

Opakovaná nájomná zmluva č. 19/2023

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

medzi

Prenajímateľ:

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 „prenajímateľ“)

a

Nájomcovia:

Meno a priezvisko : Zsolt Tóth

Meno a priezvisko : Klára Tóth Kovács

Dátum narodenia : 22.12.1970

Dátum narodenia: 30.03.1975

Trvalý pobyt : 93014 Mad č. 224

(ďalej len „nájomcovia“)

Článok I.

Predmet nájmu

1. Predmetom tejto zmluvy je nájom trojizbového **bytu č. 8** nachádzajúceho sa na 2. poschodí bytového domu Mad so súpisným číslom 224, zapísaného v katastri nehnuteľností Katastrálneho úradu v Trnave, Správe katastra v Dunajskej Strede na LV č. 557, parc. č. 550/102.
2. Byt pozostáva z 3 izieb, z predsiene, z kuchyne, z kúpeľne a z WC.
 - 2.1. Celková plocha bytu je 77 m².
 - 2.2. Byt je vybavený štandardným sanitárnym zariadením. Podlahy tvoria plávajúce parkety, v kuchyni, v kúpeľni a vo WC keramická dlažba. V kúpeľni sa nachádza príslušenstvo : vaňa, umývadlo, dve miešacie batérie – sprchovacia a umývadlová. V kuchyni sa nachádza elektrický 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 spoločnou kotolňou nachádzajúcou sa v schodišti na danom podlaží obytného domu. Spotreba elektrickej energie netvorí súčasť poskytovaných služieb, nájomcovia uzatvoria zmluvu priamo s dodávateľom týchto služieb súvisiacich s obývaním bytu. Pri ukončení nájomného vzťahu nájomcovia sú povinní zmluvný vzťah ukončiť aj s dodávateľom služieb súvisiacich s nájmom bytu. V prípade nesplnenia si povinnosti nájomcom v zmysle splnomocnenia Obecného zastupiteľstva vystupuje pri ukončení zmluvných vzťahov s dodávateľom služieb súvisiacich s nájmom bytu štatutár Obec Mad.
3. Výlučným vlastníkom bytového domu je prenajímateľ.
4. Prenajímateľ prenecháva nájomcom predmet nájmu do užívania.

5. Nájomcovia sú so stavom prenajímaného bytu oboznámení a budú užívať byt spolu s osobou, ktorá s nimi žije v spoločnej domácnosti (syn).
6. Nájomcovia a osoba žijúca s nimi v spoločnej domácnosti majú 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 a 2 tohto článku zmluvy do nájmu nájomcom za podmienok, ktoré sú vymedzené v tejto zmluve.
8. Nájomcovia sú oprávnení predmet nájmu užívať len na bývanie.

Článok II. Nájomný pomer

1. **Opakovaný nájomný pomer vzniká dňom 06.12.2023 a uzatvára sa na dobu určitú na dva roky, t.j. do 05.12.2026.**
 - 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. Nájomcovia majú 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 Maď 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. Prenechať nájomcom byt uvedený v bode 1. Čl. I tejto zmluvy spolu s jeho príslušenstvom v stave spôsobilom na riadne užívanie a zaväzuje sa zabezpečiť nájomcom 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 nájomcov 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 nájomcom, alebo nimi poverenej osoby.

Nájomcovia sa zaväzujú :

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 hradíť 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 kľud 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 zaväzujú 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 nimi 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 voči nájomcom.
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. Nájomcovia nie sú oprávnení prenechávať byt alebo jeho časť do podnájmu inej osobe.
15. Nebudú 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 nájomcov došlo, sú povinní dať ich do pôvodného stavu na vlastné náklady.
16. Nájomcovia berú na vedomie právo prenajímateľa na odstúpenie od zmluvy, ak napriek jeho písomnej výstrahe budú 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 nájomcom povinnosť platiť prenajímateľovi nájomné a preddavky na úhrady za služby spojené s užívaním bytu.
2. Nájomcovia sa zaväzujú platiť prenajímateľovi:
 - a) nájomné vo výške **230.-** Eur mesačne vždy do 10. dňa daného mesiaca,
 - b) preddavky za služby spojené s užívaním bytu, ktoré podľa dodatku č. 1 k opakovanej nájomnej zmluve predstavujú **100.-** Eur sú splatné spolu s nájomným (§696 ods. 2 OZ).
3. V prípade, ak nájomcovia nezaplatia nájomné a preddavky za služby spojené s užívaním bytu ani do 15 dní odo dňa splatnosti, sú povinní 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 nájomcom 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. Zábezpeka zaplatená v zmysle Zmluvy o nájme bytu zo dňa 15.03.2013 v hodnote 1380.- Eur zostáva naďalej na samostatnom účte obce.
6. Nájomcovia svojím podpisom dávajú súhlas k tomu, aby prenajímateľ použil zábezpeku alebo jej časť na :
 - úhradu nedoplatku na nájomnom a preddavkoch za služby, ktoré vykazuje voči nájomcom, alebo
 - náhradu nákladov na odstránenie škôd, ktoré spôsobili nájomcovia, alebo osoby, ktoré majú vzťah k nájomcom, 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 nájomcom vzniknutý rozdiel.
7. V prípade skončenia nájmu je prenajímateľ povinný vrátiť zábezpeku najneskôr do 30 dní odo dňa skončenia nájmu po vyrovnaní všetkých záväzkov nájomcov 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 nájomcom.
9. Vyúčtovaním vykázaný preplatok je prenajímateľ povinný vrátiť nájomcom do 15 dní odo dňa doručenia vyúčtovania a v tej istej lehote sú povinní nájomcovia 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 nájomcovia meškajú so zaplatením splatného nájomného viac ako 15 dní.
 - 4.2. Za podstatné porušenie zmluvy prenajímateľom sa bude považovať :
 - a/ ak prenajímateľ napriek písomnej výzve nájomcov neodstráni vadu alebo prekážku, ktorá bráni nájomcom v riadnom užívaní predmetu nájmu,
 - b/ ak prenajímateľ iným spôsobom bráni nájomcom 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 doručenú uplynutím 3. dňa po odovzdaní písomnosti poštovému doručovateľovi na doručenie formou doporučenej zásielky a to aj vtedy, keď sa adresát o písomnosti nedozvedel.
6. Nájomcovia sú povinní byť do 3 dní po skončení nájmu uvoľniť, odovzdať ho prenajímateľovi a umožniť mu s ním nakladať.
7. Po skončení nájomného vzťahu nájomcovia sú povinní odovzdať prenajímateľovi predmetný byt spolu s jeho príslušenstvom a zariadením v stave, v akom ho prevzali s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Odovzdať prenajatý byt vypratý, nepoškodený a pred odovzdaním bytu previesť hygienickú maľbu všetkých miestností na svojich nákladov.
8. Nájomcovia berú na vedomie, že v prípade, ak do troch dní po ukončení nájmu (bez ohľadu na dôvod ukončenia nájmu) byt nevypracú, má prenajímateľ právo byt vypratať na riziko a náklady nájomcov.
9. Pri ukončení právneho vzťahu založeného touto zmluvou, nemajú nájomcovia 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 2 vyhotoveniach, z ktorých nájomcovia obdržia jedno vyhotovenie, prenajímateľ jedno vyhotovenie.
4. Nájomcovia potvrdzujú, že im je známy technický stav nájomného bytu a v takomto stave ho budú naďalej užívať na základe tejto opakovanej nájomnej zmluvy.
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 09.11.2023

Prenajímateľ:

Nájomcovia :

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

.....

Zsolt Tóth

.....
Klára Tóth Kovács

Dodatok č. 1

k Opakovanej nájomnej zmluve č. 19/2023

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. 8

Zsolt Tóth
a manž. Klára Tóth Kovács
93014 Mad č. 224

Výška mesačného preddavku za:

Spotreba vody a stočné / počet osôb – 3 osoby	20.- €
Spotreba plynu / b.j.	75.- €
Spotreba spoločnej elektriny / b.j.	5.- €
C e l k o m :	100.- €

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

Osoba žijúca s nájomcami v spoločnej domácnosti v nájomnom byte č. 8 :
Szabolcs Tóth, dátum narodenia : 24.10.2011 – syn

V Made, dňa 09.11.2023

Za Obec Mad :

Nájomcovia :

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

.....
Zsolt Tóth

.....
Klára Tóth Kovács