

Zmluva č. 1/1376/2023 o nájme bytu

ktorú uzavreli:

prenajímateľ:

Obec Svodín, Hlavná ulica 1117/1, 943 54 Svodín
zast. starostom obce Mgr. Szabolcsom Mérim

IČO: 00 309 281

a

nájomca:

Anita Žitvová, rodné priezvisko Kaničková, rodné číslo, trvale bytom Krátka 1, 943 54 Svodín

podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka t a k t o :

Článok I.

(1) Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať za odplatu nájomcovi do dočasného užívania 3-izbový **byt č. 1** vo vchode č. **1** na ulici **Krátka**, na prízemí bytového domu so súpisným číslom **1376** evidovaného na liste vlastníctva č. 3954, postaveného v Obci Svodín v kat. úz. Maďarský Svodín na parcele registra „C“ p. č. 224/3.

(2) Byt pozostáva z nasledovných miestností:

- a) obývacía izba o výmere 14,09 m²,
- b) izba o výmere 11,54 m²,
- c) spáľňa o výmere 10,60 m²,
- d) kuchyňa o výmere 9,44 m²,
- e) kúpeľňa o výmere 3,38 m²,
- f) špajza o výmere 1,69 m²,
- g) WC o výmere 1,83 m²,
- h) chodba o výmere 7,02 m²,
- i) šatník o výmere 2,70 m²,
- j) zádverie o výmere 2,16 m²,
- k) schodisko o výmere 4,23 m².

Celková výmera podlahovej plochy bytu je 68,68 m².

(3) Príslušenstvo bytu je najmä: kuchynská linka s elektrickým sporákom, drez, digestor, splachovací záchod, sprchový kút, umývadlo v kúpeľni, vodovodné batérie v kuchyni a v kúpeľni, vypínače, zásuvky, okná, dvere, rozvod teplej a studenej vody, elektrická svetelná inštalácia, panelové radiátory, poštová schránka, zvonček, vodomer studenej a teplej vody, merač tepla, elektromer, prípojka pračky a termostat.

(4) Byt sa prenajíma na účely bývania nájomcu. Spolu s nájomcom sú oprávnení byt užívať aj manželka, resp. družka nájomcu, deti nájomcu alebo iné osoby s písomným súhlasom prenajímateľa. Iné osoby nie sú oprávnené byt užívať, tým nie je dotknuté právo nájomcu prijímať návštevy.

(5) Nájomca bytu má popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.

Článok II.

(1) Nájom vzniká od dátumu fyzického odovzdania, prevzatia bytu.

(2) Zmluva je uzavretá na dobu určitú do 3 rokov od vzniku nájmu.

(3) Nájomca je povinný byt užívať hospodárne, šetrne a udržiavať ho v súlade s hygienickými normami a zvyklosťami.

Článok III.

(1) Nájomné je **164,07 eur mesačne** a **náklady za služby** (okrem výdavkov na elektrinu v byte) spojené s užívaním bytu budú určené v „Predpise mesačnej zálohovej úhrady za užívanie bytu“ vystavené spoločnosťou Enerbyt s. r. o., Lipová 1, 943 01 Štúrovo. Prenajímateľ si DPH z nájomného neuplatňuje.

(2) Nájomné spolu so zálohovou platbou na náklady za služby (ďalej „nájomné so zálohou“) sú splatné mesačne vopred **do 15-ho dňa mesiaca za nasledujúci kalendárny mesiac**. Nájomné so zálohou sa platí prvýkrát v mesiaci, kedy nájom vznikne spolu s nájomným so zálohou za nasledujúci kalendárny mesiac. Nájomné so zálohou sa uhrádza na účet spoločnosti Enerbyt s. r. o., Lipová 1, 943 01 Štúrovo, uvedeného v „Predpise mesačnej zálohovej úhrady za užívanie bytu“.

(3) Prenajímateľ je povinný zabezpečiť s užívaním bytu nasledovné plnenia:

- a) odvoz odpadu z kanalizačnej žumpy.

(4) Náklady podľa ods. 3 hradí nájomca na základe vyúčtovania prenajímateľa na základe skutočnej spotreby vody.

(5) Nájomca zabezpečuje na vlastné náklady a nebezpečenstvo:

a) dodávku elektriny podľa elektromeru namontovaného pri byte,
(6) Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné platné k 31.12. bežného roka sa každoročne automaticky zvýši podľa miery rastu inflácie (rast indexu spotrebiteľských cien) zverejnenej Štatistickým úradom SR v danom roku a v porovnaní s predchádzajúcim rokom, najmenej však vždy (t. j. každoročne) o 3 % v prípade, ak miera rastu inflácie (rast indexu spotrebiteľských cien) zverejnenej Štatistickým úradom SR bude nižšia ako 3%, a to od 01.01. nasledujúceho roka. Zmluvné strany považujú takto dohodnuté zvýšenie nájomného za vopred známu a dohodnutú zmenu, ktorá si nevyžaduje ďalšiu úpravu (ani uzatvorenie dodatku) tejto zmluvy. Zvýšenie podľa tohto ustanovenia prenajímateľ písomne oznámi nájomcovi s odkazom na mieru rastu inflácie (rast indexu spotrebiteľských cien) zverejnenej Štatistickým úradom SR, ktorý sa zaväzuje toto zvýšenie akceptovať. Oznámenie bude tvoriť prílohu zmluvy. Rozdiel v úhrade nájomného, ktorý vznikne z titulu zvýšenia nájomného o mieru inflácie, je sa nájomca zaväzuje vyrovať do 30 dní po doručení oznámenia.

Článok IV.

(1) Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.
(2) Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou hradí nájomca. Drobné opravy bytu sú vymenované v Prílohe č. 1 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.

Článok V.

Ak prenajímateľ nesplní svoju povinnosť odstrániť poruchy brániace riadnemu užívaniu bytu, alebo ktorým je výkon práv nájomcu ohrozený, nájomca má právo po predchádzajúcom upozornení prenajímateľa poruchy odstrániť v nevyhnutnej miere a požadovať od neho náhradu účelne vynaložených nákladov. Právo na náhradu nájomca musí uplatniť u prenajímateľa bez zbytočného odkladu. Právo zanikne, ak sa neuplatnilo do šiestich mesiacov od odstránenia porúch.

Článok VI.

(1) Nájomca je povinný odstrániť poruchy a poškodenia, ktoré spôsobil v dome sám alebo tí, ktorí s ním bývajú. Ak sa tak nestane, prenajímateľ má právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu poruchy a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.
(2) Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v byte bez súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.
(3) Prenajímateľ je oprávnený vykonávať stavebné úpravy bytu a iné podstatné zmeny v byte iba so súhlasom nájomcu. Tento súhlas možno odoprieť len z vážnych dôvodov. Ak prenajímateľ vykoná také úpravy na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, nájomca je povinný ich vykonanie umožniť, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.

Článok VII.

(1) Prenajímateľ je oprávnený požadovať prístup k bytu za účelom kontroly, či nájomca byt užíva riadnym spôsobom.
(2) Prenajatý byt alebo jeho časť možno inému prenechať do podnájmu na dobu určenú v zmluve o podnájme alebo bez časového určenia len s písomným súhlasom prenajímateľa.

Článok VIII.

(1) Nájom bytu zanikne písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom alebo písomnou výpoveďou.
(2) V prípade, že nájom bytu bol dojednaný na určitú dobu, skončí sa tiež uplynutím tejto doby.
(3) Ak bola daná písomná výpoveď, skončí sa nájom bytu uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.
(4) Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu len z dôvodov uvedených v § 711 Občianskeho zákonníka.
(5) Po skončení nájmu nájomca nemá právo na náhradný byt alebo náhradné ubytovanie, okrem prípadu, ak nájom bytu skončil pred uplynutím dohodnutej doby z dôvodu, že byt bez zavinenia nájomcu nie je možné ďalej užívať alebo ak ide o služobný byt alebo o byt osobitného určenia a nájomca pred jeho užívaním ukončil užívanie iného bytu.
(6) Právo nájomcu na **opakované** uzavretie zmluvy o nájme upravuje § 12 ods. 3 a 4 zákona NR SR č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov.
(7) **Písomnosti**, ktoré si budú vzájomne doručovať Zmluvné strany podľa tejto Zmluvy sa doručujú ako zásielky adresované doporučené (ďalej len „Zásielka“). Povinnosť Zmluvnej strany doručiť Zásielku druhej Zmluvnej strane sa považuje za splnenú dňom prevzatia Zásielky alebo dňom odmietnutia jej prevzatia Zmluvnou stranou, ktorá je adresátom Zásielky. Ak sa v prípade doručovania prostredníctvom pošty vráti Zásielka ako nedoručená alebo nedoručiteľná, považuje sa za doručенú tým dňom, v ktorom pošta vykonala jej doručovanie (usilovala sa o doručenie v mieste uvedenom na obálke predmetnej Zásielky). Pre doručovanie Zásielok podľa tejto Zmluvy je rozhodná adresa Zmluvnej strany uvedená v tejto Zmluve. Zmluvné strany sa zaväzujú navzájom si písomne oznamovať bez zbytočného odkladu zmenu miesta doručovania Zásielok podľa predchádzajúcej vety.

Článok IX.

- (1) Po skončení nájmu nájomca je povinný vrátiť byt v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
- (2) Ak po skončení nájmu došlo k poškodeniu alebo nadmernému opotrebeniu bytu v dôsledku zneužitia, zodpovedá nájomca aj za škody spôsobené osobami, ktorým umožnil prístup k bytu, za náhodu však nezodpovedá. Prenajímateľ sa môže domáhať uvedenej náhrady len do šiestich mesiacov od vrátenia bytu, inak jeho nárok zaniká.

Článok X.

- (1) Nájomca je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu v sume
 - a) 350,-€, ak nájomca, osoby uvedené v článku I. ods. 3 alebo osoby, ktorým nájomca umožnil prístup k bytu užívajú byt alebo bytový dom v rozpore s článkom II. ods. 3 zmluvy alebo v rozpore s § 711 ods. 1 písm. c) Občianskeho zákonníka,
 - b) 700,-€, ak nájomca prenajme byt alebo časť bytu bez písomného súhlasu prenajímateľa za každý prípad osobitne,
 - c) 0,05% za každý kalendárny deň omeškania z nezaplatenej sumy nájomného,
 - d) 350,-€, ak nájomca ani po písomnej výzve prenajímateľa neumožní kontrolu podľa článku VII. ods. 1 za každý prípad osobitne,
 - e) 700,-€, ak nájomca vykoná zmeny v byte bez písomného súhlasu prenajímateľa za každý prípad osobitne,
 - f) 7,-€ za každý kalendárny deň omeškania s vypratáním bytu po skončení nájmu.
- (2) Nájomca je povinný zaplatiť zmluvnú pokutu aj keď porušenie povinností nezavinil a prenajímateľ sa môže domáhať náhrady škody presahujúcej zmluvnú pokutu.

Článok XI.

- (1) Nájomca sa zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi zábezpeku na všetky peňažné pohľadávky prenajímateľa, ktoré môžu vzniknúť prenajímateľovi voči nájomcovi podľa tejto zmluvy.
- (2) Výška zábezpeky je 6-násobok výšky mesačného nájomného a ďalších 400,- eur je 6-násobok výšky režijných nákladov, t. j. celkom **1.384,42 eur**. Zábezpeka vo výške **872,70 eur** bola uhradená ku dňu 2.11.2020. Rozdiel zábezpeky vo výške **511,72 eur** (400,- eur na režijné náklady a 111,72 eur vzniknutý v súlade s čl. III. ods. zmluvy) je splatný v hotovosti v pokladni Obecného úradu vo Svodíne dňom podpisu zmluvy zo strany nájomcu.
- (3) Zábezpeka je vedená na účte Obce Svodín č. **SK56 5600 0000 0038 4787 8015** vedeného v Prima banka Slovensko a.s., pobočka Komárno, pod **variabilným symbolom 479 325 101**.
- (4) Prenajímateľ je povinný vrátiť zábezpeku bezúročne do 30 dní po skončení nájmu a po vypratání bytu. Prenajímateľ je oprávnený zo zábezpeky jednostranne odpočítať (započítať) splatné peňažné záväzky nájomcu voči prenajímateľovi.

Článok XII.

- (1) Zmluva bola vyhotovená v 4 rovnopisoch, každá zmluvná strana obdrží 2 rovnopisy.
- (2) Zmluvu je možné meniť alebo dopĺňať len písomne so súhlasom oboch zmluvných strán, formou dodatku zmluvy, uvedené sa nevzťahuje na čl. III. ods. 6 tejto zmluvy.
- (3) Táto zmluva sa zverejňuje na webovom sídle Obce Svodín <https://svodin.digitalnemesto.sk/zverejnovanie/#svodin/organizacia/obec-svodin/null/ZML> a v Centrálnom registri zmlúv <https://crz.gov.sk/>, v súlade s § 47a Občianskeho zákonníka, zákon č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov 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.
- (4) Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jeho podpísania zmluvnými stranami a nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia.
- (5) Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzatvorili na základe vlastnej slobodnej a vážnej vôle, zmluvu si prečítali, jej obsahu rozumejú a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.

Vo Svodíne, 2.11.2023

.....
nájomca

.....
prenajímateľ