

ZMLUVA O NÁJME BYTU

podľa § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov
a podľa § 12 zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní
v znení neskorších predpisov

uzavretá medzi

Prenajímateľom:

Názov: **Obec Pusté Sady**
Sídlo: Hlavná ul. 131, 925 54 Pusté Sady
IČO: 800295
bankové spojenie IBAN: SK90 0200 0000 0000 0742 5132
štatutárny orgán: Ing. Tomáš Nemeček – starosta obce
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomcom:

Meno a priezvisko: **René Durdiak**
Dátum narodenia:
Trvalý pobyt: 925 53 Pata, Hlohovecká 102/67
IBAN: SK
(ďalej len „nájomca“)

(spolu ďalej aj „zmluvné strany“)

Článok 1

Úvodné ustanovenia

1. Táto nájomná zmluva (ďalej len „zmluva“) sa uzatvára podľa nasledovných právnych prameňov:
 - a) zákon č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov (ďalej len „Zákon č. 443/2010“),
 - b) na práva a povinnosti, ktoré vzniknú na základe nájomnej zmluvy a nie sú upravené Zákonom č. 443/2010, sa vzťahujú ustanovenia zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník (ďalej len „Občiansky zákonník“),
 - c) všeobecne záväzné nariadenie obce Pusté Sady č. 1/2022 o poskytovaní sociálneho bývania v nájomných bytoch postavených s podporou štátu v znení všeobecne záväzného nariadenia obce Pusté Sady č. 1/2023 (ďalej len „VZN č. 1/2022“).
2. Prenajímateľ je vlastníkom stavby - Bytový dom HORIZONT B, súpisné číslo 246. Vlastníctvo prenajímateľa je zapísané v katastri nehnuteľností na liste vlastníctva číslo 1373 v katastrálnom území obce Pusté Sady, na parcele reg. „C“, parcelné číslo 86/6, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 253 m². Právny vzťah k parcele, na ktorej leží stavba, je evidovaný na liste vlastníctva číslo 331 v katastrálnom území obce Pusté Sady.
3. Účelom zmluvy je upraviť vzájomné práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu v súlade s právnymi prameňmi citovanými v ods. 1 tohto článku zmluvy.

Článok 2 Predmet a rozsah nájmu

1. Prenajíateľ touto zmluvou prenecháva nájomcovi do užívania byt na adrese: Pusté Sady č. 246 (vchod B, prízemie, byt č. 3).
2. Prenajímaný byt pozostáva z 1 izieb s príslušenstvom. Príslušenstvo bytu tvorí kuchyňa, predsieň, kúpeľňa, WC, balkón. Výmera bytu je 28,33 m².
3. Rozsah vybavenia a zariadenia bytu, opis príslušenstva je uvedený v zápise o odovzdaní a prevzatí bytu, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy (príloha č. 1).
4. K prenajímanému bytu patria tiež nasledovné priestory, ktoré sa nachádzajú mimo samotného bytu: kobka č. 3.
5. Popri užívaní bytu má nájomca právo užívať nasledovné spoločné priestory: sklad na bicykle-kočíky.

Článok 3 Výška a splatnosť nájomného a úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu, finančná zábezpeka

1. Nájomca bude prenajíateľovi platiť mesačné nájomné v sume **83,89 €**.
2. Na úhradu za plnenia spojené s užívaním bytu bude nájomca prenajíateľovi zálohovo platiť mesačne sumu **61,49 €**.
3. Sumu nájomného (podľa odseku 1 tohto článku) a sumu zálohovej úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu (podľa odseku 2 tohto článku), celkovo spolu sumu **145,38 €** (slovom: stoštyridsaťpäť euro a tridsaťosem centov) uhradza nájomca vopred a je splatná vždy do **15. dňa bežného mesiaca** na účet založený spoločnosťou Naša domová správa, s.r.o. Sereď, Legionárska 1127, 926 01 Sereď, ktorá vykonáva správu bytov (ďalej len „správca bytov“), **IBAN: SK80 1111 0000 0014 4916 4026**.
4. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu najneskôr však do 15 dní od zmeny stavu písomne oznámiť správcovi bytov skutočnosti rozhodné pre určenie výšky úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu (napr. zmena počtu osôb).
5. Celková výška preddavkov za jednotlivé plnenia spojené s užívaním bytu sa zúčtujú vždy za kalendárny rok, najneskôr do 31.mája nasledujúceho kalendárneho roka.
6. Vyúčtovaním zistený nedoplatok je nájomca povinný zaplatiť do 15 dní odo dňa doručenia vyúčtovania správcom bytov. Prípadný preplatok správca bytov zašle v termíne uvedenom vo vyúčtovaní na účet nájomcu uvedený v záhlaví zmluvy.
7. Zmluvné strany berú na vedomie, že prenajíateľ je oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné a výšku zálohových platieb za služby spojené s užívaním bytu ak je na to dôvod vyplývajúci zo zmeny právnych predpisov (napr. zmena výšky nájomného určená v zásadách hospodárenia a nakladania s majetkom obce Pusté Sady alebo všeobecne záväzným nariadením obce Pusté Sady a pod.), prípadne cenových orgánov a podľa spotreby v predchádzajúcom období.
8. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo úhradu za plnenia spojené s užívaním bytu do 5 dní po splatnosti, je povinný zaplatiť správcovi bytu poplatok z omeškania vo výške päť promile za každý deň omeškania.
9. Prenajíateľ a nájomca sa dohodli na finančnej zábezpeke, vo výške 2-násobku (slovom dvojnásobku) sumy mesačnej úhrady za nájom a úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu (§ 11 ods. 2 VZN č. 1/2022) v čiastke: **290,77 €**.
10. Nájomca uhradil prenajíateľovi finančnú zábezpeku na jeho osobitný účet č. **IBAN: SK76 0200 0000 0038 5814 2054** vo výške **414,88 €**. Preplatok finančnej zábezpeky vo výške **124,11 €** vráti prenajíateľ nájomcovi na jeho bankový účet alebo v hotovosti v lehote do 30 dní od uzatvorenia tohto dodatku.

11. Finančnú zábezpeku môže prenajímateľ použiť na úhradu dohodnutého nájomného a dohodnutých úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu, ak nájomca neuhradil tieto platby v lehote podľa článku 3 ods. 3 zmluvy alebo na náhradu škody, ktorá vznikne poškodením bytu počas trvania tejto zmluvy.
12. Ak suma finančnej zábezpeky poklesne v dôsledku jej použitia podľa predchádzajúceho odseku pod sumu 1-násobku slovom (jednonásobku) sumy mesačnej úhrady za nájom a úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu, nájomca sa zaväzuje doplatiť do 15 dní od doručenia výzvy prenajímateľa sumu, ktorá sa rovná rozdielu medzi finančnou zábezpekou podľa ods. 9 tohto článku zmluvy a zostatkom nevyčerpanej finančnej zábezpeky na účte prenajímateľa.
13. Po ukončení nájmu v zmysle zmluvy, uvoľnení a riadnom odovzdaní bytu nájomcom prenajímateľovi, vráti prenajímateľ nájomcovi disponibilný zostatok finančnej zábezpeky do 15 dní odo dňa odovzdania bytu. Nájomca nemá nárok na úrok plynúci z uloženia finančnej zábezpeky.
14. Disponibilný zostatok finančnej zábezpeky je suma finančnej zábezpeky vložená nájomcom pri podpísaní zmluvy znížená o prípadné nedoplatky nájomcu.

Článok 4 **Doba nájmu**

Nájomná zmluva sa uzatvára s fyzickou osobou podľa § 12 ods. 6 Zákona č. 443/2010. Zmluvné strany sa dohodli, že doba nájmu je doba určitá, a to od 1.1.2024 do 31.12.2024.

Článok 5 **Stav bytu a príslušenstva**

1. Prenajímateľ umožnil nájomcovi pred uzavretím tejto zmluvy prehliadku predmetného bytu a konštatuje, že byt i jeho príslušenstvo a vybavenie odovzdáva nájomcovi v stave, ktorý umožňuje riadne užívanie.
2. Nájomca vyhlasuje, že sa oboznámil so stavom bytu, nezistil žiadne nedostatky, ktoré by bránili užívaniu bytu, jeho príslušenstva a vybavenia a nevyhradzuje si žiadne osobitné vlastnosti bytu.
3. Nájomca sa zaväzuje, že prenajatý byt bude užívať len na bývanie a bude sa oň riadne starať a zabezpečovať na vlastné náklady jeho drobnú údržbu a bežné opravy. Nájomca sa zaväzuje nájomný byt aj jeho vybavenie udržiavať v stave spôsobilom na riadne užívanie v súlade s projektovou dokumentáciou skutočného vyhotovenia stavby predloženom v kolaudačnom konaní bez akýchkoľvek zásahov. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy v byte, v nebytovom priestore alebo v spoločnom priestore bytového domu, do technických častí a zariadení domu (rozvody vody, električky, plynu, rozvody ÚK – odpojenie sa a pod.).
4. V prípade poruchy, ktorá presahuje možnosti drobnej údržby alebo v prípade havárie je nájomca povinný okamžite informovať prenajímateľa o vzniknutej situácii a umožniť vykonanie potrebných technických zásahov alebo opráv najmä tým, že byt sprístupní zástupcovi správcu a postará sa o vhodné umiestnenie vlastných osobných vecí, aby neprekážali.
5. Nájomca je povinný správcovi písomne nahlásiť poruchy na ich meracích zariadeniach ako sú napr. vodomery na SV, TUV a pod., prípadne nahlásiť hroziace nebezpečenstvo z porušených technických častí a zariadení domu nachádzajúcich sa v spoločných, bytových a nebytových priestoroch.
6. Nájomca je povinný bezodkladne písomne nahlásiť správcovi akúkoľvek mimoriadnu udalosť, ktorá sa dotýka prevádzky či správy domu s dopadom na ďalšie zmluvné vzťahy

(napr. požiar vo svojich priestoroch, poškodenie majetku a zariadení, poistnú udalosť, úraz v spoločných priestoroch domu a v jeho blízkom okolí a pod.).

7. Nájomca vyhlasuje, že si je vedomý svojej zodpovednosti za škodu, ktorú spôsobí porušením povinnosti podľa tejto zmluvy alebo porušením povinnosti podľa právnych predpisov.
8. Nájomca sa zaväzuje nahradiť vzniknutú škodu, ktorá vznikne v byte, v jeho príslušenstve alebo na vybavení bytu v lehote 15 dní od doručenia písomnej výzvy prenajímateľa.
9. Nájomca bytu je povinný umožniť na požiadanie na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu prenajímateľovi a zástupcom správcu bytov a osobe oprávnenej vykonávať opravu a údržbu za účelom vykonania obhliadky alebo opravy, ak opravu nezabezpečí sám alebo ak ide o opravu spoločných častí domu alebo spoločných zariadení domu prístupných z jeho bytu alebo montáž a údržbu zariadení na meranie spotreby tepla a vody v byte; ak nájomca bytu neumožní na požiadanie vstup do bytu, zodpovedá za škody vzniknuté takýmto konaním.
10. Nájomca je povinný umožniť po predchádzajúcom oznámení, na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vykonať poverenému zástupcovi správcu odpočty energií v nájomnom byte, resp. uviesť správne hodnoty stavu meradiel, ktoré v byte má. Ak správca bude nútený prepracovať vyúčtovanie plnení, náklady na prepracovanie a na opätovnú distribúciu vyúčtovania úhrad za plnenia znáša nájomca bytu, kvôli ktorému sa opravné vyúčtovanie vykonáva, v plnom rozsahu.
11. Nájomca je povinný umožniť po predchádzajúcom oznámení, na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do nájomných bytov zamestnancom ministerstva, príslušného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu nájomného bytu; to platí aj pre osoby tvoriace domácnosť nájomcu, ktoré nájomný byt užívajú na základe nájomnej zmluvy podľa Zákona č. 443/2010.

Článok 6

Skončenie nájmu

1. Nájom sa skončí uplynutím dohodnutej doby (článok 4 zmluvy). Uplynutím dohodnutej doby nájmu, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak, nájomný vzťah skončí a nájomca je povinný byt vypratať a komisionálne odovzdať najneskôr v posledný deň trvania nájomného vzťahu (do 12:00 hodiny) bez nároku na zabezpečenie bytovej náhrady.
2. Pred uplynutím dohodnutej doby nájmu nájom bytu môže skončiť:
 - a) vzájomnou písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom,
 - b) písomnou výpoveďou jednou zo zmluvných strán,
 - c) odstúpením od zmluvy jednou zo zmluvných strán podľa § 679 Občianskeho zákonníka v platnom znení.
3. Nájomca môže vypovedať nájom bytu bez udania dôvodu. Pre tento prípad si zmluvné strany dohodli jednomesačnú výpovednú dobu, ktorá začína plynúť od prvého dňa nasledujúceho mesiaca po doručení písomnej výpovede prenajímateľovi.
4. Prenajímateľ môže vypovedať zmluvu v lehote uvedenej v § 710, ods. 3 alebo 4 Občianskeho zákonníka a len z dôvodov uvedených v § 711 Občianskeho zákonníka.
5. Po skončení nájmu v byte sa nájomca zaväzuje odovzdať byt uvedený v čl. 2 zmluvy správcovi bytov v stave, v akom ho nájomca prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V prípade, že nájomca v takomto stave byt neodovzdá, je povinný uhradiť správcovi bytov škodu, ktorú poškodením bytu spôsobil.
6. V prípade, že nájomca k termínu skončenia doby nájmu byt správcovi bytov neodovzdá, zabezpečí správca bytov vypratanie bytu na náklady nájomcu.
7. Pri ukončení nájmu bytu z akéhokoľvek dôvodu nevzniká nájomcovi právo na poskytnutie žiadnej bytovej náhrady.

Článok 7 Iné dojednania

1. Ak sa v čase skončenia nájmu nachádza na osobitnom účte prenajímateľa nevyčerpaná finančná zábezpeka alebo jej zostatok, prenajímateľ najprv z finančnej zábezpeky vyrovná prípadné neuhradené platobné záväzky nájomcu a prípadný zvyšok poukáže nájomcovi na jeho účet uvedený v záhlaví tejto zmluvy.
2. Zoznam osôb žijúcich v byte spolu s nájomcom:
3. Podmienky, za ktorých sa nájomca a osoby žijúce v byte spolu s nájomcom môžu prihlásiť na trvalý pobyt v obci Pusté Sady, upravuje VZN 1/2022.
4. Nájomca vyhlasuje, že nie je oprávnený byť alebo jeho časť prenechať do podnájmu tretej osobe.

Článok 8 Spoločné a záverečné ustanovenia

1. Akékoľvek zmeny zmluvy, je možné vykonať len písomnými dodatkami k zmluve podpísanými zmluvnými stranami.
2. Doručovanie pre účely zmluvy sa vykonáva a považuje za platne a účinne vykonané vtedy, ak sa doručuje na adresu uvedenú v záhlaví zmluvy a v prípade oznámenia novej adresy na poslednú známu adresu zmluvnej strany, ktorá bola ako posledná známa adresa touto zmluvnou stranou písomne oznámená druhej zmluvnej strane. Zmluvné strany sa zaväzujú vzájomne si písomne oznamovať zmenu adresy bez zbytočného odkladu. Písomnosti sa považujú za doručené dňom ich prevzatia druhou zmluvnou stranou (príjemcom). Písomnosti sa považujú za riadne (platne a účinne) doručené aj dňom odmietnutia prevzatia písomnosti alebo dňom vrátenia zásielky odosielateľovi z dôvodu neprevzatia príjemcom v stanovenej odbernej lehote, aj keď sa o jeho obsahu druhá zmluvná strana nedozvedela.
3. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu zmluvnými stranami a stáva sa účinnou 1.1.2024 za podmienky jej riadneho zverejnenia v centrálnom registri vedenom Úradom vlády SR. Povinnosť zverejniť zmluvu vyplýva z ustanovenia § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
4. Zmluva sa vyhotovuje v dvoch rovnopisoch, z ktorých každý má platnosť originálu, po jednom vyhotovení pre každú zo zmluvných strán.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že sú spôsobilé na právne úkony v celom rozsahu, že zmluvu uzavreli slobodne, vážne, určito a zrozumiteľne, nie v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a svoj súhlas s jej obsahom potvrdzujú svojimi vlastnoručnými podpismi na zmluve.

Prílohy : č.1 – Zápis o odovzdaní a prevzatí bytu

Pusté Sady, 19.12.2023

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....
Obec Pusté Sady

Ing. Tomáš Nemeček – starosta obce

.....
René Durdiak