

Zmluva o nájme bytu

uzavretá podľa § 663, 685 a nasl. z. č. 40/1964 Zb., Občianskeho zákonníka a § 12 z. č.

443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní

20/2022

medzi

Prenajímateľom: **Obec Tvrdošovce**
so sídlom: Novozámocká cesta 56, 941 10 Tvrdošovce
konajúci prostredníctvom: Ing. Mariánom Tóthom, MBA starostom obce
IČO: 00309338
DIČ: 202 106 0811
Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a.s.
IBAN: SK09 0900 0000 0051 8417 5608

(ďalej aj ako „prenajímateľ“)

a

Nájomcom: **Arnold Vaňa**
nar.
bytom: Tvrdošovce, Školská 19

(ďalej aj ako „nájomca“)

(spolu prenajímateľ a nájomca označovaní ak aj „zmluvné strany“)
za nasledovných podmienok:

I. Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je oprávneným užívateľom bytového domu nachádzajúceho sa v k. ú. Tvrdošovce, na parcele č.859/1 orientačné číslo 19, súpisné číslo 2113, postavený s podporou štátu, byt I. kategórie .
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do dočasného užívania byt č. 6 na podkroví obytného domu súpisné číslo 2113 na Školskej č. 19, ktorý pozostáva z nasledovných miestností: kuchyňa, jedáleň, obývačka, 2x izba, chodba, špajza, kúpeľňa, WC, balkón, spoločné plochy: schodisko, chodba, kočíkareň, technická miestnosť, miestnosť pre elektromery.
3. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi v byte nachádzajúce sa hnutel'né veci a zariadenia:

kuchynská linka s drezom, kuchynský sporák elektrický, recyklačný digestor, umývadlo, vaňu, WC misu, vodovodné batérie, ventilátor vo WC.

4. Zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu podľa z. č. 443/2010 Z. z. - o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní: nikto.

II. Účel nájmu

Predmet nájmu sa nájomcovi odovzdáva do užívania v stave spôsobilom na riadne užívanie. Byt je užívateľsky schopný a všetky predmety a zariadenia nachádzajúce sa v byte sú funkčné. Predmet nájmu sa môže užívať len na účely bývania. V byte je oprávnený bývať nájomca a osoby tvoriace jeho domácnosť, ktoré spolu trvale žijú a spoločne uhrádzajú náklady do tejto domácnosti súvisiace so svojimi potrebami.

III. Doba nájmu

1. Byt uvedený v čl. I. tejto zmluvy sa prenecháva do prenájmu na dobu určitú, na tri roky – takto dohodnutá doba nájmu začne plynúť dňom 01.11.2022 a ukončí sa dňom 31.10.2025.

2. Uplynutím nájomného vzťahu nájomca je povinný ku dňu skončenia nájmu byt odovzdať v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

3. Ak nájomca riadne plní všetky podmienky nájomnej zmluvy a dodržiava ustanovenia Občianskeho zákonníka vzťahujúce sa na nájom bytu, má nárok na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy na ďalšie tri roky. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude prenajímateľ informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.

IV. Nájomné

1. Užívanie bytu je dohodnuté za odplatu. Nájomca je povinný platiť za užívanie bytu prenajímateľovi nájomné vo výške 162,51 eur mesačne (slovom stošesťdesiatdva eur, päťdesiatjeden centov mesačne).

2. Výška úhrady tvoriacej mesačné nájomné činí mesačne 162,51 eur mesačne (slovom stošesťdesiatdva eur, päťdesiatjeden centov mesačne) a je splatné mesačne vopred, najneskoršie do 20. dňa príslušného mesiaca za daný mesiac, za ktorý sa nájomné platí a to na bankový účet prenajímateľa uvedený v tejto zmluve (variabilný symbol 20/2022 a bežný mesiac). Nájomné a nedoplatky sa považujú za uhradené dňom ich pripísania na bankový účet prenajímateľa.

3. V zmysle VZN č. 3/2011 čl. 5 bod 3) nájomca je povinný zložiť finančnú zábezpeku vo výške 6-mesačného nájomného, t. j. 975,06 € (slovom deväťstosedemdesiatpäť eur, šesť centov), a to na osobitný bankový účet č. SK09 0900 0000 0051 8417 5608. Táto finančná kaucia alebo jej časť sa v prípade ukončenia nájomného vzťahu po konečnom vyúčtovaní všetkých nárokov z tejto zmluvy vyplývajúcich vráti nájomcovi, najneskoršie do 30 dní po konečnom vyúčtovaní. Finančná zábezpeka slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a nepoškodzovania užívaného nájomného bytu (škôd na byte,

príslušenstve a jeho zariadení, spoločných častiach a zariadeniach bytového domu spôsobených nájomcom alebo členmi jeho domácnosti príp. inými osobami bývajúcimi u nájomcu so súhlasom prenajímateľa a škôd spôsobených prenajímateľovi porušením ustanovení tejto zmluvy). Finančnú zábezpeku za užívanie nájomného bytu vedie žiadateľ na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke. Ak prenajímateľ použije zábezpeku v celej výške a napriek tomu bude mať nájomca záväzky voči prenajímateľovi, prenajímateľ bude oprávnený uplatňovať svoje práva súdnou cestou. V prípade, že dôjde k čerpaniu finančnej zábezpeky zo strany prenajímateľa, uvedenú skutočnosť oznámi nájomcovi písomne spolu s výzvou na doplnenie zábezpeky. Nájomca je povinný doplniť chýbajúcu časť zábezpeky do 10 dní odo dňa doručenia výzvy prenajímateľa na jeho doplnenie. Ak svoju povinnosť doplniť zábezpeku nájomca poruší, považuje sa to za podstatné porušenie zmluvy a z uvedeného dôvodu je prenajímateľ oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy.

4. V prípade omeškania platby bude nájomcovi účtovaný poplatok z omeškania vo výške 0,05 % za každý oneskorený deň z výšky nezaplateného nájomného, preddavkov za poskytované služby ako aj vykonania úhrad z vyúčtovaní.

5. Prenajímateľ je oprávnený upraviť výšku nájomného vzhľadom o ročnú mieru inflácie v Slovenskej republike za predchádzajúci kalendárny rok meranej indexom spotrebiteľských cien zverejnenej Štatistickým úradom Slovenskej republiky na jeho webovej stránke a to každoročne k 1.4. bežného kalendárneho roka. O ročnú mieru inflácie sa zvýši dovtedy platné mesačné nájomné a takto upravené nájomné sa bude uplatňovať od 1.4. bežného kalendárneho roka. Uvedenú úpravu oznámi prenajímateľ nájomcovi písomne a túto nájomca akceptuje. Prvé takéto zvýšenie sa môže vykonať po 1.4.2023.

6. Omeškanie s úhradou nájomného o viac než 1 mesiac sa považuje za podstatné porušenie zmluvy.

V.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca sa zaväzuje vykonávať v prenajatom byte drobné opravy súvisiace s jeho užívaním a uhrádzať náklady s jeho bežnou údržbou. Drobnou opravou alebo bežnou údržbou sa myslia náklady nie vyššie ako 33,20 € v jednotlivých prípadoch. Nutnosť výkonu opráv, ktoré má znášať prenajímateľ, je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu a umožniť ich vykonanie. V opačnom prípade zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi vykonanie opráv v byte, pravidelné odpočítavanie vodomeroch a obhliadku príslušenstva bytu ako sú 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, ak tento záväzok nájomca poruší, sú si vedomí zodpovednosti za škody, ktoré nesplnením tejto povinnosti vzniknú.

2. V prípade, ak závada nastala zavinením a to aj z nedbanlivosti nájomcu, nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v dome sám alebo tí, ktorí s ním bývajú, na vlastné náklady.

3. Nájomca nemôže vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v byte ani na spoločných priestoroch, zariadeniach bez súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady, vrátane umiestnenia satelitných antén a pod.

4. Nájomca nie je oprávnený predmet nájmu prenechať do podnájmu inému.

5. Nájomca sa zaväzuje predmetný byt a zariadenia domu užívať riadne a zároveň tak, aby neboli narušené práva ostatných nájomcov na nerušené bývanie v bytovom dome.
6. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi zmenu počtu osôb, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, a to do 30 dní od vzniku zmeny. Akékoľvek ďalšie osoby, ktoré budú v byte bývať spolu s nájomcom okrem osôb tvoriacich jeho domácnosť je nájomca povinný písomne vopred najmenej jeden mesiac oznámiť prenajímateľovi. Prenajímateľ má právo odmietnuť udeliť súhlas s bývaním ďalšej osobe. Porušenie oznamovacej povinnosti podľa tohto bodu je podstatným porušením nájomnej zmluvy a zakladá prenajímateľovi právo od zmluvy odstúpiť.
7. Prenajímateľ má právo jednostranne odstúpiť od nájomnej zmluvy v prípade, ak nájomca napriek písomnej výzve prenajímateľa prenajatý byt užíva, respektíve trpí jeho užívanie takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo že mu hrozí vznik značnej škody alebo v prípadoch iného porušenia zmluvy, ktoré sa považuje za podstatné porušenie. Odstupujúci prejav prenajímateľa musí byť písomný a doručený druhej zmluvnej strane, účinky odstúpenia nastávajú dňom doručenia.
8. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu prenajatého bytu a hnutelného majetku a zaväzuje sa urobiť všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru resp. inej havárie. Taktiež zodpovedá za všetky škody vzniknuté v byte jeho zavinením. Za škodu spôsobenú pri užívaní spoločných priestorov zodpovedajú nájomníci bytov v rovnakom pomere medzi sebou navzájom s výnimkou prípadov, v ktorých sa preukáže zavinenie treťou osobou.
9. Nájomca berie na vedomie možnosť napojenia sa na káblový televízny rozvod cez ktorý je zabezpečený príjem televízneho a rádiového signálu v každom byte v obytnom dome, avšak prevádzkové podmienky sa každý nájomca bytu zabezpečí sám s prevádzkovateľom.
10. Nájomca je povinný umožniť vstup do bytu zamestnancom ministerstva, príslušného krajského stavebného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu.
11. Prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do bytu za účelom vykonania kontroly, či ho nájomca užíva dohodnutým spôsobom, výlučne však za prítomnosti nájomcu vo vopred dohodnutom termíne. Prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do bytu v prípade havárie, alebo za účelom odstránenia škody alebo hroziacej škody aj bez dohody s nájomcom.
12. Po skončení nájmu sa nájomca zaväzuje odovzdať predmetný byt prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Nájomca sa zaväzuje udržiavať bezporuchový stav bytu, jeho príslušenstva a vybavenia.
13. Pred uzavretím nájomnej zmluvy je žiadateľ povinný umožniť nájomcovi prehliadku nájomného bytu.
14. Nájomca je povinný dodržiavať domový poriadok, ak je vydaný prenajímateľom a schválený obecným zastupiteľstvom prenajímateľa.
15. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať v byte stavebné úpravy bytu a iné podstatné zmeny iba so súhlasom nájomcov. Ak prenajímateľ vykonáva také úpravy na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, nájomca je povinný umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá v dôsledku nesplnenia tejto povinnosti vznikne.
16. Prenajímateľ nezodpovedá za stratu, poškodenie a zničenie vecí vnesených nájomcom, členmi jeho domácnosti alebo inými osobami do predmetu nájmu.

VI. Skončenie nájmu

Nájomný pomer zaniká z dôvodov uvedených v prísl. ustanoveniach OZ a v prípadoch uvedených v tejto zmluve a to najmä:

1. uplynutím doby, na ktorý bol dohodnutý,
2. písomnou dohodou alebo odstúpením od zmluvy jednou zo zmluvných strán pre podstatné porušenie zmluvy,
3. písomnou výpoveďou (danou prenajímateľom v súlade s ust. § 711 Občianskeho zákonníka) a to najmä, 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, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
 - b) 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 3 mesiace,
 - c) nájomca prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa,
 - d) nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie.

VII. Osobitné ustanovenia

1. Nájomca sa zaväzuje udržiavať čistotu a poriadok na spoločných častiach obytného domu ako aj na verejných priestranstvách v okolí obytného domu.
2. Nájomca sa zaväzuje, že počas trvania účinnosti tejto zmluvy bude prihlásený k trvalému pobytu v obci Tvrdošovce. Nesplnenie tejto podmienky oprávňuje prenajímateľa vypovedať túto zmluvu. Výpovedná lehota v takomto prípade je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.
3. Nájomca a osoba, ktorá má právo užívať byt, spoločné priestory a zariadenia domu je povinný dodržiavať ustanovenia domového poriadku. V prípade porušovania je prenajímateľ oprávnený v zmysle § 711 OZ vypovedať zmluvu.
4. Nájomca berie na vedomie, že v prípade výpovede zo strany prenajímateľa z dôvodov uvedených v tejto zmluve nemá nárok na náhradný byt a zaväzuje sa, že byt uvoľní najneskôr dňom skončenia nájomného vzťahu s prenajímateľom. V prípade skončenia nájmu z dôvodov iných ako je odstúpenie od zmluvy je nájomca povinný vypratať byt najneskôr v posledný deň nájmu, prenajímateľ je oprávnený v prvý deň po skončení nájmu vypratať byt na náklady nájomcu a v prípade odstúpenia od zmluvy je nájomca povinný byt vypratať bezodkladne, najneskôr do 10 dní odo dňa účinnosti odstúpenia od zmluvy.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že písomnosti, ktoré si budú navzájom doručovať budú považované za doručené:
 - a) v prípade osobného doručenia dňom vyznačeným na doručovanej písomnosti s potvrdením prijatia adresátom,
 - b) v prípade doručovania poštou dňom doručenia a v prípade vrátenia poštovej zásielky odosielateľovi ako nedoručenej (a to aj v prípade neprevzatia zásielky adresátom) sa za deň doručenia považuje deň vrátenia zásielky odosielateľovi.

6. Nájomca vyhlasuje, že podpísaním tejto zmluvy udeľuje výslovný súhlas so spracúvaním jeho osobných údajov v zmysle z. č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

VIII. Záverečné ustanovenia

1. Zmluvou neupravené vzťahy sa riadia príslušnými ustanovenia Občianskeho zákonníka a z. č. 443/2010 Z. z. - o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.
2. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami.
3. Táto zmluva nadobúda účinnosť v zmysle § 47a Občianskeho zákonníka a § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov v deň nasledujúci po dni jej zverejnenia na webovej stránke Obce Tvrdošovce www.tvrdosovce.sk. Prenajímateľ je povinný túto zmluvu zverejniť do 5 dní po jej podpise zmluvnými stranami.
4. Zmeny a doplnky tejto zmluvy, budú zmluvné strany riešiť dodatkom, ktorý sa po podpísaní obidvoma zmluvnými stranami stane neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.
5. Nedeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu.
6. Zmluva bola vyhotovená v 2 vyhotoveniach, z ktorých 1 obdrží prenajímateľ a 1 nájomca.
7. Zmluvné strany si obsah zmluvy pozorne prečítali, všetkým jej ustanoveniam porozumeli, pričom vyhlasujú, že tieto ustanovenia dostatočne určitým spôsobom a zrozumiteľne vyjadrujú slobodnú a vážnu vôľu účastníkov zbavenú akýchkoľvek omylov, sú oprávnené nakladať s predmetom nájmu, právny úkon je urobený v predpísanej forme, túto zmluvu nepodpisujú v tiesni ani za žiadnych nevýhodných podmienok, na základe čoho k nej pripájajú svoje podpisy.

V Tvrdošovciach, dňa 24.10.2022

nájomca

prenajímateľ

.....
Arnold Vaňa

.....
Obec Tvrdošovce
Ing. Marián Tóth, MBA
starosta obce