

Zmluva o nájme bytu č. 4

Prenajímateľ: Obec Smrdáky zastúpená Ingrid Tripšanskou, starostkou obce
Obec Smrdáky 181, 906 03 Smrdáky
IČO: 00310000 DIČ: 2021086870
Bankové spojenie: BIC - SUBASKBX
Číslo účtu: SK12 0200 0000 0000 0642 9182

a

Nájomca: Jaroslav Baran, nar.:
Adresa trvalého pobytu:
a manželka
Vladimíra Baranová, nar.:
Adresa trvalého pobytu:

uzatvorená v zmysle zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v spojení so zákonom č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník (ďalej aj "zmluva").

Čl. I

Predmet prenájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – bytového domu súpisné číslo 186 nachádzajúceho sa v obci Smrdáky, kat. úz. Smrdáky na parcele č.217/52 a liste vlastníctva č. 329.
2. Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu na dočasné odplatné užívanie výlučne nájomcovi uvedenému v tejto zmluve, nájomca toto užívanie prijíma a zaväzuje sa platiť prenájomcovi dohodnuté nájomné.
3. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania byt č.... nachádzajúci sa v obci Smrdáky v bytovom dome súpisné číslo 186 na 1. poschodí. Byt č.... pozostáva z 3 obytných miestností a príslušenstva. Príslušenstvom bytu je kuchyňa, predsieň, kúpeľňa a WC, balkón a pivnica. Podlahová plocha bytu je 77,40 m². Podrobný popis bytu a jeho vybavenosti je v evidenčnom liste č. 186/4/7, ktorý tvorí prílohu tejto zmluvy.
4. Nájomca je so stavom bytu oboznámený, nakoľko sa jedná o opakované uzavretie nájomnej zmluvy. Byt je v užívaní schopnom stave a všetky predmety a zariadenia nachádzajúce sa v byte sú funkčné a bez závad. Nájomca pokračuje v užívaní s osobami, podľa menného zoznamu osôb žijúcich v spoločnej domácnosti, ktorý je súčasťou Žiadosti o opätovné uzavretie nájomnej zmluvy. Popri práve užívať byt majú aj právo užívať spoločné priestory a spoločné zariadenia domu, ako aj používať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
5. Nájomca je povinný predmet nájmu užívať výlučne na bývanie a nie je oprávnený zriadiť k predmetu nájmu alebo jeho časti užívacie právo tretej osobe bez písomného súhlasu prenájomcovi.

Čl. II

Doba prenájmu

1. Nájomný pomer vzniká dňom 01.04.2025 a uzatvára sa na dobu určitú do 31.03.2026.
2. Po uplynutí nájmu podľa odseku 1 môže byť s nájomcom opakovane uzavretá nájomná zmluva na dobu určitú a to iba v prípade, že nájomca a osoby s ním bývajúce po celú dobu nájmu dodržali všetky podmienky stanovené v nájomnej zmluve a príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka, Všeobecne záväzného nariadenia Obce Smrdáky o podmienkach pridelenia nájomných bytov obstaraných z verejných prostriedkov (ďalej len VZN) - Čl. 4 Nájomná zmluva v bode 6) a 7).
3. Prenajímateľ bude o možnosti opakovaného uzatvorenia nájomnej zmluvy písomne informovať Nájomcu minimálne 3 mesiace pred termínom skončenia nájmu bytu. Ak má Nájomca záujem o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy Bytu, je povinný podať Prenajímateľovi žiadosť o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy najneskôr 60 dní pred uplynutím dohodnutej doby nájmu spolu s dokladmi preukazujúcimi splnenie podmienok uvedených v druhom bode tohto článku. Ak Nájomca v uvedenej 60 dňovej lehote žiadosť nepodá, má sa za to, že nemá záujem o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy k Bytu.

4. Pri ukončení nájmu je nájomca najneskôr v deň skončenia nájmu povinný byt uvoľniť a protokolárne odovzdať prenajímateľovi, pričom nesie zodpovednosť za všetky zistené poškodenia nad rámec bežného opotrebenia. Spôsobené škody, prípadné náklady na opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu v akom ho nájomca prevzal je povinný uhradiť prenajímateľovi.
5. Nájomca nemá nárok na pridelenie bytu alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu.

Čl. III

Nájomné a ostatné úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu

1. Nájomca je povinný platiť za užívanie bytu mesačné nájomné vo výške 212,70 €, z toho príspevok do fondu prevádzky, údržby a opráv je vo výške 76,41 € a príspevok na úhradu režijných nákladov vo výške 3,00 €. Prenajímateľ má právo výšku príspevku do fondu prevádzky, údržby a opráv a výšku príspevku na úhradu režijných nákladov každoročne upraviť o mieru inflácie vyhlásenej Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok.
2. Nájomca je tiež povinný spoločne s nájomným uhrádzať preddavky za služby spojené s užívaním bytu v celkovej výške 27,30 €. V tejto cene sú zahrnuté preddavky za:
 - vodné, stočné, voda z povrchového odtoku 24,30 €
 - osvetlenie spoločných priestorov 3,00 €Nájomné a preddavky na úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu v úhrnnej sume: **240,00 €**.
3. Nájomné za prvý mesiac je splatné pri podpise tejto zmluvy. Nájomné za ďalšie mesiace je splatné v príslušnom kalendárnom mesiaci, najneskôr do 25. dňa príslušného kalendárneho mesiaca.
4. Nájomné je možné uhrádzať bezhotovostným bankovým prevodom na číslo účtu: 6429182/0200 **SK120200000000006429182**, BIC-SUBASKBX, variabilný symbol **1864** alebo poštovou poukážkou na uvedený účet, alebo v hotovosti do pokladne prenajímateľa.
5. V prípade, že nájomca nezaplatí nájomné alebo preddavky za služby spojené s užívaním bytu do piatich dní po lehote splatnosti, je povinný prenajímateľovi zaplatiť poplatok z omeškania vo výške 2,5 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania, minimálne vo výške 1,00 €.
6. Preddavky za služby (voda a osvetlenie spoločných priestorov) prenajímateľ vyúčtuje nájomcovi podľa platnej legislatívy a na základe skutočných nákladov samostatne za vodu 1/3 mesiaca a osvetlenie po doručení vyúčtovacej faktúry za predchádzajúci kalendárny rok. Ostatné platby spojené s užívaním bytu si platí nájomca samostatne.
7. Ak má nájomca záväzky voči prenajímateľovi za komunálny odpad, na dani z nehnuteľností alebo na dani za psa, nájomca dáva súhlas, aby preplatky z vyúčtovania úhrad poskytované s užívaním bytu prenajímateľ použil na uspokojenie týchto záväzkov jednostranným započítaním.
8. Prenajímateľ má právo zvýšiť výšku nájomného, ako aj výšku preddavkov za služby spojené s užívaním bytu ak je preto dôvod vyplývajúci zo zmeny osobitných predpisov, alebo z rozhodnutia cenových orgánov, prípadne iných odôvodnených skutočností, ktoré bezprostredne súvisia s výpočtom nájomného. Zmenu výšky nájomného a preddavkov môže prenajímateľ realizovať od 1. dňa mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá vytvorí právo prenajímateľa na vykonanie zmeny. Nájomca musí byť na túto zmenu písomne upozornený.
9. Zmluvné strany sa dohodli, že pri opakovanom uzatvorení nájomnej zmluvy zaplatená finančná zábezpeka vo výške 860 € (slovom: osemstošesťdesiat eur) nebude fyzicky poukázaná na bankový účet nájomcu, ale sa bude považovať za finančnú zábezpeku pri opakovane uzavretej nájomnej zmluve.
10. Po skončení nájmu a za predpokladu, že nájomca bude mať splnené všetky peňažné záväzky plynúce z tejto Zmluvy a/alebo z jej porušenia byt odovzdá prenajímateľovi v užívaniashopnom stave, vráti prenajímateľ finančnú zábezpeku v nespotrebovanej výške nájomcom do 30 dní od prevzatia bytu prenajímateľom.

Čl. IV

Povinnosti nájomcu

Nájomca sa zaväzuje:

- nájomca a osoby tvoriace jeho domácnosť sú povinné počas doby trvania zmluvy o nájme bytu umožniť po predchádzajúcom oznámení vlastníka na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do nájomného bytu zamestnancom ministerstva, príslušného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu nájomného bytu,
- udržiavať byt v stave v akom byt prevzal,
- riadne a včas informovať prenajímateľa o závažných skutočnostiach k predmetnému bytu,

- drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a bežnou údržbou hradí si sám na vlastné náklady,
- väčšie opravy v byte je nájomca povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu a umožniť mu ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla,
- nerušiť ostatných nájomcov pri výkone ich užívacích práv,
- nevykonávať v byte stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, ich realizácia je hrubým porušením povinností vyplývajúcich z nájmu bytu,
- nie je oprávnený prenechať, resp. inak disponovať s predmetom nájmu a nesmie ho zaťažovať žiadnou právnou skutočnosťou, pre tento prípad sú tieto zmluvy od počiatku neplatné,
- v prípade skončenia nájmu odovzdať predmet nájmu v stave obvyklom bežnému užívaniu, najmä však vypratáním a vymaľovaním. V opačnom prípade je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na opravy a práce súvisiace s uvedením bytu do pôvodného stavu, s prihliadnutím na bežné opotrebenie. Nedostatky a poškodenia v byte a spoločných priestoroch a zariadeniach bytu, ktoré spôsobil sám, alebo tí ktorí s ním bývajú, bezodkladne odstráni a uhradí v plnej výške. Ak by sa tak nestalo, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu, poškodenia odstrániť na vlastné náklady a tieto následne požadovať od nájomcu,
- prenajímateľ po skončení nájmu neuhradí náklady nájomcovi za stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal v byte, ani protihodnotu toho, o čo sa prípadne kvalita a vybavenie bytu zlepšila,
- v prípade ubytovania osôb, ktoré nie sú zapísané v evidenčnom liste, na dobu dlhšiu ako 14 dní, nahlásiť túto skutočnosť prenajímateľovi,
- v prípade, že sa nájomca k termínu ukončenia nájmovej zmluvy z uvedeného bytu neodstáhuje, obec zabezpečí vypratanie obecného nájomného bytu na náklady nájomcu,
- dodržiavať platné právne predpisy o požiarnej ochrane, bezpečnosti, ochrane zdravia a životného prostredia v plnom rozsahu.

Čl. V

Povinnosti prenajímateľa

Prenajímateľ sa zaväzuje:

- odovzdať byt nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie v súlade s príslušnými predpismi a v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať, mimo vykonávania činností, ktoré je povinný nájomca,
- zabezpečiť nájomcovi nerušený a neobmedzený výkon práv spojených s užívaním predmetu nájmu a riadne plnenie služieb, s ktorými je predmet nájmu spojený počas platnosti zmluvy,
- všetky opravy realizovať po predchádzajúcom prerokovaní s nájomcom a dohode s ním bezodkladne, najneskôr do 30 dní. Úpravy v byte, ktoré podstatným spôsobom nemenia vzhľad a charakter bytu, je možné nájomcovi odmietnuť, pričom je možné, aby tieto nájomca realizoval iba po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa v čo najkratšom čase a v najmenšom možnom rušení ostatných nájomcov. Pokiaľ sa prenajímateľ dohodne s nájomcom písomne na takýchto stavebných úpravách tak, že tieto bude realizovať nájomca, tieto môžu byť započítané s nájomným iba s písomným súhlasom prenajímateľa.

Čl. VI.

Zánik nájmu bytu

Nájom bytu môže zaniknúť:

1. Písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom.
2. Uplynutím doby nájmu.
3. Písomnou výpoveďou (aj bez uvedenia dôvodu), skončí sa nájom bytu uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.
4. Výpoveďou prenajímateľa z dôvodov uvedených v § 711 Občianskeho zákonníka, VZN, najmä ak:
 - nesplňa podmienky VZN,
 - 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,
 - ak nájomca alebo ten, kto s ním býva, napriek písomnej výstrahe hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v dome,
 - ak nájomca alebo ten, kto s ním býva, sústavne porušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
 - využíva predmetný byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie,
 - neužíva byt bez vážnych dôvodov.

6. Výpovedná lehota je v prípade zániku predmetu nájmu bytu výpoveďou zo strany prenajímateľa z ktoréhokoľvek vyššie uvedeného dôvodu trojmesačná a nájom bytu skončí posledným dňom tretieho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom výpoveď bola doručená nájomcovi.

Čl. VII. Záverečné ustanovenia

1. Táto nájomná zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť prvým dňom po jej zverejnení na Centrálnom registri zmlúv.
2. Zmluvu je možné meniť a dopĺňať výlučne písomnými dodatkami podpísanými oboma zmluvnými stranami. Pre prípad zmeny výšky nájomného resp. poplatkov spojených s bytom v súlade s čl. III, ods. 8 sa nájomca zaväzuje uzavrieť takýto dodatok v lehote touto zmluvou stanovenej.
3. Vzťahy touto zmluvou neupravené sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka, zákona o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní, príslušnými všeobecne záväznými právnymi normami ako aj platným VZN.
4. Do nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy sú účastníci zmluvy viazaní svojim prejavom vôle.
5. *Prenajímateľ postupuje pri spracúvaní osobných údajov nájomcu a osôb žijúcich s ním v byte v súlade s Nariadením Európskeho parlamentu a Rady (EÚ)2016/679 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov (ďalej ako „Nariadenie“), zákonom NR SR č.18/2018 Z.z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej ako „Zákon“) a ostatnými predpismi o ochrane osobných údajov (Nariadenie, Zákon a ostatné predpisy o ochrane osobných údajov ďalej spolu ako „Predpisy o ochrane osobných údajov“). Nájomca podpisom tejto Zmluvy potvrdzuje, že bol oboznámený o spracúvaní osobných údajov v súlade s požiadavkami Predpisov o ochrane osobných údajov prostredníctvom na to určeného oboznámenia, ktoré je zverejnené na webovom sídle prenajímateľa.*
6. Táto zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch, pričom každá zo zmluvných strán obdrží po jednom jej vyhotovení
7. Zmluvné strany vyhlasujú, že ich vôľa, ktorej prejavom je táto zmluva, je slobodná a vážna, že pri jej uzatváraní neboli uvedené do omylu a že túto zmluvu neuzavreli v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok. Ďalej zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a bez výhrad s ňou súhlasia, čo potvrdzujú svojimi podpismi.

V Smrdákoch,
dňa: 27.03.2025

V Smrdákoch,
dňa: 27.03.2025

.....
Obec Smrdáky
v zastúpení Ingrid Tripšanská, starostka obce
prenajímateľ

.....
Jaroslav Baran Vladimíra Baranová
nájomca nájomca