

Zmluva o opätovnom uzavretí nájomnej zmluvy k obecnému nájomnému bytu č. 2/5
uzatvorená v zmysle § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka

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
(ďalej ako „prenajímateľ“)

a

Nájomca: Oľga Štorová, nar.:
Bydlisko:
(ďalej len „nájomca“)

uzavreli túto zmluvu o nájme bytu:

Čl. I.
Predmet nájmu

1. Predmetom tejto zmluvy je záväzok prenajímateľa prenechať nájomcovi do užívania byt špecifikovaný v bode 4 tejto zmluvy a záväzok nájomcu uhradiť prenajímateľovi nájomné podľa Čl. IV. tejto zmluvy, to všetko za podmienok stanovených v tejto zmluve.
2. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti - bytu číslo 2, ktorý sa nachádza v bytovom dome súpisné číslo 130 v obci Smrdáky, kat. úz. Smrdáky na parcele č.217/7 a LV 711.
3. Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu na dočasné odplatné užívanie výlučne nájomcovi uvedenému v tejto zmluve, nájomca toto užívanie prijíma a zaväzuje sa platiť prenajímateľovi dohodnuté nájomné.
4. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania byt, ktorý pozostáva z 1 obytnej miestnosti a príslušenstva, ktorým je: kuchyňa, predsieň, kúpeľňa, WC, balkón, pivnica. Celková podlaha plochy bytu je 40,24 m². Podrobný popis bytu a jeho vybavenosti je v evidenčnom liste č. 130/2/5, ktorý tvorí prílohu tejto zmluvy.
5. 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.
6. 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 prenajímateľa.

Čl. II.
Doba nájmu

1. Nájomný pomer vzniká dňom 01.09.2026 a uzatvára sa na dobu určitú do 31.08.2027.
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 býajúce po celú dobu nájmu dodržali všetky podmienky stanovené v nájomnej zmluve a príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka, Všeobecne záväzného nariadenia Obce Smrdáky o podmienkach prideľovania 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 úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu

1. Nájomca je povinný platiť za užívanie bytu mesačné Nájomné a preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu v celkovej sume: 15,27 € mesačne (pätnásť eur a dvadsaťsedem centov).
2. Nájomné vo výške 15,27 € za prvý mesiac nájmu je splatné pri podpise tejto zmluvy. Nájomné za ďalšie mesiace je splatné mesačne, najneskôr k 15. dňu príslušného kalendárneho mesiaca na účet prenajímateľa 6429182/0200 vedený vo VÚB Senica – SK12 0200 0000 0000 0642 9182.
3. Ročný poplatok za odvoz a likvidáciu bežného odpadu bude obcou vyrubený Rozhodnutím o miestnych poplatkoch za komunálne odpady podľa VZN o miestnom poplatku za komunálne odpady a drobný stavebný odpad pre daný rok.
4. 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 €.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný okrem nájomného uhrádzať aj platby za plnenie poskytované s užívaním bytu aj správcovi bytového domu tj. mesačné zálohové platby predpísané firmou MARELS, s.r.o., Robotnícka 1573/52 Senica za: dodávku tepla, studenej a teplej úžitkovej vody, vodného a stočného, dažďovej vody, elektrickej energie za spoločné priestory, príspevok správcovi a príspevok na správu na účet firmy MARELS, s.r.o., Senica, taktiež do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca.
6. Fond opráv a údržby sa zaväzuje uhrádzať na účet firmy - MARELS, s.r.o., Senica, taktiež do 15 dňa príslušného kalendárneho mesiaca podľa predpisu úhrad.
7. 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 prvého dňa mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá vytvorí právo prenajímateľa na vykonanie zmeny. Nájomca musí byť na túto zmenu písomne upozornený a zaväzuje sa takéto oznámenie akceptovať.

Čl. IV.

Povinnosti nájomcu

- Nájomca sa zaväzuje:
- dodržiavať Domový poriadok, ktorý sa nachádza na nástenke v bytovom dome,
- 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 vlastníkom bytu 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 užívateľských 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

predchádzajúcim 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 nájomnej zmluvy z uvedeného bytu neodst'ahuje, 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 Občianskom zákonníku, VZN, najmä ak:
 - nespĺňa 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,
 - využíva predmetný byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie,
 - ak nájomca alebo ten, kto s ním býva, sústavne porušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
 - neužíva byt bez vážnych dôvodov,
 - bez súhlasu prenajímateľa v predmetnom byte ubytuje osoby, ktoré nie sú uvedené na evidenčnom liste k tomuto bytu.
5. Výpovedná lehota je v prípade zániku 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.

3. Pre prípad zmeny výšky nájomného resp. poplatkov spojených s bytom v súlade s čl. III, ods. 7 sa nájomca zaväzuje uzavrieť takýto dodatok v lehote touto zmluvou stanovenej.
4. Vzťahy touto zmluvou neupravené sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka, príslušnými všeobecne záväznými právnymi normami ako aj platným VZN.
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 dvoch 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

V Smrdákoch, dňa

Obec Smrdáky
v zastúpení Ingrid Tripšanská, starosta obce
prenajímateľ

Oľga Štorová
nájomca