

Nájomná zmluva č. 202610N o nájme bytu

uzatvorená v zmysle § 12 nasl. zákona č. 443/2010 Z. z., podľa § 663 a nasl. a 685 a nasl. OZ

Prenajímateľ:

Názov: Obec Žalobín
So sídlom: 094 03 Žalobín 144
IČO: 00332992
Zastúpený: Ing. Slavomír Demčák, starosta obce
Bankové spojenie: IBAN: SK50 0200 0000 0000 1952 5632

(ďalej len ako „prenajímateľ“ na jednej strane)

Nájomca :

Meno, priezvisko: Marek Ignác
Narodený:
Rodné číslo:
Bydliskom:

(ďalej len ako „nájomca“ na druhej strane alebo spoločne len ako „zmluvné strany“)

uzatvárajú Zmluvu o nájme obecného bytu za týchto dohodnutých podmienok:

I.

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom obecného nájomného bytu nachádzajúci sa v stavbe súp. č. 208 v Obci Žalobín, stavba zapísaná na LV č. 325 pre katastrálne územie Žalobín, obec Žalobín, okres Vranov nad Topľou.
2. **Prenajímateľ prenecháva nájomcovi byt, ktorý pozostáva z:**
 - a) chodba – plocha 4,50 m²
 - b) kúpeľňa – plocha 4,20 m²
 - c) kuchyňa + obývacia izba – plocha 22,80 m²
 - d) izba – plocha 16,17 m²
 - e) izba – plocha 8,03 m²**Spolu: 55,70 m²**
3. Technický stav bytu: primeraný veku stavby.
4. Prenajímateľ prenecháva byt popísaný v Čl. I. bode 1. tejto zmluvy nájomcom do nájmu v stave spôsobilom na obvykle užívanie – na bývanie nájomcovi a osobám, ktoré s týmito nájomcami spoločne bývajú na základe Uznesenia Obecného zastupiteľstva Obce.

II.

1. Nájomcovia sa oboznámili so stavom prenajímaného bytu ku dňu podpísania zmluvy a zisťujú, že tento je bez závad, pretože ide o byt požívaný preberajú ho do svojho užívania spolu s osobami, ktoré s nimi žijú v spoločnej domácnosti, t.j. osoby, ktoré sú bližšie pomenované v prílohe č. 2 k tejto zmluve.
2. Nájomca a tieto osoby majú popri práva užívať tento byt, aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia tohto domu, ako aj používať plnenia spojené s užívaním bytu (§ 688 OZ). Nájomcovia sa zaväzujú, že budú prenajatý byt užívať iba na určený účel, t.j. bývanie.
3. Nájomca je povinný vykonávať v byte drobné úpravy a bežnú údržbu bytu na svoje náklady v zmysle Nariadenia Vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z.z.

4. Nájomca a osoby s nimi bývajúce sú povinné užívať byt, spoločné priestory a zariadenia tohto domu riadne a predpísaným spôsobom a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
5. Nájomca a osoby s nimi bývajúce sú povinné pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv.
6. Nájomcovia sú povinní odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobili sami alebo tí, ktorí s nimi bývajú. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.
7. Nájomcovia nesmú vykonávať stavebné úpravy a ani inú podstatnú zmenu v byte bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa a to ani na svoje náklady.
8. Nájomcovia nesmú uzatvoriť podnájomnú zmluvu (alebo inú dohodu o užívaní) s tretími osobami, nesmú poskytovať bývanie tretím osobám, (okrem náhodných krátkodobých návštev), o byt sú povinní starať sa tak, aby na byte nevznikali škody.
9. Nájomcovia sú povinní oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu tých opráv, ktoré má znášať prenajímateľ a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla. Nájomcovia sú povinní znášať obmedzenia v užívaní bytu v rozsahu potrebnom na vykonanie opráv a udržiavanie bytu.
10. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu bytu, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady sám a požadovať od nájomcu náhradu. Drobné opravy v byte súvisiace s užívaním bytu a náklady spojené s bežnou údržbou uhrádzajú nájomcovia (drobné opravy a nákladu spojené s bežnou údržbou bytu upravuje nariadenia Vlády SR č. 87/1995 Z.z.). Pre prípad, že nájomcovia porušia v tomto smere nájomnú zmluvu, zodpovedajú prenajímateľovi za škodu tým spôsobenú a nemajú nároky, ktoré by im inak prislúchali pre nemožnosť alebo obmedzenú možnosť užívať byt pre vady veci, ktoré neboli prenajímateľovi oznámene včas.
11. Nájomcovia (a osoby tvoriace jeho domácnosť) sú povinní umožniť prenajímateľovi (ako aj zamestnancom ministerstva, príslušného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu nájomného bytu) vstup do bytu za účelom prekontrolovania technického stavu bytu a dodržiavania zmluvných podmienok.
12. Nájomcovia sú povinní ihneď po nastúhovaní sa do bytu, tento poistiť.
13. Nájomca berie na vedomie, že byt je riadne pripojený do distribučnej sústavy (elektrika, vodovod, kanalizácia) prostredníctvom príslušného odberného miesta. Ak v dôsledku čo i nedbanlivostného konania osôb (bez ohľadu či nájomcov, alebo iných osôb sa tam zdržujúcich) dôjde k odpojeniu odberného miesta, nájomcovia sú povinní spoločne a nerozdielne uhradiť všetky náklady na pripojenie odberného miesta do distribučnej sústavy. Tieto náklady uhradia na účet (do pokladne) oprávnenému subjektu (distribútorovi, výrobcovi, obci, resp. inému subjektu).
14. Nájomcovia nesmú vykonávať v predmete zmluvy (v byte a v ostatných priestoroch) podnikateľskú činnosť (v zmysle obchodného zákonníka, živnostenského zákona, resp. iných zákonov) ani použiť predmet zmluvy ako sídlo pre podnikateľskú činnosť.
15. Nájomcovia sú povinní platiť za dodávku energií (voda, elektrika a pod.) ich distribútorom. V prípade, ak prenajímateľ zistí, že nájomcovia neuhrádzajú včas a riadne platby za dodávku energií, vyhradzuje si prenajímateľ právo prijať vhodné opatrenia.
16. Nájomcovia sú povinní dodržiavať Domový poriadok vydaný dňa 15.03.2003.

III.

1. Ak prenajíateľ nesplní svoju povinnosť odstrániť závady brániace riadnemu užívaniu bytu, alebo ktorými je výkon nájomcovho práva ohrozený, má nájomca právo po predchádzajúcom písomnom upozornení prenajíateľa závady odstrániť v nevyhnutnej miere a požadovať od neho náhradu účelne vynaložených nákladov. Právo na náhradu nákladov musí nájomca písomne uplatniť bez zbytočného odkladu po ich vynaložení.

IV.

1. Ak bol nájom bytu dohodnutý na určitý čas, zanikne uplynutím času.
2. Nájomca berie na vedomie, že prenajíateľ môže odstúpiť od tejto nájomnej zmluvy, ak nájomca napriek písomnej výstrahe prenajíateľa bude prenajatý byt užívať, resp. trpieť jeho užívanie takým spôsobom, že prenajíateľovi vzniká škoda, alebo že mu hrozí značná škoda (§ 679 ods. 3 prvá veta OZ). Odstúpenie nadobudne účinnosť dňom, keď bolo písomné oznámenie o odstúpení doručené nájomcovi.
3. Nájom bytu zanikne písomnou dohodou medzi prenajíateľom a nájomcom alebo písomnou výpoveďou.
4. 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 doručená výpoveď. Prenajíateľ môže nájomcovi písomne určiť dlhšiu výpovednú lehodu. Na doručovanie písomnej výpovede nájomu bytu sa primerane použijú ustanovenia osobitného predpisu (§ 106 a 112 Civilného sporového poriadku). Ak bola daná písomná výpoveď, skončí sa nájom bytu uplynutím výpovednej lehoty. V prípade ak ku dňu výpovede sa preukáže, že nájomca bol v hmotnej núdzi z objektívnych dôvodov, výpovedná lehota sa predlžuje o ochrannú lehodu, ktorá trvá šesť mesiacov. Ak nájomca, ktorý je v hmotnej núdzi z objektívnych dôvodov, pred uplynutím výpovednej lehoty zaplatil prenajíateľovi dlžné nájomné, resp. za služby spojené s užívaním bytu, alebo sa s prenajíateľom dohodne o spôsobe týchto úhrad, rozumie sa tým, že dôvod výpovede bytu zanikol.
5. Prenajíateľ môže vypovedať nájomnú zmluvu ak:
 - a) 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) nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájomu 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 (užívania) bez písomného súhlasu prenajíateľa,
 - c) je potrebné z dôvodu verejného záujmu s bytom, alebo s domom naložiť tak, že byt nemožno užívať, alebo ak byt, alebo dom vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní nemožno byt, alebo dom užívať najmenej počas šiestich mesiacoch,
 - d) nájomca využíva byt bez súhlasu prenajíateľa na iné účely ako na bývanie.
6. Adresa na doručovanie je adresa uvedená v záhlaví zmluvy. Zmenu adresy na doručovanie je nájomca povinný písomne oznámiť vopred, inak sa nájomca ako zmluvná strana, ktorá porušila uvedenú povinnosť, nemôže dovolávať neplatnosti doručovania písomnosti na pôvodnú adresu.

7. Za deň doručenia písomnosti sa považuje aj deň, v ktorý nájomca odoprie doručovanú písomnosť prevziať, alebo v ktorý márne uplynie prvý deň úložnej doby pre vyzdvihnutie si zásielky na pošte (poštovom podniku), doručovanej poštou (poštovým podnikom) nájomcovi, alebo v ktorý je na zásielke doručovanej poštou (poštovým podnikom) vyznačená poznámka „adresát sa odsťahoval“, „adresát je neznámy“, alebo iná poznámka podobného významu.
8. V prípade pochybností sa má za to, že písomnosť bola doručená na tretí deň od podania písomnosti na poštovú prepravu. Doručenie v sídle, bydlisku nájomcu je platné aj keď písomnosť prevezme iná osoba (príbuzný a pod.).

V.

1. **Nájomcovia sa zaväzujú platiť prenajímateľovi nájomne za užívanie bytu v mesačných splátkach po 23,00 € splatných priebežne do 25. dňa príslušného mesiaca.** Pri výpočte nájomného za užívanie bytu je prenajímateľ povinný dodržiavať postup podľa smerníc ministerstva, resp. platných právnych noriem. Konkrétnu výšku ročného, resp. mesačného nájomného môže stanoviť Obecné zastupiteľstvo Obce. Výška nájomného bude každoročne prehodnocovaná a upravovaná minimálne o výšku inflácie vykazovanú Štatistickým úradom SR za predchádzajúci rok a to meranej indexom spotrebiteľských cien dosiahla. **Prenajímateľ bude poskytovať nájomcovi nasledovné služby spojené s užívaním bytu a nájomca sa zaväzuje platiť úhrady:**
 - a. **Úhrada do fondu opráv**
 - b. **Úhrada za kanalizáciu**
2. Mesačné zálohy za služby spojené s užívaním bytu budú určené každoročne podľa rozpisu úhrad, ktorý prenajímateľ doručí nájomcovi v priebehu bežného roka. Tieto zálohy sú splatné spolu s nájomným. Tieto zálohy budú zúčtované prenajímateľom do 31. marca nasledujúceho kalendárneho roka za predchádzajúci kalendárny rok. **Rozpis celkových úhrad tvorí prílohu nájomnej zmluvy.**
3. Nájomné a zálohy za služby poskytované s užívaním bytu, resp. iné platby podľa zmluvy uhradza nájomca v hotovosti do pokladne, alebo na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy. Za deň úhrady sa bude považovať deň, kedy bola príslušná suma pripísaná v prospech (účtu) prenajímateľa.
4. Zmluvné strany berú na vedomie, že spôsob výpočtu nájomného, úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu, spôsob ich platenia a prípady, v ktorých je prenajímateľ oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné, úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu a zmeniť ďalšie podmienky nájomnej zmluvy, ustanoví osobitný právny predpis (§ 696 ods. 1 OZ).

VI.

1. Ručiteľský záväzok: za splácanie nájomného a služieb poskytovaných s užívaním bytu špecifikovaného v čl. V ods. 1 a čl. V ods. 2, za iné platby podľa zmluvy (napr. náhrada škody, náklady na opravu a údržbu a pod.) preberajú ručenie osoby uvedené v záhlaví zmluvy.

VII.

1. **Nájomný pomer vzniká dňom 01.01.2026 a uzatvára sa na dobu určitú do 31.12.2026.**

2. Nájomcovi vzniká právo na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy, ak bude dodržiavať všetky podmienky vyplývajúce z tejto zmluvy a z osobitného predpisu. Splnenie podmienok pre opätovné uzatvorenie nájomnej zmluvy skúma prenajímateľ ku dňu opätovného uzatvorenia nájomnej zmluvy. V prípade, ak nájomca nepreukáže splnenie podmienok, prenajímateľ nie je povinný uzatvoriť nájomnú zmluvu. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude nájomca informovaný minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.
3. Po skončení nájmu sa nájomca zaväzuje odovzdať predmetný byt prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvykle opotrebenie. Ku dňu skončenia nájomnej zmluvy je nájomca povinný byt uvoľniť, pričom nájomca je povinný odovzdávaný predmet zmluvy vybaviť základnou bielou hygienickou maľbou v celých priestoroch.
4. Prenajímateľ nie je povinný zabezpečiť nájomcovi náhradné ubytovanie pri ukončení nájomného vzťahu.

VIII.

1. Ak medzi účastníkmi zmluvy došlo k opakovanému uzavretiu zmluvy o nájme nájomného bytu potom platia dojednania uvedené nižšie.
2. Účastníci tejto zmluvy sa dohodli, že k dňu nadobudnutia účinnosti tejto opakovanej nájomnej zmluvy:
 - a) sa ruší predchádzajúca nájomná zmluva;
 - b) sa nájomcovia zaväzujú vysporiadať všetky nedoplatky podľa predchádzajúcej nájomnej zmluvy (napr. úplným uhradením dlhu, uzavretím splátkového kalendáru, poskytnutím zálohy, zabezpečením ručenia a pod.);
 - c) preberajú bez námietok predmet zmluvy v stave v akom sa nachádza vzhľadom na to, že ide o opätovne uzatvorenie nájomnej zmluvy, teda nájomcovia sú plne oboznámení so stavom predmetu zmluvy, nakoľko tento užívali už predtým a z toho titulu nevznášajú pripomienky k stavu predmetu zmluvy. Za deň ohliadky bytu sa bude považovať deň podpísania opakovanej nájomnej zmluvy.

IX.

1. Ak nie je v tejto zmluve uvedené výslovne niečo iné riadia sa vzťahy účastníkov zákonom č. 40/1964 Zb. Občianskym zákonníkom v platnom znení (OZ), zákonom č. 443/2010 Z. z. a ostatnými súvisiacimi právnymi predpismi.
2. Zmena, zrušenie tejto zmluvy je možná len vzájomnou písomnou dohodou zmluvných strán. Všetky spory vyplývajúce z tejto zmluvy, alebo vzniknuté v súvislosti s ňou, budú zmluvné strany riešiť predovšetkým vzájomnou dohodou.
3. Účastníci prehlasujú, že táto nájomná zmluva bola uzatvorená dobrovoľne, vyjadruje ich slobodnú ničím neobmedzenú vôľu, ich prejav je určitý a zároveň prehlasujú, že táto zmluva nebola uzatvorená v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok. Účastníci si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju aj podpisujú.
4. Táto zmluva nadobúda platnosť podpisom oboch zmluvných strán. Táto zmluva je v súlade s § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o zákon o slobode informácií v znení neskorších predpisov povinne zverejňovanou zmluvou a podľa § 47a Občianskeho zákonníka nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.

5. V tejto zmluve dotknuté osoby súhlasia so spracovaním osobných údajov (zoznam údajov je daný rozsahom použitia v tejto zmluve, alebo v rozsahu danom podľa NARIADENIA EURÓPSKEHO PARLAMENTU A RADY (EÚ) 2016/679 z 27. apríla 2016 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov, ktorým sa zrušuje smernica 95/46/ES (všeobecné nariadenie o ochrane údajov) /v skratke GDPR/. Dotknuté osoby prehlasujú, že údaje sú úplne, pravdivé, správne, aktuálne a ich súhlas so spracovaním na dobu neurčitú, alebo na dobu potrebnú na dosiahnutie účelu zmluvy je vyjadrený podpisom na tejto zmluve. Údaje sa spracúvajú pre účel zverejnenia, archivovania, sprístupnenia tretím subjektom (subjekty založené obcou, rozpočtové a príspevkové organizácie obce, subjektom zabezpečujúcim analýzu, posúdenie, schválenie, kontrolu, vymáhanie, poskytovanie plnenia zo zmluvy) ako aj na iné účely potrebné na naplnenie predmetu zmluvy. Zákonnosť spracovania osobných údajov je na podklade čl. 6 ods. 1 písm. b) GDPR. Zákonní zástupcovia dávajú výslovný súhlas na spracovanie osobných údajov ich maloletých detí pre potreby tejto zmluvy.
6. Súčasťou tejto zmluvy sú prílohy:
 - a) príloha č. 1 – odovzdávací záznam
 - b) príloha č. 2 – zoznam osôb žijúcich v byte spolu s nájomcom
 - c) príloha č. 3 – rozpis platieb (záloh) pre nájomné byty.
7. Nájomcovia a ručitelia prehlasujú, že v súvislosti s touto zmluvou poskytnú všetky relevantné informácie, tieto sú správne, úplné a pravdivé. Ručitelia prehlasujú, že boli oboznámení s touto zmluvou a nemajú k nej výhrady.
8. Zmluva je vyhotovená vo vyhotoveniach tak, že každá zo strán obdrží po jednom vyhotovení.

Za prenajímateľa:

Žalobín, dňa

.....
Obec Žalobín
Ing. Slavomír Demčák - starosta obce

Nájomca:

Žalobín, dňa

.....
Marek Ignác