

Nájomná zmluva o nájme bytu č. 1-161/2022

*uzatvorená podľa ustanovenia § 685 a nasledujúcich zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „**Občiansky zákonník**“ v príslušnom gramatickom tvare“)*

medzi:

Obec Potônske Lúky

na strane prenajímateľa

a

Magdaléna Bellová

na strane nájomcu

(ďalej len „**zmluva**“ v príslušnom gramatickom tvare)

Článok 1 Zmluvné strany

Obec Potônske Lúky

zastúpená starostom obce Leonardom Flaškom

Sídlo:

Potônske Lúky 41, 930 52 Potônske Lúky

IBAN:

SK65 5600 0000 0038 7009 9001

IČO:

37842846

ďalej len „**prenajímateľ**“ v príslušnom gramatickom tvare

Meno a priezvisko

Magdaléna Bellová

Rodné priezvisko

XXXXXXXXXX

Rodné číslo

XXXXXXXXXXXX

Č. OP

Trvalý pobyt

Potônske Lúky 161

Štátna príslušnosť

Slovenská

ďalej len „**nájomca**“ v príslušnom gramatickom tvare

prenajímateľ a nájomca ďalej spolu len „**zmluvné strany**“ v príslušnom gramatickom tvare

Článok 2 Predmet nájmu

1. Predmetom nájmu je byt č. 1 spolu s príslušenstvom, vedený na liste vlastníctva č. 830, katastrálne územie Potônske Lúky, obec Potônske Lúky nachádzajúci sa v bytovom dome súpisné č. 161 na parcele č. 896/3, 896/4 a 896/5, ktorého výlučným vlastníkom je prenajímateľ.
2. Prenajímateľ týmto prenecháva predmet nájmu podľa bodu 1 tohto článku nájomcovi na dočasné užívanie za podmienok uvedených v tejto zmluve, nájomca toto užívanie prijíma a zaväzuje sa platiť prenajímateľovi dohodnuté nájomné obsiahnuté v čl. 5 tejto zmluvy.
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, ktoré mu umožňujú predmet nájmu podľa tejto zmluvy prenajať.
4. Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu do užívania výlučne nájomcovi uvedenému v tejto zmluve spolu s osobami, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti.

Článok 3 Popis bytu

1. Prenajímateľ odovzdáva nájomcovi predmet nájmu - byt č. 1 o výmere 41,50 m², nachádzajúci sa v bytovom dome súpisné číslo 161, stojaceho na parc. č. 896/3, 896/4 a 896/5, katastrálne územia Potônske Lúky, obce Potônske Lúky, ktorý je vedený na LV č. 830 Katastrálnym úradom v Dunajskej Strede - Správa katastra Dunajská Streda, vrátane jeho príslušenstva (ďalej len „**byt**“ v príslušnom gramatickom tvare).
2. Byt pozostáva z týchto miestností: predsieň 2,40 m², kúpeľňa a WC 5,00 m², obývacia izba 21,70 m², kuchyňa 6,80 m², úložný priestor 5,60 m² - spolu 41,50 m².
3. Príslušenstvom bytu je kombinovaný sporák, kuchynská linka s nerezovým drezom a s vodovodnou batériou, kúpeľňová vaňa, WC, umývadlo s vodovodnou batériou.
4. Spoločnými priestormi v dome sú: zádverie 9,20 m², vstup 12,60 m², kočíkareň 10,70 m², schodište 8,60 m², chodba 5,10 m², kotolňa 1,70 m². V izbách sú parkety, v ostatných miestnostiach dlažba a sú namontované panelové radiátory.
5. Byt je užívateľsky schopný a všetky predmety a zariadenia nachádzajúce sa v byte sú funkčné. Stav bytu ku dňu jeho prevzatia sa opíše v preberacom protokole, ktorý podpíšu obe zmluvné strany a bude prílohou tejto zmluvy.
6. Nájomca je povinný na vlastné náklady vykonať v byte drobné opravy súvisiace s jeho užívaním a uhrádzať náklady s jeho bežnou údržbou. Ak je potrebné vykonať opravu, alebo výmenu niektorého zo

zariadení bytu je nájomca povinný bez zbytočného odkladu informovať prenajímateľa. V opačnom prípade zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti. Nájomca sa zaväzuje predmetný byt a zariadenie bytu užívať riadne a riadne užívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.

7. Nájomca sa zaväzuje nevykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny v byte bez písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje vlastné náklady.
8. Zmluvné strany berú na vedomie, že oprávnenie prenajímateľa na výkon stavebných prác resp. iných podstatných zmien v byte je viazané na súhlas nájomcu, ktorý ho môže odmietnuť len z vážnych dôvodov. Ak však prenajímateľ bude vykonávať také úpravy na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, je nájomca povinný ich vykonanie umožniť, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.

Článok 4

Doba a účel nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu 3 roky so začiatkom nájmu od 01.10.2023 do 31.12..2025.
2. Nájomca má právo na opakované uzatvorenie zmluvy o nájme tohto bytu s možnosťou ďalšieho predĺženia nájmu na základe písomnej dohody.

Článok 5

Nájomné

1. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi mesačné nájomné vo výške 3,50 €/m², t. j. 145,25 € (slovom: stoštyridsaťpäť Eur dvadsaťpäť Centov), z toho 0,50 €/m² na tvorbu osobitného rezervného fondu, t. j. 20,75 € (slovom: dvadsať Eur sedemdesiatpäť Centov).
2. Úhrady za náklady v spoločných priestoroch sa upravujú vo výpočtovom liste, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.
3. Poskytnuté platby za služby sú platby zálohové, spolu s nájomným budú zúčtované ku dňu 31.12. bežného roka a vyúčtovanie bude doručené najneskôr do 31.05. nasledujúceho roka. Nedoplatky, resp. preplatky sú splatné do 30 dní odo dňa doručenia.
4. Prenajímateľ je oprávnený vykonať priebežnú kontrolu spotreby energií a ostatných nákladov spojených s nájmom bytu a výšku nákladov primerane upraviť.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca na zabezpečenie pravidelného platenia nájomného zloží u prenajímateľa do depozitu sumu vo výške 600 € (slovom šesťsto Eur) (ďalej len „*kaucia*“ v príslušnom gramatickom tvare), a to v hotovosti pri podpise tejto zmluvy, ktorá bude vedená na zvláštnom účte prenajímateľa.
6. Kauciou dáva nájomca prenajímateľovi záruku, že podmienky dohodnuté v zmluve budú splnené, resp. zo zábezpeky budú uhradené záväzky, ktoré po prípadnom nesplnení zmluvných podmienok vzniknú prenajímateľovi.
7. Prenajímateľ je povinný do 30 kalendárnych dní po ukončení nájmu nájomcovi vrátiť zábezpeku po odpočítaní predpokladaných nedoplatkov za služby spojené s užívaním bytu (kúrenie, teplá voda), súčasne mu vystaví predbežné vyúčtovanie. Skutočná výška platieb spojených s užívaním predmetu zmluvy bude vyúčtovaná podľa článku 5 ods. 3 nájmovej zmluvy.
8. V prípade neuhradenia nájomného, či úhrady za služby spojené s užívaním bytu v lehote podľa bodu 6 tohto článku, má prenajímateľ právo uspokojiť svoj nárok na zaplatenie nájomného, či úhrady za služby spojené s užívaním predmetu zmluvy zo zábezpeky. Použitie zábezpeky na vykrytie nájomného a úhrad za služby spojené s užívaním bytu sa nepovažuje za úhradu nájomného podľa tejto zmluvy. V tomto prípade sa nájomca zaväzuje doplniť výšku zábezpeky do 15 dní odo dňa využitia práva prenajímateľa podľa predchádzajúcej vety.

Článok 6

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný 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, ku ktorým je povinný nájomca.

2. Nájomca je povinný:
 - a. starať sa riadne o byt a dodržiavať zásady stanovené touto zmluvou a pokynmi prenajímateľa,
 - b. dbať, aby nedošlo k znehodnoteniu alebo poškodeniu bytu, jeho príslušenstva, zariadenia a vecí užívaných spolu s nimi,
 - c. užívať byt výlučne na bývanie,
 - d. stavebné úpravy bytu robiť iba s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa a s osobou oprávnenou na vykonávanie takýchto činností, pri dodržaní ustanovení stavebného zákona č. 50/1976 Zb. v platnom znení a príslušných STN,
 - e. zabezpečiť bežnú údržbu a drobné opravy v byte,
 - f. rešpektovať susedské práva a bezpečnosť najmä vylúčiť užívanie bytu spôsobom obťažujúcim iných nájomcov (nadmerná hlučnosť, atď.),
 - g. zabezpečiť ochranu vlastných vecí (napr. poistením), nájomca berie na vedomie, že prenajímateľ nezodpovedá za stratu prípadne poškodenie v byte uložených vecí,
 - h. prenajímateľa neodkladne informovať o vzniku škody (prípadne poistnej udalosti),
 - i. umožniť prenajímateľovi vstup do bytu za účelom vykonania opráv, technickej kontroly stavu bytu, ako aj za účelom overenia spôsobu a rozsahu užívania bytu,
 - j. pri ukončení nájmu vrátiť prenajímateľovi byt v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie,
 - k. hradiť všetky náklady a investície, ktoré bude jeho zavinením alebo na jeho žiadosť potrebné vynaložiť na uvedenie bytu, alebo ním poškodením častí do pôvodného stavu, mimo ich obvyklého opotrebovania, týmto ustanovením nie je dotknutá úhrada nákladov na odstránenie stavebných úprav vykonaných so súhlasom prenajímateľa,
 - l. nájomca nesmie prenechať prenajatý byt do užívania tretím osobám bez osobitného súhlasu prenajímateľa. Súhlas musí byť udelený písomne. V takom prípade nájomca vyslovene zodpovedá za správanie sa a činnosť tretej osoby na základe objektívnej zodpovednosti. V prípade porušenia tohto ustanovenia je to dôvod pre hrubé porušenie zmluvy na okamžité skončenie nájmu,
 - m. včas písomne oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv bytu a umožniť ich vykonanie, ak nejde o činnosť patriacu do bežnej údržby.
3. Za účelom kontroly dodržiavania záväzkov nájomcu je nájomca povinný strpieť návštevu prenajímateľa v byte vo vopred dohodnutom termíne za prítomnosti nájomcu, v pracovný deň v čase medzi 8:00 hod. do 20:00 hod.
4. Prenajímateľ je povinný mať celý nájomný dom poistený v ktorejkoľvek aj komerčnej poisťovni. Nájomca je zodpovedný za dodržiavanie protipožiarnych predpisov a noriem. Nájomca je povinný mať byt počas trvania nájmu poistený v rozsahu, ktorý si sám pre prípad zodpovednosti a vzniku poistenej udalosti zvolí.
5. Nájomca nesmie prenajatý byt č. 1 používať ako predmet záložného práva žiadnej tretej osobe. Prenajímateľ v žiadnom prípade nezodpovedá za nájomcove dlhy, úvery, záväzky a pod. voči tretím osobám. V prípade, ak nájomca sa takého skutku dopustí, je to dôvod na okamžité zrušenie nájomnej zmluvy. Prenajímateľ nemá v takom prípade žiadnu povinnosť poskytnúť nájomcovi náhradné bývanie, ubytovanie alebo prístrešie. Náhrada prípadnej škody sa riadi príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka. Účinok zrušenia nájomnej zmluvy nastáva momentom doručenia.
6. Nájomca je povinný dodržiavať domový poriadok.

Článok 7 **Zánik nájmu**

1. Nájom bytu zaniká:
 - a. uplynutím doby na ktorú bol zriadený a nájomca písomne nepožiadala o opakovaný nájom
 - b. písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom
 - c. ak nájomca nezaplatil nájomné a úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za 3 mesiace, nájomný vzťah zaniká posledným dňom tretieho mesiaca
 - d. písomnou výpoveďou ktoroukoľvek zo zmluvných strán. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola doručená výpoveď druhej zmluvnej strane.
2. Prenajímateľ môže nájom bytu vypovedať iba, ak:
 - a. nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné 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 neplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu na čas alebo prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa, opakovane porušuje domový poriadok
- c. v prípade, ak dôjde k hrubému porušeniu nájomnej zmluvy a to nájomcom, alebo členmi jeho rodiny, res. Osobami, ktoré sú uvedené v evidenčnom liste bytu a prenajímateľ zmluvu vypovie, nájomcovi nevzniká žiadny nárok na zabezpečenie náhradného bytu, prístrešia, alebo ubytovania,
- d. nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie.

Článok 8 **Záverečné ustanovenia**

- 1. Ostatné vzťahy touto zmluvou neupravené sa spravujú príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
- 2. Zmluva je uzatvorená v dvoch vyhotoveniach, z ktorých každá zmluvná strana dostane jedno vyhotovenie.
- 3. Zmluvné strany sa dohodli, že prípadné spory budú riešiť z mierom. V prípade sporu, ktorý sa týka uzavretej zmluvy si vzájomné práva a povinnosti vrátane prípadných upozornení vedú v písomnej forme. Listina sa považuje za doručенú aj v prípade, ak je odoslaná elektronicky, alebo sa vráti ako neprevzatá v odbernej lehote na pošte.
- 4. Túto zmluvu je možné meniť, dopĺňať iba po vzájomnej dohode oboch zmluvných strán, písomným dodatkom, podpísaným oboma zmluvnými stranami. Dňom podpísania tejto nájomnej zmluvy medzi prenajímateľom a nájomcom zaniká zmluva zo dňa 17.12.2019. Táto zmluva je účinná od 01.01.2023
- 5. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluvu si riadne prečítali, porozumeli jej, zmluvná voľnosť nie je obmedzená a potrebný právny úkon urobili slobodne, vážne, bez nátlaku a bez toho, aby pre niektorú zo strán vznikla zvlášť ťaživá, alebo nepriaznivá situácia. Na znak súhlasu zmluvu podpisujú.

V Potônskych Lúkach, dňa 31.12.2022

.....
Za prenajímateľa: Leonard Flaška - starosta

.....
Za nájomcu – Magdaléna Bellová