

Nájomná zmluva č. 49
uzavretá v zmysle ust. § 685 a nasl. **Občianskeho zákonníka** a zákona č. 443/2010 Z. z. o
dotáciách na rozvoj bývania

uzavretá medzi účastníkmi dňa: 29.12.2023

1/ **O b e c Obid** , Kráľa Štefana č. 57, 943 04 Obid
zastúpená starostkou obce Ing. Monikou Vajda
IČO: 36105058

ako **p r e n a j í m a t e ľ**

a

2/ Tibor Nagy
rodné číslo:
bytom:

ako **n á j o m c a**

Čl. I Predmet nájmu a opis bytu a príslušenstva

1. **Prenajímateľ – Obec Obid je vlastníkom** bytového domu „Blok B“, nachádzajúceho sa v k. ú. Obid, na parcele č. registra „C“ 470/3, orientačné číslo: 28B, súpisné číslo: 4265, ktorý je vedený na LV č. 2777 Katastrálnym odborom Okresného úradu Nové Zámky. Predmetný bytový dom pozostáva zo štyroch bytových jednotiek.
2. Súhlas prenájmu bytu pre nájomcu Tibor Nagy bol schválený uznesením Obecného zastupiteľstva obce Obid č. 82/2022-2026 zo dňa 18.12.2023.
3. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do dočasného užívania **byt číslo 1** nachádzajúci sa na prvom podlaží, pozostávajúci z 2 izieb a príslušenstva, s podlahovou plochou bytu 54,29 m² a spoločných častí – vchody, chodby, schodište a spoločných zariadení, a to hromozvod, vodovodná, elektrická a kanalizačná prípojka, ako aj zastavaná plocha a nádvorie, parc.č. reg. „C“ č. 470/3, v k. ú. obce Obid vo výmere 155 m².
4. Zoznam osôb žijúcich v byte:
Tibor Nagy, dátum narodenia:
Brian Horváth, dátum narodenia:
5. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi
 - a) v byte nachádzajúce sa hnutel'né veci a zariadenia: vchodové dvere, vnútorné dvere, zárubne, laminátové parkety, maľovky (biela farba), osvetlenie všade okrem spálne a obývacej izby, keramická dlažba v sociálnych miestnostiach, v komore a špajze,

keramický obklad v sociálnych miestnostiach a v kuchyni, kuchynská linka s drezom a batériou, radiátory, elektrický kotol, elektrický zásobníkový ohrievač TUV, vypínače, zásuvky, umývadlo s batériou, vaňa s batériou, wc misa, elektrický sporák.

- b) v spoločných priestoroch 1 ks poštovej schránky, požiarny hydrant, ručný hasiaci prístroj, elektromer, osvetlenie, kočíkareň.

Čl. II Prehlásenie nájomcu

Podpísaný nájomca **p r e h l a s u j e**, že byt, spoločné časti, spoločné zariadenia a zastavanú plochu uvedené v ustanovení čl. I. tejto zmluvy **nie je oprávnený prenechať do podnájmu tretej osobe.**

Čl. III Rozsah užívania

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na **dobu určitú** so začiatkom **od 29.12.2023 do 30.11.2026.**
2. Po uplynutí tejto doby má nájomca právo na opakované uzatvorenie zmluvy o nájme bytu pri dodržaní podmienok uvedených v tejto zmluve o nájme, v zákone č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o sociálnom bývaní“) a vo VZN Obce Obid č. 03/2023 upravujúce podmienky a spôsob prenájmu bytov osobitného určenia najviac na dobu troch rokov. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy prenajímateľ informuje nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.
3. Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy podľa odseku 3 tohto článku môže obec uzavrieť nájomnú zmluvu aj s fyzickou osobou žijúcou v domácnosti s mesačným príjmom, ktorý k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku opakovaného prenájmu nájomného bytu
 - a) nie je vyšší ako 4-násobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa § 22 ods. 3 písm. a) zákona č. 443/2010 Z.z.,
 - b) nie je vyšší ako 5-násobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa § 22 ods. 3 písm. b) a c) zákona č. 443/2010 Z.z..
4. Opakované uzavretie nájomnej zmluvy je možné len v tom prípade, ak u nájomcu nebudú dôvody na skončenie nájmu podľa v ust. § 711 Občianskeho zákonníka.

Čl. IV Nájomné a úhrada za plnenia spojené s užívaním bytu

1. Nájomné za nájom bytu a za služby spojené s užívaním bytu, je dohodnuté mesačne vo výške **250 EUR, slovom dvestopäťdesiat eur** a zahŕňa: nájomné vo výške 162,87 €, tvorbu fondu opráv vo výške 19,88 €, zálohovú platbu za spotrebu vody vo výške 10,09 € a zálohovú platbu na vývoz žumpy vo výške 57,16 €.
2. Nájomca je povinný platiť nájomné za nájom bytu a za služby spojené s užívaním bytu v pravidelných mesačných splátkach vždy k 15-temu dňu v mesiaci za ten-ktorý bežný mesiac prevodom na účet obce v Prima banke Slovensko, a.s., č. účtu **SK69 5600 0000 0038 5922 9012, VS:** , tak, aby k 15-temu dňu bola úhrada pripísaná na účet prenajímateľa, Obec Obid, Kráľ'a Štefana 27, 943 04 Obid.
3. Prenajímateľ vykoná vyúčtovanie spotrebovaných energií a služieb na základe došlých faktúr od dodávateľov raz ročne.
4. Zistený nedoplatok uhradí nájomca prevodom na účet prenajímateľovi, Obec Obid, Kráľ'a Štefana 57, 943 04 Obid v Prima banke Slovensko, a.s., č. účtu **SK69 5600 0000 0038 5922 9012, VS:** .
5. Zistený preplatok prenajímateľ uhradí nájomcovi.
6. Výšku nájomného a úhrad spojených s užívaním bytu uvedenú v ods. 1. tohto článku je prenajímateľ oprávnený prehodnotiť raz ročne, ak dôjde k nárastu výdavkov spojených s prenajímaním bytu. O zvýšení nájomného a úhrad spojených s užívaním bytu doručí prenajímateľ nájomcovi oznámenie min. 30 dní pred jeho zvýšením.

Čl. V Dohoda o finančnej zábezpeke

1. Na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu, na zabezpečenie nepoškodzovania užívaného nájomného bytu, poplatku z omeškania a zmluvnej pokuty nájomca zaplatí jednorazovú zábezpeku vo výške štvormesačného nájomného.
2. Ak sa nájomca dostane do omeškania so zaplatením platieb v zmysle bodu 1 čl. IV zmluvy, prenajímateľ je oprávnený použiť finančnú zábezpeku na úhradu pohľadávok podľa bodu 1 tohto článku zmluvy. Prenajímateľ písomne oznámi nájomcovi použitie finančnej zábezpeky a zároveň ho vyzve, aby v lehote stanovenej vo výzve doplnil výšku finančnej zábezpeky tak, aby táto predstavovala výšku v zmysle bodu 1 tohto článku zmluvy.

3. Zo zaplatenej zábezpeky prenajímateľ môže pri skončení nájmu započítať škodu spôsobenú nájomcom alebo osobami tvoriacimi domácnosť nájomcu na prenajatom byte a spoločných častiach a zariadeniach určenú zástupcami prenajímateľa na základe skutočne vynaložených nákladov na odstránenie spôsobenej škody.
4. V prípade výpovede tejto zmluvy, je možné posledné 3 mesiace trvania nájmu platiť nájomné zo zloženej zábezpeky ako aj úhrady spojené s užívaním nájomného bytu, zabezpečenie nepoškodzovania užívaného nájomného bytu, poplatok z omeškania a zmluvnú pokutu.
5. Zaplatená zábezpeka bude u prenajímateľa evidovaná na osobitnom účte.
6. Prenajímateľ môže použiť zloženú zábezpeku na úhradu splátky úveru poskytnutého na výstavbu bytového domu, v ktorom sa nachádza prenajatý byt s podmienkou, že použitá suma splátky bude splatená na osobitný účet do konca rozpočtového roku z príjmov obce.
7. Pri skončení nájmu a odovzdaní bytu prenajímateľovi bude nájomcovi vrátený zostatok zábezpeky až po vyúčtovaní zo strany prenajímateľa.
8. Pri opakovanom nájme na ten istý byt je možné zábezpeku započítať na zloženie zábezpeky podľa tejto zmluvy ako aj predchádzajúcej zmluvy.

Čl. VI

Práva a povinnosti zmluvných strán vrátane podmienok na zachovanie pôvodného stavu a vybavenia nájomného bytu

1. Drobné opravy a údržby v byte a náklady spojené s drobnými opravami a údržbami si zabezpečí a hradí **nájomca z vlastných prostriedkov**. Pojem drobných opráv a náklady spojené s bežnou opravou a údržbou stanovuje Nariadenie vlády SR číslo 87/1995 Z.z. a je pre účastníkov záväzné.
2. Prenajatý byt prenajímateľ odovzdá nájomcovi v stave spôsobilom na užívanie. Byt je užívaniashopný a všetky predmety a zariadenia nachádzajúce sa v byte sú funkčné.
3. Nájomca sa zaväzuje užívať byt, spoločné časti, spoločné zariadenia, zastavanú plochu starostlivo, ako aj vytvárať prostredie zabezpečujúce takýto riadny výkon práv aj pre ostatných nájomcov v susedstve.

4. Prenajímateľ je povinný byt udržiavať v stave spôsobilom na bývanie, opravy a údržby presahujúce bežné opravy a údržby uvedené v Nariadení vlády SR číslo 87/1995 Z.z. je povinný nájomca nahlásiť prenajímateľovi do 30 dní.
5. Nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu, najneskôr do 3 dní, prenajímateľovi potrebu vykonania tých opráv a umožniť ich vykonanie.
6. V prípade, že nájomca nedodrží tento postup, zodpovedá prenajímateľovi za škodu, ktorú týmto spôsobil.
7. Ak nájomca nevykoná včas bežné opravy a údržby, ktoré je povinný na svoje náklady vykonať, prenajímateľ tieto opravy vykoná a od nájomcu môže požadovať náhradu týchto nákladov.
8. Nájomca zodpovedá a je povinný odstrániť všetky škody alebo závady na vlastné náklady, ktoré spôsobil sám, alebo osoby, ktoré s nájomcom žijú v spoločnej domácnosti, alebo tretie osoby, ktorým umožnil vstup do bytového domu, či už v prenajatom byte alebo na spoločných zariadeniach alebo spoločných častiach bytového domu.
9. Nájomca môže vykonať stavebné úpravy v byte a v spoločných častiach a zariadeniach bytového domu len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa, je povinný pred vykonaním montáže technických zariadení (antény, klimatizácie, sušiaci na bielizeň, prístrešky na balkón, vrátane markíz) vyžiadať písomný súhlas prenajímateľa.
10. V prípade, že nájomca nedodrží tento postup, bude musieť na vlastné náklady byt a ostatné priestory uviesť do pôvodného stavu. V prípade, že toto nevykoná, prenajímateľ uvedie byt do pôvodného stavu a má právo požadovať s týmto spojenú úhradu nákladov.
11. Prenajímateľ je oprávnený vykonať stavebné úpravy, ak sa stavebné úpravy vykonávajú na základe rozhodnutia orgánu štátnej zdravotnej správy. V prípade, že sa stavebné úpravy vykonávajú na základe rozhodnutia orgánu štátnej zdravotnej správy je nájomca povinný umožniť vykonanie týchto opráv.
12. Prenajímateľ prostredníctvom povereného zástupcu, samostatne alebo aj za prítomnosti zamestnancov Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR, krajského stavebného úradu a iných kontrolných orgánov má právo prekontrolovať stav bytu a dodržiavanie tejto nájomnej zmluvy.
13. Nájomca je povinný umožniť po predchádzajúcom oznámení na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere, vstup do nájomného bytu zamestnancom ministerstva, príslušného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom vykonať kontrolu technického stavu nájomného bytu.

14. Podpísaní účastníci tejto zmluvy sa dohodli na zmluvnej pokute vo výške 100,00 EUR v zmysle ust. § 544 a nasl. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov. Zmluvnú pokutu vo výške 100,00 EUR mesačne zaplatí nájomca v tom mesiaci, v ktorom neumožní prenajímateľovi vykonať obhliadku bytu aspoň 1x mesačne prostredníctvom povereného zástupcu prenajímateľa.
15. Nájomca preberá na seba všetku zodpovednosť za majetok, ktorý nie je jeho majetkom a v čase trvania tejto zmluvy sa budú nachádzať v bytovom dome, či už v prenajatom byte alebo na spoločných zariadeniach alebo spoločných častiach bytového domu.
16. V bytových domoch je zakázané držať a chovať zvieratá. Takisto je zakázané umožniť tretej osobe vodenie zvierat do bytových priestorov.
17. Nájomca je povinný s predmetom nájmu v zmysle tejto zmluvy zaobchádzať v súlade s jeho určením a s bežným spôsobom jeho užívania, nakladať s ním šetrne a jeho prípadné poškodenie oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi.
18. Ak prenajímateľ vykonáva úpravy na predmete nájmu na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, je nájomca povinný umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá v dôsledku nesplnenia tejto povinnosti vznikla.
19. Nájomca je povinný po skončení (zániku) nájmu vrátiť predmet nájmu prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom obvyklému opotrebeniu. Ak najneskôr v posledný deň nájmu nevyprace nájomca predmet nájmu, zabezpečí vypratanie predmetu nájmu prenajímateľ v súlade s platnými právnymi predpismi, na náklady nájomcu.

Čl. VII Skončenie nájmu

1. Nájomný pomer zaniká:

- uplynutím doby, na ktorý bol dohodnutý,
- písomnou dohodou zmluvných strán
- písomným odstúpením od zmluvy jednou zo zmluvných strán pre podstatné porušenie zmluvy podľa príslušných ust. Občianskeho zákonníka
- písomnou výpoveďou prenajímateľa v súlade s ust. § 711 Občian. zákonníka a to najmä, 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, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
- b) nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako 3 mesiace,
 - c) nájomca prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa,
 - d) nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie,
 - e) s prenajatým bytom alebo bytovým domom je potrebné z dôvodov obecného - verejného záujmu naložiť tak, že byt nebude možné užívať alebo, ak byt vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní byt alebo bytový dom nemožno užívať počas šiestich mesiacov,
 - f) neumožnením prenajímateľovi vykonávať obhliadky bytu, príslušenstva a spoločných zariadení v zmysle tejto zmluvy.
- 2. Skončením nájmu nevznikne prenajímateľovi povinnosť poskytnúť nájomcovi náhradný byt.
 - 3. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola doručená výpoveď druhej zmluvnej strane.

Čl. VIII Záverečné ustanovenia

- 1. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po jej zverejnení.
- 2. V zmysle zákona č. 122/2013 Z.z. o ochrane osobných údajov nájomca podpisom tejto zmluvy vyjadruje svoj súhlas so spracovaním svojich osobných údajov a osobných údajov osôb tvoriacich domácnosť nájomcu, uvedených v tejto zmluve pre potreby realizácie účelu tejto zmluvy, t.j. Obci Obid. Nájomcov súhlas so spracovaním osobných údajov prenajímateľom v zmysle tohto bodu platí počas celej doby nájomného vzťahu upraveného touto zmluvou.
- 3. Výpoveď tejto zmluvy, dodatku k zmluve, vyúčtovania, prejavu vôle a iné písomnosti budú vyhotovené písomne a doručené druhej zmluvnej strane osobne alebo zaslané poštou. Výpoveď zmluvy doručujú zmluvné strany formou doporučenej zásielky. Všetky písomnosti sa považujú za doručené aj v prípade neprevzatia zásielky alebo odmietnutia prevzatia zásielky odoslanej poštou zmluvnou stranou na adresu druhej zmluvnej strany uvedenú v záhlaví tejto zmluvy. Za deň doručenia sa považuje 18-ty deň po odoslaní písomnosti zmluvnou stranou.

4. Podpísaní účastníci tejto zmluvy zhodne p r e h l a s u j ú , že zmluva vyjadruje ich skutočnú a slobodnú vôľu, obsahu porozumeli a na znak porozumenia ju vlastnoručne podpísali.
5. Zmluva je vyhotovená v 2 rovnopisoch, 1x pre prenajímateľa a 1x pre nájomcu.
V neupravených vzťahoch sa riadia účastníci ust. Občianskeho zákonníka.

V Obide, dňa: 29.12.2023

Obec Obid
Ing. Monika Vajda
starostka obce
(prenajímateľ)

Tibor Nagy

(nájomca)