

Zmluva o nájme bytu č. 1

v bytovom dome – 6 b. j. v Hornej Kráľovej, na ulici Hlavná so súp. č. 17

ktorú uzavreli:

Prenajímateľ: Obec Horná Kráľová, 951 32 Horná Kráľová, Hlavná 17
zastúpená starostom obce Emilom Rábekom
Bankové spojenie: Prima Banka
IBAN: SK73 5600 0000 0008 4528 5001
IČO: 00 800 368
ďalej len ako „*prenajímateľ*“ na strane jednej

a

Nájomca: Odráška Erik, rod. Odráška
dátum narodenia:
trvalým bytom:
a Šimková Kristína, rod. Šimková
dátum narodenia:
trvalým bytom:
ďalej len ako „*nájomca*“ na strane druhej

V Hornej Kráľovej, dňa 12.10.2022

Článok I. Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti a to bytu v bytovom dome postaveného v katastrálnom území obce Horná Kráľová, vedeného na Okresnom úrade Šaľa, katastrálny odbor, vedeného na LV číslo 845, parc. číslo 105/1 a 105/21 o výmere ktorý pozostáva z 6 bytových jednotiek /ďalej len „bytový dom „/ do odplatného užívania nájomcovi.
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi **byt číslo 1 v 6 b. j.** 2- izbový byt pozostáva z kuchyne, obývacej izby, izby, kúpeľne, WC a z chodby. Celková úžitková plocha bytu je 50,90 m².
Spoločne posudzované osoby, ktoré tvoria domácnosť nájomcu: **Odráška Erik a Šimková Kristína.**
3. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi vyššie uvedený byt bez závad na základe „Protokolu o odovzdaní a prevzatí bytu“ v zmysle zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov v stave spôsobilom na riadne užívanie a zaväzujúce sa zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv.

4. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu predmet nájmu výlučne na bývanie. Nájomcovia nie sú oprávnení užívať predmet nájmu na iný ako dohodnutý účel. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za podstatné porušenie tejto zmluvy.
5. Nájomcovia prenajatých bytových jednotiek sa zaväzujú vytvoriť združenie spolu so stanovami, kde nájomcovia predmetných bytových jednotiek sa dohodnú na čistení spoločných priestorov ako aj na úhrade prípadných vzniknutých spoločných nákladov. Nájomca je povinný pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv.

Článok II.

Doba platnosti a zánik zmluvy

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú od **17.10.2022 do 17.10.2025**.
2. Nájomca sa zaväzuje, že uplynutím doby nájmu (v prípade, ak nájomná zmluva nebude na základe obojstrannej dohody predĺžená), najneskôr v deň ukončenia nájmu v zmysle tejto nájomnej zmluvy byt vyprázdni a vráti prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom dojednanému spôsobu užívania resp. v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

Nájom bytu sa môže ukončiť v zmysle ust. § 676 a nasl. Občianskeho zákonníka:

- a. uplynutím času, na ktorý bol dohodnutý,
 - b. písomnou dohodou oboch zmluvných strán,
 - c. nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu hlavne tým, že nezaplatí nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako 3 mesiace v kalendárnom roku alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa.
 - d. odstúpením od zmluvy.
3. Prenajímateľ môže odstúpiť od zmluvy, ak nájomca napriek písomnej výstrahe užíva predmet prenájmu, alebo ak trpí užívanie predmetu prenájmu takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda, alebo mu hrozí značná škoda. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu aj v zmysle ust. § 711 písm. a) až g) Občianskeho zákonníka.
 4. Výpovedná doba je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po doručení písomnej výpovede druhej strane.
 5. Nájomca sa zaväzuje, že po skončení doby nájmu byt vyprace a vráti prenajímateľovi v stave, ktorý zodpovedá bežnému opotrebeniu.
 6. V prípade, ak nájomca predmetný byt po skončení doby nájmu nevyprace, nájomca splnomocňuje týmto prenajímateľa na jeho vypratanie.
 7. Ku dňu odovzdania bytu nájomcovi bude spísaný preberací protokol k bytu, podpísaný oboma zmluvnými stranami a obsahujúci údaje o technickom stave bytu a stave meračov elektrickej energie, teplej a studenej vody, plynu.

- Po ukončení nájmu na základe tejto zmluvy nevzniká prenajímateľovi povinnosť poskytnúť nájomcovi náhradné ubytovanie (nájomca nemá právo na bytovú náhradu), s čím nájomca súhlasí.

Článok III. Výška nájomného a úhrady za plnenie poskytované s užívaním bytu

- Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na tom, že výška a platenie nájomného spolu s úhradou za plnenia poskytovaných s užívaním bytu sa uskutočnia tak, ako to je nižšie uvedené v tomto článku zmluvy.
- Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné vo výške 126 Eur, slovom stodvadsaťšesť Eur za mesiac.
- Cena nájmu bude splatná v hotovosti alebo na bankový účet prenajímateľa,
Bankové spojenie: Prima Banka
IBAN: SK73 5600 0000 0008 4528 5001

Cena nájmu musí byť zaplatená vždy na 1 mesiac dopredu nasledovne:

- nájomné za 1. mesiac musí nájomca zaplatiť pri podpise nájomnej zmluvy,
 - ďalšie nájomné vždy do 12-ho dňa predchádzajúceho mesiaca.
- Súčasťou úhrady za nájom bytu nie sú služby spojené s užívaním bytu:
 - náklady za spotrebu elektrickej energie,
 - náklady za spotrebu plynu – vykurovanie,
 - vodné a stočné,
 - odvoz tuhého komunálneho odpadu,
 - miestne poplatky,
 - čistenie odpadových potrubí.
 - Nájomné nezahŕňa úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu. Úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu je povinný v plnom rozsahu uhrádzať nájomca.
 - Rekapitulácia nákladov: Nájomné vrátane príspevku do fondu opráv 126 + 5 =131
€/mesačne Záloha elektrickej energie spoločných priestorov 0 €/mesačne
SPOLU: 131 €/mesačne

- Ak nájomcovia nezaplatia mesačné nájomné alebo úhrady za plnenia súvisiace s užívaním bytu do 10 dní po lehote splatnosti, sú povinní zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania podľa ust. § 4 Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v platnom znení. Nájomcovia berú na vedomie, že prenajímateľ je oprávnený zmeniť spôsob výpočtu nájomného, výšku úhrady za plnenia poskytovaných s užívaním bytu na základe osobitných predpisov alebo rozhodnutia obecného zastupiteľstva.
- Nájomcovia sú povinní do jedného mesiaca oznámiť prenajímateľovi zmeny skutočností rozhodujúcich pre určenie nájomného a zálohových platieb za plnenia poskytovaných s užívaním bytu a zároveň súhlasia s tým, aby sa uskutočnila zmena výšky úhrady v dôsledku zmien uvedených skutočností od 1. dňa nasledujúceho mesiaca. Rovnako sa

bude postupovať v prípadoch, ak sa zmení výška úhrady nájomného a služieb s ním spojených na základe zmien právnych predpisov.

Článok IV. Zábezpeka

1. Nájomca na zabezpečenie splácania nájomného a úhrady za prípadné poškodenie bytu poskytol prenajímateľovi finančnú zábezpeku vo výške 6 mesačného nájmu t.j. čiastku 756 € slovom: sedemstopäťdesiatšesť €.
2. V prípade nesplnenia si povinností zo strany nájomcu na základe čl. III. ods. 1 a 2 tejto zmluvy, budú tieto záväzky nájomcu uhradené zo zábezpeky. Prenajímateľ písomne upozorní nájomcu na čerpanie peňažných prostriedkov zo zábezpeky tak, že uvedie výšku čerpaných peňažných prostriedkov, účel ich použitia a dátum čerpania.
3. Kedykoľvek za trvania nájomného vzťahu na základe tohto právneho úkonu je nájomca oprávnený písomne požiadať prenajímateľa o informáciu o aktuálnej výške zloženej zábezpeky, ktorú povinnosť sa prenajímateľ zaväzuje splniť v lehote do 8 dní odo dňa doručenia písomnej žiadosti nájomcu.
4. Po ukončení nájomného vzťahu je prenajímateľ oprávnený čerpať peňažné prostriedky zo zábezpeky, ak nájomca za trvania nájomného vzťahu spôsobil prenajímateľovi na predmete nájmu škodu na základe tohto právneho úkonu má voči nájomcovi iné splatné pohľadávky. O čerpaní týchto peňažných prostriedkov je prenajímateľ povinný vystaviť nájomcovi potvrdenie spolu s dôvodom ich čerpania.
5. Po ukončení nájomného vzťahu je prenajímateľ povinný vrátiť nájomcovi zloženú zábezpeku, zníženú o peňažné prostriedky čerpané na základe ods. 2 a 4 tohto článku zmluvy.

Článok V. Práva a povinnosti účastníkov

1. Prenajímateľ je povinný:
 - a) Odo dňa účinnosti zmluvy umožniť nájomcovi nerušené užívanie predmetu nájmu, a to počas celej doby nájmu.
 - b) Odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na dohovorené alebo obvyklé užívanie.
 - c) Zabezpečovať nájomcom plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.
 - d) Prijatť predmet nájmu späť od nájomcu po skončení doby nájmu.
2. Nájomca je povinný:
 - a) Užívať predmet nájmu riadne a v súlade s účelom dohodnutým zmluvy a s domovým poriadkom a umožniť prenajímateľovi prístup k predmetu nájmu za účelom jeho kontroly.
 - b) Užívať predmet nájmu riadne a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.

- c) Uhrádzať riadne a včas na základe ust. č. III. ods. 1 a 2 tejto zmluvy, nájomné a náklady spojené s užívaním bytu.
 - d) Pri výkone svojho práva dbať, aby sa v byte vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv.
 - e) Písomne oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu tých opráv v byte, ktoré má znášať prenajímateľ, a umožniť ich vykonanie; inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
 - f) Odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v dome sám. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu, závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.
 - g) Uhrádzať drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním.
 - h) Starat' sa o to, aby na predmete nájmu nevznikla škoda.
 - i) Po skončení doby nájmu vrátiť predmet nájmu v stave minimálne porovnateľnom, v akom ho prevzal nájomca od prenajímateľa, a to hygienicky vybielený s prihliadnutím na bežnú amortizáciu.
 - j) Dodržiavať domový poriadok .
 - k) Podieľať sa na vytváraní obytného prostredia a udržiavaní bezprostredného okolia bytového domu.
 - l) Nevykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny v byte bez písomného súhlasu prenajímateľa, v prípade písomného súhlasu prenajímateľa k takýmto úpravám, resp. zmenám si tieto úpravy a zmeny vykonať na vlastné náklady.
V prípade investícií do prenajatého bytu nevzniká nájomcom právo na náhradu vynaložených nákladov a ani právo na vydanie bezdôvodného obohatenia, pokiaľ s tým prenajímateľ nevysloví výslovný súhlas.
 - m) Znášať obmedzenia v užívaní bytu v rozsahu nevyhnutnom na vykonanie opráv a udržiavacích prác, ktoré vykonáva alebo vykonanie ktorých zabezpečuje prenajímateľ.
3. Nájomca prehlasuje, že je oboznámený so súčasným technickým stavom predmetu nájmu, a že v takom stave ho preberá.
4. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu na užívanie (do podnájmu) tretím osobám, bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa.
5. V prípade ukončenia nájmu z dôvodov uvedených v ustanovení § 711 ods. 1 písm. c) OZ (hrubé poškodenie bytu a jeho príslušenstva) je nájomca povinný uhradiť vzniknutú škodu po výzve prenajímateľa bez zbytočného odkladu, resp. prenajímateľ bytu je oprávnený finančnú čiastku vynaloženú na odstránenie spôsobenej škody čerpať z finančnej zábezpeky nájomcu.

Článok VI. Osobitné dojednanie

1. V prípade, ak nájomca v priebehu trvania nájomného vzťahu na základe tejto zmluvy splní riadne všetky svoje povinnosti uvedené v čl. V ods. 2 tejto zmluvy, prenajímateľ je povinný uzatvoriť s nájomcom novú nájomnú zmluvu.

2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomníkom rozdelené parcely medzi bytovými jednotkami budú využívať na skrášľovanie okolia bytového domu v súlade uzneseniami starostu obce a obecného zastupiteľstva.
3. Nájomca je oprávnený vykonávať stavebné úpravy bytu a iné podstatné zmeny v byte iba so súhlasom prenajímateľa. Ak prenajímateľ vykonáva úpravy bytu na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, sú nájomcovia povinní umožniť ich vykonanie, inak zodpovedajú za škodu, ktorá v dôsledku nesplnenia tejto povinnosti vznikla.
Prenajímateľ má právo na úhradu nákladov tých opráv a údržby bytu, o ktorých vykonanie sa nájomcovia nepostarali včas.

Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi vykonanie opráv v byte, pravidelné odčítavanie vodomeroch a obhliadku príslušenstva bytu ako sú plynové a elektrické spotrebiče, ističe a meranie, vykurovacie telesá a rozvody k nim, vodovodné rozvody a pod., za ktorým účelom sa zaväzuje pracovníkom prenajímateľa zabezpečiť prístup do bytu. V prípade, že tento záväzok porušia, sú si vedomí zodpovednosti za škody, ktoré nesplnením tejto povinnosti alebo záväzku vzniknú.

4. Nájomca v zmysle Vyhlášky Ministerstva práce, sociálnych vecí a rodiny SR č. 508/2009 Z. z. v znení neskorších predpisov, ktorou sa ustanovujú podrobnosti na zistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci s technickými zariadeniami tlakovými, zdvíhacími, elektrickými a plynovými a ktorou sa ustanovujú technické zariadenia, ktoré sa považujú za výhradné technické zariadenia, zabezpečuje prehliadky a skúšky, resp. revízie zariadení nachádzajúcich sa v bytovom dome.
5. Nájomca v súlade s nariadením vlády Slovenskej republiky č. 87/2005 Z. z. prílohy č. 1, ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v platnom znení zabezpečuje na vlastné náklady drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním.
6. Nájomca je povinný umožniť po predchádzajúcom oznámení na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu zamestnancom príslušného ministerstva, príslušného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu nájomného bytu.
7. Prenajímateľ môže opakovane uzatvoriť s nájomcami zmluvu o nájme bytu, resp. predĺžiť zmluvu o nájme, pokiaľ sú dodržané podmienky uvedené v tejto nájomnej zmluve (najmä plnenie povinností na úhradu nájomného a služieb spojených s nájmom bytu, poplatku z omeškania a pod.) a v príslušných právnych predpisoch a platných VZN.
8. Prenajímateľ môže súhlasiť s prihlásením nájomcov a so súhlasom nájomcov aj členov spoločnej domácnosti na trvalý pobyt v predmete nájmu v súlade so zákonom č. 253/1998 Z. z. o hlásení pobytu občanov SR a registri obyvateľov SR v znení neskorších predpisov.
9. Prenajímateľ môže súhlasiť s prihlásením nájomcov a so súhlasom nájomcov aj členov spoločnej domácnosti na prechodný pobyt v predmete nájmu v súlade so zákonom č. 253/1998 Z. z. o hlásení pobytu občanov SR a registri obyvateľov SR v znení neskorších predpisov a to na vymedzenú dobu max. 6 mesiacov.

10. Prenajímateľ má právo zrušiť trvalý pobyt nájomcom a členom spoločnej domácnosti v súlade s ust. § 7 ods. 1 zákona č. 253/1998 Z. z. o hlásení pobytu občanov SR a registri obyvateľov SR v znení neskorších predpisov.
11. Pri zvýšení alebo znížení počtu osôb nájomcovia túto skutočnosť najneskôr do 30 dní odo dňa jej vzniku oznámia prenajímateľovi.
Podmienkou akceptácie oznámenia je príslušný písomný overený doklad – rodný list, rozsudok súdu, sobášny list, úmrtný list, potvrdenie o odhlásení z doteraz užívaného predmetu nájmu od jeho správcu, prípadne prejav vôle osoby, ktorá trvalo opúšťa spoločnú domácnosť.

Článok VII. Doručovanie písomností

1. Doručením akýchkoľvek písomností na základe tejto zmluvy alebo v súvislosti s touto zmluvou sa rozumie doručenie písomnosti poštou na adresu uvedenú v článku I. tejto zmluvy alebo osobné doručenie príslušnej zmluvnej strane do podateľne, ak medzi zmluvnými stranami nebola písomne neskôr oznámená adresa na doručovanie.

Článok VIII. Spoločné ustanovenia

1. Účastníci tejto zmluvy prehlasujú, že majú plnú spôsobilosť na právne úkony, že túto zmluvu uzatvárajú pri plnom vedomí, slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne, nie v tiesni, zmluvu si prečítali, porozumeli jej, čo potvrdzujú svojím podpisom.
2. Oprávnenou osobou na preberanie písomností sú výlučne len účastníci tejto zmluvy.
3. Podľa nájomnej zmluvy je nájomca povinný:
 - a. plniť a dodržiavať požiaro-bezpečnostné predpisy,
 - b. udržiavať poriadok a čistotu v byte a v okolí bytu,
 - c. po ukončení nájomného vzťahu odovzdať predmet nájmu vypratany a čistý v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, pokiaľ sa účastníci nedohodnú inak.

Článok IX. Prechodné a záverečné ustanovenie

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oprávnenými zástupcami oboch strán a stáva sa účinnou dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle obce Horná Kráľová. Zmluvné strany súhlasia so zverejnením celého znenia zmluvy, vrátane so zverejnením a sprístupnením ich osobných údajov v rozsahu mena a priezviska. Povinnosť zmluvu zverejniť vyplýva z ust. § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.
2. Pre práva a povinnosti zmluvných strán sú rozhodné ustanovenia tejto zmluvy, v ďalšom platia príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka.
3. Zmeny a dodatky tejto nájomnej zmluvy vyžadujú k svojej platnosti písomnú formu a podpisy oboch zmluvných strán.
4. Zmluva bola vyhotovená v troch vyhotoveniach, z ktorých jedno vyhotovenie obdrží nájomca a dve vyhotovenia prenajímateľ.
5. Zmluvné strany sa dohodli na vyhotovení notárskej zápisnice na plnenie a vypratanie bytu – exekučný titul podľa ustanovení § 4 ods. 2 písm. c) zákona č. 233/1995 Z. z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti (Exekučný poriadok) a o zmene a doplnení ďalších zákonov v znení neskorších predpisov, kde všetky s týmto spojené výdaje bude hradiť prenajímateľ.
6. K zmene dohodnutých ustanovení tejto zmluvy môže dôjsť len po vzájomnej dohode zmluvných strán formou písomných dodatkov, podpísaných oboma zmluvnými stranami.
7. Prenajímateľ a nájomca sa zaväzujú písomne si oznámiť každú zmenu týkajúcu sa svojich identifikačných údajov najneskôr do 10 pracovných dní odo dňa kedy táto zmena nastala.
8. Zmluvné strany sa zaväzujú, že si budú poskytovať potrebnú súčinnosť pri plnení záväzkov z tejto zmluvy a navzájom sa budú včas informovať o všetkých skutočnostiach potrebných pre ich spoluprácu podľa tejto zmluvy, najmä vzájomne si oznamovať všetky zmeny a dôležité okolnosti.
9. Ak niektoré ustanovenia tejto zmluvy nie sú celkom alebo sčasti účinné alebo neskôr stratia účinnosť, nie je tým dotknutá platnosť ostatných ustanovení. Namiesto neúčinných ustanovení sa použije úprava, ktorá, pokiaľ je to právne možné, sa čo najviac približuje zmyslu a účelu tejto zmluvy, pokiaľ pri uzatváraní tejto zmluvy zmluvné strany túto otázku brali do úvahy.
10. Nájomca podpisom tejto zmluvy poskytuje súhlas prenajímateľovi na spracovanie svojich osobných údajov v rozsahu uvedenom v úvodných ustanoveniach zmluvy.

Túto zmluvu uzavreli jej účastníci slobodne, vážne, určite a zrozumiteľne, teda tak, aby v budúcnosti nevzbudzovala žiadne pochybnosti o tom, čo chceli jej obsahom prejavíť.

Na znak súhlasu s obsahom tejto zmluvy pripájajú účastníci zmluvy svoje vlastnoručné podpisy.

Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu.

V Hornej Kráľovej, dňa 12.10.2022

Nájomca:
Odráška Erik

.....

Prenajímateľ:
Obec Horná Kráľová
Emil Rábek – starosta obce

.....

Šimková Kristína

.....

8/ Pre zabezpečenie plynulého odvodu dažďovej vody je potrebné vykonávať pravidelné čistenie odvodových žľabov dažďovej vody.

9/ Nájomca spolu s ostatnými užívateľmi bytu je zodpovedný za bezpečné uzamykanie hlavného vchodu do objektu.

V Hornej Kráľovej, dňa 12.10.2022

Prenajímateľ:

**Obec Horná Kráľová
v zastúpení Emil Rábek
starosta obce**

.....

Nájomca:

Odráška Erik

.....

Šimková Kristína

.....

Príloha č. 2
k zmluve o nájme bytu č. 1

v bytovom dome – 6 b. j. v Hornej Kráľovej, na ulici Hlavná súp. č. 17
uzavretej dňa 12.10.2022

Zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu - byt č. 1 v 6 b.j.
na ul. Hlavná č. 17/1, 951 32 Horná Kráľová

- 1) Odráška Erik
- 2) Šimková Kristína