznesením Obecného zastupiteľstva Dedina Mládeže č.146/2012 bod B/1 zo dňa 21. novembra 2012 v zmysle Opatrenia Ministerstva financií Slovenskej republiky č. 01/R/2008 o regulácii cien nájomov bytov v znení Opatrenia Ministerstva financií Slovenskej republiky č. 01/R/2011. Suma preddavkov na úhradu za plnenia poskytované v súvislosti s užívaním bytu je určená podľa predpokladaných nákladov. Výška ročného i mesačného nájomného a preddavkov na plnenia spojených s užívaním bytu sú uvedené v Evidenčnom liste, ktorý tvorí Prílohu č. 2 tejto Zmluvy.
3. Nájomca je povinný po celú dobu trvania nájmu uhrádzať mesačne najneskôr do 20. dňa príslušného kalendárneho mesiaca prenajímateľovi nájomné, ako aj preddavky za plnenia poskytované s užívaním bytu.
4. Pre zabezpečenie splácania nájomného a úhrad za prípadné poškodenie bytu budúci nájomca v deň podpísania nájomnej zmluvy zaplatí v hotovosti do pokladne obce prenajímateľovi finančnú záruku vo výške 3 mesačných splátok nájomného. Toto ustanovenie neplatí pri opakovanom uzatváraní nájomných zmlúv s tými istými nájomcami.
5. Nájomca je povinný platby, uvedené v čl. IV. ods. 2 a 3 Zmluvy, uhrádzať prenajímateľovi na číslo účtu určené prenajímateľom, alebo priamo do pokladne obce Dedina Mládeže.

6. V prípade, že sa nájomca dostane do omeškania s úhradou nájomného a/alebo preddavkov za plnenia poskytované v súvislosti s užívaním bytu, je povinný uhradiť prenajímateľovi poplatok z omeškania za každý, aj začatý mesiac omeškania. Výška poplatku z omeškania je stanovená v zmysle § 4 nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka a predstavuje za každý deň omeškania 0,5 promile dlžnej sumy, najmenej však 0,83 € za každý aj začatý mesiac omeškania. Zároveň je nájomca povinný uhradiť poštovné za zaslanie upomienky o nezaplatení nájomného a/alebo preddavkov, prípadne nedoplatku vyúčtovania.
7. Pri platbe nájomca uvedie, za ktorý mesiac platbu uhradza.
8. V prípade, že nájomca pri platbe neuvedie mesiac, za ktorý sa úhrada platí, alebo uvedie mesiac, ktorý už bol uhradený, alebo ak z úhrady nebude zrejmé, za ktoré obdobie nájomca úhradu poukazuje, je obdobie, ktoré bude úhradou pokryté, oprávnený určiť prenajímateľ sám, pričom spravidla pokryje najstaršiu splatnú pohľadávku.
9. Nájomca je povinný uhradiť prenajímateľovi skutočnú cenu za jednotlivé druhy plnení, ktoré prenajímateľ v súvislosti s užívaním bytu poskytuje sám, a/alebo prostredníctvom subdodávateľov.
10. Skutočnú cenu plnení poskytovaných v súvislosti s užívaním bytu za zúčtovacie obdobie vždy k 31.12. príslušného roka vyúčtuje prenajímateľ v súlade s platnými právnymi predpismi podľa skutočných nákladov v termíne najneskôr do 31.05. nasledujúceho kalendárneho roka ako rozdiel medzi zaplatenými preddavkami za jednotlivé služby a ich skutočnou cenou. Prenajímateľ doručí vyúčtovanie nájomcovi bez zbytočného odkladu po jeho vyhotovení.
11. Nájomca je povinný doplatiť prenajímateľovi prípadné nedoplatky za skutočné ceny plnení poskytovaných v súvislosti s užívaním bytu najneskôr do 15 dní odo dňa doručenia vyúčtovania alebo v tej istej lehote vzniesť písomne voči nemu námietky. Prenajímateľ sa zaväzuje najneskôr do 30 dní od doručenia námietok preveriť ich oprávnenosť a o výsledku upovedomiť nájomcu. V prípade, ak vyúčtovaním vznikol nájomcovi reálny finančný preplatok, zaväzuje sa ho prenajímateľ bez zbytočného odkladu vyplatiť nájomcovi, ak sa neuplatní postup podľa odseku 11, alebo ak sa nájomca s prenajímateľom nedohodli inak. Uvedený postup platí aj v prípade, ak na základe oprávnených námietok nájomcu alebo z iných opodstatnených dôvodov bude vypracované opravné vyúčtovanie, upravujúce vyúčtovanie pôvodné.
12. Prípadným preplatkom na preddavkoch za plnenia spojené s užívaním bytu môže prenajímateľ kompenzovať uspokojenie svojej pohľadávky, ktorú má voči nájomcovi a ktorá vznikla porušením povinnosti nájomcu uvedenej v ods. 3 tohto článku.
13. Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre výpočet nájomného, prenajímateľ má právo zmeniť i výšku mesačných preddavkov na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu, ak je pre to dôvod vyplývajúci z počtu osôb užívajúcich byt, zmeny právnych a/alebo cenových predpisov a/alebo zo zmeny rozsahu plnení poskytovaných s užívaním bytu. Prenajímateľ sa zaväzuje, že oznámi nájomcovi zmenu výšky nájomného a zmenu výšky preddavkov písomne pred ich splatnosťou.
14. Výšku nájomného a výšku mesačných preddavkov prenajímateľ zmení v prípadoch uvedených v ods. 13. tohto článku od prvého kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo prenajímateľa na vykonanie zmeny.
15. Dohodnutý spôsob platenia nájomného, preddavkov na plnenia poskytované v súvislosti s užívaním bytu platí, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak, alebo ak inak nestanoví právny predpis.

16. Prenajímateľ si zároveň vyhradzuje právo v priebehu dojednanej doby nájmu meniť výšku mesačných preddavkov za jednotlivé druhy plnení spojených s užívaním bytu, ak dôjde k zmene právnych predpisov upravujúcich ich ceny alebo ak na to bude iný dôvod (napr. zmena rozsahu poskytovaných plnení, zvýšenie cien poskytovaných plnení a pod.). Uvedené je prenájomca oprávnený vykonať aj jednostranným písomným oznámením. Nájomca sa zaväzuje upravené nájomné a preddavky platiť vo výške a v lehotách uvedených v oznámení.

Čl. V.

Evidencia príslušníkov domácnosti

1. V Evidenčnom liste, ktorý je Prílohou č. 2 tejto Zmluvy je uvedený počet osôb žijúcich s nájomcom v spoločnej domácnosti a ich vzťah k nájomcovi v čase uzatvorenia tejto Zmluvy.
2. Nájomca v deň vzniku nájomného vzťahu oznámi prenájomca príslušníkov domácnosti, ktorí budú s ním v predmetnom byte bývať, s uvedením mena, priezviska a rodného čísla.
3. Pri zmene počtu osôb, ktoré sú uvedené v Evidenčnom liste, nájomca túto skutočnosť oznámi prenájomca najneskôr do 30 dní od jej vzniku. Podmienkou akceptácie oznámenia je príslušný písomný overený doklad (rodný list, rozsudok súdu, sobášny list, úmrtný list), prípadne písomný, úradne overený prejav vôle osoby, ktorá opúšťa spoločnú domácnosť.
4. Pri znížení počtu osôb žijúcich s nájomcom v spoločnej domácnosti trvajúcim dlhšie ako tri po sebe nasledujúce kalendárne mesiace alebo v prípade, ak nájomca nebude môcť sám byť po rovnakú dobu užívať, je povinný túto skutočnosť písomne v lehote uvedenej v ods. 3 tohto článku oznámiť prenájomca. V prípade nesplnenia tejto povinnosti, nebude prenájomca pri vyhotovovaní vyúčtovania služieb za príslušný rok na dočasné zníženie počtu osôb v byte alebo dočasnú nemožnosť užívania bytu nájomcom prihládzať.
5. Pri trvalom znížení počtu osôb je súčasťou oznámenia písomný a overený prejav vôle osoby, ktorá byt opustila (pri maloletých osobách prejav vôle zákonného zástupcu), pri úmrtiach úmrtný list.
6. Pobyt osoby prechodne sa zdržujúcej v byte je nájomca povinný oznámiť prenájomca vtedy, ak pobyt presahuje 30 dní.

Čl. VI.

Podstatné porušenie nájomnej zmluvy

1. Za podstatné porušenie povinností vyplývajúcich z nájmu bytu, ktoré má za následok výpoveď z nájmu bytu zo strany prenájomca, sa považuje v zmysle ustanovenia § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka najmä:
 - a) ak 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 alebo vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
 - b) ak nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenájomca,
 - c) porušovanie povinností vyplývajúcich z čl. V tejto Zmluvy,
 - d) opakované obmedzovanie výkonu práv ostatných nájomcov,

- e) vykonávanie stavebných úprav alebo iných podstatných zmien v byte bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa,
- f) ak nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie.

Čl. VII.

Doba trvania nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú na jeden rok **s účinnosťou od 15.06.2022 do 14.06.2023.**
2. Prenajímateľ môže opakovane uzavrieť zmluvu o nájme nájomného bytu s nájomcom pri dodržaní podmienok uvedených v tejto nájomnej zmluve, v zákone č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní a ak nájomca dodržiava ustanovenia Občianskeho zákonníka vzťahujúce sa na nájom bytu.
3. Zmluva sa predlžuje na základe písomnej žiadosti nájomcu.

Čl. VIII.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu sa predovšetkým spravujú ustanoveniami § 687 a nasl. Občianskeho zákonníka v znení neskorších zmien a doplnkov. Právne vzťahy medzi prenajímateľom a nájomcom v tejto Zmluve neupravené sa spravujú všeobecnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi.
2. Prenajímateľ bude zabezpečovať nájomcovi úplný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu. Za tým účelom umožní nájomcovi užívať spoločné priestory a zariadenie domu riadne a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
3. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním, ako aj náklady spojené s bežnou údržbou bytu (do 6,64 € v jednotlivom prípade) v súlade s § 5 a nasl. Nariadenia vlády SR č.87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka a v súlade s Prílohou č. 1 k tomuto nariadeniu.
4. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu tých opráv v byte, ktoré je povinný znášať prenajímateľ.
5. Podľa dohody zmluvných strán je nájomca povinný na výzvu prenajímateľa v požadovanej primeranej lehote zodpovedajúcej okolnostiam prípadu byt sprístupniť za účelom obhliadky technického stavu bytu ako aj za účelom kontroly spôsobu a rozsahu užívania bytu nájomcom.
6. Nájomca, ako aj osoby, ktoré s ním žijú spoločnej domácnosti je povinný užívať byt, spoločné priestory a zariadenie bytového domu riadne a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu. Nájomca sa zaväzuje, že on sám, ako aj osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, budú dodržiavať domový poriadok.
7. Prenajímateľ je povinný odovzdať byt nájomcovi v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojený s užívaním bytu.
8. Nájomca je povinný byt udržiavať v stave spôsobilom na riadne užívanie a po skončení nájmu byt protokolárne odovzdať prenajímateľovi v užívaniashopnom stave, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a s hygienickou maľovkou. V opačnom prípade je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady vynaložené na tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu, v akom ho nájomca prevzal.

9. Nájomca nie je oprávnený dať prenajatý byt do podnájmu; v prípade porušenia tejto povinnosti má prenajímateľ právo od tejto Zmluvy odstúpiť, pričom odstúpenie prenajímateľa od Zmluvy je účinné dňom doručenia odstúpenia nájomcovi. Odstúpením od Zmluvy zanikajú všetky práva a povinnosti zmluvných strán.
10. Ak nájomca nesplní svoju povinnosť podľa odsekov 2,3,4 a 7 tohto článku, zodpovedá prenajímateľovi za vzniknutú škodu v zmysle ustanovení Občianskeho zákonníka o zodpovednosti za škodu.
11. Nájomca nesmie vykonať bez súhlasu prenajímateľa stavebné úpravy, alebo iné zmeny v byte a/alebo v dome, a to ani na vlastné náklady.
12. Prenajímateľ po skončení nájmu nie je povinný nahradiť nájomcovi náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal v byte bez súhlasu prenajímateľa, 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.
13. Pripojenie bytu k distribučnej sústave elektrickej energie požiada nájomca po podpísaní nájomnej zmluvy vo vlastnom mene a na vlastné náklady.
14. Prenajímateľ v prípade skončenia nájomného vzťahu nie je povinný poskytnúť nájomcovi náhradný byt ani náhradné ubytovanie a prístrešie.
15. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu ako i dodržanie BOZP prenajatého priestoru a zaväzuje sa pred začatím užívania predmetu nájmu vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie.

Čl. IX.

Zánik nájmu bytu

1. Nájom bytu zanikne písomnou dohodou medzi nájomcom a prenajímateľom alebo písomnou výpoveďou, ktorá musí obsahovať výpovednú lehotu. V dohode o skončení nájmu bytu musí byť presne určené, k akému dátumu nájom zaniká.
2. 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 výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
3. Ak bol nájom bytu dohodnutý na určitý čas, zanikne tiež uplynutím tohto času.
4. Nájomca môže túto Zmluvu vypovedať kedykoľvek bez udania dôvodu.
5. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu len z dôvodov uvedených v ustanoveniach § 711 ods. 1) Občianskeho zákonníka v znení neskorších zmien a doplnkov.
6. Nájom bytu zaniká smrťou nájomcu.
7. Nájomný vzťah založený touto Zmluvou zanikne aj odstúpením od Zmluvy jednou zo zmluvných strán, pričom právne účinky odstúpenia nastanú dňom doručenia odstúpenia druhej zmluvnej strane.
8. Prenajímateľ je oprávnený od zmluvy kedykoľvek odstúpiť najmä ak:
 - a) nájomca je v omeškaní s dvoma alebo viacerými splátkami nájomného alebo v omeškaní s úhradou preddavkov za plnenia spojené s užívaním bytu,
 - b) ak nájomca napriek písomnej výstrahe užíva byt alebo ak trpí jeho užívanie takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda, alebo že mu hrozí značná škoda,
 - c) nájomca užíva byt spôsobom, ktorý nie je v súlade s dohodnutým účelom nájmu,

- d) nájomca hrubým spôsobom poruší domový poriadok,
 - e) nájomca dá byt do podnájmu, bez súhlasu prenajímateľa.
9. Nájomca je oprávnený od zmluvy odstúpiť najmä, ak predmet nájmu prestane byť spôsobilý na užívanie podľa dohodnutého účelu nájmu.

Čl. X.

Záverečné ustanovenia

1. Pokiaľ táto Zmluva neustanovuje inak, na nájomný vzťah vzniknutý na základe tejto Zmluvy sa vzťahujú ustanovenia §§ 685 - 719 Občianskeho zákonníka v znení neskorších zmien a doplnkov.
2. Zmluvné strany sa zaväzujú, že všetky spory vyplývajúce z nájomnej zmluvy budú prednostne riešiť vzájomnou dohodou.
3. Zmluvné strany sa zaväzujú, že všetky práva a povinnosti vyplývajúce z tejto nájomnej zmluvy budú riadne dodržiavať.
4. Nájomca týmto v zmysle zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov udeľuje súhlas prenajímateľovi, aby jeho osobné údaje boli v rozsahu meno, priezvisko, akademický titul, adresa trvalého bydliska, rodné číslo a príbuzenský alebo iný vzťah k osobám, ktoré spoločne s ním užívajú byt použité na evidenčné úkony prenajímateľa a to po dobu trvania nájmu a 10 rokov po jeho skončení.
5. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúci po dni jej zverejnenia podľa ustanovenia § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka ustanovením § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
6. Táto Zmluva bola vyhotovená v dvoch rovnopisoch, pričom jeden rovnopis je určený pre nájomcu a jeden rovnopis pre prenajímateľa.
7. Prenajímateľ a nájomca vyhlasujú, že si túto nájomnú zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli, uzavreli ju dobrovoľne, určite, zrozumiteľne a bez tiesne a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.

V Dedine Mládeže dňa, 14.06.2022

.....
za prenajímateľa
JUDr. Ing. Gabriela Gönczölová, v. r.
starostka obce

.....
nájomca
Eva Gálová, v. r.