

NÁJOMNÁ ZMLUVA

Táto zmluva o prenajatí nájomného obecného bytu nižšieho štandardu (ďalej len „Zmluva“) je uzatvorená podľa §§ 663 – 670 a 685 – 719 zákona číslo 4/1964 Zb. v znení neskorších predpisov – Občiansky zákonník.

Medzi

Prenajímateľom nájomného bytu (ďalej len „prenajímateľ“):

Názov organizácie: Obec Bátorová
Adresa: Bátorová č. 88, 991 26 Nenince
Štatutárny zástupca: Ján Máth
Bankové spojenie: 9019445/5200 OTP Banka Slovensko

Nájomcom/užívateľom bytu (ďalej len „nájomca“):

Meno a priezvisko: Ružena Šalátová
Trvalé bydlisko: Bátorová 188 / 4
Dátum narodenia:

Úvodné ustanovenia

Čl. I.

Predmet nájmu

1. Predmetom tejto Zmluvy je úprava zmluvných podmienok a práv a povinností zmluvných strán pri poskytnutí nájomného – obecného bytu nižšieho štandardu zo strany prenajímateľa nájomcovi.
2. Účelom tejto zmluvy je zabezpečiť primerané bytové podmienky pre nájomcu ochranu jeho práv a ochranu majetku obce.

Čl. II

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania byt nachádzajúci sa v bytovej jednotke nižšieho štandardu, ktorý sa nachádza na parcele č. 102/40, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 193 m², súpisné číslo 188, vedený na LV č. 179. Celková plocha bytovej jednotky je 60 m². Byt pozostáva z 3 obytných miestností, kuchyne s halou, kúpeľne, WC a 2 vedľajších miestností.
2. K bytovému príslušenstvu patria externé a interné prvky.
Externými prvkami bytového príslušenstva sú:
– bytové priestory (vstupný vestibul, okolie patriace k bytovému domu pred a za bytovým domom, odtokové rúry pre dažďovú vodu)
Internými prvkami bytového príslušenstva sú:

6. 6. Nájomca je povinný pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomníkom výkon ich práv.
7. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v byte a v príslušenstve bez súhlasu prenajímateľa , a to ani na svoje náklady. Zakázané sú taktiež akokoľvek zásahy do elektrického vedenia a ten úpravy, ktoré vy mohli ohroziť statiku bytu alebo domu alebo zmeniť jeho charakter.
8. Nájomca je povinný, v súlade s § 665 Občianskeho zákonníka, umožniť prenajímateľovi alebo osobe ním poverenej prístup do celého bytu a nebytových priestorov prináležiacich k bytu z a účelom kontroly, či nájomca užíva prenajatý byt a jeho náležitosti riadny spôsobom.
9. Nájomca nie je oprávnený, bez súhlasu prenajímateľa, prihlásiť na pobyt ďalšiu osobu, okrem tých osôb, ktoré patrili do spoločnej domácnosti v čase uzatvárania tejto zmluvy pre výpočet nájomného a poplatkov za plnenie spojené s užívaním bytu. To sa nevzťahuje na novonarodené dieťa nájomcu po vzniku nájmu bytu.
10. Nájomca je povinný odstrániť všetky nepovolené úpravy v byte alebo bytovom zariadení na vlastné náklady a to do troch kalendárnych dní od rozhodnutia prenajímateľa.
11. Nájomca sa zaväzuje, že bude prispievať do tohto fondu opráv mesačne sumou určenou prenajímateľom.
12. Nájomca sa zaväzuje, že poskytne súhlas pre prenajímateľa využiť inštitút osobitného príjemcu pre prípady uvedené v článku 6 ods. 3,4 a 5.
13. Nájomca je povinná prenajímateľovi vopred nahlásiť pobyt iných osôb v byte, ktoré sa budú v byte zdržiavať po dobu dlhšiu ako 14 dní s uvedením menného zoznamuj, počtu osôb, trvalého bydliska a termínu ich príchodu a odchodu z bytu.
14. Nájomca je povinný podieľať sa na udržiavaní čistoty a poriadku v byte nebytových priestoroch, spoločných priestoroch a príslušenstve.
15. Nájomca je povinný uhradiť škody spôsobené iným než riadnym užívaním bytového zariadenia, pri ktorom došlo k jeho poškodeniu, strate alebo krádeži a to v sume, ktorú vypočíta prenajímateľ podľa osobitných predpisov zohľadňujúcich cenu nového zariadenia a doby amortizácie.
16. V prípade, kde nie je známy páchatel' poškodenia alebo krádeže a jedná sa o externé bytové zariadenie, ktoré využívajú viacerí nájomcovia, zaväzuje sa nájomca spolupodieľať sa na náhrade spôsobenej škody rovným dielom súčasť tejto zmluvy, v nájomnom byte trvalý pobyt.

ČI. VI

Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ alebo ním poverená osoba, ďalej zamestnanci MDV SR, ŠFRB a Okresného úradu sú oprávnený požadovať od nájomcu prístup do bytu a nebytových priestorov prináležiacich k bytu za účelom kontroly, či nájomcovia užívajú prenajatý byt a jeho zariadenie riadny spôsobom v súlade s bodom 8 tohto článku. Toto oprávnenie môže uplatniť maximálne raz za dva mesiace, častejšie len v prípadoch podozrenia, že dochádza k poškodzovaniu alebo rozpredávaniu majetku prenajímateľa. Vykonať takúto kontrolu v byte môže prenajímateľ alebo mín poverená osoba len v čase od 08.00 hodiny do 22,00 hodiny.
2. Prenajímateľ je oprávnený požadovať od nájomcu na jeho náklady odstránenie nežiaducich zásahov do zariadenia bytu alebo nebytového priestoru, ktoré nájomca uskutočnil bez súhlasu prenajímateľa a to do troch kalendárnych dní od požiadania, bez ohľadu na rozsah vykonaných neoprávnených a nežiadúcich zmien.

6. Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre výpočet nájomného, prenajímateľ má práva zmeniť i výšku platieb na hradu za plnenia spojené s užívaním bytu, ak je na to dôvod vyplývajúci z počtu bývajúcich osôb, zmeny právnych a cenových predpisov, alebo zo zmeny rozsahu plnení služieb poskytovaných s užívaním bytu.

Čl. VIII

Platba – spôsob úhrady

1. Bankovým prevodom – na účet číslo: 9019445/5200
2. Do pokladne obce

Čl. IX

Výpoveď – odstúpenie od zmluvy

1. Nájom bytu je dohodnutý na dobu určitú na jeden rok.
2. Nájom je možné skončiť dohodou nájomcov s prenajímateľom dobou, na ktorú bol dohodnutý alebo písomnou výpoveďou v trojmesačnej výpovednej lehote. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúcom po mesiaci, v ktorom nájomcovi bola doručená výpoveď.
3. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu z nasledovných dôvodov uvedených v § 711 Občianskeho zákonníka ak:
 - a) nájomca alebo ten kto je členom jeho domácnosti, hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spojené zariadenia v dome alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov alebo vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
 - b) nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace, alebo tým že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa
 - c) 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,
 - d) nájomca prestal spĺňať predpoklady užívania bytu osobitného určenia alebo predpoklad užívania bytu vyplývajúci z osobitného určenia domu,
 - e) nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie.
4. Prenajímateľ môže vypovedať nájomcovi nájom z bytu aj z nasledovných dôvodov uvedených v tejto zmluve:
 - a) ak nájomca uskutoční v byte stavebné úpravy alebo inú podstatnú zmenu v byte bez súhlasu prenajímateľa alebo akékoľvek zásahy do elektrického vedeniam plynového vedenia a také úpravy, ktoré by mohli ohroziť statiku bytu alebo domu a nežiaduce zásahy na upozornenie prenajímateľa na vlastné náklady neodstráni do troch dní,
 - b) ak nájomca neumožní prenajímateľovi opakovane (dvakrát po sebe) vstup do bytu za účelom kontroly riadneho užívania bytu a jeho zariadenia,
 - c) ak nájomca bez súhlasu prenajímateľa, prihlási na pobyt ďalšieho občana, okrem tých osôb, ktoré patrili do spoločnej domácnosti v čase uzatvárania tejto zmluvy alebo, ak takejto osobe umožnia dlhodobejší pobyt v spoločnej domácnosti a užívanie bytu a bytových zariadení,

7. Akákoľvek písomnosť vrátane akýchkoľvek písomných oznámení zo strany prenajímateľa určená nájomcovi sa doručuje na adresu sídla nájomcu uvedenú v čl. 3 tejto zmluvy. Písomnosť podľa predchádzajúcej vety sa považuje za doručенú v piaty deň odo dňa jej odoslania doporučenou poštou.
8. Zmluva je vyhotovená v príslušnom počte rovnopisov, z toho dva rovnopisy obdrží prenajímateľ a jeden rovnosť obdrží každý nájomca. Prílohy tvoria neoddeliteľnú súčasť rovnopisov zmluvy. V prípade sporu medzi zmluvnými stranami sa bude postupovať podľa rovnopisu tejto zmluvy uloženého u prenajímateľa.
9. Všetky oficiálne dokumenty nájomcu predkladané prenajímateľovi musia byť podpísané osobou, ktorá je v tejto zmluve uvádzaná ako nájomca alebo inou splnomocnenou osobou. Originál alebo úradne overenú kópiu plnomocnenstva je potrebné doložiť s predkladaným dokumentom.
10. Zmluvné strany prehlasujú, že si text tejto zmluvy riadne a dôkladne prečítali, jeho obsahu porozumeli a že tento vyjadruje ich slobodnú a vážnu vôľu prostú akýchkoľvek omylov, a na znak súhlasu ju potvrdzujú svojimi vlastnoručnými podpismi.

V Bátorovej, dňa 21.10.2019

Prenajímateľ



Nájomca

- d) ak nájomca odmietne uhradiť škodu spôsobenú na bytovom zariadení alebo škodu spôsobenú na externom bytovom zariadení v požadovanom podiele a ak táto presiahne trojnásobok mesačného nájomného
- e) ak nájomca dvakrát poruší povinnosť uvedenú v článku 5 ods. 12.
5. Po uplynutí nájmu alebo po výpovedi je nájomca povinný byt vypratať a odovzdať prenajímateľovi v stave primeranom dobe užívania bytu a obvyklého opotrebovania. V prípade zisteného úmyselného poškodenia alebo odcudzenia bytového zariadenia je nájomca povinný na výzvu prenajímateľa uhradiť vyčíslenú požadovanú škodu. V prípade neuhradenia výšky vyčíslenej škody, bude prenajímateľ postupovať v zmysle platných právnych predpisov.
7. V ostatnom sa vzťahy medzi účastníkmi zmluvy riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka.

Čl. X

1. Prenajímateľ v prípade nezaplatenia nájomného a úhrad nákladov spojených s bývaním za jeden mesiac zašle nájomcovi písomnú výzvu na zaplatenie dlžnej čiastky. Dôvody nevyplatenia dlžnej sumy je nájomca povinný oznámiť obci, resp. ňou poverenej osobe.
2. Prenajímateľ v prípade nezaplatenia nájomného a úhrad nákladov spojených s bývaním za dva mesiace, uplatní voči nájomcovi inštitút osobitného príjemcu. V rámci tohto postupu dohodne s dlžným nájomcom splátkový kalendár.
3. Prenajímateľ môže za poškodzovanie obecného majetku, krádež bytových zariadení alebo ich častí, zničenie a znečistenie spoločných priestorov a okolia, okrem sankcií uplatnených podľa zákona o priestupkoch, uplatniť nasledovné sankcie:
 - a) Požadovať náhradu nákladov spojených s odstránením závadového stavu(náhrada škody, odpracovanie na základe dohody),
 - b) Neobnovenie nájomnej zmluvy,
 - c) Výpoveď z nájmu po uplynutí výpovednej lehoty žalobu o vypratanie bytu
 - d) Vypratanie bytu

Čl. XI

Záverečné ustanovenie

1. Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami
2. Všetky prílohy k tejto zmluve tvoria neoddeliteľnú časť tejto zmluvy.
3. Platnosť tejto zmluvy sa končí uplynutím dohodnutej doby v čl. 9 ods. 1, ak sa prenajímateľ a nájomca nedohodnú inak, čo bude tvoriť vždy písomnú podobu Dodatku tejto zmluvy.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že zmluvný vzťah založený touto zmluvou, sa bude riadiť počas celej doby jej platnosti príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka. Prípadné spory vyplývajúce tejto zmluvy sa budú riešiť prednostne zmierom.
5. Túto zmluvu je možné meniť alebo dopĺňať len na základe vzájomnej dohody oboch zmluvných strán, pričom akékoľvek zmeny a doplnky musia byť vykonané vo forme písomného dodatku k zmluve: Akékoľvek zmeny obsah tejto zmluvy prerokuje prenajímateľ nájomcom najneskôr do 30 pracovných dní od prijatia návrhu na zmenu od ktorejkoľvek zo zmluvných strán
6. V prípade, ak sa akokoľvek ustanovenie tejto zmluvy stane neplatným v dôsledku jeho rozporu s platným právnym poriadkom, nespôsobí to neplatnosť celej Zmluvy. Zmluvné strany sa v takomto prípade zaväzujú vzájomným rokovaním nahradiť neplatné zmluvné ustanovenie novým platným ustanovením tak, aby ostal zachovaný obsah, zámer a účel sledovaným Zmluvou.

3. Prenajímateľ je oprávnený určiť spôsob nájomného u nájomcu tým spôsobom, že poskytovaná sociálna dávka rodinnej prídavky budú nájomcovi vyplácané na účet prenajímateľa, ktorý po odpočítaní nájomného zvyšok poukáže nájomcov, resp. naloží s ním podľa jeho pokynov. Takto môže uskutočniť podľa charakteru a postavenia nájomcov konkrétneho bytu.
4. Prenajímateľ je oprávnený, v súlade s § 151 Občianskeho zákonníka zriadiť vecné bremeno (možnosť dispozície poskytovanými sociálnymi dávkami, rodinnými prídavkami, príspevkom na bývanie) formou osobitného príjemcu u toho nájomcu, ktorý po dobu dvoch mesiacov vykáže nedoplatok na nájomnom.
5. Prenajímateľ je oprávnený využívať inštitút osobitného príjemcu aj na príspevky na bývanie u toho nájomcu, ktorý bude mať nedoplatky na nájomnom alebo nedoplatky úhrad nákladov spojených s bývaním.
6. Prenajímateľ je oprávnený požadovať náhradu spôsobenej škody na internom a externom zariadení bytov a bytového domu podľa článku 5 ods. 11, 14 a 15 tejto zmluvy.
7. Prenajímateľ je oprávnený požadovať od nájomcu finančné prostriedky do fondu opráv.
8. Prenajímateľ je povinný vykonávať prehliadku funkčnosti domových zariadení slúžiacich k riadnemu užívaniu bytu, vykonávať revíziu technických zariadení a vykonávať opravy a úpravy zásadného charakteru. Medzi opravy a úpravy zásadného charakteru patria najmä:
 - a) Opravy strešných a podlahových krytín
 - b) Stavebné úpravy, ktoré by mohli zmeniť statiku bytu alebo domu,
 - c) Zásahy do elektrického vedenia
 - d) Zásahy do vodovodných rozvodov
 - e) Zmena účelu užívania bytového alebo nebytového priestoru
 - f) Opravy a úpravy nad rámec drobných opráv definovaných v článku 5 ods. 4.
9. Prenajímateľ je povinný poskytnúť nájomcovi bytovú náhradu podľa § 712 Občianskeho zákonníka len v prípade výpovede podľa článku 4 ods. 3 písm. c), a to len v prípade, že nebola preukázaná príčinná súvislosť medzi konaním nájomníka a nutnosťou opráv. V prípade preukázania takejto príčinnej súvislosti, dôjde devastácii, povinnosti prenajímateľ poskytnúť bytovú náhradu nájomcovi zaniká.
10. Prenajímateľ je povinný pri uzatváraní nájomnej zmluvy dodržať minimálne hygienické požiadavky na byty nižšieho štandardu.
11. Prenajímateľ je povinný dňom uzatvorenia nájomnej zmluvy zapísať nájomcu a osoby s ním spoločne posudzované na trvalý pobyt s adresou nájomného bytu.

Čl. VII

Výška nájomného a nákladov spojených s bývaním

1. Nájomcovi vzniká dňom uzatvorenia tejto zmluvy povinnosť, v zmysle článku 5 ods.11 a článku 7ods. 2 a 3 na mesačnú úhradu nákladov prenajímateľovi, ktoré súvisia s riadnym užívaním bytu, spoločných priestorov a zariadenia domu.
2. Za užívanie bytu sa nájomca zaväzuje platiť odo dňa uzatvorenia nájomnej zmluvy mesačne nájomné vo výške 164,20 Eur.
3. Nájomca sa zaväzuje mesačne prispievať do fondu opráv.
4. Nájomca sa zaväzuje mesačne platiť vodné vo výške 10,- Eur, teplo vo výške 67,25 Eur a pomerové rozdeľovače vo výške 1,95 Eur
5. Splatnosť mesačnej úhrady nájomného a nákladov spojených s bývaním je do 25. dňa v mesiaci.

-dvere, okná, radiátory, elektrický kotol, sanitárne zariadenia (vaňa, toaletná misa, batérie, umývadlá,....), Byt je ku dňu uzatvorenia nájomnej zmluvy spôsobilý k riadnemu užívaniu, čo nájomcovia potvrdzujú svojimi podpismi na tejto zmluve.

3. Prenajímateľ ponecháva nájomcovi byt vrátane príslušenstva v užívania schopnom stave.

Čl. III

Pobyt

Dňom nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy nadobúda nájomca a s ním spoločne posudzované osoby, v nájomnom byte trvalý pobyt.

Členovia rodiny nájomcu: Ján Danko, Erik Danko, Jana Danková

Čl. IV

Druh nájmu a doba nájmu

1. V rámci nájomného vzťahu medzi obcou a nájomcom s možné nasledovné druhy nájmu:
 - a) Individuálny nájom, ak je nájomcom jediná fyzická osoba,
 - b) Spoločný nájom bytu viacerými osobami, spoloční nájomcovia naj rovnaké práva a povinnosti,
 - c) Spoločný nájom bytu manželmi
2. Nájom medzi prenajímateľom a nájomcom sa uzatvára na dobu určitú na jeden rok odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.
3. Ak nájomca dodržiava povinnosti vyplývajúce zo zmluvy, neporušuje domový priadok a nespôsobuje škody na zariadení bytu, vzniká nájomcovi právo na opakované uzatvorenie nájmu bytu.

Čl. V

Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomcovi vzniká dňom uzatvorenia tejto zmluvy nárok na riadne užívanie bytu a jeho interného a externého príslušenstva v súlade s článkom 2 ods. 2 tejto zmluvy.
2. Popri práve užívať byt má nájomca a osoby, ktoré s nimi žijú v spoločnej domácnosti aj právo užívať spoločenské priestory a zariadenia domu a právo požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
3. Nájomca sa zaväzuje vykonávať v prenajatom byte drobné opravy súvisiace s jeho užívaním a uhrádzať náklady spojené s jeho bežnou údržbou. Nutnosť výkonu opráv, ktoré má znášať prenajímateľ je povinný oznámiť mu bez zbytočného odkladu, t. j. najneskôr do 5-tich kalendárnych dní po vzniku poruchového stavu a súčasne mu umožniť ich vykonávanie. V opačnom prípade zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti.
4. Drobnými opravami v byte súvisiacimi s jeho užívaním (ďalej len „drobné opravy“) sú opravy bytu, miestnosti neslúžiacej na bývanie, ktorá je súčasťou bytu, ich príslušenstva, zariadenia a vybavenia, ako aj výmeny drobných súčiastok jednotlivých predmetov zariadenia alebo bývania, ktorých zoznam je v prílohe č. 1 tejto nájomnej zmluvy. Drobnými opravami sú aj opravy, výmena drobných súčiastok jednotlivých predmetov zariadenia alebo vybavenia, ktoré nie sú uvedené v prílohe ak náklad na jednu opravu neprevýši sumu 100 Eur.
5. Ak sa vykonáva na tej istej veci viac opráv, ktoré spolu súvisia, je rozhodujúci súčet nákladov na všetky tieto opravy.