

ZMLUVA O NÁJME BYTU č. 6/259/2023
uzatvorená podľa § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka

Prenajíateľ : Obec OPOJ
sídlo : Obecný úrad, Opoj 115, 919 32
IČO : 00682217
zastúpená : Klaudia Teovanović, starostka obce
/ďalej len „prenajíateľ“/

Nájomca : Patrik Molnár, nar. 21.05.1999, IČO: 990521/1723, bytom : Opoj
/ďalej len „nájomca“ /
uzavreli túto zmluvu o nájme bytu :

Článok I.
Predmet zmluvy

Predmetom tejto zmluvy je nájom bytu uvedeného a opísaného v čl. II. tejto zmluvy.

Článok II.
Predmet nájmu

1. Predmetom nájmu je trojizbový byt C4, nachádzajúci sa na 1. poschodí bytového domu v Opoji, súpisné číslo 259, celková plocha bytu 78,45 m², zapísaný na Katastrálnom úrade v Trnave, parc. č. 1/71 v katastrálnom území Opoj, ktorého výlučným vlastníkom je prenajíateľ.

2. Predmetný byt pozostáva z :

- Kuchyňa 12,10 m²
- Predsieň 6,20 m²
- Obývacia izba 16,00 m²
- Kúpeľňa 4,40 m²
- Chodba 4,80 m²
- Spálňa 12,10 m²
- Izba 21,15 m²
- WC 1,70 m²

Podlahová plocha spolu 78,45 m²

3. V byte sú umiestnené tieto zariadenia :

- plynový kotol ústredného kúrenia so zásobníkom teplej vody,
- kuchynská linka s kombinovaným sporákom a digestorom
- domový telefón

- rozvody TV

Okrem týchto zariadení nie je byt vybavený iným hnutelným zariadením.

Článok III. Vznik a doba nájmu

1. Prenajíateľ prenecháva do nájmu byt opísaný v čl. I. a v čl. II. tejto zmluvy spolu s jeho príslušenstvom a zariadením nájomcovi. Nájomca byt spolu s jeho príslušenstvom a zariadením do nájmu preberá.
2. Prenajíateľ upravil režim prenájmu nájomných bytov Všeobecne záväzným nariadením obce Opoj č.1/2012 zo dňa 05.07.2012 o podmienkach a kritériách pridelovania a správy nájomných bytov v bytových domoch obstaraných s použitím verejných prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania (ďalej len „VZN“). Nájomca vyhlasuje, že toto nariadenie obce pozná, berie ho na vedomie a zaväzuje sa dodržiavať všetky jeho ustanovenia a to i v prípade ich zmien a doplnkov, ktoré vykoná obecné zastupiteľstvo v budúcnosti.
3. Nájomný vzťah vzniká dňom podpísania tejto zmluvy a všetkých jej príloh.
4. Prenajíateľ prenecháva nájomcovi byt spolu s jeho príslušenstvom a zariadením v stave spôsobilom na jeho riadne užívanie na **dobu určitú 3. roky a to od 01.05.2023 do 30.04.2026.**
5. Nájomca má právo na opakované uzatvorenie nájmu bytu a **min. 90 dní pred skončením nájmu musí písomne požiadať o uzatvorenie novej nájomnej zmluvy a doručiť doklady k prehodnoteniu nájmu** v zmysle zákona č. 443/2010 Z. z., inak právo na opakované uzatvorenie nájmu zanikne.
6. Nájomca sa so stavom prenajatého bytu oboznámil pred podpísaním tejto zmluvy a bude užívať byt spolu s jeho príslušenstvom a zariadením na účely bývania.
7. Opis stavu bytu, opis príslušenstva a zariadení bytu je uvedený v prílohe č. 1, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.
8. Zoznam osôb, tvoriacich domácnosť nájomcu je uvedený v prílohe č. 2, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.

Článok IV. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajíateľ sa zaväzuje :

- a) odovzdať byt spolu s jeho príslušenstvom a zariadením v stave spôsobilom na jeho obvyklé užívanie počas trvania nájomného vzťahu.
- b) zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.

2. Nájomca sa zaväzuje :

- a) byt spolu s jeho príslušenstvom a zariadením, spoločné priestory a spoločné zariadenia domu riadne užívať,
- b) riadne a včas platiť nájomné a odplaty za služby a plnenia spojené s nájmom bytu,
- c) vykonávať drobné opravy bytu na svoje náklady a uhrádzať náklady spojené s bežnou údržbou bytu,
- d) po skončení nájmu bytu tento vrátiť spolu s jeho príslušenstvom a zariadením v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie,
- e) vykonať zmeny na prenajatom byte a jeho príslušenstve a zariadeniach len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa,
- f) prenechať byt do podnájmu tretím osobám len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa,
- g) umožniť vstup prenajímateľa do bytu za účelom kontroly bytu, opráv a údržby bytu, spoločných častí a spoločných zariadení domu, ako aj za účelom kontroly stavu vodomeru a to po nevyhnutnú dobu na základe predchádzajúcej žiadosti prenajímateľa,
- h) rešpektovať všetky povinnosti dané VZN obce,
- i) najmä sa zaväzuje, že:
 - neprihlási inú osobu ako seba, svojho partnera /u nezosobášených párov/ a svojich potomkov žijúcich s ním v spoločnej domácnosti na trvalý pobyt v prenajatom byte,
 - prenajatý byt nevymení ani neuskutoční prevod práv vyplývajúcich z nájmu bytu,
 - byt ku dňu nasledujúcemu po dni skončenia nájmu uvoľní, odovzdá ho prenajímateľovi a umožní mu s ním nakladať,
 - nahradí všetky škody vzniknuté na prenajatom byte, ktoré prenajímateľ zistí v lehote do 30 dní odo dňa skončenia nájmu a odovzdania bytu.
 - j) hlásiť nutnosť opráv, ktoré má znášať prenajímateľ bez zbytočného odkladu a súčasne umožniť ich riadne vykonanie,
 - k) pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv.
 - l) nájomca a všetky osoby, ktoré sú so súhlasom Prenajímateľa oprávnené Predmet nájmu užívať, sú povinné dodržiavať nočný klud od 22.00 hod. do 06.00 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.
 - m) nájomca nesmie nad mieru primeranú pomerom obťažovať susedov hlukom, prachom, popolčekom, dymom, plynmi, parami, pachmi, pevnými a tekutými odpadmi, svetlom, tienением a vibráciami.
 - n) nájomca zabezpečí sám na svoje náklady všetky drobné opravy v prenajatom byte súvisiace s jeho užívaním, a uhrádza náklady spojené s jeho bežnou údržbou,

ktoré sú vymedzené Nariadením vlády č. 87/1995 Z. z. v znení neskorších predpisov. Špecifikácia drobných opráv je prílohou zmluvy č. 3

3. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade skončenia nájmu, ak nájomca dňom nasledujúcim po dni skončenia nájmu neodovzdal byt prenajímateľovi, súhlasí s výkonom rozhodnutia o vypratání bytu na náklady nájomcu. Titulom pre výkon rozhodnutia bude táto nájomná zmluva.

Článok V.

Nájomné a ostatné úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu

1. Nájomca je povinný platiť za užívanie bytu nájomné vo výške **159,00 EUR** mesačne, ktorého výška je určená na základe vzájomnej dohody zmluvných strán. Táto čiastka pozostáva z **nájomného 136,00 EUR a poistky 3,00 EUR**. Nájomca je ďalej povinný platiť **príspevok do fondu prevádzky, údržby a opráv vo výške 20,00 EUR** mesačne.
2. Nájomné za nájomný byt spolu s príspevkom do fondu prevádzky, údržby a opráv sa uhrádza vždy 1 mesiac vopred, vždy do 25. dňa predchádzajúceho mesiaca. Výšku nájmu stanoví správca v zmysle platných predpisov.
3. Medzi plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu nepatria :
 - dodávka plynu,
 - dodávka elektrickej energie do bytu,
 - dodávka vody,
 - upratovanie spoločných priestorov domu a spoločných častí domu,
 - čistenie chodníkov a odpratávanie snehu v okolí obytného domu č. 259 po spoločnú komunikáciu.
4. Nájomca je povinný platiť samostatné úhrady za dodávku elektrickej energie, plynu, poplatky za TV a rozhlas a poplatky za používanie jednotnej telekomunikačnej siete priamo ich poskytovateľom – dodávateľom. Prenajímateľ nezodpovedá za ich riadne poskytovanie – dodávku.
5. Úhradu za dodávku elektrickej energie pre spoločné priestory obec hradí z Fondu opráv, prevádzky a údržby bytového domu a zálohu za vodné a stočné v dohodnutej výške na osobu nájomca uhrádza prenajímateľovi mesačne a po obdržaní vyúčtovacej faktúry za predchádzajúci rok od TAVOS – u, a.s. Piešťany prenajímateľ vykoná vyúčtovanie vodného a stočného.
6. Úhradu za odvoz pevného komunálneho odpadu uhrádza nájomca obci ročne na základe rozhodnutia obce.

7. Výšku príspevku do fondu prevádzky, údržby a opráv, ktorá tvorí časť výšky nájomného za jeden mesiac je prenajímateľ oprávnený upraviť vždy k 1. januáru bežného roka o výšku inflácie zistenej a vyhlásenej Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok v Slovenskej republike.
8. Na základe dohody v zmysle Smernice MVaRRSR č. 8/2002 nájomca uhradil prenajímateľovi finančnú záruku pre zabezpečenie splácania nájomného a úhrad za prípadné poškodenie bytu vo výške 954,00 EUR (slovom deväťstopäťdesiatštyri eur). V prípade ukončenia nájmu v zmysle ČL. VII tejto zmluvy prenajímateľ do 30 dní odo dňa skončenia nájmu vráti alikvotnú časť finančnej záruky bývalému nájomcovi po odpočítaní neuhradených nedoplatkov na nájomnom, alebo úhrad za prípadné poškodenie bytu. Prenajímateľ vedie finančnú zábezpeku na osobitnom účte v banke.
9. Ak sa nájomca dostane do omeškania s úhradou akejkoľvek platby podľa tejto zmluvy, alebo s úhradou finančnej záruky podľa bodu 7. tohto článku, prináleží prenajímateľovi zmluvná pokuta vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania a úrok z omeškania v zmysle všeobecne platných právnych predpisov platných v čase porušenia záväzku. Úhradou zmluvnej pokuty nie sú dotknuté nároky prenajímateľa na náhradu škody z dôvodu omeškania s platbami a úrokov z omeškania.

Čl. VI.

Odovzdanie a prevzatie bytu, odstránenie väd predmetu nájmu

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať byt spolu s jeho príslušenstvom a zariadením v stave spôsobilom na jeho riadne užívanie po podpísaní tejto nájomnej zmluvy a jej príloh všetkými zmluvnými stranami zmluvy /ďalej len deň uzatvorenia zmluvy/.
2. Nájomca je povinný prevziať byt spolu s jeho príslušenstvom a zariadením najneskôr do troch dní odo dňa uzatvorenia tejto zmluvy.
3. Prenajímateľ je povinný odstrániť na svoje náklady všetky vady predmetu nájmu, ktoré zistí nájomca pri prevzatí predmetu nájmu do jedného mesiaca odo dňa uzatvorenia tejto zmluvy.

Čl. VII.

Skončenie nájmu, bytová náhrada

1. Nájom bytu sa ukončí:
 - uplynutím doby nájmu bez práva nájomcu na poskytnutie bytovej náhrady, výpoveďou podľa ustanovenia § 711 Občianskeho zákonníka,
 - odstúpením od zmluvy v zmysle Čl. IV bod. 3 tejto zmluvy.

Čl. VIII.

Opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy

1. Prenajímateľ opakovane uzatvorí nájom s nájomcom v prípade neporušenia ustanovení tejto nájomnej zmluvy a dodržania všetkých ustanovení VZN.
2. Opakované uzatvorenie zmluvy s nájomcom je podmienené aj splnením podmienok stanovených zákonom č. 443/2002 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.
3. Zmluva opakovane uzatvorená nebude, ak nájomca nemá uhradené platby nielen súvisiace s nájomným , poisťným a fondom opráv , ale aj samostatné platby podľa Čl. V ods. 3 a ods. 4.

Článok IX

Ochrana osobných údajov

1. Práva a povinnosti účastníkov tejto zmluvy sa pre účely ochrany osobných údajov riadia ustanoveniami zákona č. 122/2013 Z. z. o ochrane osobných údajov v platnom znení a súvisiacimi právnymi predpismi (ďalej len „zákon“). V zmysle zákona sa Nájomca označuje ako dotknutá osoba (ďalej len „dotknutá osoba“) a Prenajímateľ ako prevádzkovateľ (ďalej len „prevádzkovateľ“).
2. Prevádzkovateľ zabezpečí spracovanie osobných údajov dotknutej osoby pre ním nižšie uvedený účel a prostredníctvom ním, pre tento účel oprávnených osôb.
3. Pre účely zabezpečenia všetkých aktivít v rámci nájomného vzťahu založeného touto zmluvou, najmä pre účely vedenia evidencie o nájomcoch (ďalej len „účel spracovania“) bude prevádzkovateľ spracovávať najmä nasledovné osobné údaje dotknutej osoby: meno a priezvisko, dátum a miesto narodenia, rodné číslo, pohlavie, číslo identifikačného preukazu, adresu trvalého a prechodného bydliska, titul, kontaktné údaje ako sú číslo telefónu, príp. faxu, mailovú adresu (ďalej len „osobné údaje“).
4. Dotknutá osoba v súlade s obsahom tohto zmluvného ustanovenia podpísať na tejto zmluve slobodne, výslovne a zrozumiteľne vyjadruje a dáva svoj písomný súhlas Prenajímateľovi na spracovanie svojich osobných údajov v zmysle zákona č. 122/2013 Z. z., a tým aj na získavanie osobných údajov nevyhnutných na dosiahnutie účelu spracúvania ich kopírovaním, skenovaním alebo iným zaznamenávaním úradných dokladov na nosič informácií a na poskytnutie osobných údajov z informačného systému inej právnickej osobe, fyzickej osobe, prípadne subjektu v cudzine, ak zákon takýto súhlas vyžaduje (ďalej len „súhlas dotknutej osoby“). Súhlas dotknutej osoby je na dobu trvania tejto zmluvy a jej povinnej archivácie, príp. do písomného odvolania súhlasu spracovania osobných údajov dotknutou osobou, pokiaľ takéto odvolanie nie je v rozpore so zákonom a ďalšími súvisiacimi predpismi.

Čl. X.
Spoločné a záverečné ustanovenia

1. Nájomnú zmluvu možno meniť a dopĺňať len písomnou dohodou zmluvných strán.
2. Vo všetkých veciach, ktoré nie sú výslovne upravené medzi zmluvnými stranami touto zmluvou platia príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka a ostatných všeobecne záväzných predpisov.
3. Všetky náklady súvisiace s vyhotovením nájomnej zmluvy vrátane príloh bude hradiť prenajímateľ.
4. Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch. Každá zo zmluvných strán obdrží po jednom vyhotovení.
5. Zmluvné strany potvrdzujú, že táto zmluva bola spísaná na základe slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne prejavenej vôle účastníkov, nie v tiesni a nie za nápadnenevýhodných podmienok a na znak súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne podpísali.
6. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v zmysle Občianskeho zákonníka v spojení so zák. č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

V Opoji, dňa 28.04.2023

Obec Opoj, v zastúpení:
Klaudia Teovanovič
starostka obce

PRENAJÍMATEĽ

Patrik Molnár, Opoj

NÁJOMCA