

Zmluva o nájme bytu č. 1879/1-4

uzatvorená podľa ust. §§ 663 a nasl. zák. č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník
v znení neskorších právnych predpisov a zák. č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní
a Všeobecne záväzného nariadenia Obce Borský Mikuláš č. 107/2019
o podmienkach pridelovania nájomných bytov obstaraných z verejných prostriedkov

Prenajíateľ: Obec Borský Mikuláš zastúpená Bc. Róbertom Mackom, starostom obce
Obec Borský Mikuláš, Smuha 1/2, 908 77 Borský Mikuláš
IČO: 00309419 DIČ: 2021049426

(ďalej ako „prenajíateľ“)

a

Nájomca: **Jozef Rehák**
nar.:
Adresa trvalého pobytu: J. Hollého 613/34, 908 77 Borský Mikuláš

a manželka
Jozefína Reháková
nar.:
Adresa trvalého pobytu: J. Hollého 613/34, 908 77 Borský Mikuláš

(ďalej ako „nájomca“)

uzavreli túto zmluvu o nájme bytu:

Preambula Účel nájmu

Účelom tejto zmluvy je úprava zmluvných podmienok, práv a povinností zmluvných strán pri poskytovaní nájmu obecného bytu zo strany prenajíateľa nájomcovi, ako i zabezpečenie primeraných bytových podmienok pre nájomcu a ochrana jeho práv, ako i ochrana majetku obce.

Čl. I Predmet prenájmu

1. Prenajíateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – bytového domu č. 1879/9B, postaveného na pozemku – parcele reg. C KN č. 1050/46 vo výmere 344 m², nachádzajúceho sa v obci Borský Mikuláš, k. ú. Borský Mikuláš, zapísaného na LV č. 2000.
2. Predmetom tejto zmluvy je prenájom bezbariérového 2-izbového bytu č. 1, v bytovom dome č. 1879/9B na pozemku č. 1050/46 v k.ú. Borský Mikuláš, byt č. 1 s príslušenstvom s tým, že podlahová plocha bytu je 55,43 m², pričom tento byt prenajíateľ prenecháva do užívania nájomcovi za podmienok dohodnutých v tejto zmluve.
3. Byt č. 1 pozostáva z 2 obytných miestností a príslušenstva. Príslušenstvom bytu je kuchyňa, chodba, kúpeľňa s WC, komora.

4. K bytu patrí pivnica č. 1 o výmere 4,95 m² nachádzajúca sa na prízemí bytového domu v pivničných priestoroch s tým, že ďalej k bytu prislúcha i jedno parkovacie miesto, pričom podrobný popis bytu a jeho vybavenosti je špecifikovaný v evidenčnom liste č. 1879/1/1-4, ktorý tvorí neoddeliteľnú prílohu tejto zmluvy.
5. Súčasťou bytu je jeho vnútorné vybavenie: kuchynská linka, elektrický sporák, digestor, WC misa a umývadlo, sprchový kút, umývadlo. Spoločnými priestormi sú zádverie a chodba.
6. Nájomca bol so stavom bytu oboznámený, nakoľko sa jedná o opakované uzavretie zmluvy, prehliadka bytu osobne nebola potrebná. Byt preberá nájomca do svojho užívania. Spoločne posudzované osoby uviedol v evidenčnom liste. Nájomca a tieto osoby majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a spoločné zariadenia domu, ako aj používať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.

Čl. II

Podmienky a doba nájmu

1. Nájomná zmluva medzi prenajímateľom a nájomcom sa uzatvára v zmysle Uznesenia obecného zastupiteľstva č. 122/2023 písm. A, ods. 2. a), na dobu určitú od 01. 09. 2023 do 31. 08. 2024.
2. Nájom bytu a užívanie bytu nájomcom skončí uplynutím dohodnutej doby.
3. Nájom bytu zanikne:
 - a) uplynutím dojednanej doby, ak nebol nájom obnovený v súlade s čl. III. zmluvy
 - b) písomnou dohodou zmluvných strán
 - c) písomnou výpoveďou jednou zo zmluvných strán
4. Dohodou zmluvných strán nájom zaniká k dohodnutému dňu.
5. Nájom môžu vypovedať obidve zmluvné strany, nájomca môže vypovedať nájom bez udania dôvodu.
6. Prenajímateľ môže nájom vypovedať len spôsobom ustanoveným v zákone a z dôvodov v ňom uvedených, 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 a porušuje dobré mravy v bytovom dome,
 - b) nájomca hrubo porušuje v bytovom dome svoje povinnosti vyplývajúce mu z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako 3 mesiace alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do nájmu,
 - c) nájomca bez súhlasu prenajímateľa v predmetnom byte ubytuje osoby, ktoré nie sú uvedené na evidenčnom liste tvoriacom neoddeliteľnú prílohu tejto zmluvy,
 - d) je potrebné z dôvodu verejného záujmu s bytom alebo domom naložiť tak, že byt nemožno užívať alebo ak byt alebo dom vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní nemožno byt alebo dom najmenej po čas 6 mesiacov užívať,
 - e) nájomca využíva byt na iné účely ako na bývanie.
7. Výpovedná lehota je v prípade zániku nájmu bytu medzi zmluvnými stranami dohodnutá ako 3 mesačná a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.
8. Nájomca je povinný v deň skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi byt v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na opotrebenie, aké je obvyklé pri riadnom užívaní a údržbe, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti prenajímateľovi vznikne a nájomca je povinný v takomto prípade uhradiť prenajímateľovi náklady na opravy a práce, ktorými prenajímateľ byt uvedie do stavu, v ako ho nájomca prevzal.
9. Po skončení nájmu, uplynutím dohodnutej doby nájmu, nájomca nemá právo na bytovú náhradu, náhradný byt, ani náhradné ubytovanie.

10. O odovzdaní bytu spíšu zmluvné strany protokol, v ktorom sa opíše stav bytu v čase jeho odovzdania nájomcovi.

Čl. III.

Opakované uzavretie nájomnej zmluvy

1. Nájomca má prednostné právo na opakované uzavretie zmluvy o nájme bytu, a to iba v prípade, že dodržiava ustanovenia tejto zmluvy, Všeobecne záväzného nariadenia Obce Borský Mikuláš č. 107/2019 o podmienkach pridelovania nájomných bytov obstaraných z verejných prostriedkov (ďalej len VZN) a príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka. Nájomca minimálne 60 dní pred skončením nájmu musí písomne požiadať prenajímateľa o opakované uzavretie nájomnej zmluvy na byt.
2. Prenajímateľ je povinný informovať nájomcu o možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy najmenej 3 mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu bytu.

Čl. IV.

Výška a splatnosť nájomného a výška úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu

1. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať prenajímateľovi mesačné nájomné a úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu počas celej doby trvania nájmu.
2. **Nájomca je povinný hradiť mesačné nájomné** za užívanie bytu vo výške 161,00 Eur (slovom: jednošesťdesiatjedna eur) **a úhrady za vývoz komunálneho odpadu** vo výške 4,00 Eur/1 osoba, ktoré určuje platné Všeobecne záväzného nariadenie obce o miestnych daniach a poplatku za komunálne a drobné stavebné odpady, a to aj za všetky osoby v spoločnej domácnosti **vždy do 15. dňa toho ktorého kalendárneho mesiaca**, počas celej doby nájmu, a to bezhotovostným bankovým prevodom alebo poštovou poukážkou na účet číslo: **SK79 5600 0000 0032 3261 9017**, BIC: KOMASK2X, variabilný symbol: **18791**.

Nájomné a úhrady za vývoz komunálneho odpadu v úhrnnej sume: 169,00 Eur.

3. Nájomca sa ďalej zaväzuje platiť samostatne ďalej:
 - a) úhrady za spotrebu elektrickej energie spojenú s užívaním bytu dodávateľovi, s ktorým má nájomca uzatvorenú zmluvu o odbere elektr. energie v byte,
 - b) úhradu za príjem televízneho a rozhlasového signálu dodávateľovi, s ktorým má nájomca uzatvorenú zmluvu
 - c) úhrady za užívanie internetovej a telefónnej siete dodávateľovi, s ktorým má nájomca uzatvorenú zmluvu.
4. Za dodávku elektrickej energie pre spoločné priestory, dodávku tepla, vodné a vývoz fekálií je nájomca povinný platiť na základe dohody so správcom bytového domu na jeho účet.
5. Vyúčtovanie služieb spojených s užívaním bytu bude realizované správcom bytového domu – MARELS, s. r. o., Robotnícka 1573/52, 905 01 Senica.
6. Nájomca sa zaväzuje tiež:
 - znášať náklady spojené so znovu zapojením a sprevádzkovaním merača na elektrickú energiu dodávanú do bytu, ak ich spôsobil ako neplatič
 - počas nájomného vzťahu a po jeho ukončení média neodhlásiť s tým, že nájomca sa zaväzuje vykonať prevod médií v súčinnosti s prenajímateľom buď priamo na prenajímateľa alebo nového nájomcu, bez písomného súhlasu prenajímateľa neuzavrieť zmluvu na dodávku el. energie s iným dodávateľom, ako s tým, s ktorým je uzatvorená zmluva o dodávke elektrickej energie pri podpise nájomnej zmluvy.
7. Nájomca už uhradil prenajímateľovi finančnú zábezpeku vo výške šesťmesačného nájomného, t. j. 840,00 €, nakoľko sa jedná o opakovaný prenájom.

8. Finančná zábezpeka upravená v čl. IV., bod 8 slúži na zabezpečenie riadnych úhrad dohodnutého nájomného, ako i dohodnutých úhrad spojených s užívaním bytu a na náhrady škody za opravy zariadenia bytu, ktorý poškodil nájomca alebo členovia jeho domácnosti.
9. Prenajímateľ finančnú zábezpeku vedie na osobitnom účte zriadenom na tento účel s tým, že po skončení nájmu bude nájomcovi finančná zábezpeka vrátená, a to vykonaní zúčtovania a príslušných odpočtov, znížená o prípadné nedoplatky na nájomnom a poskytovaných službách a úhrady za prípadné poškodenie nájomného bytu.
10. V prípade, že nájomca nezaplatí nájomné alebo preddavky za služby spojené s užívaním bytu do piatich dní po lehote splatnosti, je povinný prenajímateľovi v zmysle ust. § 697 Obč. zákonníka, v nadväznosti na ust. § 517 Obč. zákonníka, ako i Nariadenie vlády SR č. 87/1995, zaplatiť poplatok z omeškania vo výške 0,5 promile za každý deň omeškania, najmenej však 0,83 Eur za každý aj začatý mesiac omeškania.
11. Prenajímateľ má právo zvýšiť výšku nájomného, ako aj výšku preddavkov za služby spojené s užívaním bytu ak je preto dôvod vyplývajúci zo zmeny osobitných predpisov, alebo z rozhodnutia cenových orgánov, prípadne iných odôvodnených skutočností, ktoré bezprostredne súvisia s výpočtom nájomného. Zmenu výšky nájomného a preddavkov môže prenajímateľ realizovať od 1. dňa mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá vytvorí právo prenajímateľa na vykonanie zmeny. Nájomca musí byť na túto zmenu písomne upozornený.

Čl. V.

Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomcovi dňom uzavretia tejto zmluvy vzniká nárok na riadne užívanie bytu a jeho príslušenstva v súlade s čl. I., bod 2 tejto zmluvy.
2. Nájomca je povinný užívať byt, spoločné priestory a zariadenia domu riadne a požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu, je povinný hradiť opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou.
3. Nájomca sa zaväzuje vykonávať v prenajatom byte drobné opravy súvisiace s jeho užívaním tak, ako sú definované v prílohe Nariadenia vlády SR č. 87/1995, ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka, a uhrádzať náklady spojené s jeho bežnou údržbou. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu bytu, má prenajímateľ právo tak urobiť na vlastné náklady a od nájomcu požadovať náhradu.
4. Nájomca sa zaväzuje, že bez zbytočného odkladu oznámi prenajímateľovi tie opravy v byte, ktoré prislúchajú vykonať prenajímateľovi, pri porušení tejto povinnosti zodpovedá nájomca za škodu tým spôsobenú.
5. Nájomca sa zaväzuje, že bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa nebude v byte vykonávať zmeny a stavebné úpravy, a to ani na svoje náklady.
6. Nájomca sa zaväzuje vypratať predmet nájmu ku dňu skončenia nájmu.
7. Nájomca je povinný riadne a včas oznamovať a uvádzať všetky skutočnosti týkajúce sa osôb, ktoré užívajú byt s nájomcom tak, ako boli uvedené v evidenčnom liste.
8. Nájomca a osoby, ktoré s nájomcom žijú v domácnosti, majú právo užívať byt a spoločné priestory a zariadenia domu a požívať plnenia, ktorých poskytovanie je s užívaním bytu spojené.
9. Nájomca je povinný prenajímateľovi vopred nahlásiť pobyt iných osôb v byte, ktoré sa v byte budú zdržiavať po dobu dlhšiu ako 14 dní, s uvedením menného z oznamu, počtu osôb, veku osôb, trvalého bydliska, termínu príchodu a odchodu z bytu.
10. Nájomca je povinný podieľať sa na udržiavaní čistoty a poriadku v byte a príľahlých vonkajších priestoroch.
11. Nájomca je povinný, v súlade s ust. § 665 Obč. zákonníka, ako i ust. § 18 zák. č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní, umožniť prenajímateľovi alebo osobe ním

- poverenej prístup do celého bytu a nebytových priestorov prináležiacich k bytu za účelom kontroly, či nájomca užíva predmetný byt a jeho náležitosti riadnym spôsobom.
12. Rovnako je nájomca povinný umožniť na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu zamestnancom ministerstva, príslušného úradu a iných kontrolných orgánov, s cieľom výkonu kontroly technického stavu nájomného bytu, to platí aj pre osoby tvoriace jeho domácnosť, ktoré nájomný byt užívajú s nájomcom na základe zmluvy a v zmysle zákona o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.

Čl. VI.

Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi byt v stave spôsobilom na jeho riadne užívanie a zabezpečiť nájomcovi nerušený a neobmedzený výkon práv spojených s užívaním bytu a zabezpečiť pre nájomcu riadne plnenie služieb, s ktorými je predmet nájmu spojený.
2. Prenajímateľ je povinný realizovať opravy predmetu nájmu vždy po predchádzajúcom upovedomení nájomcom a dohode s ním bezodkladne, najneskôr do 30 dní. Úpravy v byte, ktoré podstatným spôsobom nemenia vzhľad a charakter bytu, je možné nájomcovi odmietnuť, pričom je možné, aby tieto nájomca realizoval iba po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa v čo najkratšom čase a v najmenšom možnom rušení ostatných nájomcov. Pokiaľ sa prenajímateľ dohodne s nájomcom písomne na takýchto stavebných úpravách tak, že tieto bude realizovať nájomca, tieto môžu byť započítané s nájomným iba s písomným súhlasom prenajímateľa.
3. Prenajímateľ je oprávnený požadovať od nájomcu na jeho náklady odstránenie nežiaducich zásahov do zariadenia bytu alebo nebytového priestoru, ktoré nájomca uskutočnil bez súhlasu prenajímateľa, a to do 3 kalendárnych dní odo dňa doručenia výzvy prenajímateľa nájomcovi.

Čl. VII.

Správa bytového domu

Správu bytového domu v zmysle ustanovení zák. č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov vykonáva spoločnosť MARELS, s. r. o. so sídlom Robotnícka 1573/52, 905 01 Senica (ďalej len „správca“) na základe Zmluvy o výkone správy.

Čl. VIII.

Záverečné ustanovenia

1. Táto nájomná zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvoma zmluvnými stranami.
2. Zmluvu je možné meniť a dopĺňať výlučne písomnými dodatkami podpísanými oboma zmluvnými stranami.
3. Vzťahy touto zmluvou neupravené sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka, príslušnými všeobecne záväznými právnymi normami ako aj platným všeobecne záväzným nariadením obce, ako i zákonom č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.
4. Do nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy sú účastníci zmluvy viazaní svojim prejavom vôle.
5. Prenajímateľ postupuje pri spracúvaní osobných údajov nájomcu a osôb žijúcich spolu s ním v byte v súlade s Nariadením Európskeho parlamentu a Rady (EÚ)2016/679 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov (ďalej ako „Nariadenie“), zákonom NR SR č.18/2018 Z.z. o ochrane osobných údajov a o zmene

a doplnení niektorých zákonov (ďalej ako „Zákon“) a ostatnými predpismi o ochrane osobných údajov (Nariadenie, Zákon a ostatné predpisy o ochrane osobných údajov ďalej spolu ako „Predpisy o ochrane osobných údajov“). Nájomca podpisom tejto Zmluvy potvrdzuje, že bol oboznámený o spracúvaní osobných údajov v súlade s požiadavkami Predpisov o ochrane osobných údajov prostredníctvom na to určeného oboznámenia, ktoré je zverejnené na webovom sídle prenajímateľa.

6. Táto zmluva je vyhotovená v 4 vyhotoveniach, pričom dve zmluvy dostane nájomca a dve prenajímateľ.
7. Zmluva bude v zmysle zákona č. 382/2011 Z.z., ktorým sa dopĺňa zákon č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov zverejnená na webovej stránke prenajímateľa.
8. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluva bola uzavretá podľa ich slobodnej vôle, zmluve porozumeli a s jej obsahom súhlasia, čo potvrdzujú svojim podpisom.

V Borskom Mikuláši, dňa _____

Obec Borský Mikuláš
v zastúpení Bc. Róbert Macek, starosta obce
prenajímateľ

Jozef Rehák a Jozefína Reháková
Nájomca