ZMLUVA O NÁJME BYTU
č. 2021/1625/B6

uzavretá podľa § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka a § 12 zákona č. 443/2010 Z.z o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov

Čl. I.
Zmluvné strany

Prenajímateľ: OBEC BÁTOROVE KOSIHY
Bátorove Kosihy 873, 946 34 Bátorove Kosihy
Zastúpené – Mgr. Roland Labancz – starosta obce
IČO: 00306711
DIČ: 2021046731
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.
číslo účtu IBAN: SK80 5600 0000 0038 0451 8001
(ďalej len ako prenajímateľ)

a

Nájomca: Meno a priezvisko: **Štefan Szász rod. Szász**
Narodený/á: [redacted]
Trvale bytom: [redacted],
Mobil: [redacted]
(ďalej len ako nájomca)

v súlade s ustanovením § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka, v zmysle Všeobecne záväzného nariadenia č. 5/2011 o podmienkach prideľovania nájomných bytov postavených s podporou štátu a zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov uzatvárajú túto

zmluvu o nájme bytu:

Čl. II.
Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je vlastníkom bytového domu nachádzajúceho sa v k.ú. Bátorove Kosihy s.č. 1625, postavený na pozemku parcelné č. 579/22, zapísaný na LV č. 2040 na Okresnom úrade Komárno, Odbor katastrálny. Predmetný bytový dom pozostáva zo 7 bytových jednotiek.

2. Prenajímateľ na základe tejto zmluvy prenecháva nájomcovi do dočasného užívania **byt č. 6 na 3. nadzemnom podlaží** v bytovom dome špecifikovanom v bode 1) tohto článku. Predmetom nájmu je aj užívanie spoločných častí, spoločných zariadení a konštrukcií bytového domu.

Čl. III.
Popis a rozloha bytu

1. Prenajímaný **byt č. 6 na 3. NP** je 3-izbový a pozostáva z nasledovných miestností:

Byt	Označenie	Miestnosť	Podlahová plocha bytu v m^2
3-izbový byt Podlahová plocha bez balkónov 72,95 m^2	304	Predsieň	8,12
	305	WC	1,15
	306	Kúpeľňa	4,87
	307	Špajza	1,38
	308	Kuchyňa	9,23
	309	Komora	3,14
	310	Detská izba	12,25
	311	Spálňa	13,50
	312	Obývacia izba	19,31
	313	Balkón	3,77
	314	Balkón	2,75
	Spolu		**79,47**

2. Prenajímaný byt pozostáva z troch obytných miestností (310 Detská izba, 311 Spálňa, 312 Obývacia izba) a príslušenstva.

3. Príslušenstvom bytu je: 304 Predsieň, 305 WC, 306 Kúpeľňa, 307 Špajza, 308 Kuchyňa, 309 Komora, 313 Balkón, 314 Balkón.

4. Súčasťou bytu je jeho vnútorné vybavenie: kuchynská linka, vaňa, vodovodné batérie, plynový kotol, radiátory, prípojka STA, zvonček, bytové prípojky vodovodné, kanalizačné, elektrické a plynové okrem tých súčastí, ktoré sú určené na spoločné užívanie nájomcom bytov.

5. Súčasťou bytu je aj jeho vonkajšie vybavenie: poštová schránka, bránkový telefón.

6. Celková výmera podlahovej plochy bytu vrátane príslušenstva je **72,95 m^2** bez plochy balkónov. Prenajímaný byt, vrátane jeho príslušenstva a vnútorného vybavenia, je ohraničený vstupnými dverami do bytu.

Čl. IV.
Určenie a popis spoločných častí a spoločných zariadení domu

1. Súčasne s prenajatým bytom sa prenajímajú spoločné časti a spoločné zariadenia domu.

2. Prenajímanými spoločnými časťami domu sú najmä: vchod, schodištia, chodby.

3. Prenajímanými spoločnými zariadeniami domu sú najmä: spoločná TV anténa, bleskozvody, vodovodné, kanalizačné, elektrické a plynové domové prípojky, stúpajúce vetvy, ktoré sú určené na spoločné užívanie, slúžia výlučne tomuto domu a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu, v ktorom sa prenajímaný byt nachádza.

4. Spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu dáva prenajímateľ nájomcovi do spoločného prenájmu spolu s ďalšími nájomcami bytov v dome, v ktorom sa prenajímaný byt nachádza v podiele, ktorý prislúcha podielu podlahovej plochy prenajatého bytu k podlahovej ploche všetkých bytov v dome.

Čl. V.
Zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu

1. Okrem nájomcu sú oprávnení užívať byt, spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu osoby, ktoré podľa vyhlásenia nájomcu žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti v čase uzavretia tejto zmluvy:
   - manželka: **Andrea Szász**, nar. [redacted]

Čl. VI.
Doba nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú. Nájom vzniká dňom **01.01.2021** a končí dňom **31.12.2021.**

Čl. VII.
Výška nájomného

1. Výška nájomného je určená v súlade so Všeobecne záväzným nariadením obce Bátorove Kosihy č. 5/2011 a uznesením OZ č. **107/2020 zo dňa 15.12.2020**.

2. Mesačné nájomné za prenajatý byt v zmysle tejto Zmluvy určené podľa ods. 1 tohto článku je vo výške **190,00 Eur**.

3. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude mesačne platiť príspevok do fondu opráv, na opravy presahujúce bežné opravy a údržby, na opravy a údržby spoločných častí, spoločných zariadení (nariadenie vlády č. 87/95).

4. Nájomné je splatné mesačne vopred a to vždy najneskôr do 15. dňa mesiaca predchádzajúceho mesiaca, za ktorý sa nájomné uhrádza.

Čl. VIII.
Cena za služby spojené s užívaním bytu

1. Náklady za služby spojené s užívaním bytu sú výlučne nákladmi nájomcu, ktorý je povinný ich uhradiť prenajímateľovi v skutočnej výške.

2. Výška mesačných preddavkov za služby spojené s užívaním bytu, ktoré sa zaväzuje nájomca uhrádzať prenajímateľovi, je určená na základe predpokladanej ceny za dodávky služieb a predpokladanej spotreby nájomcu a je uvedená v rozpise Evidenčného listu pre výpočet úhrad, ktorý je nedeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy.

3. Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku mesačných preddavkov za poskytované služby spojené s užívaním bytu v prípade, že dôjde k zmene podmienok pre tvorbu nákladov za služby, v rozsahu poskytovaných služieb, k rozšíreniu poskytovaných služieb, vybaveniu bytu novými predmetmi, alebo k zvýšeniu poplatkov zo strany jednotlivých dodávateľov služieb v súlade s cenovými predpismi, a to od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo prenajímateľa na vykonanie zmeny.

4. Mesačný preddavok za služby spojené s užívaním bytu je splatný mesačne vopred a to vždy najneskôr do 15. dňa mesiaca predchádzajúceho mesiacu, za ktorý sa preddavok uhrádza.

5. Reálne vyčíslenie skutočných nákladov za služby spojené s užívaním bytu za predchádzajúci rok zabezpečí vždy prenajímateľ formou vyúčtovania služieb a najneskôr do 30.06. nasledujúceho roka písomne oboznámi nájomcu o stave jeho preplatkov resp. nedoplatkov za služby spojené s užívaním bytu a o spôsobe ich vzájomného vysporiadania.

Čl. IX.
Finančná zábezpeka

1. Uzavretie nájomnej zmluvy v zmysle § 5 ods. 7 VZN č. 5/2011 o podmienkach prideľovania nájomných bytov postavených s podporou štátu predchádza zloženie finančnej zábezpeky.

2. Nájomca je povinný pred podpisom tejto Zmluvy uhradiť do pokladne alebo na bankový účet prenajímateľa finančnú zábezpeku vo výške max. šesťnásobku sumy mesačnej úhrady za nájomné.

3. Finančná zábezpeka uložená na bankovom účte prenajímateľa je určená na zabezpečenie krytia prípadných nedoplatkov nájomcu voči prenajímateľovi.

4. Prenajímateľ je oprávnený použiť finančnú zábezpeku zloženú nájomcom na úhradu svojich pohľadávok voči nájomcovi na nájomnom, na úhradách alebo na preddavkoch za služby spojené s užívaním bytu, na poplatku z omeškania, za škody spôsobené nájomcom a za prípadné náklady v zmysle čl. XI. tejto Zmluvy.

5. Po ukončení nájmu v zmysle tejto Zmluvy, uvoľnení a riadnom odovzdaní bytu nájomcom prenajímateľovi, vráti prenajímateľ nájomcovi disponibilný zostatok finančnej zábezpeky.

6. Disponibilný zostatok finančnej zábezpeky je suma finančnej zábezpeky vložená nájomcom vo výške podľa ods. 1 čl. X. znížená o prípadné nedoplatky nájomcu podľa ods. 3 tohto článku.

7. V prípade, ak má nájomca na bankovom účte prenajímateľa zloženú finančnú zábezpeku na základe predchádzajúcej zmluvy o nájme bytu uzavretej s prenajímateľom na rovnaký alebo iný byt, nájomca súhlasí, aby táto zábezpeka bola prevedená a započítaná na byt

uvedený v čl. II. ods. 2 tejto Zmluvy a prípadný rozdiel po vyčíslení doplatí alebo mu bude vrátený.

Čl. X.
Platobné podmienky

1. Nájomca prehlasuje, že v zmysle ods. 2 čl. IX. tejto Zmluvy uložil do pokladne alebo na bankový účet prenajímateľa IBAN: **SK32 0200 0000 0014 4499 9059** finančnú zábezpeku vo výške **907,02 Eur**, o čom predkladá pri podpise tejto zmluvy aj hodnoverný doklad o jej úhrade.

2. Nájomca sa zaväzuje uhradiť do pokladne alebo na bankový účet prenajímateľa IBAN: **SK80 5600 0000 0038 0451 8001** mesačné nájomné splatné vopred a mesačný preddavok za služby spojené s užívaním bytu splatný vopred spolu v celkovej výške **218,00 Eur** a to najneskôr do 5 pracovných dní od vzniku nájmu podľa čl. VI. tejto Zmluvy.

3. Nájomca sa zaväzuje pravidelne mesačne uhrádzať sumu zmluvne dohodnutého mesačného nájomného a sumu určených mesačných preddavkov za služby spojené s užívaním bytu do pokladne alebo na bankový účet prenajímateľa IBAN: **SK80 5600 0000 0038 0451 8001** a to mesačne vopred, vždy najneskôr do 15. dňa mesiaca predchádzajúceho mesiacu, za ktorý sa suma nájomného a suma preddavku za služby uhrádza.

4. Spôsobom uvedeným v ods. 3 je nájomca povinný realizovať aj v mesiaci ukončenia nájmu a celá časť tejto úhrady vopred, resp. jej alikvotný zostatok, bude vrátená nájomcovi až po koncoročnom vyúčtovaní reálnych nákladov za služby a to v prípade vzniknutého preplatku na konte nájomcu.

5. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu do 5 dní po jej splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania za každý deň omeškania a to vo výške stanovenej všeobecne záväznými právnymi predpismi platnými v čase vzniku omeškania.

Čl. XI.
Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný podpísať zmluvu a odovzdať nájomcovi byt po prijatí finančnej zábezpeky v zmysle ods. 2 čl. IX. tejto Zmluvy v stave spôsobilom na užívanie a zabezpečiť mu nerušený výkon práv spojených s jeho užívaním. Prílohou tejto Zmluvy bude **Protokol o odovzdaní bytu** zo dňa fyzického prevzatia nájomcom v termíne začiatku nájmu podľa článku VI. tejto Zmluvy, s opísaním stavu bytu pri jeho odovzdaní prenajímateľom a jeho prevzatí nájomcom.

2. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu výlučne na bývanie v súlade s ustanoveniami tejto Zmluvy a v súlade s jeho stavebným určením.

3. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe.

4. Nájomca je povinný počínať si tak, aby nedochádzalo ku škodám na predmete nájmu alebo voči tretím osobám. V prípade porušenia tejto povinnosti zodpovedá za vzniknutú škodu.

5. Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou uhrádza v plnej výške nájomca v súlade s §687 Občianskeho zákonníka a Nariadením vlády SR č. 87/1995 Z.z. v znení neskorších predpisov. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu bytu, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady sám a požadovať od neho náhradu.

6. Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v dome sám alebo tí, ktorí s ním bývajú. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.

7. Väčšie opravy zabezpečuje prenajímateľ, a to na vlastné náklady. Pokiaľ potreba väčších opráv bola vyvolaná nájomcom, zabezpečí ich vykonávanie prenajímateľ na náklady nájomcu, ktoré mu budú refakturované.

8. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré má vykonať prenajímateľ. Zároveň sa nájomca zaväzuje spolupracovať s povereným pracovníkom prenajímateľa pri nahlasovaní opráv, spolupôsobiť pri ich odstraňovaní a umožniť ich vykonanie. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá nájomca za škody ktoré nesplnením tejto povinnosti vzniknú.

9. Nájomca je povinný znášať obmedzenia v užívaní v rozsahu nevyhnutnom na vykonanie opráv a údržby predmetu nájmu.

10. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať predpisy protipožiarnej ochrany a ostatné bezpečnostné predpisy platné pre predmet nájmu, za čo nesie priamu zodpovednosť vo vzťahu k príslušným obecným a štátnym orgánom, ako aj tretím osobám.

11. Poistenie vnútorného vybavenia v rozsahu svojho majetku si zabezpečí nájomca sám.

12. Akékoľvek stavebné úpravy bytu, alebo iné podstatné zmeny bytu, môže nájomca vykonať len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa.

13. Nájomca je povinný na požiadanie prenajímateľa umožniť prístup do bytu, pokiaľ to nevyhnutne vyžaduje údržba a obhospodarovanie bytu, ostatných bytov, prípadne domu ako celku.

14. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi skutočnosti rozhodujúce pre určenie nájomného alebo mesačných preddavkov a to bez zbytočného odkladu, najneskôr do jedného mesiaca odo dňa, kedy tieto skutočnosti nastali. Týmito skutočnosťami sú najmä: zmena počtu osôb, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti, zdravotné postihnutie nájomcu alebo členov jeho domácnosti, trvalé zhoršenie kvality bytu. V prípade ak nájomca stanovený termín oznámenia nedodrží, prenajímateľ si vyhradzuje právo vykonať zmenu od termínu zistenia týchto skutočností.

15. Nájomca sa zaväzuje, že bude udržiavať čistotu a poriadok okolo bytového domu.

16. Prenajímateľ je oprávnený postúpiť na tretiu osobu akékoľvek právo (pohľadávku) voči nájomcovi, vyplývajúce z tejto zmluvy.

17. Posledná veta odseku 1 tohto článku neplatí, ak ide o opakované uzavretie nájomnej zmluvy s pôvodným nájomcom na ten istý byt bez časového prerušenia nájmu. V takomto prípade naďalej platí pôvodný **Protokol o odovzdaní bytu** zo dňa skutočného prevzatia bytu nájomcom, ktorý je prílohou tejto Zmluvy.

Čl. XII.
Zánik nájmu

1. Nájom bytu zanikne:
   a) uplynutím dojednanej doby nájmu
   b) písomnou dohodou zmluvných strán
   c) písomnou výpoveďou

2. Dohodou zmluvných strán nájom zaniká k dohodnutému dňu. Po uplynutí dojednanej doby nájmu, môže byť s nájomcom opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy, ak nájomca riadne plní všetky podmienky nájomnej zmluvy a dodržuje ustanovenia Občianskeho zákonníka vzťahujúce sa na nájom bytu. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude obec informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného byt. Písomná žiadosť nájomcu o opakovaný nájom musí byť doručená obci min . 1 mesiac pred plánovanýn začatím nájmu. Nájom bytu zaniká, ak prenajímateľ zistí, že príjem nájomcu je vyšší, ako je určené osobitným predpisom.

3. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu z nasl. dôvodov:

   a) nájomca nespĺňa podmienky uvedené vo VZN č.5/2011 o podmienkach prideľovania nájomných bytov postavených s podporou štátu

   b) nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil včas nájomné alebo úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 1 mesiac,

   c) nájomca, alebo ten, kto s ním býva, napriek písomnej výzve hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v dome,

   d) nájomca využíva prenajatý byt bez súhlasu vlastníka na iné účely ako na bývanie, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,

   e) nájomca neužíva byt dlhšiu dobu ako 3 mesiace bez vážnych dôvod,

   f) nájomca bez súhlasu vlastníka v predmetnom byte ubytuje osoby, ktoré nie sú uvedené na evidenčnom liste k tomuto bytu (do tohto sa nezarátajú návštevy kratšie ako 15 dní).

4. Ak bola daná výpoveď, nájom bytu sa skončí uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená nájomcovi. Nájom bytu zaniká písomnou výpoveďou zo strany nájomcu v súlade s príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.

5. Pri zániku nájmu z akéhokoľvek dôvodu nemá prenajímateľ žiadnu povinnosť voči nájomcovi pokiaľ ide o poskytnutie náhradného bytu, prístrešia alebo ubytovania pre neho a pre osoby s ním bývajúce. Na postup súvisiaci so zánikom nájmu bytu sa v celom rozsahu vzťahujú ustanovenia Občianskeho zákonníka.

6. Nájomca je povinný dňom skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi byt v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V opačnom prípade je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady spojené s uvedením bytu do stavu spôsobilého pre jeho riadne užívanie.

Čl. XIII.
Záverečné ustanovenia

1. Otázky a vzťahy, ktoré nie sú touto zmluvou bližšie upravené sa spravujú ustanoveniami Občianskeho zákonníka a iných všeobecne záväzných právnych predpisov.

2. Zmluva o nájme bytu sa vyhotovuje v 2 rovnopisoch, každá zmluvná strana obdrží jeden rovnopis zmluvy. Nedeliteľnou súčasťou zmluvy je Evidenčný list pre výpočet nájomného a preddavkov na úhradu plnení spojených s užívaním bytu a Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu.

3. Akékoľvek zmeny alebo doplnky týkajúce sa tejto Zmluvy je možné vykonať len písomnými dodatkami k nej, inak nie sú platné.

4. V prípade, ak sa stane alebo neskôr sa ukáže, že niektoré z ustanovení tejto zmluvy je neplatné alebo nevykonateľné, nemá takáto neplatnosť alebo nevykonateľnosť niektorého ustanovenia zmluvy vplyv na platnosť a vykonateľnosť ostatných ustanovení zmluvy. Obe zmluvné strany sú v takomto prípade povinné bez zbytočného odkladu uzatvoriť dodatok k zmluve, ktorý nahradí neplatné alebo nevykonateľné ustanovenie tak, aby bola vôľa oboch strán vyjadrená v nahrádzaných ustanoveniach zachovaná.

5. Táto Zmluva o nájme bytu bola vyhotovená a uzavretá zo strany prenajímateľa na základe **uznesenia OZ č. 107/2020 zo dňa 15.12.2020**.

6. Táto Zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle obce Bátorove Kosihy a právoplatnosť dňom podpísania oboma zmluvnými stranami.

7. Obidve zmluvné strany si túto zmluvu prečítali, porozumeli jej obsahu a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.

V Bátorových Kosihách, dňa 18.12.2020

.....	.....
Prenajímateľ	Nájomca
Mgr. Roland Labancz	
starosta obce	