

Zmluva o nájme bytu č. 04/2021

uzatvorená v zmysle § 12 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní v platnom znení (ďalej v texte len „z. č. 443/2010 Z. z.“) a § 685 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení (ďalej v texte len „Občiansky zákonník“)

medzi týmito zmluvnými stranami:

Prenajíateľ:

Obec Malinovo, L. Svobodu 17, 900 45 Malinovo,
v zastúpení: Ing. Edit Valacsai – zástupkyňa starostu obce
IČO: 00304921
DIČ: 2020662171
Bankové spojenie: OTP Banka a.s.
IBAN: SK75 5200 0000 0000 0913 9404

(ďalej v texte len „prenajíateľ“)

a

Nájomca:

meno, priezvisko: **Zuzana Formánková**
trvalé bydlisko:
dátum narodenia:
Bankové spojenie
IBAN :

(ďalej v texte len „nájomca“)

Údaje o maloletých detí žiadateľa, prípadne do 25. roku života dieťaťa:

I.

Predmet zmluvy

1.1. Prenajíateľ je výlučným vlastníkom 3 - izbového bytu č. 4 spolu s príslušenstvom, zapísaného na LV č. 685, okres Senec, obec MALINOVO, k. ú. Malinovo, nachádzajúci sa na 2. podlaží bytového domu, súpisné číslo 706 v Malinove, postavenom na parcele registra „C“ č. 235/154, evidovanej Správou katastra Senec na LV č. 685. Podrobný opis bytu je obsiahnutý v čl. II. tejto zmluvy.

- 1.2. Prenajímateľ týmto prenecháva predmet nájmu 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.
- 1.3. Prenajímateľ vyhlasuje, že neexistujú žiadne právne ani faktické vady predmetu nájmu, ktoré by mohli byť prekážkou platnosti tejto zmluvy, najmä že je vlastníkom predmetu nájmu alebo má také dispozičné práva, ktoré mu umožňujú predmet nájmu podľa tejto zmluvy prenajať.
- 1.4. Všetky náklady za služby spojené s užívaním bytových a nebytových priestorov v plnom rozsahu hradí nájomca, pričom prenájomca prostredníctvom tretích osôb (správca domu, dodávateľ energií...) poskytuje nájomcovi nasledovné služby s nájmom spojené:
 - a) správa, údržba a opravy spoločných priestorov a zariadení bytového domu,
 - b) vodné a stočné a elektrina pre spoločné priestory.Ostatné služby spojené s nájmom bytu, a to hlavne dodávka elektrickej energie (okrem elektrickej energie pre spoločné priestory) a plynu si zabezpečuje nájomca na vlastné náklady, pričom je povinný prihlásiť sa na ich odber u príslušných dodávateľov.
- 1.5. Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu do užívania výlučne nájomcovi uvedenému v tejto zmluve a tento nie je oprávnený byt ďalej prenajať tretím osobám.

II.

Popis bytu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu

- 2.1 Predmetom nájmu je byt č. 4 o výmere 73,3 m², nachádzajúci sa na 2. podlaží v bytovom dome v Malinove, súp. č. 706 vrátane jeho príslušenstva (ďalej v texte len „predmet nájmu“).
- 2.2 Byt pozostáva z 3 obytných miestností a príslušenstva bytu. Príslušenstvom bytu je kuchyňa, predsieň, kúpeľňa, WC a loggia. Spolu s bytom je nájomca oprávnený užívať aj spoločné časti a zariadenia bytového domu.
- 2.3 Súčasťou bytu sú vnútorné rozvody vody, plynu, kúrenia, elektroinštalácie, odpady, stúpacie vedenie vrátane uzavieracích ventilov.
- 2.4 Vybavenie bytu tvorí:
 - PREDSIEŇ – VSTUPNÁ HALA:**
 - 1ks bezpečnostné dvere
 - 1ks radiátor plechový
 - 1ks domový telefón
 - 1ks svietidlo
 - KUCHYŇA:**
 - 1ks kuchynská linka s antikorovým dresom s odkvapkávacou plochou a pákovou batériou
 - 1ks plynový sporák s el. rúrou zn. MORA
 - WC:**
 - 1ks WC misa keramická zn. JIKA
 - 1ks svietidlo

KÚPEĽŇA:

- 1ks vaňa plastová zn. JIKA s pákovou batériou
- 1ks umývadlo keramické s pákovou batériou
- 1ks radiátor rebríkový (sušič)
- 2ks napojenia na automatickú práčku
- 2ks svietidlo

1. IZBA:

- 2ks radiátor plechový
- 1ks napojenie na STA

2. IZBA:

- 1ks radiátor plechový

3. IZBA:

- 1ks radiátor plechový
- 1ks napojenie na STA

ĎALŠIE PRÍSLUŠENSTVO BYTU:

- 1ks svietidlo (umiestnené na loggii)
- 1ks plynový kotol zn. BUDERUS
- 1ks merač studenej vody

2.5 Byt je užívateľsky schopný a všetky predmety a zariadenia nachádzajúce sa v byte sú funkčné. Byt je v čase jeho odovzdania nájomcovi bez poškodení a závad. Stav bytu ku dňu jeho prevzatia je opísaný v protokole o prevzatí bytu, ktorý podpíšu obe zmluvné strany a tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.

III.**Trvanie a skončenie nájmu**

3.1 Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to od 1.4.2021 do 31.3.2024.

3.2 Nájom končí:

- uplynutím doby nájmu,
- písomnou dohodou zmluvných strán,
- zničením predmetu nájmu alebo budovy,
- písomnou výpoveďou prenajímateľa alebo nájomcu.

3.3. Prenajímateľ môže túto zmluvu jednostranne vypovedať s 3-mesačnou výpovednou lehotou, ktorá začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane z nasledovných dôvodov:

- ak nájomca prestane počas nájmu spĺňať podmienky na pridelenie bytu stanovené Všeobecne záväzným nariadením Obce Malinovo č. 3/2015 upravujúcim podmienky a spôsob prenájmu bytov osobitného určenia (ďalej v texte len „VZN č. 3/2015“) v spojení so Všeobecne záväzným nariadením Obce Malinovo č. 6/2020, ktorým sa mení a dopĺňa VZN č. 3/2015 upravujúce podmienky a spôsob prenájmu bytov osobitného určenia (ďalej v texte len „VZN č. 6/2020“).

- ak nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že neuhradil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované v spojení s užívaním bytu za obdobie dlhšie ako tri mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa.
 - ak nájomca alebo člen jeho domácnosti hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome.
 - ak nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie,
 - na základe iných skutočností uvedených v § 711 Občianskeho zákonníka.
- 3.4 Pri ukončení nájmu je nájomca najneskôr v deň skončenia nájmu povinný byt 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 komisionálne prenajímateľ samostatne, na náklady nájomcu a veci patriace nájomcovi uloží do suchého skladu.

IV.

Nájomné a úhrada za plnenia poskytované s užívaním bytu

- 4.1 Zmluvné strany sa dohodli na výške nájomného v sume 173,80 EUR (slovom: jednosta sedemdesiattri/80 EUR) za kalendárny mesiac (predpis na výpočet úhrady tvorí neoddeliteľnú súčasť zmluvy) a za služby podľa bodu 1.4 ods. b) tejto zmluvy, ktoré budú uhrádzané zálohovou formou preddavku vo výške 18,- EUR (slovom: osemnásť EUR) za kalendárny mesiac.
- 4.2. Do odplaty za nájom bytu podľa bodu 4.1 tejto zmluvy (zahrňujúcej nájomné a úhrady za služby spojené s užívaním bytu, ktoré podľa bodu 1.4 ods. a) a b) zabezpečuje prenajímateľ prostredníctvom tretích osôb) nie sú zahrnuté úhrady za tie služby a plnenia spojené s užívaním bytu, ktoré si podľa bodu 1.4 tejto zmluvy zabezpečuje nájomca sám na vlastné náklady.
- 4.3. Prenajímateľ neúčtuje k nájomnému DPH.
- 4.4. Nájomné a úhrada za plnenia poskytované s užívaním bytu sú platené mesačne, vždy najneskôr do 10-teho dňa príslušného kalendárneho mesiaca, i bez doručenia vyúčtovania prenajímateľa, na účet prenajímateľa s uvedením variabilného symbolu (VS), ktorým je číslo zmluvy alebo v hotovosti do pokladne prenajímateľa. V správe pre prijímateľa sa uvedie Meno a priezvisko nájomcu.

- 4.5. Konečná spotreba za služby s nájmom spojené bude prenajímateľom vyúčtovaná do 30 dní po tom, čo prenajímateľ uhradí cenu za dodávku služieb spojených s užívaním bytu jednotlivým dodávateľom, najneskôr do 30.09. nasledujúceho kalendárneho roka za predchádzajúci kalendárny rok (ročné vyúčtovanie skutočných nákladov za služby spojené s užívaním bytu). Splatnosť vyúčtovacej faktúry je do konca mesiaca nasledujúceho po mesiaci v ktorom bolo vyúčtovanie vykonané. V prípade preplatku tento bude uhradený nájomcovi v uvedenej lehote.
- 4.6. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo úhradu za služby spojené s nájmom do piatich dní po ich splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške určenej podľa § 4 Nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka, t. j. poplatok z omeškania vo výške 0,5 promile dlžnej sumy za každý deň omeškania, najmenej však 0,83 EUR za každý i začatý mesiac omeškania.
- 4.7. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo úhradu za služby spojené s nájmom riadne a včas je prenajímateľ oprávnený pozastaviť poskytovanie služieb spojených s užívaním bytu, uvedených v bode 1.4 tejto zmluvy.

V.

Práva a povinnosti zmluvných strán

- 5.1. Prenajímateľ je povinný:
 - 5.1.1 odovzdať v deň podpisu tejto zmluvy byt nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie v súlade s príslušnými predpismi,
 - 5.1.2 zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním bytu spojené najmä tým, že bude riadne platiť za dodávku služieb obstarávaných tretími osobami,
 - 5.1.3. pri znehodnotení alebo poškodení bytu, jeho príslušenstva, a užívaných zariadení a vecí vinou prenajímateľa zabezpečiť ich opravu,
 - 5.1.4. odovzdať nájomcovi kľúč od bytu a od vchodových dverí, ich prevzatie potvrdzuje nájomca podpisom tejto zmluvy.
- 5.2. Nájomca je povinný:
 - 5.2.1 starať sa riadne o byt a dodržiavať zásady stanovené touto zmluvou a pokynmi prenajímateľa,
 - 5.2.2 dbať, aby nedošlo k znehodnoteniu alebo poškodeniu bytu, jeho príslušenstva zariadenia a vecí užívaných,

- 5.2.3 byt užívať výlučne na bývanie a len spolu s tými osobami, ktoré sú uvedené v predpise, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy, akúkoľvek zmenu osôb je povinný nájomca nahlásiť prenajímateľovi do 3 dní,
- 5.2.4 stavebné úpravy bytu robiť iba s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa a prostredníctvom pre túto činnosť oprávnenej osoby, pri dodržaní zákonných ustanovení,
- 5.2.5 zabezpečiť bežnú údržbu bytu a drobné opravy v byte,
- 5.2.6 rešpektovať susedské práva a bezpečnosť najmä:
- vylúčiť užívanie bytu spôsobom obťažujúcim iných nájomcov (nadmerná hlučnosť, nočný klud v čase od 22:00 hod. do 5:00 hod., atď.),
 - vylúčiť skladovanie horľavých látok a nebezpečného odpadu a nakladanie s otvoreným ohňom v byte a dome,
 - na chodbách domu neskladovať žiadne veci,
 - dodržiavať domový poriadok.
- 5.2.7 zabezpečiť ochranu vlastných vecí (napr. poistením); 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 pri ukončení nájmu vrátiť prenajímateľovi byt v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie, riadne ho upratať a vyčistiť vrátane hygienického náteru stien, pokiaľ sa s prenajímateľom nedohodnú inak,
- 5.2.11 hradíť 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,
- 5.2.12 vylúčiť prenechanie bytu alebo jeho časti tretej osobe (podnájom) bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
- 5.2.13 včas písomne oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv bytu a umožniť ich vykonanie, ak nejde o činnosť patriacu do bežnej údržby.
- 5.3. Nájomca zodpovedá za dodržiavanie platných právnych predpisov o požiarnej ochrane, bezpečnosti, ochrane zdravia a životného prostredia v plnom rozsahu.

VI.

Finančná zábezpeka

- 6.1. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli v zmysle § 12 z. č. 443/2010 Z. z. a § 4 bod 7. VZN č. 3/2015 na zložení finančnej zábezpeky zo strany nájomcu vo výške 6 mesačných splátok nájomného, t. j. 1.042,80 EUR (slovom: jedentisícštyridsaťdva/80 EUR). Prenajímateľ a nájomca sa ďalej sa dohodli na započítaní finančnej zábezpeky, uhradenej na základe predošlej Zmluvy o nájme bytu č. 02/2018.
- 6.2. Finančnú zábezpeku vedie prenajímateľ na samostatnom účte na nájomný bytový dom a je oprávnený tieto finančné prostriedky použiť na tieto úhrady:
 - a/ úhrady za poškodenie spoločných priestorov a zariadení bytového domu počas trvania nájomného vzťahu,
 - b/ úhrady za opravy a práce, ktorými sa byt pri skončení nájomného vzťahu uvedie do pôvodného stavu s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie,
 - c/ úhrady za nezaplatené nájomné a služby spojené s užívaním bytu počas trvania nájmu alebo v rámci zúčtovania pri skončení nájmu bytu,
 - d/ iné úhrady, ktoré priamo súvisia s užívaním bytu a správou bytového domu, po vzájomnej dohode a súhlase obecného zastupiteľstva.
- 6.3. V prípade, že finančná zábezpeka alebo jej časť bude prenajímateľom použitá na uspokojenie jeho pohľadávky voči nájomcovi, je nájomca povinný dorovnať zloženie zábezpeky do výšky trojmesačného nájomného najneskôr do 14 dní od doručenia výzvy spolu s oznámením o použití finančnej zábezpeky. V prípade, že aj napriek opakovanej výzve na splnenie si povinnosti podľa tohto bodu si nájomca túto povinnosť nesplní, bude toto považované za rovnaké porušenie zmluvy ako pri nezaplatení nájomného.
- 6.4. Finančnú zábezpeku zúčtuje prenajímateľ nájomcovi po skončení nájmu a zvyšnú sumu vyplatí nájomcovi najneskôr do konca nasledujúceho mesiaca po mesiaci, v ktorom bolo vykonané vyúčtovanie po skončení nájmu.

VII.

Ďalšie dohodnuté podmienky

- 7.1. Nájomca má právo na opakované uzatvorenie zmluvy o nájme bytu za podmienky, že po dobu nájmu si bude riadne a včas plniť všetky povinnosti uvedené v tejto zmluve, v z. č. 443/2010 Z. z. a vo VZN č. 3/2015 v spojení s VZN č. 6/2020. Prenajímateľ je povinný písomne informovať nájomcu o možnosti opakovaného uzatvorenia nájomnej zmluvy minimálne 3 mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu. Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy musí nájomca spĺňať všetky podmienky určené z. č. 443/2010 Z. z.,

Výnosom Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky, zo 7. decembra 2006 č. V-1/2006 o poskytovaní dotácií na rozvoj bývania a VZN č. 3/2015 v spojení s VZN č. 6/2020. Pokiaľ má nájomca záujem o opakované uzavretie zmluvy o nájme, musí písomne požiadať o jej uzavretie prenajímateľa najneskôr 2 mesiace pred uplynutím doby nájmu.

7.2. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že výška nájmu bytu môže byť zo strany prenajímateľa prehodnotená každý rok, pričom pri určení novej výšky nájomného sa prihliadne na nárast inflácie Štatistickým úradom SR. Prenajímateľ bude oprávnený každoročne jednostranne upraviť výšku mesačného nájomného za predmet nájmu v rozsahu zodpovedajúcom nárastu inflácie v príslušnom kalendárnom roku zverejnenom Štatistickým úradom SR. Nájomca bude platiť takto upravené nájomné s účinnosťou od prvého kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom písomne prenajímateľ oznámil nájomcovi novú výšku nájomného.

7.3. Nájomca súhlasí so spracovaním a sprístupnením svojich osobných údajov v zmysle zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení v informačnom systéme prenajímateľa, ktoré sú nevyhnutné pre jeho potreby.

7.3.1 Nájomca si je vedomý, že nie je oprávnený zabezpečiť si oplotenie pozemku prenajímateľa parc. č. 235/154, k.ú. Malinovo, zapísaného na LV č. 685, prislúchajúceho k bytovému domu.

7.4. Nájomca berie na vedomie, že uplynutím doby nájmu mu nevzniká nárok na bytovú náhradu a nie je možné realizovať prechod nájmu bytu v zmysle § 706 Občianskeho zákonníka.

7.5. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na spísaní notárskej zápisnice k nájomnej zmluve. Nájomca po uzatvorení nájomnej zmluvy na vlastné náklady zabezpečí vyhotovenie notárskej zápisnice na príslušnom notárskom úrade, v ktorej nájomca vyhlási svoj záväzok s uvoľnením a vypratáním bytu v prípade porušenia jednotlivých ustanovení nájomnej zmluvy a uvoľnením a vypratáním bytu po uplynutí dohodnutej doby nájmu.

7.6. Písomnosti v súvislosti s predmetom nájmu a touto zmluvou musia byť druhej zmluvnej strane doručené osobne alebo vo forme doporučeného listu, a to na adresu príslušnej zmluvnej strany uvedenú v záhlaví tejto zmluvy.

7.6.1 Za deň doručenia písomnosti odoslanej na adresu príslušnej zmluvnej strany sa považuje:

a/ v prípade osobného doručenia deň jej osobného prevzatia; osobné prevzatie je povinná zmluvná strana druhej zmluvnej strane písomne potvrdiť,

b/ v prípade, ak písomnosť nebude prevzatá v odbernej lehote posledný deň odbernej lehoty alebo ak bude prevzatá v odbernej lehote, deň vyzdvihnutia písomnosti na pošte,
c/ v prípade, ak adresát odoprie prijať písomnosť, v deň odopretia prijatia písomnosti (bez ohľadu na to, či bol na túto skutočnosť poučený).

VIII.

Záverečné ustanovenia

- 8.1. Akékoľvek zmeny tejto zmluvy vyžadujú formu písomného dodatku podpísaného oboma zmluvnými stranami.
- 8.2. Práva a povinnosti zmluvných strán sa riadia výslovne touto zmluvou, príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, z. č. 443/2010 Z. z., VZN č. 3/2015 v spojení s VZN č. 6/2020 a ostatnými právnymi predpismi platnými na území Slovenskej republiky.
- 8.3 Zmluvné strany sa zaväzujú urovnať všetky spory vzniknuté v súvislosti s touto zmluvou predovšetkým dohodou.
- 8.4 Ak by niektoré ustanovenie tejto zmluvy bolo alebo sa stalo neplatným, nebudú tým dotknuté ostatné ustanovenia tejto zmluvy. Zmluvné strany sú povinné bezodkladne neplatné ustanovenie nahradiť novým ustanovením, zodpovedajúcim hospodárskemu účelu tejto zmluvy, ktorý zmluvné strany sledovali v čase jej podpisu.
- 8.5. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu obomi zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.
- 8.6. Táto zmluva bola vyhotovená v 2 exemplároch s platnosťou originálu, pričom každá zo zmluvných strán obdrží 1 vyhotovenie.
- 8.7. 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 Malinove dňa 1.4. 2021

.....
prenajímateľ

.....
nájomca

Prílohy:

Protokol o prevzatí bytu

Predpis na výpočet úhrady nájomného

Notárska zápisnica