

Zmluva o nájme bytu

číslo zmluvy: OcUPO/209/2024-002

uzatvorená podľa § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka

Prenajímateľ: OBEC PODHÁJSKA

adresa: **Zdravotnícka 322/2, 941 48 Podhájska**

v zastúpení: **RNDr. Jozef Krajmer, starosta obce**

IČO: **00309192**

číslo účtu: **predčíslenie účtu: 035, číslo účtu: 175727172, kód banky: 0200, VÚB Nové Zámky**

IBAN: **SK94 0200 0000 3501 7572 7172**

a

Nájomca: Veronika MAJCHRÁKOVÁ

dátum narodenia: **XXXX**

adresa nájomného bytu: **Zdravotnícka 623/6, 941 48 Podhájska**

uzavreli túto zmluvu o nájme bytu.

Čl. I

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ, ako výlučný vlastník nehnuteľnosti - **bytového domu v Podhájskej súpisné číslo 623/6** na ul. Zdravotnícka, na pozemku parc.č. 650/16 kat. územie Svätúša prenajíma nájomcovi **byt č. 4 na druhom nadzemnom podlaží** uvedeného bytového domu.
2. Byt pozostáva z troch obytných miestností, predsiene, komory, špajze, kuchyne, kúpeľne a WC. Podlahová plocha tohto bytu je **72,95 m²**.
3. Nájomca a osoby uvedené v evidenčnom liste majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory, spoločné zariadenia domu a príslušný priestor okolia nájomného domu na parcele č.650/3, ako aj používať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu. Spoločné priestory a zariadenia domu tvoria schodiskové priestory a miestnosť na uloženie bicyklov a kočíkov. S právom užívania týchto priestorov je spojená i povinnosť o ne sa starať a udržiavať ich.

Čl. II

Doba nájmu

1. Nájomný vzťah vzniká dňom **01.01.2025** a uzatvára sa na dobu určitú v trvaní 3 roky, t. j. do **31.12.2027**.
2. Nájomca má právo na predĺženie platnosti nájomnej zmluvy iba v prípade, ak dodržiava ustanovenia tejto zmluvy, platného Všeobecne záväzného nariadenia Obce Podhájska (ďalej len VZN) a príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka.
3. Nájomca minimálne 60 dní pred uplynutím doby nájmu uvedenej v bode 1. tohto článku musí písomne požiadať prenajímateľa o predĺženie platnosti nájomnej zmluvy. Prenajímateľ nemôže odmietnuť predĺženie platnosti nájomnej zmluvy v prípade splnenia podmienok uvedených v tomto odseku zo strany nájomcu.

Čl. III

Nájomné a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu

1. **Nájomca je povinný platiť mesačné nájomné vo výške 179,71 €**

z toho je:

nájomné za užívanie bytu	139,71 €
príspevok do fondu opráv	25,00 €
príspevok na správu a údržbu	15,00 €

Prenajímateľ má právo výšku príspevku do fondu a na režijné náklady každoročne upraviť o mieru inflácie vyhlásenej Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok a príspevok na poistenie stavby v závislosti od výšky poistného v príslušnom období.

2. Na úhradu plnení poskytovaných s užívaním bytu je nájomník povinný platiť prenajímateľovi **dodávku studenej vody, spotrebu el. energie v spoločných priestoroch domu a vývoz fekálií**. Úhrada sa bude vykonávať na základe vystavenej faktúry obecným úradom Podhájska vychádzajúc z vyúčtovacej faktúry dodávateľom danej služby.
3. Rozúčtovanie spotreby vody a vývozu fekálií bude na základe podružného vodomeru v každom byte a elektrická energia v spoločných priestoroch podľa počtu osôb bývajúcich v danom byte.
4. Nájomné je nájomca povinný platiť mesiac vopred a to vždy **do 25. dňa predchádzajúceho mesiaca** a to bezhotovostnou platbou na účet obce uvedený v záhlaví tejto zmluvy, **variabilný symbol = 623 6 4** a **do poznámky uviesť meno a priezvisko nájomcu**, alebo poštovou poukážkou na uvedený účet, alebo v hotovosti do pokladnice prenajímateľa.
5. V prípade, že nájomca nezaplatí nájomné alebo úhradu plnení poskytovaných s užívaním bytu uvedené v bode 2 čl. III do 5 dní po lehote splatnosti, je povinný prenajímateľovi zaplatiť poplatok z omeškania vo výške 0,5 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania, minimálne vo výške 1 €.

6. Zmenu výšky príspevkov môže prenajímateľ realizovať od 1. dňa mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zmenu vyvolala.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že zložená finančná čiastka vo výške 4 násobku mesačného nájomného bude použitá ako finančná záruka na zabezpečenie splácania nájomného, príspevkov a úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu a úhrad za prípadné poškodenie bytu. V prípade, že nájomca alebo osoby s ním bývajúce spôsobia škodu na byte alebo jeho zariadení, môže sa so súhlasom prenajímateľa použiť finančná záruka alebo jej časť vo výške spôsobenej škody na úhradu tejto škody. V prípade úhrady škody alebo jej časti z finančnej záruky je nájomca povinný zložiť túto finančnú záruku v pôvodnej výške, resp. doplatiť rozdiel do pôvodnej výšky najneskôr do 30 dní od použitia finančnej záruky, alebo jej časti na úhradu škody. Ak nájomca nesplní túto povinnosť, je to dôvod na nepredĺženie nájomnej zmluvy. Pri skončení nájomného vzťahu vráti prenajímateľ nájomcovi finančnú záruku. V prípade nedoplatkov na nájomnom, príspevkoch, na úhradách za plnenia poskytované s užívaním bytu a spôsobené škody, príp. iných nedoplatkov, vráti prenajímateľ nájomcovi finančnú záruku zníženú o dlžnú sumu, resp. výšku škody.

Čl. IV

Povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať ustanovenia Občianskeho zákonníka o nájme bytu, ustanovenia tejto zmluvy, ustanovenia Domového poriadku, ako aj povinnosti uložené príslušnými orgánmi.
2. Nájomca je povinný:
 - a) udržiavať byt v stave v akom ho prevzal,
 - b) riadne a včas informovať prenajímateľa o dôležitých skutočnostiach týkajúcich sa tohto bytu, najmä bezodkladne oznámiť prenajímateľovi zmenu počtu osôb žijúcich s ním v spoločnej domácnosti,
 - c) včas zabezpečiť vykonanie drobných oprav v byte, starať sa o bežnú údržbu bytu a hradiť náklady s tým spojené. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie opráv a o bežnú údržbu bytu, má prenajímateľ právo tak urobiť na svoje náklady, po predchádzajúcom upozornení nájomcu a požadovať od nájomcu náhradu nákladov,
 - d) oznámiť prenajímateľovi väčšie opravy v byte bez zbytočného odkladu a umožniť mu ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla,
 - e) riadne užívať byt aj spoločné priestory a zariadenia, dbať o to, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce nájomcom výkon ich práv,
 - f) odstrániť nedostatky a poškodenia v byte, na spoločných priestoroch a zariadeniach bytu a domu, ktoré spôsobil sám alebo tí, ktorí s ním bývajú.

3. Nájomca nesmie vykonávať v byte stavebné úpravy, ani inú podstatnú zmenu (ďalej len úpravy).
4. Nájomca nesmie prenechať byt alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe.
5. Nájomca nemôže v byte, alebo v jeho časti, vykonávať podnikateľskú činnosť bez písomného súhlasu prenajímateľa.
Porušenie tejto povinnosti, ako aj povinností uvedených v bodoch 3 a 4 tohto článku sa bude považovať za hrubé porušenie povinností nájomcu (§ 711, ods.1. písm. b/ Občianskeho zákonníka).
6. Nájomca je v prípade ubytovania blízkej osoby, ktorá nie je zapísaná v evidenčnom liste na dobu dlhšiu ako 14 dní, povinný nahlásiť túto skutočnosť prenajímateľovi.
7. Nájomca je povinný umožniť prístup prenajímateľovi do bytu s cieľom prekontrolovať technický stav bytu a dodržiavanie zmluvných podmienok.
8. Nájomca je povinný umožniť prístup do bytu zamestnancom Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR, Okresného úradu - odbor výstavby a bytovej politiky v Nitre a iných kontrolných orgánov s cieľom vykonania kontroly technického stavu bytu.
9. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.
10. Nájomca je povinný na požiadanie nahlásiť prenajímateľovi stav spotreby vody odčítaný na svojom bytovom vodomere.

Čl. V

Zánik nájmu bytu

1. Nájom bytu zaniká:
 - a) uplynutím doby nájmu
 - b) písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom
 - c) písomnou výpoveďou nájomcu, pričom nájom bytu sa skončí uplynutím výpovednej doby. Výpovedná doba je 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola prenajímateľovi výpoveď doručená. Nájomca môže vypovedať nájom bytu bez uvedenia dôvodu.
 - d) prenajímateľ môže nájom bytu vypovedať ak nájomca:
 - hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil nájomné, príspevky alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 2 mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu
 - nájomca alebo ten, kto s ním býva, hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory, alebo spoločné zariadenia domu
 - využíva prenajatý byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie, alebo

ak nájomca alebo ten kto s ním býva, sústavne porušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome

- pri novom prepočítaní výšky príjmov začiatkom bežného kalendárneho roka, nebude spĺňať podmienku, že jeho mesačný príjem osôb s ním bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa § 3 zákona č. 601/2003 Z. z. o životnom minime v znení neskorších predpisov, neprevýšil trojnásobok životného minima (§ 2 zákona č. 601/2003 Z. z. v znení neskorších predpisov) platného k 31. decembru predchádzajúceho roka, vypočítaného pre nájomcu a osoby, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne, pritom mesačný príjem sa vypočíta z príjmu (§ 4 zákona 601/2003 Z. z. v znení neskorších predpisov) za predchádzajúci kalendárny rok ako podiel tohto príjmu príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal.

e) smrťou nájomcu bytu.

Nájom bytu sa skončí uplynutím výpovednej doby. Výpovedná doba je 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi výpoveď doručená.

2. Nájomca je povinný v deň skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi byt v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na opotrebenie, aké je obvyklé pri riadnom užívaní a údržbe, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti prenajímateľovi vznikla. Ak sa nájomca dostane do omeškania s odovzdaním bytu prenajímateľovi, je povinný zaplatiť mu zmluvnú pokutu vo výške 20 € za každý deň omeškania.
3. O odovzdaní bytu spíšu zmluvné strany zápisnicu, v ktorej sa opíše najmä stav bytu v čase jeho odovzdania prenajímateľovi.
4. Nájomca berie na vedomie, že po uplynutí doby na ktorú bol nájom dojednaný, nemá právo na náhradný byt, náhradné ubytovanie ani prístrešie (ďalej len bytové náhrady). Rovnako nemá právo na bytovú náhradu, ak nájom bytu skončil výpoveďou prenajímateľa z dôvodov uvedených v bode 1.písm. d) tohto článku zmluvy.

Čl. VI.

Záverečné ustanovenia

1. Zmluvu je možné meniť a dopĺňať výlučne písomnými dodatkami podpísanými oboma zmluvnými stranami. Ustanovenia čl. III. bod 6 zmluvy nie sú týmto dotknuté.
2. Vzťahy touto zmluvou neupravené sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka, príslušnými všeobecne záväznými právnymi predpismi a VZN.
3. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch vyhotoveniach, z ktorých jedno dostane prenajímateľ a jedno vyhotovenie dostane nájomca. Zmluva je platná dňom podpisu a účinná nasledujúcim dňom po zverejnení v Centrálnom registri zmlúv.
4. Zmluvné strany prehlasujú, že túto dohodu uzavreli slobodne, vážne, určite a zrozumiteľne, že obsahuje ich skutočnú vôľu, o prejave a obsahu ktorej ani v budúcnosti nemôžu vzniknúť žiadne pochybnosti. Zároveň prehlasujú, že jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.

5. Nájomca v zmysle zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov svojím podpisom na tejto zmluve potvrdzuje, že súhlasí so spracovávaním jeho osobných údajov prenajímateľom v rozsahu údajov uvedených v záhlaví tejto zmluvy na účel vedenia týchto údajov v evidencii nájomcov a v prípade porušenia záväzkov vyplývajúcich z tejto zmluvy a vzniku pohľadávky prenajímateľa aj vo všetkých informačných systémoch súvisiacich s vymáhaním týchto pohľadávok na súde vrátane výkonu rozhodnutia. Nájomca dáva tento súhlas až do doby vyrovnania všetkých záväzkov vyplývajúcich z tejto zmluvy.
6. V prípade ak prenajímateľ bude odpredávať byt do osobného vlastníctva má nájomca bytu predkupné právo na užívaný byt.

V Podhájskej dňa

.....
prenajímateľ

Obec Podhájska
RNDr. Jozef Krajmer
starosta obce

.....
nájomca

Veronika Majchráková

<i>Por. č.</i>	<i>Meno a priezvisko</i>	<i>dátum narodenia</i>	<i>poznámka</i>
----------------	--------------------------	------------------------	-----------------

strana 7 z 7