

ZMLUVA O NÁJME BYTU

uzavretá podľa ustanovenia § 685 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka a podľa § 12 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní

Zmluvné strany:

Prenajíateľom:

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

a

Nájomcom:

Meno a priezvisko: **Jozef Kotúček**
Dátum narodenia:
trvalý pobyt (pri uzatvorení zmluvy):
bankové spojenie:
(ďalej len „nájomca“)

(prenajíateľ a nájomca spolu ďalej ako „zmluvné strany“)

Článok 1

Úvodné ustanovenia

1. Táto 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 443/2010“),
 - b) na práva a povinnosti, ktoré vyplývajú z tejto zmluvy a nie sú upravené Zákonom 443/2010, sa vzťahujú ustanovenia zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“),
 - c) všeobecne záväzné nariadenie Obce Pusté Sady č. 4/2015 o podmienkach a kritériách pridelovania a správy nájomných bytov v bytových domoch obstaraných z verejných prostriedkov (ďalej len „VZN č. 4/2015“).
2. Prenajíateľ je vlastníkom stavby - Bytový dom HORIZONT B, súpisné číslo 246. Vlastníctvo prenajíateľa 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 tejto zmluvy je upraviť vzájomné práva a povinnosti prenajíateľa 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. 1**)

Nájomca: Jozef Kotúček

2. Prenajímaný byt pozostáva z **3** izieb s príslušenstvom. Príslušenstvo bytu tvorí kuchyňa, predsieň, kúpeľňa, WC, balkón. Výmera bytu je **62,14** 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 prenájímanému bytu patria tiež nasledovné priestory, ktoré sa nachádzajú mimo samotného bytu: **Kobka č. 1**
5. Popri užívaní bytu má nájomca právo užívať nasledovné spoločné priestory: sklad na bicykle –kočíky.

Článok 3

Výška a splatnosť nájomného a služieb spojených s užívaním bytu, finančná zábezpeka

1. Nájomca bude prenajímateľovi platiť mesačné nájomné v sume **98,37** € (slovom: Deväťdesiatosem + 37/100 eur).
2. Na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu bude nájomca prenajímateľovi zálohovo platiť mesačne sumu **147,07** € (slovom: Jednostoštyridsaťsedem + 07/100 eur).
3. Sumu nájomného (podľa ods. 1 tohto článku) a sumu zálohovej úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu (podľa ods. 2 tohto článku), čiže spolu sumu **245,44** € (slovom: Dvestoštyridsaťpäť + 44/100 eur) uhradza nájomca vopred a je splatné 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: SK8011110000001449164026**
4. Nájomca bytu je povinný bez zbytočného odkladu najneskôr však do 15 dní od zmeny stavu písomne oznámiť správcovi skutočnosti rozhodné pre určenie výšky úhrad za poskytované služby spojené s užívaním bytu (napr. zmena počtu osôb).
5. Celková výška preddavkov za jednotlivé služby spojené s užívaním bytu sa zúčtuje 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. Prípadný preplatok je správca bytov povinný odoslať do 15 dní od zúčtovania na účet nájomcu uvedený v záhlaví tejto zmluvy.
7. Zmluvné strany berú na vedomie, že prenajímateľ 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, prípadne cenových orgánov a podľa potreby v predchádzajúcom období.
8. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo úhradu za služby 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. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na finančnej zábezpeke vo výške 3-násobku /slovom trojnásobku/ sumy mesačnej úhrady za nájom a služby spojené s užívaním bytu v čiastke: **590,24** € (slovom: Päťstodeväťdesiat + 24/100 eur).
10. Finančnú zábezpeku podľa predchádzajúceho odseku zaplatí nájomca prenajímateľovi na jeho osobitný účet č. (IBAN) **SK76 0200 0000 0038 5814 2054** v lehote najneskôr ku dňu podpisu tejto zmluvy.
11. Finančnú zábezpeku môže prenajímateľ použiť na úhradu dohodnutého nájomného a dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu, ak nájomca neuhradil tieto platby v lehote podľa článku 3 ods. 3 tejto zmluvy alebo na náhradu škody, ktorá vznikne poškodením predmetného nájomného bytu počas trvania tejto zmluvy.
12. Ak suma finančnej zábezpeky poklesne v dôsledku jej použitia podľa predchádzajúceho odseku pod sumu 2-násobku slovom (dvojnásobku) sumy mesačnej úhrady za nájom a služby 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. 8 tohto článku a zostatkom nevyčerpanej finančnej zábezpeky na účte prenajímateľa.

13. Po ukončení nájmu v zmysle tejto 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 a opakované uzavretie zmluvy

1. Táto zmluva sa uzatvára s oprávnenou fyzickou osobou podľa § 22 ods. 3 písm. a) Zákona 443/2010 na dobu určitú a nájomný vzťah vzniká dňom: **01.04.2022** a končí dňom: **31.03.2025**.
2. Pri dodržaní podmienok nájmu uvedených v tejto nájomnej zmluve, neexistencii nedoplatkov na nájomnom a/alebo úhradách za plnenia poskytované s užívaním bytu, nespôsobenia škody na byte a spoločných priestorov domu a/alebo nenarušenia občianskeho spolunažívania a to počas celej doby nájmu a podmienok stanovených právnymi predpismi (článok 1 ods. 1 tejto zmluvy) má nájomca právo na opakované uzavretie zmluvy o nájme predmetného bytu.
3. Prenajímateľ bude o možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.
4. O uzavretie novej zmluvy resp. predĺženie nájomnej zmluvy musí nájomca požiadať písomne obec doručením žiadosti na obecný úrad, najmenej tri mesiace pred uplynutím nájmu na dobu určitú, s doloženými príjmovými potvrdeniami za predchádzajúci kalendárny rok v zmysle Zákona 443/2010 (§ 12, ods. 3, 4).

Článok 5

Stav bytu a príslušenstva, práva a povinnosti z nájmu bytu

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 závady, ktoré by bránili užívaniu bytu, jeho príslušenstva a vybavenia a nevyhradzuje si žiadne osobitné vlastnosti bytu.
3. Nájomca vyhlasuje, že nie je oprávnený prenechať nájomný byt ani jeho časť do podnájmu tretej osobe.
4. 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, elektriky, plynu, rozvody ÚK – odpojenie sa a pod.).
5. 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.

6. 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.
7. 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.).
8. Nájomca vyhlasuje, že si je vedomý svojej zodpovednosti za škodu, ktorú spôsobí porušením povinnosti podľa tejto zmluvy alebo porušením povinnosti podľa právnych predpisov.
9. 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.
10. 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.
11. 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.
12. 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 443/2010.

Článok 6

Skončenie nájmu a povinnosti pri skončení nájmu

1. Nájom bytu zaniká:
 - a) uplynutím doby nájmu uvedenej v čl. 4 ods. 1 tejto zmluvy,
 - b) písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom,
 - c) písomnou výpoveďou nájomcu i bez uvedenia dôvodu; výpovedná lehota je jeden mesiac a začína plynúť prvým dňom a končí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená prenajímateľovi,
 - d) písomnou výpoveďou prenajímateľa, v prípade ak:
 - nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil včas nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované v súvislosti s užívaním bytu za čas dlhší ako 3 mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa,
 - nájomca alebo ten, kto s nájomcom býva, napriek písomnej výstrahe hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome,

- nájomca alebo ten kto s nájomcom býva využíva prenajatý byt bez súhlasu vlastníka na iné účely ako na bývanie alebo sústavne porušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
 - nespĺňa podmienky zákona NR SR č. 443/2010 Z. z o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní a VZN č. 4/2015,
 - príde k naplneniu ďalších dôvodov podľa § 711 Občianskeho zákonníka.
- Výpovedná lehota je 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.
2. V deň skončenia nájmu je nájomca povinný odovzdať byt uvedený v čl. 2 tejto zmluvy prenajímateľovi v stave, v akom ho nájomca prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V prípade, že nájomca v takomto stave byt neodovzdá, je povinný uhradiť prenajímateľovi škodu, ktorú poškodením bytu spôsobil.
 3. V prípade, že nájomca k termínu skončenia doby nájmu byt prenajímateľovi neodovzdá, zabezpečí prenajímateľ vypratanie bytu na náklady nájomcu.
 4. Pri skončení 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. Domácnosť nájomcu tvoria nasledovné osoby:
3. Podmienky, za ktorých sa nájomca a osoby, ktoré s ním tvoria domácnosť, môžu prihlásiť na trvalý pobyt v obci Pusté Sady, upravuje VZN 4/2015 (článok 5, bod 11 VZN).

Článok 8

Spoločné a záverečné ustanovenia

1. Akékoľvek zmeny tejto zmluvy je možné vykonať len písomnými dodatkami k tejto 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 tejto 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. Táto zmluva je v súlade s ustanoveniami § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov zverejňovanou zmluvou a v zmysle ustanovení § 47a Občianskeho zákonníka nadobúda účinnosť dňa 01.04.2022 za podmienky jej riadneho zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa.
4. Zmluva sa vyhotovuje v dvoch rovnopisoch, z ktorých každý má platnosť originálu, po jednom vyhotovení pre každú zmluvnú stranu.

5. Zmluvné strany sa dohodli, že účinnosťou tejto zmluvy skončí Zmluva o nájme 1-izbového bytu. Nájomca je povinný najneskôr ku dňu účinnosti tejto zmluvy odovzdať prenajímateľovi 1-izbový byt, ktorý užíva na základe Zmluvy o nájme 1-izbového bytu.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že sú plne spôsobilé na právne úkony, sú oprávnené s predmetom tejto zmluvy nakladať, ich zmluvné prejavy sú dostatočne zrozumiteľné, vážne a určité, ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená a právny úkon je urobený v predpísanej forme.
7. Zmluvné strany po prečítaní tejto zmluvy vyhlasujú, že bola vyhotovená podľa ich slobodnej a vážnej vôle, bez nátlaku, a na znak súhlasu s jej obsahom ju potvrdzujú svojimi podpismi na tejto zmluve.

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

v Pustých Sadoch dňa 22.03.2022

Prenajímateľ:

Obec Pusté Sady

Nájomca:

.....
Ing. Tomáš Nemeček – starosta obce

.....
Jozef Kotúček

Nájomca: Jozef Kotúček