

Nájomná zmluva č.1/2022 o nájme bytovej jednotky č. 7 - 471/23

ktorú v zmysle § 685 Občianskeho zákonníka uzatvorili medzi sebou zmluvné strany

Prenajímateľ:

Názov: **Obec Ohrady**
So sídlom: **Obecný úrad Ohrady, Nový rad 267/8, 930 12 Ohrady**
Zastúpená: **Ing. Anikó Rabay – starostka obce**
IČO: **00305634**
DIČ: **2021139769**
IBAN : **SK38 0200 0000 0009 2052 4122**

d'alej len „prenajímateľ“
a

Nájomca:

Meno a priezvisko: **Erzsébet Péntes**
Rodné číslo:
Narodená:
Bydlisko:

d'alej len „nájomca“

dňa 30.11.2022 za nasledovných podmienok:

I. Predmet zmluvy

Predmetom tejto zmluvy je zriadenie nájomného vzťahu k **dvojizbovému nájomnému bytu č. 7**, nachádzajúceho sa v 9 bytovej jednotke na adrese:

Ohrady, Pažitná ulica č. 471/23 (ďalej len „byt“).

Byt pozostáva z týchto miestností : predsieň 8,5 m², kúpeľňa 7,25 m², obývacia izba 21,65 m², spálňa 13,65 m², kuchyňa 4,8 m², t.j. spolu 55,85 m². K bytu ešte patrí balkón o výmere 12,26 m² a úložný priestor mimo bytu 2,4 m².

1.1 Príslušenstvom bytu je elektrický sporák a kuchynská linka. Životnosť príslušenstva bytu je : elektrický sporák – 15 rokov, kuchynská linka – 20 rokov od odovzdania bytového domu do užívania.

V prípade zničenia príslušenstva pred touto dobou je nájomník povinný si zaobstarat' náhradu na vlastné náklady, bez nároku na náhradu týchto nákladov.

Spoločnými priestormi domu sú : závetrie 3,75 m², hala so schodmi 25,83 m², kotolňa 1,75 m² a spoločný balkón 6,09 m² .

1.2 Spoločným príslušenstvom bytu sú plynový kotol a plynový bojler na príslušnom podlaží.

1.3 Podrobnosti o užívaní spoločných priestorov a zariadení upravuje domáci poriadok. Nájomca prehlasuje, že byt aj príslušenstvo mu boli odovzdané v stave spôsobilom na riadne užívanie, bez akýchkoľvek viditeľných závad, ktoré by bránili užívaniu a bol riadne oboznámený s domácim poriadkom, vzťahujúcim sa na daný byt.

1.4 Prenajímateľ týmto prenecháva predmet zmluvy podľa bodu 1.1 nájomcovi na dočasné užívanie za podmienok uvedených v tejto zmluve, nájomca toto užívanie prijíma a zaväzuje sa platiť prenájomcovi dohodnuté nájomné obsiahnuté v čl. IV. tejto zmluvy.

1.5 Prenajímateľ prenecháva predmet zmluvy do užívania výlučne nájomcovi uvedenému v tejto zmluve a osobám žijúcim v spoločnej domácnosti s nájomcom, ktorí sú spolu s nájomcom prihlásení na trvalý pobyt v obci Ohrady.

II. Popis bytovej jednotky

2.1 Prenajímateľ odovzdáva nájomcovi predmet zmluvy - **byt č. 7** o výmere **55,85 m²**, nachádzajúci sa v bytovom dome so súp. č. 471/23 na pozemku parc. č. 128/39, kat. územia Ohrady, ktorý je vedený na LV č.1563, Okresného úradu Dunajská Streda, katastrálny odbor vrátane jeho vybavenia a príslušenstva - vnútorná inštalácia ako potrubné rozvody vody, plynu, ústredného kúrenia, elektroinštalácie, kanalizácie k bytu okrem stúpajúcich vedení, ktoré sú určené na spoločné užívanie,

- ďalšie vybavenia bytu sú plastové okná, dlažba v kúpeľni, v ostatných miestnostiach laminátová parketa, vnútorné dvere, výhrevné telesá, kuchynská linka s pracovnou doskou, drez vodovodnou batériou, sporák a digestor,
- vybavenie kúpeľne je : obklad, WC, vaňa s vodovodnou batériou, umývadlo s vodovodnou batériou, ventilačný systém
- vlastníctvo bytu vrátane jeho vybavenia a príslušenstva je ohraničené vstupnými dverami do bytu vrátane zárubne a zámku do dverí ako aj hlavnými uzavieracími ventilmi prívodu teplej a studenej vody, plynu a elektrickými poistkami pre byt,
- medzi vybavenie bytu patrí aj technologické zariadenie na rozvod plynu do bytu, ktoré je však umiestnené mimo bytu, v spoločnej miestnosti bytového domu, v kotolni, ktoré technologické zariadenie patrí do výlučného vlastníctva vlastníka bytu.

2.2 Bytová jednotka je užívania schopná a všetky predmety a zariadenia nachádzajúce sa v byte sú funkčné. Stav bytu ku dňu jeho prevzatia sa opíše v preberacom protokole, ktorý podpíšu obe zmluvné strany a bude prílohou tejto zmluvy. Vnútorné steny bytu sú omietané a natierané bielou farbou.

2.3 Nájomca sa zaväzuje vykonávať v prenajatej bytovej jednotke drobné opravy súvisiace s jeho užívaním a uhrádzať náklady s jeho bežnou údržbou. Nutnosť výkonu opráv, ktoré má znášať prenájomcovi je povinný oznámiť mu bez zbytočného odkladu a súčasne mu umožniť ich vykonanie. V opačnom prípade zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti. Zaväzuje sa tiež predmetnú bytovú jednotku a zariadenie bytu užívať riadne a riadne užívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.

2.4 Nájomca sa zaväzuje nevykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny v bytovej jednotke bez písomného súhlasu prenájomcu, a to ani na svoje vlastné náklady.

2.5 Zmluvné strany berú na vedomie, že oprávnenie prenájomcu na výkon stavebných prác resp. iných podstatných zmien v byte je viazané na súhlas nájomcu, ktorý ho môže odmietnuť len z vážnych dôvodov. Ak však prenájomca bude vykonávať také úpravy na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, je nájomca povinný ich vykonanie umožniť, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla. Nájomcovi vzniká povinnosť objednávať u odborne spôsobilej osoby revízie na vlastné technické zariadenia (práčka, chladnička, televízia) podľa odporúčania výrobcu. Revízie na technické zariadenia, ktoré sú súčasťou bytovej jednotky, vykonáva prenájomca.

III. Trvanie a skončenie nájmu

- 3.1 Nájom bytovej jednotky vzniká uzavretím zmluvy o nájme.
3.2 Zmluva o nájme sa uzatvára na dobu určitú v súlade s bodom 5.4 a 5.5

od 01.12.2022 do 15.02.2024.

3.3 Ak nájomca splní všetky zmluvné podmienky, má právo na opakované uzavretie nájomnej zmluvy. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude prenajímateľ informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu.

3.4 Nájom končí:

- uplynutím doby nájmu, ak nedôjde k predĺženiu nájomnej zmluvy,
- odstúpením prenajímateľa od zmluvy,
- písomnou dohodou zmluvných strán,
- zničením predmetu nájmu alebo budovy s príslušenstvom,
- uplynutím výpovednej doby,
- ak nájomca prenajme bytovú jednotku tretej osobe bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa.

3.5 Prenajímateľ i nájomca môže túto zmluvu jednostranne vypovedať. Výpovedná doba je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.

3.6 Prenajímateľ môže zmluvu jednostranne vypovedať z dôvodov uvedených v § 711 Občianskeho zákonníka. Prenajímateľ má taktiež právo odstúpiť jednostranne od tejto zmluvy, pokiaľ nájomca bude sústavne a opakovane meškať s úhradou mesačného nájomného.

3.7 Pri ukončení nájmu je nájomca najneskôr v deň skončenia nájmu povinný bytovú jednotku spolu so zariadením protokolárne odovzdať prenajímateľovi. V protokole sa uvedú všetky zistené poškodenia nad rámec bežného opotrebovania. Pri porušení tohto dojednania je nájomca povinný strpieť, že prevzatie predmetu nájmu urobí prenajímateľ samostatne v prítomnosti 3-člennej komisie na náklady nájomcu a veci patriace nájomcovi uloží do suchého skladu. Nájomca berie na vedomie, že v zmysle platnej právnej úpravy pri nájme bytovej jednotky na dobu určitú nemá nárok na bytovú náhradu, takže po skončení nájmu v prípade neuvolnenia bytu, bude byt prenajímateľom vypratý.

3.8 Nájomca berie na vedomie právo prenajímateľa na odstúpenie od nájomnej 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.

IV. Nájomné a úhrada za plnenia poskytované s užívaním bytovej jednotky

4.1 Výška nájomného za bytovú jednotku s príslušenstvom je stanovená podľa platných cenových predpisov.

4.2 Výška nájomného bola stanovená uznesením obecného zastupiteľstva č. 24/Pl-B/9-2005 s účinnosťou od 01.09.2006 vo výške **2,3237 EUR /m²** podlahovej plochy bytu mesačne, t.j. 55,85 m² x 2,3237 EUR = **129,78 EUR** ktoré nájomné zahŕňa aj nájomné za užívanie príslušenstva bytu, spoločných priestorov spoločného príslušenstva vo výške 2,0427 EUR/m², príspevok do fondu opráv 0,232 EUR/m² a nákladov na správu vrátane daní a poistného 0,049 EUR/m².

4.3 Okrem uvedeného nájomného sa nájomca zaväzuje uhrádzať aj náklady za služby spojené s užívaním predmetu zmluvy, a to v nasledovnom zložení:

- náklady za spotrebovanú vodu na základe skutočne meranej spotreby,
- náklady za odvoz a čistenie odpadovej žumpy na základe skutočne preukázaných výdavkov zo strany prenajímateľa a podľa množstva spotrebovanej vody,
- miestne dane, poplatky a úhrady (poplatok za odvoz a zneškodnenie komunálneho odpadu, daň za psa) podľa sadzby určenej platným všeobecne záväzným nariadením obce a na základe správcom dane platobným rozhodnutím.

Zmluvné strany sa dohodli na tejto výške zálohovaných platieb za služby spojené s užívaním bytu :

- a./ elektrická energia za spoločne užívané priestory vo výške **4,00 EUR** mesačne
- b./ vodné **5,00 EUR** na osobu mesačne, t.j. **5,00 EUR** celkom
- c./ za odvoz odpadovej vody **15,00 EUR/osoba/ mesiac**, t.j. **15,00 EUR** celkom
- d/ za vykurovanie mesačne **60,22 EUR/byt**, ktorá suma zahŕňa aj zálohu na vykurovanie spoločných priestorov a výroby teplej vody.

Celková výška nájomného a zálohy za služby spojené s užívaním bytu je mesačne **214,00 EUR.**

Zálohy budú vyúčtované po doručení vyúčtovania za spotrebu elektrickej energie a spotreby vody za príslušný rok. Vyúčtovanie zašle prenajímateľ nájomcovi, ktorý je povinný nedoplatok uhradiť do 15 dní. V prípade preplatku tento prenajímateľ odpočíta z platby nájomného a záloh za nasledujúci mesiac, alebo prenajímateľ vráti nájomcovi v hotovosti z pokladne obce.

4.4 Náklady za elektrickú energiu znáša nájomca samostatne, a to na základe osobitných meracích prístrojov priamo voči dodávateľom uvedených služieb.

4.5. Nájomca berie na vedomie, že spôsob výpočtu nájomného, úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytovej jednotky, spôsob ich platenia a prípady, v ktorých je prenajímateľ oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné, úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytovej jednotky a zmeniť ďalšie podmienky nájomnej zmluvy je možné, ak tak ustanoví osobitný právny predpis.

4.6 Nájomné v určenej výške podľa bodov 4.2 a 4.3 je splatné mesačne, vždy **do 15.** každého príslušného mesiaca formou poštovej poukážky, prevodom na účet prenajímateľa:
IBAN: SK38 0200 0000 0009 2052 4122 alebo v hotovosti do pokladne obce.

4.7 Nájomné za prvý mesiac nájmu bytu uhradí nájomca pri podpise nájomnej zmluvy.

4.8 Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo úhradu za služby spojené s nájmom riadne a včas, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania v zmysle ustanovenia § 697 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka.

V.

Práva a povinnosti vyplývajúce z nájmu bytovej jednotky

5.1 Prenajímateľ je povinný:

5.1.1 odovzdať bytovú jednotku nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie v súlade s príslušnými predpismi a v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať

5.1.2 zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytovej jednotky.

- 5.2 Nájomca je povinný:
- 5.2.1 starať sa riadne o bytovú jednotku a o verejné priestranstvo okolo prenajatého bytového domu v súlade s platným všeobecne záväzným nariadením obce,
 - 5.2.2 dbať, aby nedošlo k znehodnoteniu alebo poškodeniu bytovej jednotky, jej príslušenstva, zariadenia a vecí užívaných spolu s nimi,
 - 5.2.3 bytovú jednotku užívať výlučne na bývanie,
 - 5.2.4 stavebné úpravy bytu robiť iba s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa a prostredníctvom pre túto činnosť oprávneného podnikateľa, pri dodržaní ustanovení stavebného zákona č. 50/1976 Zb. v platnom znení a príslušných STN,
 - 5.2.5 zabezpečiť bežnú údržbu bytovej jednotky a drobné opravy v bytovej jednotke,
 - 5.2.6 rešpektovať susedské práva a bezpečnosť najmä:
 - vylúčiť užívanie bytu spôsobom obťažujúcim iných nájomcov (nadmerná hlučnosť, atď.),
 - vylúčiť skladovanie horľavých látok a nebezpečného odpadu a nakladanie s otvoreným ohňom v bytovej jednotke.
 - 5.2.7 zabezpečiť ochranu vlastných vecí poistením najneskôr do 1 mesiaca od platnosti zmluvy o nájme; nájomca berie na vedomie, že prenajímateľ nezodpovedá za stratu prípadne poškodenie v byte uložených vecí,
 - 5.2.8 prenajímateľa neodkladne informovať o vzniku škody (prípadne poistnej udalosti),
 - 5.2.9 umožniť prenajímateľovi vstup do bytu za účelom vykonania opráv, technickej kontroly stavu bytu, ako aj za účelom overenia spôsobu a rozsahu užívania bytu,
 - 5.2.10 hradiť všetky náklady a investície, ktoré bude jeho zavinením alebo na jeho žiadosť potrebné vynaložiť na uvedenie bytu, alebo ním poškodených častí do pôvodného stavu, mimo ich obvyklého opotrebovania; týmto ustanovením nie je dotknutá úhrada nákladov na odstránenie stavebných úprav vykonaných so súhlasom prenajímateľa,
 - 5.2.11 vylúčiť prenechanie bytu alebo jeho časti tretej osobe (podnájom) bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
 - 5.2.12 včas písomne oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv bytu a umožniť ich vykonanie, ak nejde o činnosť patriacu do bežnej údržby,
 - 5.2.13 ku dňu zániku nájmu bytovú jednotku odovzdať prenajímateľovi vypratanú a v riadnom stave (hygienicky vyčistenú) s prihliadnutím na obvyklú amortizáciu.

5.3 Za účelom kontroly dodržiavania záväzkov nájomcu je nájomca povinný strpieť návštevu prenajímateľa v byte vo vopred dohodnutom termíne za prítomnosti nájomcu, v pracovný deň v čase medzi 8:00 hod. do 20:00 hod.

5.4 Nájomca sa zaväzuje zložiť prenajímateľovi finančnú zábezpeku vo výške šesťmesačného nájmu, t.j. **778,68 EUR** (slovom: sedemstosedemdesiatosem EUR 68 centov). Zábezpeka je určená na oddlžovanie nájomcu voči prenajímateľovi. Zostatok zábezpeky bude po skončení nájmu bytovej jednotky a po vyrovnaní všetkých záväzkov vyplývajúcich z nájmu vrátená nájomcovi do 30 dní od skončenia nájomnej zmluvy a uhradení všetkých dlhov za predmet nájmu vrátane poplatkov z omeškania.

V prípade, ak nájomca nesplní včas svoje záväzky prevzaté touto zmluvou, alebo ich splní iba čiastočne, je prenajímateľ oprávnený (nie však povinný) uspokojiť jednostranným úkonom svoju pohľadávku zo zloženej kaucie, a to do výšky nájomcovho nesplneného záväzku (vrátane príslušenstva).

Použitie kaucie (jej časti) takýmto spôsobom (a to najmä na úhradu nájomného, zálohy za služby spojené s užívaním bytu) oznámi prenajímateľ nájomcovi písomne. Vždy keď kaucia (alebo jej časť) bude použitý prenajímateľom na uspokojenie jeho pohľadávky v zmysle predchádzajúceho bodu, nájomca je povinný automaticky a bezodkladne doplniť zloženú kauciu v takej výške, aby sa celá suma kaucie po doplnení rovnala výške pôvodne zloženej kaucie, a to do 10 kalendárnych dní od použitia kaucie, resp. jej časti prenajímateľom.

5.5 Nájomca súhlasí, aby prenajímateľ odúčtoval a odpočítal z finančnej zábezpeky prípadné vzniknuté nedoplatky na nájomnom, úroky z omeškania a záväzky na poplatkoch a úhradách pri ročnom vyúčtovaní k 31.12. bežného roka.

5.6 Nájomca nemá právo požadovať vrátenie finančnej zábezpeky počas doby trvania nájmu.

5.7 V zmysle zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciach na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení zákona č. 134/2013 Z. z. nájomca je povinný 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 a to platí aj pre nájomcu a osoby tvoriace jeho domácnosť, ktoré nájomný byt užívajú na základe nájomnej zmluvy.

VI.

Záverečné ustanovenia

6.1 Práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa riadia príslušnými ustanoveniami zák.č.40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka.

6.2 Nájomca sa zaväzuje dodržiavať platné právne predpisy o požiarnej ochrane, bezpečnosti, ochrane zdravia a životného prostredia v plnom rozsahu.

6.3 Nájomca sa zaväzuje v prípade skončenia nájmu odovzdať predmet zmluvy v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na bežné opotrebovanie. V prípade, že na predmete nájmu spôsobí nájomca alebo osoby s ním žijúce akúkoľvek škodu, nájomca je povinný nahradiť škodu prenajímateľovi v plnej výške.

6.4 Zmluvu o nájme možno s nájomcom opätovne dohodnúť, ak nájomca písomne požiada prenajímateľa o opätovné uzatvorenie zmluvy o nájme najneskôr 3 mesiace pred uplynutím dohodnutej doby nájmu. Nájomca má prednostné právo na opakované predĺženie nájomnej zmluvy na byt pri dodržaní podmienok uvedených v tejto zmluve.

6.5 Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami a zmluva je účinná dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.

6.6 Akékoľvek zmeny tejto zmluvy vyžadujú formu písomného dodatku podpísaného oboma zmluvnými stranami.

6.7 Táto zmluva bola vyhotovená v 3 exemplároch s platnosťou originálu, z ktorých jeden obdrží nájomca a dva prenajímateľ.

6.8 Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali a že táto, tak ako bola vyhotovená, zodpovedá ich skutočnej vôli, ktorú si vzájomne vážne, zrozumiteľne a úplne slobodne prejavili, na dôkaz čoho pripájajú svoje podpisy.

V Ohradoch, dňa 30.11.2022

.....
prenajímateľ

.....
nájomca

