

Opakovaná nájomná zmluva č. 2.3/2024

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

Prenajíateľ:

Obec Nárada

Zast.: starostom obce - Jozefom Lukáčsom

so sídlom: 930 06 Nárada č. 78

IČO: 00305758

DIČ: 2021002192

Bankové spojenie: SK97 5600 0000 0038 6186 7005

SK66 5600 0000 0038 6186 3004

/ďalej len prenajíateľ/

a

Nájomca:

Meno a priezvisko: Peter Kocsis

Dátum narodenia:

Rodné číslo:

Trvalý pobyt: 930 06 Nárada č

a manželka

Meno a priezvisko: Beáta Kocsisová

Dátum narodenia:

Rodné číslo:

Trvalý pobyt: 930 06 Nárada č.

/ďalej len nájomca/

Článok I.

Predmet nájmu

1. Predmetom tejto zmluvy je nájom trojizbového bytu č. 2.3 nachádzajúceho sa na druhom podlaží bytového domu v Nárade so súpisným číslom 300, parcela registra „C“ č. 1317/19, LV č. 349 vedený na Okresnom úrade Dunajská Streda, obec Nárada, kat. územie Nárada.
2. Byt pozostáva z 3 obytných miestností, z kuchyne, z chodby a z kúpeľne s WC.
 - 2.1. Celková plocha bytu je 61,89 m².
 - 2.2. Byt je vybavený štandardným sanitárnym zariadením. Podlahy tvoria plávajúce parkety, v kúpeľni a v kuchyni 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.
 - 2.3. Byt č. 2.3 je vykurovaný vlastnou plynovou kotolňou. Spotreba elektrickej energie a spotreba plynu netvoria súčasť poskytovaných služieb, nájomca uzatvorí zmluvu priamo s dodávateľmi týchto služieb súvisiacich s obývaním bytu.
3. Výlučným vlastníkom bytového domu je prenajíateľ.
4. Prenajíateľ prenecháva nájomcovi predmet nájmu do užívania.
5. Nájomca je so stavom prenajímaného bytu oboznámený a bude užívať byt spolu s osobami, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti (manželka a dcéra).

6. Nájomca a osoby žijúce s ním 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 a tohto článku zmluvy o nájmu nájomcovi za podmienok, ktoré sú vymedzené v tejto zmluve.
8. Nájomca je oprávnený predmet nájmu užívať len na bývanie.

Článok II. Nájomný pomer

1. Opakovaný nájomný pomer vzniká dňom **01. 11. 2024** a uzatvára sa na dobu určitú na 2 (dva) roky, t.j. **do 31. 10. 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. Nájomca má právo na opakované uzatvorenie nájmu bytu v zmysle § 12 ods. 4 zákona č. 443/2010 a v zmysle bodu 6 a 7 čl. 5 VZN č. 2/2018 o podmienkach pridelovania a prenajímania nájomných bytov v obci Ňarad 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 nájomcovi byt uvedený v bode 1. Čl. I tejto zmluvy spolu s jeho príslušenstvom stave spôsobilom na riadne užívanie a zaväzuje sa zabezpečiť nájomcovi 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 nájomcu v byte zdržiavajú.
3. Prenajímateľ, vlastník nájomného bytu obstaraného podľa § 18 zákona ods. 1 č. 443/2010 Z.z., Zákon o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní 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.

Nájomca sa zaväzuje :

1. Užívať predmet nájmu na zabezpečenie bývania pre seba a svoju rodinu.
2. Riadne a včas platiť prenajímateľovi dojednané 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. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má znášať prenajímateľ a umožniť mu ich vykonanie. V opačnom prípade zodpovedá za škodu, ktorá nespĺnením oznamovacej povinnosti vznikne prenajímateľovi alebo iným osobám (§ 692 ods. 1 OZ).

5. Riadne užívať predmetný byt, spoločné priestory a zariadenie domu a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu (§ 689 OZ).
6. Pri výkone svojich práv nájomcovia budú dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv (§ 690 OZ).
7. 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 zaväzuje písomne oznámiť prenajímateľovi zmenu v počte užívateľov bytu a to najneskôr do 3 dní odo dňa, kedy zmena nastala.
8. Zodpovedať za škody na predmete nájmu pokiaľ tieto boli spôsobené nájomcom alebo osobami, ktoré majú vzťah k nájomcovi.
9. Bez súhlasu prenajímateľa prenajatý byt nevymeniť, ani neuskutočniť prevod práv vyplývajúcich z nájmu bytu.
10. Bez súhlasu prenajímateľa nepovoliť prihlásenie inej osoby na trvalý pobyt v prenajatom byte okrem svojich potomkov žijúcich s ňou v spoločnej domácnosti.
11. Byt ku dňu nasledujúcemu po dni skončenia nájmu uvoľniť, odovzdať ho prenajímateľovi a umožniť mu s ním nakladať.
12. Nahradiť všetky škody vzniknuté na prenajatom byte, ktoré prenajímateľ zistí v lehote do 30 dní odo dňa skončenia nájmu a odovzdania bytu.
13. Nájomca nájomného bytu a osoby, ktoré nájomný byt užívajú na základe nájomnej zmluvy podľa § 18 zákona ods. 1 č. 443/2010 Z.z., Zákon o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní sú povinní 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. Nájomca nemôže vykonávať stavebné úpravy alebo zmeny na prenajatom byte a jeho príslušenstve a zariadeniach bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa a to ani na vlastné náklady a taktiež nemôže bez jeho predchádzajúceho písomného súhlasu dať do podnájmu inej osobe či osobám.
14. Nájomca berie na vedomie právo prenajímateľa na odstúpenie od zmluvy, ak napriek jeho písomnej výstrahe bude 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 na služby spojené s užívaním bytu

1. Dňom uzavretia zmluvy vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenajímateľovi nájomné a preddavky na úhrady za služby spojené s užívaním bytu.
2. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi:
 - 2.1 nájomné vo výške 190,00 Eur mesačne vopred, najneskôr do 25. dňa predchádzajúceho kalendárneho mesiaca nasledovne: na účet Obecného úradu Ťárad vedený v Prima banke a.s., pobočka Dunajská Streda, číslo účtu IBAN: SK97 5600 0000 0038 6186 7005; čiastka 190,00 Eur; variabilný symbol 2.3; špecifický symbol mesiac/rok;
 - 2.2 preddavky za služby spojené s užívaním bytu, ktoré podľa dodatku č. 1 k opakovanej nájomnej zmluve predstavujú 50,00 Eur sú splatné spolu s nájomným (§ 696 ods. 2 OZ) a uhrádzajú sa v prospech účtu Obecného úradu Ťárad vedeného v Prima banke, a.s., pobočka Dunajská Streda, číslo účtu IBAN: SK66 5600 0000 0038 6186 3004; čiastka 50,00 Eur; variabilný symbol 2.3; špecifický symbol mesiac/rok.
3. V prípade, ak nájomca nezaplatí nájomné a preddavky za služby spojené s užívaním bytu ani do 15 dní odo dňa splatnosti, je povinný 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 (§ 4 Nariadenia 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. 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 nájomcovi 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.1OZ).
5. Zábezpeka určená ako 6 násobok nájomného zaplatená pri podpísaní Zmluvy o nájme bytu dňa 01.11.2016 druhá časť zábezpeky po zvýšený mesačného nájmu dňa 16.05.2024 v celkovej hodnote 1 140,00 Eur zostáva na samostatnom účte obce.
6. Finančná zábezpeka slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu (služieb spojených s užívaním bytu) a nepoškodzovania užívaného bytu.
7. Nájomca sa zaväzuje finančnú zábezpeku zaplatiť najneskôr ku dňu uzatvorenia nájomnej zmluvy. Finančnú zábezpeku za užívanie nájomného bytu vedie žiadateľ na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke.
8. V prípade, že po riadnom skončení nájmu podľa čl. II tejto zmluvy dôjde k prenájmu tohto bytu na ďalšie obdobie pre toho istého nájomcom, už uhradená zábezpeka bude prevedená ako zábezpeka za prenajatý byt novou nájomnou zmluvou na ďalšie obdobie. Vyúčtovanie tejto zábezpeky sa bude riadiť ustanoveniami tejto zmluvy.
9. Zábezpeka resp. jej zostatok po riadnom ukončení nájomného vzťahu a po vyrovnaní všetkých záväzkov nájomcu voči prenajímateľovi sa vracia nájomcovi. V prípade skončenia nájomného pomeru v priebehu kalendárneho roka počas zúčtovacieho obdobia, prenajímateľ je oprávnený zdržať finančnú zábezpeku alebo jej časť až do realizácie konečného vyúčtovania nákladov služieb spojených s užívaním bytu.
10. Nájomca so svojím podpisom dáva súhlas k tomu, aby prenajímateľ použil zábezpeku alebo jej časť na :
 - 6.1 úhradu nedoplatku na nájomnom a preddavkoch za služby, ktoré vykazuje voči nájomcovi, alebo
 - 6.2 náhradu nákladov na odstránenie škôd, ktoré spôsobil nájomca, alebo osoby, ktoré majú vzťah k nájomcovi, alebo
 - 6.3 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 nájomcovi vzniknutý rozdiel.
7. V prípade skončenia nájmu je prenajímateľ povinný vrátiť zábezpeku najneskôr do 30 dní odo dňa skončenia nájmu po vyrovnaní všetkých záväzkov nájomcu 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 nájomcovi.
9. Vyúčtovaním vykázaný preplatok je prenajímateľ povinný vrátiť nájomcovi do 15 dní odo dňa doručenia vyúčtovania a v tej istej lehote je povinný nájomca 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 nájomca mešká so zaplatením splatného nájomného viac ako 15 dní.
 - 4.2 Za podstatné porušenie zmluvy prenajímateľom sa bude považovať :
 - a/ ak prenajímateľ napriek písomnej výzve nájomcu neodstráni vadu alebo prekážku, ktorá bráni nájomcovi v riadnom užívaní predmetu nájmu,
 - b/ ak prenajímateľ iným spôsobom bráni nájomcovi 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.
 - 4.4 V prípade akéhokoľvek skončenia tejto zmluvy sa nájomca zaväzuje predmet nájmu vypratať a odovzdať prenajímateľovi v lehote do 3 dní odo dňa jej skončenia.
5. Zmluvné strany sa zaväzujú, prípadnú písomnú korešpondenciu týkajúcu sa právneho vzťahu založeného touto zmluvou vzájomne si doručovať poštovým doručovateľom na adresu uvedenú pri špecifii kácii zmluvných strán.
 - 5.1. Pre prípad zmarenia doručenia písomnosti druhou zmluvnou stranou sa dohodlo, že písomnosť sa považuje za doručení uplynutím 3. dňa po odovzdaní písomnosti poštovému doručovateľovi na doručenie formou doporučenej zásielky a to aj vtedy, keď sa adresát o písomnosti nedozvedel.
6. Po ukončení nájmu sa nájomca zaväzuje odovzdať prenajímateľovi predmetný byt spolu s jeho príslušenstvom a zariadením v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
7. Nájomca berie na vedomie, že v prípade, ak nasledujúci deň po ukončení nájmu (bez ohľadu na dôvod ukončenia nájmu) byt nevypratá, má prenajímateľ právo byt vypratať na riziko a náklady nájomcu.
8. Pri ukončení právneho vzťahu založeného touto zmluvou, nemá nájomca nárok na zabezpečenie bytovej náhrady.

Článok VI. Záverečné ustanovenia

1. Práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa spravujú príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
2. Zmluvné strany sa zaväzujú, že všetky práva a povinnosti vyplývajúce z tejto nájomnej zmluvy budú riadne dodržiavať.
3. Nájomca týmto v zmysle ustanovenia § 5 bod a) zákona č. 18/2018 Z.z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov udeľuje súhlas prenajímateľovi, aby jeho osobné údaje boli v rozsahu meno, priezvisko, akademický titul, adresa trvalého bydliska, rodné číslo a príbuzenský alebo iný vzťah k osobám, ktoré spoločne s ním užívajú byt, použité na evidenčné úkony prenajímateľa a to po dobu trvania nájmu a 10 rokov po jeho skončení.
4. Všetky zmeny tejto zmluvy je možné uskutočniť len formou dodatkov, ktoré sú platné pokiaľ boli vyhotovené v písomnej forme a boli podpísané zmluvnými stranami.
5. Zmluva bola vyhotovená v 2 vyhotoveniach, z ktorých nájomca obdrží jedno vyhotovenie, prenajímateľ jedno vyhotovenie.
6. Nájomca potvrdzuje, že mu je známy technický stav nájomného bytu a v takomto stave ho bude naďalej užívať na základe tejto opakovanej nájomnej zmluvy.
7. 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.

Prenajímateľ:

Nájomca :

.....
Obec Ňárad
Jozef Lukács
starosta obce

.....
Peter Kocsis

.....
Beáta Kocsisová

Dodatok č. 1
k Opakovanej nájomnej zmluve č. 2.3/2024

Určenie výšky úhrad za plnenia
spojené s užívaním bytu č. 2.3

Peter Kocsis
930 06 Ňárad č.

Výška mesačných preddavkov platené nájomcom:

Zálohová platba za spoločnú elektrinu / byt/ mesiac	2,00 €
Zálohová platba za spotrebu vody / byt/ mesiac	15,00 €
Zálohová platba za stočné / byt/ mesiac	33,00 €
C e l k o m :	50,00 €

Preddavky a nájomné sa platia vždy mesačne vopred, najneskôr do 25. dňa predchádzajúceho kalendárneho mesiaca.

Osoby žijúce s nájomcom v spoločnej domácnosti v nájomnom byte č. 2.3:

Beáta Kocsisová – dátum narodenia: – manželka

Zsóka Kocsisová – dátum narodenia:– dcéra

V Ňárade, dňa 31 10.2024

Za Obec Ňárad:

Nájomca:

.....
Jozef Lukács
starosta obce

.....
Peter Kocsis

.....
Beáta Kocsisová