

Zmluva o nájme bytu č. 06/2021

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

medzi

Prenajíateľ:

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 „prenajíateľ“)

a

Nájomca :

Meno a priezvisko : Zoltán Farkas

Dátum narodenia :

Trvalý pobyt : Mliečany 36, 929 01 Dunajská Streda

(ďalej len „nájomca“)

Článok I.

Predmet nájmu

1. Predmetom tejto zmluvy je nájom trojizbového **bytu č. 4** nachádzajúceho sa na 1. poschodí bytového domu Mad so súpisným číslom 232, zapísaného v katastri nehnuteľností Katastrálneho úradu v Trnave, Správe katastra v Dunajskej Strede na LV č. 557, parc. č. 550/119.
2. Byt pozostáva z 2 izieb, z predsieni, z obývacej izby spolu s kuchyňou, z kúpeľne a z WC.
 - 2.1. Celková plocha bytu je 59,12 m².
 - 2.2. Byt je vybavený štandardným sanitárnym zariadením. Podlahy tvoria plávajúce parkety, v kuchyni, v kúpeľni, vo WC keramická dlažba a v predsieni gresová dlažba. V kúpeľni sa nachádza príslušenstvo: vaňa, umývadlo, dve miešacie batérie – sprchovacia a umývadlová.
V kuchyni sa nachádza kombinovaný 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 nástenným kondenzačným kotlom umiestneným v schodišti na 1. poschodí. Spotreba plynu a elektrickej energie netvorí súčasť poskytovaných služieb, nájomca uzatvorí zmluvu priamo s dodávateľmi týchto služieb súvisiacich s obývaním bytu. Pri ukončení nájomného vzťahu nájomca je povinný zmluvný vzťah ukončiť aj s dodávateľmi služieb súvisiacich s nájmom bytu. V prípade nesplnenia si povinnosti nájomcu v zmysle splnomocnenia Obecného zastupiteľstva vystupuje pri ukončení zmluvných vzťahov s dodávateľmi služieb súvisiacich s nájmom bytu štatutár Obec Mad.
3. Na prízemí bytového domu sa nachádza spoločná kočíkareň.

4. Výlučným vlastníkom bytového domu je prenajímateľ.
5. Nájomca sa so stavom prenajímaného bytu oboznámi a prevezme ho v dobrom stave do svojho užívania.
6. Nájomca má 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, 2 a 3 tohto článku zmluvy do nájmu nájomcom za podmienok, ktoré sú vymedzené v tejto zmluve.
8. Nájomca je oprávnený predmet nájmu užívať len na bývanie.

Článok II. Nájomný pomer

1. **Nájomný pomer vzniká dňom 01.08.2021 a uzatvára sa na dobu určitú na dva roky, t.j. do 31.07.2023.**
 - 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. 1/2018 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. Odovzdať 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 bytu, opráv a údržby bytu, obsadenosti bytu, kontrolu a odpočet inštalovaných meračov priamo v byte po nevyhnutnú dobu 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 nájomné a preddavky za služby a plnenia spojené s užívaním bytu.
3. Zabezpečovať a hradieť 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. 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 zariadenia domu a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu (§ 689 OZ).
6. Pri výkone svojich práv dbať na to, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv (§ 690 OZ).
7. Spoločne s osobami, ktoré sú so súhlasom prenajímateľa oprávnené predmet nájmu užívať, dodržiavať nočný klud od 22.00 hod. do 08.00 hod. nasledujúceho dňa a aj v ostatnej dobe sa správať ohľaduplne voči ostatným nájomcom a obyvateľom bytového domu, rešpektovať ich práva, nerušiť ich vo výkone týchto práv a dodržiavať pravidlá občianskeho spolunažívania v dome aj v jeho okolí.
8. 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.
9. Zodpovedať za škody a závady, ktoré v byte spôsobí alebo spôsobia tí, ktorí s ním byt spoločne užívajú, uhradiť škodu v plnej výške prenajímateľovi. Ak sa tak nestane prenajímateľ po predchádzajúcom upozornení odstráni závadu a poškodenia, ktoré v plnej výške bude uplatňovať u nájomcu.
10. Bez súhlasu prenajímateľa prenajatý byt nevymeniť, ani neuskutočniť prevod práv vyplývajúcich z nájmu bytu.
11. Bez súhlasu prenajímateľa nepovoliť prihlásenie inej osoby na trvalý pobyt v prenajatom byte okrem svojich potomkov žijúcich s ním v spoločnej domácnosti.
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 prenajímateľovi kontrolu bytu, opráv a údržby bytu, obsadenosti bytu, kontrolu a odpočet inštalovaných meračov priamo v byte a to po nevyhnutnú dobu.
14. Užívať byt výlučne na bývanie. Nájomca nie je oprávnený prenechávať byt alebo jeho časť do podnájmu inej osobe.
15. Nebude v byte, na spoločných častiach, zariadeniach ako ani priestoroch domu vykonávať žiadne stavebné úpravy bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa. Ak by takýmto nedovoleným úpravám zo strany nájomcu došlo, je povinný dať ich do pôvodného stavu na vlastné náklady.
16. 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 za služby spojené s užívaním bytu

1. Dňom uzavretia zmluvy vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenajímateľovi nájomné a preddavky na úhradu za služby spojené s užívaním bytu.
2. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi:
 - a) nájomné vo výške **255.-** Eur mesačne vždy do 10. dňa daného mesiaca,
 - b) preddavky za služby spojené s užívaním bytu, ktoré podľa dodatku č. 1 k nájomnej zmluve predstavujú **13.-** 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. Nájomca je povinný najneskôr v deň podpísania tejto zmluvy zaplatiť prenajímateľovi finančnú zábezpeku v sume **1530.-** Eur.
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.
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 doručенú uplynutím 3. dňa po odovzdaní písomnosti poštovému doručovateľovi na doručenie formou doporučenej zásielky a to aj vtedy, keď sa adresát o písomnosti nedozvedel.
6. Nájomca je povinný byť do 3 dní po skončení nájmu uvoľniť, odovzdať ho prenajímateľovi a umožniť mu s ním nakladať.
7. Po skončení nájomného vzťahu nájomca je povinný odovzdať prenajímateľovi predmetný byt spolu s jeho príslušenstvom a zariadením v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Odovzdať prenajatý byt vypratávaný, nepoškodený a pred odovzdaním bytu previesť hygienickú maľbu všetkých miestností na svoje náklady.
8. Nájomca berie na vedomie, že v prípade, ak do troch dní po ukončení nájmu (bez ohľadu na dôvod ukončenia nájmu) byt nevypratá, má prenajímateľ právo byť vypratávaný na riziko a náklady nájomcu.
9. 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 4 vyhotoveniach, z ktorých nájomca obdrží 3 vyhotovenia, prenajímateľ jedno vyhotovenie.
4. Nájomca potvrdzuje, že predmet nájmu si na mieste obhliadol, je urozumený jeho technickým stavom a v takomto stave ho preberá na základe tejto zmluvy do užívania.
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 22.07.2021

Prenajímateľ:

Nájomca :

.....
Obec Mad
zastúpená starostom
Mgr. Gabrielom Lászlóm, MBA

.....
Zoltán Farkas

Dodatok č. 1

k Zmluve o nájme bytu č. 06/2021

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

Určenie výšky úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu č. 4

Zoltán Farkas
Mliečany 36
929 01 Dunajská Streda

Výška mesačného preddavku za:

Spotreba vody a stočné / počet osôb – 1 osoba	10.- €
Spotreba spoločnej elektriny / b.j.	3.- €
C e l k o m :	13.- €

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

V Made, dňa 22.07.2021

Za Obec Mad :

Nájomca :

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

.....
Zoltán Farkas