

ZMLUVA O NÁJME BYTU

uzatvorená v zmysle § 685 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej ako „Občiansky zákonník“) a v súlade so zákonom č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov (ďalej ako „zákon č. 443/2010 Z. z.“)

Článok I.

Zmluvné strany

Prenajíateľ:

Obchodné meno: **Obec Trhová Hradská**
Sídlo: Farský rad 488/1, 930 13 Trhová Hradská
IČO: 00305766
Zastúpenie: Ing. Gergely Török, starosta obce
Bankové spojenie: **SK 17 0200 0000 0009 2162 3122**, pob. Dunajská Streda

(ďalej ako „prenajíateľ“)

a

Nájomca :

Meno a priezvisko: **Katona Andrea**
Trvalé bydlisko:
Narodený:

(ďalej len ako „nájomca“)

Článok II.

Úvodné ustanovenia

Prenajíateľ je výlučným vlastníkom nájomného bytového domu nachádzajúceho sa v **radovej zástavbe** bytových domov **súpisné číslo 1060/4** na ulici Tabaková v obci Trhová Hradská, katastrálne územie Trhová Hradská, nachádzajúce sa na parcele číslo 1160/115 vedená na LV 2235 a prilahlých parcel č. 1160/121 a 1160/127 vedené na LV 1235 - zastavané plochy a nádvoría, zapísaného v Katastri nehnuteľností Katastrálneho úradu Trnava – Správa katastra Dunajská Streda, (ďalej ako „bytový dom“ alebo „predmet nájmu“).

Článok III.

Predmet a účel nájmu

1. Prenajíateľ týmto za podmienok uvedených v tejto zmluve prenecháva nájomcovi na dočasné užívanie **byt č. 4**, nachádzajúci sa v **Radovej zástavbe 6 b.j.**(ďalej ako „byt“ alebo „predmet nájmu“), nájomca toto užívanie prijíma a zaväzuje sa platiť prenajíateľovi dohodnuté nájomné.
2. Celková podlahová plocha bytu je **67,11 m²**.

3. Byt pozostáva z nasledovných miestností: izba č. 1 na prízemí 20,02 m², izba č. 2 v podkroví – 7,13 m², izba č. 3 v podkroví 15,03 m², predsieň 3,15 m², WC 2,54 m², kuchyňa 4,91 m², komora 1,72 m², schodisko 4,39 m², schodiskový priestor 2,27 m², kúpeľňa 5,95 m².
4. Zariadenie bytového domu tvorí: kuchynská linka drevená + drez, kombinovaný sporák MORA 51102, odsávač pary FABER 740, plynový kotol Buderus Logamax U 052-24, zásobníkový ohrievač vody Logalux S 120/2, priestorový termostat Haneywell CM 707, kombi WC – 2 ks, umývadlo keramické 55-2 ks, vaňa smaltová 160*70, batéria nástenná vaňová 150, batéria stojanová umývadlová – 2 ks, batéria stojanová drezová, vykurovacie telesá – 7 ks, svietidlo v kúpeľni, svietidlo vo WC, svietidlo v predsieni, svietidlo pri schodisku, svietidlo v komore, podlahové parkety v izbe č. 1 na prízemí, podlahové parkety v izbe č. 2 v podkroví, podlahové parkety v izbe č. 3 v podkroví, keramická dlažba v predsieni, podlahové parkety v kuchyni, keramická dlažba v komore, keramická dlažba na schodoch, keramická dlažba v schodiskovom priestore, dlažba v kúpeľni, dlažba vo WC.

Životnosť zariadení bytu je nasledovná:

- Kuchynská linka drevená + drez – 20 rokov
- kombinovaný sporák MORA 51102 – 15 rokov
- odsávač pary FABER 740 – 10
- plynový kotol Buderus Logamax U 052-24 – 10 rokov
- zásobníkový ohrievač vody Logalux S 120/2 – 10 rokov
- priestorový termostat Haneywell CM 707 – 10 rokov
- kombi WC – 20 rokov
- umývadlo keramické – 20 rokov
- vaňa smaltovaná – 15 rokov
- batéria nástenná vaňová – 10 rokov
- batéria stojanová umývadlová – 10 rokov
- batéria stojanová drezová – 10 rokov
- vykurovacie telesá – 15 rokov
- svietidlá – 10 rokov
- podlahové parkety – 15 rokov

V prípade zničenía vybavenia bytu pre touto dobou je nájomca povinný si zaobstarat' náhradu na vlastné náklady, bez nároku na náhradu týchto nákladov.

5. Nájomca má popri práve užívať byt, aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia bytového domu, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
6. Nájomca má právo využívať predmet nájmu len **za účelom bývania**.
7. Zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu (ďalej ako „osoby tvoriace domácnosť nájomcu“):
 - **Katona Anna,**
 - **Katona Rózsa,**
8. Nájomca je povinný bezodkladne najneskôr do troch pracovných dní oznámiť prenajímateľovi zmenu osôb tvoriacich jeho domácnosť. Porušenie tejto povinnosti sa bude považovať za hrubé porušovanie povinností nájomcu, ktoré zakladá výpovedný dôvod podľa § 711 odsek 1 písm. d) Občianskeho zákonníka.
9. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu bude spísaná zápisnica, ktorej súčasťou je aj opis stavu bytu a jeho príslušenstva v deň odovzdávania bytu nájomcovi.

Článok IV. Doba nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú a to od **01.11.2019** do **31.10.2022**.
2. Nájomca má právo na opakované uzatvorenie zmluvy o nájme bytu pri dodržaní podmienok uvedených v tejto zmluve a v zákone č. 443/2010 Z. z. O možnosti opakovaného uzavretia zmluvy o nájme bytu bude prenajímateľ informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred ukončením nájmu bytu. Nájomca musí prenajímateľa o opakované uzatvorenie zmluvy o nájme bytu požiadať najmenej 60 dní pred ukončením nájmu bytu a to doručením písomnej žiadosti na Obecný úrad v Trhovej Hradskej spolu s príslušnými dokladmi potrebnými na prehodnotenie jeho práva na opakované uzatvorenie zmluvy o nájme bytu, inak nájom bytu končí dňom uplynutia dohodnutej doby nájmu. Podmienky v novej zmluve o nájme bytu môžu byť dohodnuté aj inak, ako sú ustanovené v tejto zmluve.

Článok V. Nájomné a úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu

1. Výška nájomného je stanovená v súlade s Opatrením MF SR č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov v znení opatrenia MF SR z 25. septembra 2008 č. 02/R/2008 a opatrenia MF SR z 1. decembra 2011 č. 01/R/2011 (ďalej ako „Opatrenie MF SR č. 01/R/2008“) a to na sumu vo výške **169,04 EUR mesačne**.
2. Nájomca je povinný uhrádzať nájomné mesačne vopred a to vždy do 20-teho dňa kalendárneho mesiaca predchádzajúceho kalendárnemu mesiacu, za ktorý sa nájomné hradí, a to na bankový účet prenajímateľa, vedený v banke VÚB a.s., pobočka Dunajská Streda , číslo účtu: **SK 17 0200 0000 0009 2162 3122**.
3. Prenajímateľ je oprávnený jednostranne zmeniť výšku nájomného v prípade, ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre výpočet nájomného (napr. zmena Opatrenia MF SR č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov, zmena cenových predpisov týkajúcich sa plnení poskytovaných s užívaním bytu,) a to od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo prenajímateľa na vykonanie zmeny.
4. Nájomca zložil na účet prenajímateľa zábezpeku vo výške **847,92 € (slovom osemsto štyridsaťsedem eur deväťdesiatdva centov)**
5. Zábezpeka slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním bytu a nepoškodzovania užívaného bytu. V súlade s účelom, na ktorý je zábezpeka určená, je prenajímateľ oprávnený túto použiť v deň (a to aj po skončení nájmu), v ktorý sa nájomca dostal do omeškania so splnením finančného nároku prenajímateľa.
6. V prípade, že výška zábezpeky počas trvania nájmu klesne pod sumu uvedenú v bode 7. tohto článku z dôvodu jej použitia prenajímateľom v súlade s bodom 9. tohto článku, je nájomca túto povinný doplniť na základe písomnej výzvy prenajímateľa do výšky uvedenej v bode 7. tohto článku a to v lehote pätnásť dní odo dňa doručenia výzvy prenajímateľa.
7. Porušenie povinnosti nájomcu zložiť zábezpeku vo výške určenej podľa bodu 7. tohto článku, ako aj porušenie povinnosti doplniť zábezpeku podľa bodu 10. tohto článku, zmluvné strany považujú za

podstatné porušenie povinností nájomcu, ktoré zakladá výpovedný dôvod podľa §711 odsek 1 písm. d) Občianskeho zákonníka.

8. Po ukončení nájmu bytu prenajímateľ vráti nájomcovi zábezpeku alebo jej nespotrebovanú časť a to v lehote desiatich pracovných dní od posledného vyúčtovania zálohových platieb v zmysle bodu 4. toto článku, nie však skôr ako budú odstránené všetky škody na predmete nájmu v zmysle bodu 6. článku VII. tejto zmluvy.
9. Ustanovenia bodov 9. a 12. tohto článku zostávajú účinné aj po uplynutí doby nájmu.
10. Na zabezpečenie nájomného má prenajímateľ nehnuteľnosti záložné právo k hnutel'ným veciam, ktoré sú na prenajatej veci a patria nájomcovi alebo osobám, ktoré sa s ním v byte zdržiavajú a výnimkou vecí vylúčených z výkonu rozhodnutia. Ak sa nájomca sťahuje alebo ak sa odstraňujú veci, napriek tomu, že nájomné nie je zaplatené alebo zabezpečené, môže prenajímateľ zadržať veci na vlastné nebezpečenstvo, do ôsmich dní však musí žiadať o súpis osobou poverenou súdom, alebo musí veci vydať. Osobou poverenou súdom môže byť aj súdny exekútor.

Článok VI.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi byt v stave spôsobilom na dojednané užívanie.
2. Nájomca prehlasuje, že prenajímateľ mu pred uzatvorením tejto zmluvy umožnil prehliadku bytu, pričom nájomca vyhlasuje, že sa oboznámil so stavom bytu z obhliadky na mieste samom a vyhlasuje, že byt je v stave spôsobilom na dohovorené užívanie.
3. Nájomca je povinný:
 - užívať byt, spoločné priestory a zariadenia bytového domu riadne a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu,
 - pri výkone svojich práv dbať, aby sa v bytovom dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv,
 - rešpektovať susedské práva a bezpečnosť, najmä vylúčiť užívanie bytu spôsobom obťažujúcim iných nájomcov (napr. nadmerná hlučnosť, atď.),
 - vylúčiť užívanie bytu spôsobom obťažujúcim iných nájomcov (napr. nadmerná hlučnosť, atď.),
 - vylúčiť v byte a v bytovom dome skladovanie horľavých, výbušných, toxických alebo iných nebezpečných látok a nebezpečného odpadu a nakladanie s otvoreným ohňom,
 - v spoločných častiach a zariadeniach bytového domu neskladovať žiadne veci.
 - vykonávať na vlastné náklady všetky drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a všetky obvyklé udržiavacie práce v zmysle nariadenia č. 87/1995 Z. z. ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka; pri porušení tejto povinnosti môže prenajímateľ vykonať opravy a údržbu bytu na náklady nájomcu,
 - odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v dome sám alebo tí, ktorí s ním bývajú; ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu,
 - bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má vykonať prenajímateľ a umožniť vykonanie týchto opráv a iných nevyhnutných opráv. Ak nájomca nesplní tieto povinnosti, zodpovedá prenajímateľovi za škody, ktoré nesplnením týchto povinností vznikli,

- počínať si tak, aby nedochádzalo ku škodám na predmete nájmu. V prípade, ak hrozí na predmete nájmu škoda alebo ak už škoda bola na predmete nájmu spôsobená, nájomca je povinný bez zbytočného odkladu vykonať vhodné opatrenia na odvrátenie nebezpečenstva vzniku škody alebo zmiernenie jeho následkov,
 - bez zbytočného odkladu informovať prenajímateľa o vzniku škody alebo o hrozbe vzniku škody na predmete nájmu,
 - bez zbytočného odkladu písomne oznámiť prenajímateľovi pobyt osoby prechodne sa zdržujúcej v byte vtedy, ak tento pobyt presiahne 30 za sebou idúcich kalendárnych dní.
4. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v byte bez písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady. Prenajímateľ sa nezaväzuje uhradiť nájomcovi náklady vynaložené na stavebné úpravy alebo na iné podstatné zmeny bytu a po skončení doby nájmu ani na úhradu protihodnoty toho, o čo sa zvýšila hodnota bytu.
 5. Nájomca a osoby tvoriace jeho domácnosť sú povinné umožniť po predchádzajúcom oznámení, na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu osobe oprávnenej vykonávať údržbu a opravu, prenajímateľovi, správcovi, zamestnancom Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky, príslušného stavebného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu ako aj za účelom údržby a opravy, ak opravu alebo údržbu nezabezpečí nájomca, alebo ak ide o opravu alebo údržbu spoločných častí alebo spoločných zariadení bytového domu prístupných z bytu alebo za účelom montáže a údržby zariadení na meranie spotreby vody v byte alebo za účelom odpočtu nameraných hodnôt.
 6. Nájomca nie je oprávnený dať byt do podnájmu inej osobe.
 7. Nájomca nesmie užívať byt na iný účel ako je dohodnutý v tejto zmluve.
 8. Nájomca a osoby tvoriace jeho domácnosť sú povinné dodržiavať Domový poriadok. Nájomca zároveň prehlasuje, že ku dňu vzniku nájmu bol s Domovým poriadkom riadne oboznámený. Nájomca berie na vedomie, že porušovanie povinností v Domovom poriadku sa bude považovať za hrubé porušovanie povinností nájomcu, ktoré zakladá výpovedný dôvod podľa §711 odsek 1 písm. d) Občianskeho zákonníka.
 9. Nájomca v plnom rozsahu zodpovedá za dodržiavanie platných právnych predpisov o požiarnej ochrane a o bezpečnosti a ochrane zdravia.
 10. Nájomca si zabezpečí sám akýkoľvek druh poistenia bytu na svoje náklady.
 11. Nájomca nemá prednostné právo na kúpu predmetu nájmu, nemôže zriadiť naň záložné právo ani inak tento majetok zaťažiť.
 12. Prenajímateľ nezodpovedá za majetok nájomcu nachádzajúci sa v predmete nájmu. Nájomca sa zaväzuje, že si zabezpečí poistenie vecí vnesených do predmetu nájmu vo vlastnom mene a na vlastné náklady.
 13. Nájomca nesmie na plášť bytového domu a okná pripájať a montovať žiadne zariadenia a prístroje, televízne antény, satelitné súpravy, vonkajšie žalúzie, sušiaci, prístrešky. V prípade, že prenajímateľ zistí porušenie tejto povinnosti môže uplatniť voči nájomcovi zmluvnú pokutu minimálne vo výške spôsobenej škody a vyzvať nájomcu, aby narušený objekt bytového domu dal do pôvodného stavu.

Článok VII.

Skončenie nájmu

1. Nájom bytu sa skončí uplynutím dohodnutej doby nájmu.

2. Nájom bytu možno ukončiť aj pred uplynutím dohodnutej doby nájmu:
 - písomnou dohodou zmluvných strán,
 - písomnou výpoveďou prenajímateľa z dôvodov uvedených v § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka,
 - písomnou výpoveďou nájomcu aj bez uvedenia dôvodu
 - nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie po dobu viac ako tri mesiace
 - je potrebné z dôvodu verejného záujmu s bytom alebo s domom naložiť tak, že byt nemožno užívať, alebo ak byt alebo dom vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní nemožno byt alebo dom najmenej počas šiestich mesiacov užívať.
3. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom nasledujúceho kalendárneho mesiaca po jej doručení druhej zmluvnej strane.
4. Najneskôr v deň skončenia nájmu je nájomca povinný protokolárne odovzdať prenajímateľovi byt, vrátane zariadenia, v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie.
5. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 10,00 € (slovom desať Eur) za každý deň omeškania so splnením povinností uvedenej v bode 4. tohto článku a to bez ohľadu na zavinenie. Uplatnením a/alebo zaplacením zmluvnej pokuty nie je dotknutý nárok prenajímateľa na náhradu škody v plnej výške.
6. Ak nájomca odovzdá prenajatý byt v poškodenom stave, je povinný spôsobiť škody v dojednanom termíne odstrániť na vlastné náklady. Ak si túto povinnosť nesplní budú spôsobiť škody osmdstránené prenajímateľom na náklady nájomcu.
7. Nájomca po ukončení nájmu nemá práva na bytovú náhradu.

Článok VIII.

Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami a účinnosť dňom 01.11.2019, nie však skôr ako dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa.
2. Táto zmluva je povinne zverejňovaná podľa § 5a zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
3. Písomnosti podľa tejto zmluvy sa doručujú na adresy zmluvných strán, uvedené v záhlaví tejto zmluvy alebo na takú inú adresu, ktorú daná zmluvná strana písomne oznámila druhej zmluvnej strane v súlade s týmto bodom zmluvy. Písomnosti sa považujú za doručené dňom ich prevzatia druhou zmluvnou stranou (príjemcom). Písomnosti sa považujú za doručené aj dňom odmietnutia prevzatia písomnosti alebo dňom vrátenia písomnosti odosielateľovi z dôvodu neprítomnosti adresáta alebo inak zmareného doručenia (napr. adresát neznámy, adresát si zásielku nevyzdvihol v odbernej lehote).
4. Vo veciach neupravených touto zmluvou sa zmluvný vzťah spravuje príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, zákona č. 443/2010 Z. z., všeobecne záväznými nariadením obce Trhová Hradská č. 2/2003 o podmienkach prenájmania obecných nájomných bytov postavených z prostriedkov ŠFRB v obci Trhovej Hradskej (ďalej ako „VZN č. 2/2003.“) a ostatnými súvisiacimi platnými právnymi predpismi SR.


5. Zmeny a doplnky k tejto zmluve môžu byť urobené iba písomnou formou, ktoré sa stanú jej súčasťou.
6. Uzavretím tejto zmluvy sa zrušuje nájomný vzťah medzi doterajším prenajímateľom a nájomcom. Záväzky vzniknuté z predchádzajúceho vzťahu nezanikajú.
7. Táto zmluva obsahuje dôverné informácie a osobné údaje v zmysle zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov. Zmluvné strany sú povinné nakladať s osobnými údajmi v zmysle ustanovení tohto zákona a použiť ich iba pre účely stanovené touto zmluvou.
8. Zmluvné strany si navzájom dávajú súhlas so spracovaním ich osobných údajov uvedených v tejto zmluve v zmysle zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, a to na účely evidovania, predloženia príslušným orgánom a organizáciám, ktoré budú o tejto zmluve a na základe tejto zmluvy rozhodovať alebo overovať jej údaje. Pri spísaní tejto zmluvy boli použité tieto osobné údaje: meno, priezvisko, rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo, trvalé bydlisko, štátna príslušnosť. Súhlas je vyjadrený podpismi zmluvných strán na tejto zmluve.
9. Táto zmluva sa vyhotovuje v dvoch vyhotoveniach, z ktorých jedno vyhotovenie obdrží prenajímateľ a jedno vyhotovenie nájomca.
10. Zmluvné strany si túto zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli, bola nimi schválená a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali, pričom zmluvné strany vyhlasujú, že obsah tejto zmluvy plne zodpovedá ich skutočnej vôli, ktorú prejavili slobodne, vážne, určite a zrozumiteľne bez omylu, bez akéhokoľvek psychického lebo fyzického nátlaku.

V Trhovej Hradскеj, dňa: 31.10.2019

V Trhovej Hradскеj, dňa: 31.10.2019

Prenajímateľ :

Nájomca:



Ing. Gergely Török
starosta obce Trhová Hradská





Katona Andrea