Zmluva o nájme bytu

uzatvorená podľa § 685 a násl. zákona č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov

Zmluvné strany:

Prenajímateľ: **Obec Veľké Kostoľany**
sídlo: M. R. Štefánika 800/1, Veľké Kostoľany
IČO: 313149
Zastúpená: Mgr. Gilbertom Liškom, starostom obce

(ďalej len prenajímateľ)

a

Nájomca:
Anna Límová rodená Adamcová, štátny občan SR, trvalo bytom Veľké Kostoľany, Kanižská 193/59
(ďalej len nájomca)

uzatvorili túto zmluvu o nájme bytu:

ČLÁNOK I.
PREDMET ZMLUVY

1. Predmetom tejto zmluvy je nájom bytu uvedeného a opísaného v článku II. tejto zmluvy nájomcom.

2. Prenajímateľ je vlastníkom stavby – bytový dom, so súpisným číslom: 193, na ulici Kanižská vo Veľkých Kostoľanoch, orientačné číslo 59, postavenom na pozemku parcelné č. 325/2, nachádzajúci sa v katastrálnom území Veľké Kostoľany, ktorý je evidovaný na Liste vlastníctva č.1700 vedenom Okresným úradom Piešťany /ďalej len „bytový dom"/, v ktorom sa nachádza prenajímaný byt (predmet nájmu).

ČLÁNOK II.
PREDMET NÁJMU

1. Predmetom nájmu je dvojizbový byt č. 2 nachádzajúci sa v bytovom dome.

2. Predmetný byt pozostáva z:
   - obývacej izby + kuchyne spolu o ploche 25,60 m^2, izby o ploche 18,75 m^2
   - príslušenstva: predsieň o ploche 7,17 m^2, kúpeľňa o ploche 5,20 m^2, WC o ploche 0,96 m^2, komory o ploche 2,13 m^2, balkónu o ploche 5,76 m^2, skladového priestoru o ploche 6,55 m^2, podiel v spoločných priestoroch o ploche 13,16 m^2.

3. Celková podlahová plocha bytu, vrátane príslušenstva je 85,28 m^2.

4. Súčasťou bytu je jeho vnútorné vybavenie:
   - plynový kotol ústredného kúrenia s ohrievačom teplej vody,
   - kuchynská linka s kombinovaným plynovým sporákom a digestorom a
   - izbový termostat, domový telefón, sanita (vodovodné batérie, vaňa, umývadlo), bytové vodovodné, kanalizačné, elektrické, teplonosné prípojky, okrem tých súčastí, ktoré sú určené na spoločné užívanie nájomcov bytov v bytovom dome.

   Okrem týchto zariadení nie je byt vybavený iným zariadením.

ČLÁNOK III.
VZNIK A DOBA NÁJMU

1. Prenajímateľ prenecháva do nájmu byt opísaný v článku I. a v článku II. tejto zmluvy spolu s jeho príslušenstvom a zariadením nájomcovi. Nájomca byt spolu s jeho príslušenstvom a zariadením do nájmu preberá. Nájomca je oprávnený spolu s bytom užívať aj spoločné časti a spoločné zariadenia bytového domu, a príslušenstvo bytového domu.

2. Prenajímateľ upravil režim prenájmu nájomných bytov všeobecne záväzným nariadením obce Veľké Kostoľany č. 4/2018 (ďalej len nariadenie obce). Nájomca vyhlasuje, že toto nariadenie obce pozná, berie ho na vedomie a zaväzuje sa dodržiavať všetky jeho ustanovenia, a to i v prípade ich zmien a doplnkov, ktoré vykoná obecné zastupiteľstvo obce v budúcnosti.

3. Nájomný vzťah vzniká dňa: 01.06.2021

4. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi byt spolu s príslušenstvom a zariadením v stave spôsobilom na jeho riadne užívanie, a to na dobu určitú do: 31.05.2024.

5. Nájomca má právo na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy na byt na dobu určitú, pri dodržaní podmienok tejto nájomnej zmluvy, nariadenia obce a zákona č. 443/2010 Z .z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní /ďalej len zákon č. 443/2010 Z .z. o dotáciách – za takýto predpis bude považovaný aj taký právny predpis, ktorý prípadne nahradí v budúcnosti uvedený zákon).

6. O možnosti opakovaného uzatvorenia nájomnej zmluvy bude prenajímateľ nájomcu informovať minimálne 3 mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu bytu.

7. Nájomca, ak má záujem o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy, musí najmenej 60 dní pred dňom skončenia nájmu doručiť prenajímateľovi písomnú žiadosť o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy spolu s dokladmi vyžadovanými nariadením obce a preukazujúcimi splnenie podmienok nariadenia obce a zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách.

8. Nájomca vyhlasuje, že sa so stavom prenajatého bytu, jeho príslušenstva a zariadenia oboznámil pred podpísaním tejto zmluvy, mal možnosť jeho obhliadky a zaväzuje sa, že bude užívať byt spolu s jeho príslušenstvom a zariadením na účely bývania.

9. Popis bytu, výmery izieb a príslušenstva sú (bližšie) uvedené (opísané) v evidenčnom liste, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy ako príloha č. 1.

10. **Finančná zábezpeka.** Nájomca pred uzatvorením tejto zmluvy na základe Zmluvy o nájme bytu uzatvorenej dňa 31.5.2018 uhradil v prospech bankového účtu – číslo: IBAN: SK0209000000005074470868, vedený v banke: Slovenská sporiteľňa a.s., s variabilným symbolom: 193592, peňažné prostriedky ako finančnú zábezpeku vo výške určenej v nariadení obce (trojnásobku mesačného nájomného), ktorú je prenajímateľ oprávnený si ponechať a nevrátiť ju po zániku Zmluvy o nájme bytu zo dňa 31.5.2018 nájomcovi, pričom v tejto súvislosti sa tak zmluvné strany dohodli, že si tak nájomca plní a splní povinnosť zaplatiť finančnú zábezpeku podľa tejto zmluvy prenajímateľovi a prenajímateľ je oprávnený ponechať si už zaplatené peňažné prostriedky pre účely finančnej zábezpeky podľa tejto zmluvy, pričom táto finančná zábezpeka je určená na zabezpečenie plnenia (platenia) dohodnutého nájomného a dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a zároveň zaplatenia prípadných škôd spôsobených nájomcom alebo členmi jeho domácnosti na byte a spoločných častiach a zariadeniach bytového domu. Nájomca sa zaväzuje po prípadnom použití finančnej zábezpeky túto doplniť do určenej výšky, a to do 10 dní od písomnej požiadavky prenajímateľa, v ktorej prenajímateľ zároveň upovedomí nájomcu o použití finančnej zábezpeky alebo jej časti.

11. Prenajímateľ je oprávnený použiť finančnú zábezpeku zloženú nájomcom na úhradu pohľadávok prenajímateľa voči nájomcovi na nájomnom, na úhradách za plnenia, na poplatku z omeškania a na opravy bytu, zariadenia a vybavenia bytu a tiež bytového domu, ktoré škody spôsobil nájomca alebo členovia jeho domácnosti.

12. Po skončení nájmu, v prípade, že nájomca bude mať uhradené všetky platby a nebude tak existovať pohľadávka prenajímateľa voči nájomcovi a zároveň nájomca riadne odovzdá byt prenajímateľovi, finančná zábezpeka alebo jej zostávajúca časť bude vrátená nájomcovi do 15 dní od prevzatia bytu prenajímateľom. V prípade, že na základe žiadosti nájomcu o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy k predmetu nájmu a po splnení určených podmienok bude uzatvorená nová nájomná zmluva, prenajímateľ nebude povinný finančnú zábezpeku alebo jej zostávajúcu časť vrátiť nájomcovi, ale bude oprávnený si ju ponechať za účelom splnenia povinnosti nájomcu poskytnúť prenajímateľovi finančnú zábezpeku podľa novej nájomnej zmluvy (čím nie je dotknutá povinnosť nájomcu zabezpečiť úhradu finančnej zábezpeky prenajímateľovi do výšky podľa novej nájomnej zmluvy), pričom v rozsahu, v akom sa budú tieto vzájomné pohľadávky kryť, dôjde k ich započítaniu k okamihu účinnosti novej nájomnej zmluvy (pri opakovanom nájme bytu).

13. Ak nedôjde k uzatvoreniu nájomnej zmluvy, prenajímateľ je povinný už prijatú finančnú zábezpeku bez zbytočného odkladu vrátiť nájomcovi.

ČLÁNOK IV.
PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

1. PRENAJÍMATEĽ SA ZAVÄZUJE:

a) byt spolu s jeho príslušenstvom a zariadením v stave spôsobilom na jeho obvyklé užívanie (na bývanie) počas trvania nájomného vzťahu udržiavať na svoje náklady.
b) zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu a spoločných častí a zariadení bytového domu.

2. NÁJOMCA SA ZAVÄZUJE:

a) byt spolu s jeho príslušenstvom a zariadením, spoločné priestory a spoločné zariadenia domu riadne užívať,
b) riadne a včas platiť nájomné a odplaty za služby a plnenia spojené s nájmom (užívaním) bytu,
c) oznámiť prenajímateľovi počet osôb tvoriacich jeho domácnosť s uvedením ich mena a priezviska, pričom tieto osoby budú uvedené v evidenčnom liste, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy ako príloha č. 1.
d) vykonávať drobné opravy bytu na svoje náklady a uhrádzať všetky náklady spojené s bežnou údržbou bytu.
e) po skončení nájmu bytu tento vrátiť spolu s jeho príslušenstvom a zariadením v stave akom ho prevzal a s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie.
f) umožniť vstup prenajímateľa do bytu za účelom kontroly bytu, vykonania opráv a údržby bytu, spoločných častí a spoločných zariadení domu, ako aj za účelom kontroly stavu meračovo dodávaných médií (najmä vodomeru), a to po nevyhnutnú dobu na základe predchádzajúcej žiadosti prenajímateľa;
takúto povinnosť má aj voči zamestnancom Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR, príslušných orgánov štátnej správy, správcu bytového domu a iných kontrolných orgánov, za účelom kontroly (technického) stavu bytu, a to v súlade a za podmienok upravených v zákone č.443/2010 Z. z.
g) hlásiť nutnosť opráv, ktoré má znášať prenajímateľ, bez zbytočného odkladu a súčasne mu umožniť ich riadne vykonanie.
h) zabezpečiť dodržiavanie protipožiarnej bezpečnosti a starostlivosť o požiarne zariadenia a hasiace prístroje v bytovom dome,
i) pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv, a užívať tak byt spôsobom, aby nenarušoval pokojné bývanie ostatných nájomcov bytov v bytovom dome.
j) odstrániť závady a poškodenia predmetu nájmu, ktoré spôsobil sám, resp. tí, ktorí s ním predmet nájmu užívajú.
k) neposkytnúť predmet nájmu do užívania akejkoľvek tretej osobe (najmä do podnájmu).
l) realizovať akékoľvek stavebné úpravy či iné zmeny na predmete nájmu len základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, pričom prenajímateľ a nájomca sa výslovne dohodli, že nájomca nemá po skončení nájmu ani nárok na protihodnotu toho, o čo by sa zvýšila (prípadne) hodnota predmetu nájmu v dôsledku opráv, úprav či zmien predmetu nájmu nájomcom alebo v dôsledku akýchkoľvek iných skutočností.

3. ĎALŠIE POVINNOSTI NÁJOMCU:

a) rešpektovať všetky povinnosti dané nariadením obce.
b) prihlásiť seba a všetky osoby tvoriacich jeho domácnosť uvedené v evidenčnom liste na trvalý pobyt v obci Veľké Kostoľany, a to na adrese bytu (predmetu nájmu), ak nájomca a tieto osoby nie sú prihlásené na trvalý pobyt v obci Veľké Kostoľany k okamihu uzatvorenia tejto zmluvy na inej adrese, a zároveň neprihlásiť na trvalý ani prechodný pobyt v prenajatom byte žiadnu inú osobu (bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa).

c) prenajatý byt nevymení ani neuskutoční prevod práv vyplývajúcich z nájmu bytu na iné osoby.
d) byt v posledný deň trvania nájmu uvoľniť, vypratať, upratať a odovzdať ho prenajímateľovi a umožniť mu s ním nakladať.
e) na svoje náklady odstrániť všetky škody vzniknuté na prenajatom byte, ktoré prenajímateľ zistí po odovzdaní bytu, a to v lehote do 30 dní odo dňa výzvy na ich odstránenie.
f) oznámiť bezodkladne prenajímateľovi zmenu počtu osôb žijúcich v spoločnej domácnosti s nájomcom v byte.

ČLÁNOK V.
NÁJOMNÉ A OSTATNÉ ÚHRADY ZA PLNENIA SPOJENÉ S UŽÍVANÍM BYTU

1. Nájomca je povinný plniť za užívanie bytu tieto peňažné povinnosti:

   a) platiť nájomné vo výške 145,82 EUR mesačne, v prípade trvania nájmu len po časť mesiaca v jeho pomernej výške (výška je určená podľa nariadenia obce a príslušných právnych predpisov na základe vzájomnej dohody);

   b) platiť vo forme preddavkov úhrady za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu (najmä vodné, stočné, úhrada za dodávku elektrickej energie v spoločných priestoroch a zariadeniach bytového domu) vo výške uvedenej v evidenčnom liste, ktorý tvorí prílohu tejto zmluvy,

   c) platiť poistné na povinnú poistku (poistenie nehnuteľnosti bytového domu) vo výške uvedenej v evidenčnom liste (aktuálne vo výške 12,79 EUR mesačne), ktorý tvorí prílohu tejto zmluvy.

2. Povinnosti podľa bodu 1 tohto článku má nájomca odo dňa vzniku nájmu až do dňa odovzdania bytu prenajímateľovi.

   Všetky úhrady je povinný nájomca platiť formou bezhotovostného prevodu, prípadne vkladom na bankový účet – číslo: IBAN SK8809000000000280663748, vedený v banke: Slovenská sporiteľňa, a.s., a variabilným symbolom (VS): 193592, prípadne formou poštového poukazu (na účet) prostredníctvom poštového podniku v prospech prenajímateľa (bankového účtu uvedeného v tomto bode 2.). Prenajímateľ je oprávnený zmeniť bankový účet, o ktorej zmene je povinný písomne informovať nájomcu. Nájomca je povinný následne zabezpečiť uhrádzanie všetkých platieb v prospech (nového) bankového účtu oznámeného mu prenajímateľom v zmysle predchádzajúcej vety.

3. Nájomca je povinný platiť na základe uzatvorenej zmluvy firme Katelstav s.r.o., Veľké Kostoľany, IČO: 36 227 978, poplatok za používanie káblovej televízie.

4. Nájomné spolu s preddavkami na úhradu za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu, príspevkom do fondu prevádzky, údržby a opráv a povinnú poistku sú splatné vždy do 25. dňa kalendárneho mesiaca vopred za nasledujúci mesiac. Nájomné a ostatné povinné platby za obdobie prvého mesiaca trvania nájmu je nájomca povinný zaplatiť najneskôr do troch dní odo dňa uzatvorenia tejto zmluvy.

5. Nájomca je povinný platiť samostatné úhrady za dodávku elektrickej energie, plynu, poplatky za TV a rozhlas a poplatky za používanie JTS priamo ich poskytovateľom – dodávateľom. Prenajímateľ nezodpovedá za ich riadne poskytovanie – dodávku.

6. Zúčtovanie zálohových platieb (najmä platieb za vodné, stočné a za dodávku elektrickej energie pre spoločné priestory bytového domu) je prenajímateľ povinný vykonať na základe faktúr predložených dodávateľom tohto média, najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka. Nedoplatok sa nájomca zaväzuje uhradiť do 15 dní po vykonaní zúčtovania, preplatok bude nájomcovi vrátený do 15 dní po vykonaní zúčtovania.

7. Prenajímateľ je oprávnený meniť výšku nájomného, výšku preddavkových platieb na úhradu za plnenia spojené s užívaním bytu, a to v závislosti od zmeny právnych, prípadne cenových predpisov, rozhodnutia prijatého v súlade a na základe zákona č. 182/1993 Z. z., zmeny počtu osôb bývajúcich v byte, zmeny rozsahu poskytovaných služieb, podľa skutočnej spotreby plnené v prechádzajúcich obdobiach alebo na základe iných skutočností, ktoré majú vplyv na výšku nájomného, z dôvodu zmeny výšky zákonom č. 443/2010 Z. z. povinne vytváraného povinného fondu, alebo preddavkových platieb. Rovnako je oprávnený prenajímateľ meniť výšku poistného na povinnú poistku (poistenie nehnuteľnosti bytového domu), a to v závislosti od zmeny právnych, prípadne cenových predpisov, zmeny poistnej zmluvy alebo zmeny poistného plateného príslušnej poisťovni. Pri každej zmene prenajímateľ túto zmenu oznámi nájomcovi formou vyhotovenia nového evidenčného listu a prehľadu platieb, pričom každá zmena bude účinná od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom nastala skutočnosť odôvodňujúca príslušnú zmenu. V prípade úpravy výšky nájomného dôjde zároveň k úprave výšky finančnej zábezpeky, pričom v prípade jej zníženia vzniknutý rozdiel prenajímateľ nájomcovi vráti, v prípade jej zvýšenia nájomca bude povinný túto doplniť do určenej (novej) výšky, a to v oboch prípadoch v lehote 10 dní od účinnosti zmeny (výšky nájomného).

8. Nájomca berie na vedomie, že v prípade omeškania so zaplatením nájomného alebo úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu, vrátane povinnosti platiť preddavky, je povinný zaplatiť poplatok z omeškania (ust. § 697 Občianskeho zákonníka).

ČLÁNOK VI.
ODOVZDANIE A PREVZATIE BYTU, ODSTRÁNENIE VÁD PREDMETU NÁJMU

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať byt spolu s jeho príslušenstvom a zariadením v stave spôsobilom na jeho riadne užívanie a nájomca sa zaväzuje byt spolu s jeho príslušenstvom a zariadením prevziať, a to v deň uzatvorenia tejto nájomnej zmluvy, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak.

2. Prenajímateľ je povinný odstrániť na svoje náklady všetky vady predmetu nájmu, ktoré zistí nájomca pri prevzatí predmetu nájmu, a ktoré by bránili riadnemu užívaniu bytu, najneskôr do 30 dní odo dňa uzatvorenia tejto zmluvy.

ČLÁNOK VII.
SKONČENIE NÁJMU, BYTOVÉ NÁHRADY

1. Nájom sa ukončí uplynutím doby nájmu.

2. Nájom bytu zaniká tiež na základe písomnej dohody zmluvných strán.

3. Nájomca je oprávnený vypovedať nájomnú zmluvu (z akéhokoľvek dôvodu alebo bez uvedenia dôvodu) s výpovednou lehotou tri mesiace.

4. Prenajímateľ je oprávnený vypovedať nájomnú zmluvu podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka. Výpovedná lehota je zmluvnými stranami dohodnutá na tri mesiace pokiaľ z platných právnych predpisov nevyplýva iná lehota.

   Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu (tiež v prípadoch), ak:

   a) nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil včas nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 3 mesiace,

   b) ak nájomca predmet nájmu užíva (bez súhlasu prenajímateľa) na iné účely ako na bývanie,

   c) nájomca alebo člen jeho domácnosti či iná osoba užívajúca predmet nájmu hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia bytového domu,

   d) nájomca alebo člen jeho domácnosti či iná osoba užívajúca predmet nájmu sústavne porušujú pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozujú bezpečnosť alebo porušujú dobré mravy v bytovom dome,

   e) nájomca umožní užívanie predmetu nájmu inej osobe ako osobe uvedenej v evidenčnom liste,

   f) nájomca a všetky osoby s ním bývajúce v byte sa neprihlásia k trvalému pobytu do 1 mesiaca odo dňa uzatvorenia tejto zmluvy v obci Veľké Kostoľany, ak takúto povinnosť majú podľa tejto zmluvy.

5. Výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená a skončí posledným dňom príslušného mesiaca (v závislosti od dĺžky výpovednej lehoty).

6. V posledný deň trvania nájmu je nájomca povinný byt upratať, vypratať a odovzdať ho prenajímateľovi v stave primeranom dobe užívania, pričom v plnej miere zodpovedá za (vzniknuté) škody. Nájomca je zároveň povinný uhradiť nájomné a úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu, vrátane skutočných nákladov (na základe zúčtovania zálohových platieb), a to aj v prípade, ak by k ich zúčtovaniu došlo po zániku nájmu za obdobie trvania nájmu.

7. V prípade predmetu nájmu nie je možné uskutočniť prechod nájmu bytu v zmysle § 706 a nasl. Občianskeho zákonníka.

8. Nájomca po skončení nájmu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady.

ČLÁNOK VIII.
SPOLOČNÉ A ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Nájomnú zmluvu možno meniť len písomnou dohodou zmluvných strán.

2. Vo všetkých veciach, ktoré nie sú výslovne upravené medzi zmluvnými stranami touto zmluvou platia príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka a ostatných všeobecne záväzných predpisov.

3. Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch. Každá zo zmluvných strán obdrží po jednom vyhotovení.

4. Zmluvné strany potvrdzujú, že táto zmluva bola spísaná na základe slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne prejavenej vôle účastníkov, nie v tiesni a nie za nápadne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne podpísali.

5. Nájomca svojím podpisom potvrdzuje, že bol oboznámený s „Informáciou pre dotknuté osoby podľa ust. § 20 zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a podľa čl. 14 Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2016/679 z 27. apríla 2016 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov“ umiestnenou na internetovej stránke obce – www.velkekostolany.sk.

6. Táto zmluva na základe zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších právnych predpisov (ďalej len „***Infozákon***“) nadobúda platnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcom po dni jej zverejnenia v súlade s Infozákonom a Občianskym zákonníkom na webovom sídle prenajímateľa.

Vo Veľkých Kostoľanoch, dňa 31.05.2021

.....
Obec Veľké Kostoľany
Mgr. Gilbert Liška, starosta obce
prenajímateľ

.....
Anna Límová
nájomca