

ZMLUVA O NÁJME OBECNÉHO BYTU

č. 1/2021

medzi zmluvnými stranami:

Prenajíateľ: **Obec Malčice**
zastúpená: Ing. Monika Hamzová MBA, starosta obce
Hlavná 176, 072 06 Malčice
IČO: **003 254 65**
Číslo účtu: IBAN: SK SK41 5600 0000 0042 0687 8001
(ďalej len prenajíateľ)

a

Nájomca: **Fedák Dušan**

072 06 Malčice
(ďalej len nájomca)

za týchto podmienok:

Čl. I.

Predmet zmluvy

Prenajíateľ touto zmluvou a za podmienok v nej výslovne dojednaných, prenecháva nájomcovi do užívania:

1. **2- oj izbový byt č. A 2** s príslušenstvom, ktorý sa nachádza na 1. poschodí v predmetnom bytovom dome – **bytovka 6-bj**, súp. č. **165**, stojaceho na CKN parcele č. **160/11** zapísaného liste vlastníctva č. **873 kat. úz. Malčice**, obec Malčice, okres Michalovce, ktorého výlučným vlastníkom je prenajíateľ a ako taký je zapísaný v časti B: Vlastníci a iné oprávnené osoby predmetného LV pod por. č. **B/1** ako Obec Malčice, Hlavná 176, Malčice, PSČ 072 06, SR v podiele 1/1 (*ďalej v texte len „ predmet nájmu“*).

2. Byt tvoriaci predmet nájmu o výmere 60,73 m² pozostáva z 2 obytných miestností, komory, kuchyne, chodby, WC, kúpeľne a zádveria, spolu s jeho vnútorným vybavením. K bytu prislúcha aj nebytové priestory bytového domu a komora o výmere 4,22 m².

Predmetný byt, tvoriaci predmet nájmu je **bez závad** na elektrickom vedení, ako aj na vodoinštalácií, byt je v plnom rozsahu užívania schopný, všetky v ňom vnesené a zabudované predmety a zariadenia sú plne funkčné a bez závad. Nájomca svojím podpisom na tejto Zmluve

uvedeným výslovne prehlasuje, že sa s technickým stavom bytu, predmetov a zariadení nachádzajúcich sa v ňom osobne a detailne oboznámil, vzal ho na vedomie a súhlasí s ním.

Čl.II. Doba nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi 2- izbový byt č. A 2 s príslušenstvom, podrobne špecifikovaný v čl. II. tejto zmluvy do nájmu na dobu určitú v zmysle obsahu Uznesenia Obce Malčice č. 65/2021 zo dňa 16.11.2021:

od 01.12.2021 do 31.12.2022.

Nájom dohodnutý na dobu určitú sa skončí uplynutím dohodnutej doby nájmu s výnimkou prípadov popísaných a predpokladaných v obsahu tejto zmluvy.

Po skončení doby nájmu je nájomca povinný predmetné nehnuteľnosti vrátiť prenajímateľovi v stave, v akom ich prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

2. Nájomca berie na vedomie tú skutočnosť, že po uplynutí doby nájmu nemá voči prenajímateľovi nárok na bytové náhrady.

3. Pred uplynutím doby nájmu sa nájomný pomer môže skončiť na základe vzájomnej písomnej dohody oboch účastníkov, alebo na základe výpovede nájomného vzťahu realizovanou ktoroukoľvek zmluvnou stranou. Nájomca môže vypovedať nájomnú zmluvu aj bez udania dôvodu v 1- mesačnej výpovednej lehote ktorá začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane. Prenajímateľ môže vypovedať nájomnú zmluvu len z dôvodov uvádzaných v ust. § 711 Obč. zákonníka v spojitosti s § 5- Zánik nájmu, ods. 4 VZN obce Malčice č. 7/2007 o nakladaní s nájomnými bytmi. Výpovedná lehota je v takom prípade (t.j. v prípade uplatnenia výpovede zo strany prenajímateľa) trojmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.

4. Nájomca berie na vedomie právo prenajímateľa na odstúpenie od nájomnej zmluvy, ak napriek jeho písomnej výstrahe budú prenajaté nehnuteľnosti užívané resp. trpieť ich užívanie takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda, alebo že mu hrozí značná škoda, ako aj v prípade, že nájomca po dobu platnosti tejto zmluvy bude viac ako 3x v omeškaní s úhradou nájomného o viac ako 30 dní odo dňa lehoty jeho splatnosti. Vyššie popísané prípadné správanie nájomcu, sú na základe dohody oboch zmluvných strán chápané ako hrubé porušenie nájomnej zmluvy, sankcionovateľné možným okamžitým odstúpením od zmluvy zo strany prenajímateľa.

5. Ak nájomca má záujem o predĺženie platnosti nájomnej zmluvy, je povinný 2 mesiace pred ukončením jej platnosti doručiť na Obecný úrad v Malčiciach žiadosť o predĺženie lehoty nájomnej zmluvy. Obecný úrad upozorní nájomcu na túto skutočnosť minimálne 15 dní pred uplynutím lehoty podávania žiadosti o predĺženie platnosti nájomnej zmluvy. Jeho žiadosti sa vyhovie, ak:

- príjem žiadateľa a osôb, ktoré s ním budú nájomný byt užívať, za predchádzajúci kalendárny rok, nepresahuje trojnásobok životného minima ich domácnosti, ,

- riadne si platí nájomné, paušálne poplatky za dodávku médií ako aj úhradu dodávok iných médií spojených s užívaním bytu

- nemá záväzky súvisiace s bývaním po lehote splatnosti voči Obci Malčice.

Ak nájomca splnil vyššie uvedené podmienky, možno nájomnú zmluvu predĺžiť maximálne na obdobie ďalších troch rokov.

Čl. III. Cena nájmu

1. Užívanie nehnuteľnosti, podrobne špecifikovaných v čl. II. tejto zmluvy, ktorých nájom je predmetom tejto zmluvy, **je odplatné.**
2. Dňom uzavretia tejto nájomnej zmluvy vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenajímateľovi nájomné za byt č. B 2 vo výške **130 € mesačne.**
3. Ak počas trvania nájomného vzťahu sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre cenu nájmu, prenajímateľ má právo jednostranne zmeniť výšku nájomného. Prenajímateľ sa zaväzuje, že oznámi nájomcovi zmenu výšky nájomného písomne pred jeho splatnosťou.
4. Výšku nájomného prenajímateľ zmení v prípadoch uvedených v bode 3. od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo prenajímateľa na vykonanie zmeny.
5. Ak nájomca nezaplatí nájomné v určenej lehote splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške 0,5 promile z dlžnej sumy, najmenej však 0,83 € za každý i začatý mesiac omeškania.
6. Dohodnuté nájomné v zmysle čl. III. bod. 2 tejto zmluvy nezahŕňa v sebe úhradu platieb za odber a dodávku médií /t.j. el. energie, vodné a stočné, plynu, a pod./, náklady na odvoz a likvidáciu TKO a taktiež nezahŕňa ani úhradu telefónnych účtov za prípadné užívanie telefónnej linky, ktorá je súčasťou vybavenia prenajatého priestoru a ktorú si Nájomca /v prípade záujmu o jej užívanie/ po dobu platnosti zmluvy hradí samostatne. S poukazom na vyššie uvedené dojednanie, tvoriace obsah prvej vety tohto bodu, sa Nájomca zaväzuje, že :
 - a) po nadobudnutí platnosti a účinnosti tejto zmluvy v zmysle čl. VII. bod 1. bude platiť prenajímateľovi za dodávku vody paušálny mesačný poplatok (náhrada) vo výške 10.- Eur. Ku dňu ukončenia zmluvného vzťahu sa vykoná odpočet stavu merača vody. V prípade, že zinkasované paušálne mesačné náhrady nebudú pokrývať cenu spotrebovanej dodávky vody , sa nájomca zaväzuje doplatiť prenajímateľovi vzniknutý cenový rozdiel. Táto povinnosť mu vzniká bez zbytočného odkladu, najneskôr však do troch dní po tom, čo ho k tomu prenajímateľ písomne vyzve. Súčasťou písomnej výzvy budú aj fotokópia vyúčtovania za spotrebu dodávky vody.

V tejto súvislosti účastníci tejto zmluvy účastníci spoločne potvrdzujú a odsúhlasujú, že ku dňu uzavretia tejto zmluvy je stav merača vody: **647,227 m³.**

- b) po nadobudnutí platnosti a účinnosti tejto zmluvy v zmysle čl. VII. bod 1. uzavrie bez zbytočného odkladu vo svojom mene zmluvy s jednotlivými dodávateľmi el. energie a plynu, V tejto súvislosti si zmluvné strany poskytnú vzájomnú súčinnosť, spočívajúcu v odhlásení a prihlásení k jednotlivým dodávateľom médií. Po skončení nájmu nájomca prevedie odber energií a médií dodávaných do predmetu nájmu späť na prenajímateľa a prenajímateľ sa zaväzuje, že k tomu Prenajímateľovi poskytne všetku potrebnú súčinnosť.

Čl. IV.

Úhrada nájomného

1. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi mesačné nájomné v sume 130,- EUR spolu s dohodnutou mesačnou paušálnou úhradou za dodávku vody vo výške 10,-€ spolu celková mesačná platba je vo výške **140,- EUR** a to v termíne do 25-teho dňa predchádzajúceho kalendárneho mesiaca. Dohodnuté mesačné nájomné s paušálnym poplatkom za dodávku vody sa nájomca zaväzuje uhrádzať prenajímateľovi

a) bezhotovostným prevodom v prospech jeho účtu vedeného v Prima banka Slovensko, pobočka Michalovce, pod číslom účtu: SK 41 5600 0000 0042 0687 8001 Nájomné bude nájomca uhrádzať bez predkladania faktúr zo strany prenajímateľa. Pri úhradách nájomného bude nájomca uvádzať variabilný symbol, ktorým je číslo zmluvy a špecifický symbol, ktorým bude číselné označenie mesiaca za ktorý sa nájom hradí. Úhrada nájomného je považovaná za zrealizovanú až momentom pripísania dojednanej sumy na účet prenajímateľa v termíne dohodnutej splatnosti.

b) priamou platbou do pokladne prenajímateľa. V takom prípade si zmluvné strany vydajú písomné potvrdenie o úhrade nájomného vo forme príjmového dokladu - Juxta, v ktorom sa uvedie číselné označenie mesiaca, za ktorý sa nájom hradí s poznámkou- úhrada nájomného.

Čl. V.

Zábezpeka

1. Na základe uznesenia 26/2021 zo dňa 9.6.2021 sa nájomca zaväzuje, uhradiť prenajímateľovi zábezpeku vo výške **500,- EUR**, slovom: päťsto eur, pre zabezpečenie splácania nájomného, samotné poškodenie bytu alebo prenajatých priestorov a pod. Predmetnú zábezpeku nájomca uhradil prenajímateľovi v jednej splátke pred podpisom tejto zmluvy čo zmluvné strany svojimi podpismi na tejto zmluve uvedenými výslovne potvrdzujú. V prípade, že nájomca spôsobí na predmete nájmu, resp. na jeho zariadení a vybavení škodu, presahujúcu uhradený preddavok - zábezpeku, zodpovedá za ňu prenajímateľovi v plnom rozsahu v zmysle všeobecnej zodpovednosti za škodu. Po skončení nájmu sa nevyčerpaná zábezpeka vráti nájomcovi.

2. Prenajímateľ je povinný každé použitie peňažných prostriedkov zo zábezpeky podľa bodu 1. tohto článku, písomne oznámiť a zdokladovať nájomcovi, s uvedením dôvodu úhrady a výšky sumy uhradenej zo zábezpeky.

3. Nájomca je povinný kauciu doplniť vždy na určenú výšku, stanovenú v bode 1. tohto článku, do 15-tich dní odo dňa, kedy mu prenajímateľ oznámi, že z kaucie bola uhradená suma, na ktorú prenajímateľovi voči nájomcovi vznikol nárok v zmysle bodu 1. tohto článku.

4. Najneskôr v lehote do 30 dní odo dňa skončenia nájmu, je prenajímateľ povinný vrátiť nájomcovi prijatú kauciu, zníženú o úhradu (-y), splatných peňažných nárokov prenajímateľa voči nájomcovi, ktoré prenajímateľovi vznikli v zmysle obsahu tejto zmluvy a ku dňu skončenia nájmu neboli nájomcom uhradené doplnením kaucie podľa bodu 3. tohto článku.

Čl. VI. Práva a povinnosti zmluvných strán

Zmluvné strany sa zaväzujú, že svoje práva a povinnosti vyplývajúce zo zmluvy, budú vykonávať v súlade s touto zmluvou a príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a to hlavne:

1. Prenajíateľ odovzdá nájomcovi byt, spôsobilý na riadne užívanie.
2. Prenajíateľ bude zabezpečovať plný a nerušený výkon práv spojený s užívaním bytu.
3. Nájomca je povinný byt užívať iba na bývanie a udržiavať ho v stave spôsobilom na riadne užívanie. Po skončení doby nájmu je povinný predmetný byt odovzdať v takom stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na bežné opotrebenie.
4. Nájomca sa zaväzuje, že on sám, ako aj osoby, ktoré s ním bývajú v byte, budú dodržiavať domový poriadok.
5. Nájomca je povinný umožniť prenajíateľovi vstup do bytu za účelom vykonania opráv, ako aj za účelom kontroly spôsobu a rozsahu užívania predmetu nájmu.
6. Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním je povinný zabezpečovať a náklady spojené s týmito opravami a bežnou údržbou znášať nájomca na vlastné náklady podľa Nariadenie vlády SRč. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka, inak zodpovedá za škody zo zanedbania povinností.
7. Opravy porúch spôsobené bežným užívaním, ako aj údržbu bytu zabezpečuje nájomca vo vlastnej réžii.
8. V prípade zistenia porušenia povinností nájomcu vyplývajúcich z tejto zmluvy, je prenajíateľ oprávnený požadovať od nájomcu opodstatnené náklady, resp. ušlé príjmy.
9. Nájomca sa zaväzuje, že umožní zamestnancom prenajíateľa prístup do bytu za účelom zistenia stavu bytu a potreby vykonania opráv a udržiavacích prác, pre kontrolu a odpočty meradiel na studenú a teplú vodu.
10. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajíateľovi potrebu tých opráv v byte, ktoré je povinný zabezpečiť prenajíateľ.
11. Nájomca je povinný odstrániť na vlastné náklady závady a poškodenia, ktoré spôsobil on sám, príslušníci jeho domácnosti, ako aj iné osoby zdržujúce sa v byte s jeho súhlasom.
12. Nájomca nesmie vykonávať v byte stavebné úpravy alebo iné zmeny bez súhlasu prenajíateľa a to ani na vlastné náklady.
13. Nájomca nemôže prenechať byt, alebo jeho časť do podnájmu iným osobám bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajíateľa.
14. V prípade, že nájomca spôsobí v prenajatých nehnuteľnostiach, resp. na ich zariadení a vybavení škodu, zodpovedá za ňu prenajíateľovi v plnom rozsahu v zmysle všeobecnej zodpovednosti za škodu.
15. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať náklady na inštaláciu meracej, resp. inej techniky a revízií zariadení spojených s užívaním prenajímaného bytu.
16. Nájomca v deň vzniku nájmu oznámi prenajíateľovi príslušníkov domácností, ktorí budú s ním v predmetnom byte bývať. Pri zmene počtu osôb bývajúcich v byte nájomca túto skutočnosť oznámi prenajíateľovi najneskôr do 30 dní od jej vzniku.

17. Nájomca sa zaväzuje vrátiť prenajaté priestory, ktorých nájom je predmetom tejto zmluvy po skončení nájmu v stave, v akom ich prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Ku dňu ukončenia nájmu je nájomca povinný predmet nájmu vypratať na vlastné náklady, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak. Pri odovzdaní prenajatých priestorov sa vyhotoví písomný protokol, ktorý podpíše nájomca a správca bytového domu. Deň podpisu protokolu obidvoma zmluvnými stranami, sa považuje za deň skončenia nájmu, okrem prípadu, keď nie je dohodnutá iná doba skončenia nájmu. Za deň skončenia nájmu sa považuje aj deň, kedy nájomca vyzval prenajímateľa na prevzatie predmetných priestorov. V prípade, ak nájomca najneskôr 5 dní po ukončení nájmu neodovzdá predmetný byt správcovi bytového domu, je prenajímateľ oprávnený vstúpiť do predmetných priestorov a tieto na náklady a nebezpečenstvo nájomcu vypratať, k čomu ho nájomca svojím podpisom na tejto zmluve neodvolateľne splnomocňuje.

18. Na zmluvný vzťah, ktorý nie je upravené touto zmluvou sa vzťahujú ustanovenia Občianskeho zákonníka, Všeobecného záväzného nariadenia č. 7/2007 o nakladaní s nájomnými bytmi zo dňa 14.12.2007 a schváleného uznesenia Obecného zastupiteľstva č. 4/2020 zo dňa 31.01.2020.

Čl. VII.

Záverečné a prechodné ustanovenie

1. Zmluva o nájme bytu nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle Obce Malčice ako prenajímateľa.
2. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy o nájme bytu je Protokol o odovzdaní bytu.
3. Vzťahy medzi zmluvnými stranami, ktoré nie sú výslovne touto zmluvou upravené sa riadia Občianskym zákonníkom. Zmluvné strany sa zaväzujú, že všetky spory vyplývajúce z tejto zmluvy budú prednostne riešiť dohodou.
4. Zmluva o nájme bytu bola vyhotovená v dvoch vyhotoveniach majúcich povahu originálu, po jednom vyhotovení pre prenajímateľa a nájomcu.
5. Prípadné zmeny a doplnky k tejto zmluve sú platné len v písomnej forme, očíslovaných dodatkov, podpísaných oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán.
6. Prenajímateľ a nájomca prehlasujú, že túto zmluvu uzavreli slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne, nie v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok, že účastníci zmluvy majú spôsobilosť na právne úkony. Na znak súhlasu s obsahom tejto zmluvy, účastníci zmluvu vlastnoručne podpísali.

V Malčiciach dňa 30.11.2021

starosta obce Malčice
(za prenajímateľa)

Dušan Fedák

nájomca