

Zmluva o nájme bytu

uzatvorená v zmysle § 685 zákona č. 40/1964 Zb. - Občiansky zákonník SR v znení neskorších
zmien a doplnkov

I. Zmluvné strany

Prenajíateľ:

Obec Podhájska

sídlo: Zdravotnícka 322/2, 941 48 Podhájska
konajúca prostredníctvom: Mgr. Roman Ivan – starosta obce
IČO: 00309192
DIČ: 2021059425
Bankové spojenie: VÚB, a.s.
Číslo účtu: SK 33 0200 0000 0001 7572 7172

(ďalej len ako „prenajíateľ“)

Nájomca:

Bc. Marian Ivan, rod. Ivan

nar. xxx
trvale bytom: Nová 165/73, 941 48 Podhájska,
štátna príslušnosť: SR
tel. číslo/kontakt : xxx

(ďalej len ako „nájomca“)

II. Predmet nájmu

1. Predmetom tejto zmluvy je nájom bytu č. 1, na ulici Zdravotnícka 500/8 v obci Podhájska nachádzajúceho sa na 1. poschodí v budove zdravotníckeho strediska so súpis. č.: 500, ktorá budova je postavená na par. reg. „C“ č. 646/3, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 4488 m², evidovanej na LV č. 1 vedenom Okresným úradom Nové Zámky, katastrálny odbor pre obec Podhájska, kat. úz.: Svätuša (ďalej len ako „predmet nájmu“).
2. Byt pozostáva z troch obytných miestností a príslušenstva. Príslušenstvom bytu je: predsieň, kuchyňa, kúpeľňa, WC, špajza. Podlahová plocha bytu je 71,9 m².
3. Prenajímateľ ako vlastník nehnuteľnosti špecifikovanej v Čl. II ods. 1 tejto Zmluvy prenecháva touto Zmluvou nájomcovi predmet nájmu na dočasné užívanie za podmienok uvedených v tejto zmluve, a nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi dohodnuté nájomné.
4. Nájomca vyhlasuje, že so stavom bytu, jeho príslušenstva a vedľajších miestností sa oboznámil pred podpisom tejto Zmluvy, a v tomto stave byt preberá do užívania.
5. Prenajímateľ odovzdal nájomcovi byt vrátane jeho príslušenstva v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie, a to na účel bývania.
6. Prenajímateľ prostredníctvom tretích osôb poskytuje nájomcovi nasledovné plnenia súvisiace s nájmom bytu:
 - dodávku studenej vody,
 - vývoz fekálií – stočné,

III. Účel nájmu a rozsah užívania

1. Nájomca je oprávnený predmet nájmu uvedený v čl. II tejto Zmluvy užívať len na bývanie. V prípade porušenia spôsobu a rozsahu užívania nájomcom je prenajímateľ oprávnený dať nájomcovi výpoveď z nájmu podľa ustanovenia § 711 ods. 1 písm. g) zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších zmien a doplnkov, toto oprávnenie má prenajímateľ aj v prípade, ak túto povinnosť poruší osoba, ktorá žije s nájomcom v spoločnej domácnosti.
2. Nájomca sa zaväzuje, že bude prenajatý byt využívať v súlade s dohodnutým účelom bývania. Porušenie tohto ustanovenia sa považuje za podstatné porušenie zmluvy a zakladá právo prenajímateľa odstúpiť od zmluvy.

IV.

Nájomné a úhrada plnení poskytovaných s užívaním bytu

1. Uzatvorením tejto Zmluvy vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenajímateľovi nájomné za predmet nájmu špecifikovaný v Čl. II. tejto zmluvy.
2. Nájomca je povinný platiť mesačne nájom za predmet nájmu vo výške 75,00 € (slovom: sedemdesiatpäť eur). Nájomca je povinný platiť za plnenia poskytované v súvislosti s užívaním bytu (dodávku studenej vody, ktoré je stanovené na mesiac 8 m³, vývoz fekálií,) na základe faktúry vystavenej Obcou Podhájska vychádzajúc z vyúčtovacej faktúry dodávateľa danej služby.
3. Nájomca je povinný po celú dobu trvania nájmu uhrádzať mesačne najneskôr do 25. dňa príslušného kalendárneho mesiaca prenajímateľovi nájomné, a to bezhotovostnou platbou na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy pod variabilným symbolom 07 a do poznámky uviesť meno a priezvisko nájomcu, alebo poštovou poukážkou.
4. V prípade, že sa nájomca dostane do omeškania s úhradou nájomného, je povinný uhradiť prenajímateľovi poplatok z omeškania za každý, aj začatý mesiac omeškania. Výška poplatku z omeškania je stanovená v zmysle § 4 nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka a predstavuje za každý deň omeškania 0,5 promile z dlžnej sumy, najmenej však 0,83 € za každý aj začatý mesiac omeškania. Zároveň je nájomca povinný uhradiť poštovné za zaslanie upomienky o nezaplatení nájomného.
5. Pri platbe nájomca uvedie, za ktorý mesiac platbu uhrádza. V prípade, že nájomca pri platbe neuvedie mesiac, za ktorý sa úhrada platí, alebo uvedie mesiac, ktorý už bol uhradený, alebo ak z úhrady nebude zrejmé, za ktoré obdobie nájomca úhradu poukazuje, je obdobie, ktoré bude úhradou pokryté, oprávnený určiť prenajímateľ sám, pričom spravidla pokryje najstaršiu splatnú pohľadávku.
6. Nájomca je povinný uhradiť prenajímateľovi skutočnú cenu za jednotlivé druhy plnení, ktoré prenajímateľ v súvislosti s užívaním bytu poskytuje sám, /alebo prostredníctvom subdodávateľov.
7. Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre výpočet nájomného, prenajímateľ má právo zmeniť i výšku mesačných preddavkov na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu, ak je pre to dôvod vyplývajúci z počtu osôb užívajúcich byt, zmeny právnych /alebo cenových predpisov, /alebo zo zmeny rozsahu plnení poskytovaných s užívaním bytu, ako aj o mieru inflácie vyhlásenej Štatistickým úradom SR. Prenajímateľ sa zaväzuje, že oznámi nájomcovi zmenu výšky nájomného a zmenu výšky preddavkov písomne pred ich splatnosťou.
8. Výšku nájomného a výšku mesačných preddavkov prenajímateľ zmení v prípadoch uvedených v ods. 7. tohto článku od prvého kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo prenajímateľa na vykonanie zmeny.

9. Na zabezpečenie nájomného má prenajímateľ bytu záložné právo k hnutelným veciam, ktoré sú v predmete nájmu a patria nájomcovi alebo osobám, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, s výnimkou vecí vylúčených z výkonu rozhodnutia.

V.

Evidencia príslušníkov domácnosti

1. V Evidenčnom liste, ktorý je Prílohou č. 1 tejto Zmluvy je uvedený počet osôb žijúcich s nájomcom v spoločnej domácnosti a ich vzťah k nájomcovi v čase uzatvorenia tejto Zmluvy.
2. Nájomca v deň vzniku nájomného vzťahu oznámi prenajímateľovi príslušníkov domácnosti, ktorí budú s ním v predmetnom byte bývať, s uvedením mena, priezviska a dátumu narodenia.
3. Pri zmene počtu osôb, ktoré sú uvedené v Evidenčnom liste, nájomca túto skutočnosť oznámi prenajímateľovi najneskôr do 5 dní od jej vzniku. Podmienkou akceptácie oznámenia je príslušný písomný overený doklad (rodný list, rozsudok súdu, sobášny list, úmrtný list), prípadne písomný, úradne overený prejav vôle osoby, ktorá opúšťa spoločnú domácnosť.
4. Pri znížení počtu osôb žijúcich s nájomcom v spoločnej domácnosti trvajúcom dlhšie ako tri po sebe nasledujúce kalendárne mesiace alebo v prípade, ak nájomca nebude môcť sám byt po rovnakú dobu užívať, je povinný túto skutočnosť písomne v lehote uvedenej v ods. 3 tohto článku oznámiť prenajímateľovi. V prípade nesplnenia tejto povinnosti, nebude prenajímateľ pri vyhotovovaní vyúčtovania služieb za príslušný rok na dočasné zníženie počtu osôb v byte alebo dočasnú nemožnosť užívania bytu nájomcom prihliadať.
5. Pri trvalom znížení počtu osôb je súčasťou oznámenia písomný a overený prejav vôle osoby, ktorá byt opustila (pri maloletých osobách prejav vôle zákonného zástupcu), pri úmrtiach úmrtný list.
6. Pobyt osoby prechodne sa zdržujúcej v byte je nájomca povinný oznámiť prenajímateľovi vtedy, ak pobyt presahuje 7 dní.

VI.

Doba nájmu

1. Prenajímateľ prenajíma byt nájomcovi na dobu určitú, a to **od 01.01.2022 do 31.12.2023**. Pri dodržaní všetkých podmienok nájmovej zmluvy má nájomca právo na predĺženie doby nájmu, o ktorom rozhoduje obecné zastupiteľstvo.
V prípade, ak chce nájomca opakovane uzatvoriť nájmnú zmluvu – predĺžiť dobu nájmu je povinný najneskôr tri mesiace pred uplynutím dohodnutej doby nájmu požiadať prenajímateľa o opakované uzatvorenie nájmovej zmluvy.

VII.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu sa predovšetkým spravujú ustanoveniami § 687 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších zmien a doplnkov. Právne vzťahy medzi prenajímateľom a nájomcom v tejto Zmluve neupravené sa spravujú všeobecnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka v znení neskorších zmien a doplnkov a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi.
2. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním, ako aj náklady spojené s bežnou údržbou bytu v súlade s § 5 a nasl. nariadenia vlády SR 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka a v súlade s Prílohou č. 1 k tomuto nariadeniu.
3. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu tých opráv v byte, ktoré je povinný znášať prenajímateľ.
4. Podľa dohody zmluvných strán je nájomca povinný na výzvu prenajímateľa alebo povereného zástupcu v požadovanej primeranej lehote zodpovedajúcej okolnostiam prípadu byt sprístupniť za účelom obhliadky technického stavu bytu ako aj za účelom kontroly spôsobu a rozsahu užívania bytu nájomcom.
5. Prenajímateľ je povinný odovzdať byt nájomcovi v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojený s užívaním bytu.
6. Nájomca je povinný byt udržiavať v stave spôsobilom na riadne užívanie a po skončení nájmu byt protokolárne odovzdať prenajímateľovi v užívaniashopnom stave, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a s hygienickou maľovkou. V opačnom prípade je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady vynaložené na tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu, v akom ho nájomca prevzal.
7. Nájomca nie je oprávnený dať prenajatý byt do podnájmu; v prípade porušenia tejto povinnosti má prenajímateľ právo od tejto Zmluvy odstúpiť, pričom odstúpenie prenajímateľa od Zmluvy je účinné dňom doručenia odstúpenia nájomcovi. Odstúpením od Zmluvy zanikajú všetky práva a povinnosti zmluvných strán.
8. Nájomca nesmie vykonať bez súhlasu prenajímateľa stavebné úpravy, alebo iné zmeny v byte a/alebo v dome, a to ani na vlastné náklady.
9. Prenajímateľ po skončení nájmu nie je povinný nahradiť nájomcovi náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal v byte bez súhlasu prenajímateľa, ani protihodnotu toho, o čo sa kvalita a vybavenie bytu zlepšili, a to ani vtedy, ak prenajímateľ od nájomcu nebude požadovať uvedenie bytu do pôvodného stavu.
10. Prenajímateľ po skončení nájomného vzťahu nie je povinný poskytnúť nájomcovi bytovú náhradu.

VIII.

Zánik nájmu bytu

1. Nájom bytu zanikne:
 - uplynutím dojednanej doby
 - odstúpením od zmluvy
 - písomnou dohodou medzi nájomcom a prenajímateľom
 - písomnou výpoveďou, ktorá musí obsahovať výpovednú lehotu. V dohode o skončení nájmu bytu musí byť presne určené, k akému dátumu nájom zaniká.
2. 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 výpoveď doručená druhej zmluvnej strane. Prenajímateľ môže nájomcovi určiť dlhšiu výpovednú lehotu.
3. Nájomný vzťah zaniká tiež, ak nájomca (alebo osoba s ním spoločne v predmetnom byte) hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatí nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu.
4. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu len z dôvodov uvedených v ustanoveniach § 711 ods. 1) zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník SR v znení neskorších zmien a doplnkov.
5. Prenajímateľ je oprávnený od Zmluvy odstúpiť, ak by o nájom bytu špecifikovaného v čl. II. ods. 1 tejto Zmluvy požiadal lekár ordinujúci v zdravotníckom stredisku v Obci Podhájska alebo učiteľ pracujúci v základnej škole alebo v materskej škole v Obci Podhájska.
6. Nájom bytu zaniká smrťou nájomcu.
7. Nájomný vzťah zaniká tiež v prípade, ak nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie.

IX.

Záverečné ustanovenia

1. Pokiaľ táto Zmluva neustanovuje inak, na nájomný vzťah vzniknutý na základe tejto Zmluvy sa vzťahujú ustanovenia §§ 685 - 719 zákona č.40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších zmien a doplnkov.
2. Zmluvné strany sa zaväzujú, že všetky spory vyplývajúce z nájomnej zmluvy budú prednostne riešiť vzájomnou dohodou.
3. Zmluvné strany sa zaväzujú, že všetky práva a povinnosti vyplývajúce z tejto nájomnej zmluvy budú riadne dodržiavať.

4. Nájomca týmto v zmysle zákona č. 18/2018 o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších právnych predpisov udeľuje súhlas prenajímateľovi, aby jeho osobné údaje boli v rozsahu meno, priezvisko, akademický titul, adresa trvalého bydliska, rodné číslo, dátum narodenia 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.
5. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia podľa ustanovenia § 47a ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov. Uzatvorenie nájmu od 01.01.2022 do 31.12.2023 bolo schválené uznesením Obecného zastupiteľstva obce Podhájska č. XXI/4/2021 zo dňa 13.09.2021.
6. Táto Zmluva bola vyhotovená v dvoch rovnopisoch, pričom jeden rovnopis je určený pre prenajímateľa a jeden pre nájomcu.
7. Prenajímateľ a nájomca vyhlasujú, že si túto nájomnú zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli, uzavreli ju dobrovoľne, určite, zrozumiteľne a bez tiesne a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.

V Podhájskej, dňa 29.09.2021

v. r.

.....
prenajímateľ

v. r.

.....
nájomca

Príloha č. 1. Evidenčný list

Nájomcom bytu č. 1, na ulici Zdravotnícka 500/8 v obci Podhájska nachádzajúceho sa na 1. poschodí v budove zdravotníckeho strediska so súpis. č.: 500, ktorá budova je postavená na par. reg. „C“ č. 646/3, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 4488 m², evidovanej na LV č. 1 vedenom Okresným úradom Nové Zámky, katastrálny odbor pre obec Podhájska, kat. úz.: Svätuša, je

meno, priezvisko, titul :

rodné priezvisko :

dátum a miesto narodenia :

rodinný stav :

V predmetnom byte bude bývať spolu : 4 osoby (vrátane nájomníka):

meno, priezvisko a dátum narodenia

1.

2.

3.

4.

5.

V Podhájskej, dňa 29.09.2021

.....
podpis nájomcu