

Z m l u v a
o nájme bytu č. 2023 013

uzavretá v zmysle § 685 a nasl. zák. č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení
v spojení s § 12 zák. č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní
medzi:

Prenajíateľom: **Obec Dechtice**
so sídlom 919 53 Dechtice 488
IČO: 00 312 363
DIČ: 2021133708
zastúpená PhDr. Karolom Zacharom, starostom obce
bankové spojenie: Prima banka, a. s.
IBAN: SK17 5600 0000 0010 2129 6001
(ďalej len prenajíateľ)

a
Nájomcami: **Iveta Rumanová**, rod., nar.
bytom:
č. OP:
štátny občan SR
a
Martin Ruman, rod. Ruman, nar.
bytom:
č. OP:
štátny občan SR
(ďalej len nájomcovia)

Čl. I.
Predmet nájmu

1. Prenajíateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – bytového domu súp. č. 543 stojaceho na C-KN parc. č. 882/2 v k. ú. Dechtice zapísaného v katastri nehnuteľností katastrálneho odboru Okresného úradu Trnava na LV č. 1523 (ďalej len bytový dom).
2. Prenajíateľ prenecháva touto zmluvou nájomcom do užívania trojizbový byt č. E v sekcii 2 na prvom poschodí bytového domu. Podlahová plocha bytu je 79,05 m². Podrobný popis bytu je uvedený v Protokole o prevzatí bytu zo dňa 13.03.2023, ktorý tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy. Prenajatý byt prenecháva prenajíateľ nájomcom výlučne na účely bývania.
3. Pred uzavretím tejto zmluvy sa nájomcovia oboznámili so stavom prenajímaného bytu, byt bez nedostatkov preberajú do svojho užívania spoločne s osobami, ktoré tvoria domácnosť nájomcov, uvedenými v evidenčnom liste, tvoriacom prílohu č. 2 tejto zmluvy.
4. Nájomcovia a osoby, ktoré tvoria jeho domácnosť majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a spoločné zariadenia bytového domu, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
5. Kľúče od prenajímaného bytu a vchodu do bytového domu (od každého 1 ks) dostanú nájomcovia pri podpise tejto nájomnej zmluvy. Potrebný počet kľúčov si zabezpečia nájomcovia na vlastné náklady.

Čl. II. Doba nájmu

1. Nájomný pomer založený touto zmluvou vzniká dňom 01.05.2023 a uzatvára sa na dobu určitú troch rokov.
2. Nájomcovia majú prednostné právo na opakované uzatvorenie zmluvy o nájme bytu len v prípade, ak dodržiavajú ustanovenia tejto zmluvy, všeobecne záväzného nariadenia obce Dechtice č. 3/2017 a dodatku č. 1 k VZN č. 3/2017 o podmienkach pridelovania nájomných bytov vo vlastníctve obce Dechtice, Občianskeho zákonníka a zák. č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.
3. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude prenajímateľ informovať nájomcov minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu. O opakované uzavretie nájomnej zmluvy musia nájomcovia požiadať písomne prenajímateľa doručením žiadosti do sídla jeho obecného úradu minimálne dva mesiace pred uplynutím nájmu na dobu určitú. Podmienky novej nájomnej zmluvy môžu byť dohodnuté inak, ako sú uvedené v tejto zmluve.
4. V prípade, ak nájomcovia nevyužívajú pridelený byt v súlade s touto nájomnou zmluvou nebude s nimi opakovane uzatvorená nájomná zmluva. Pred opakovaným uzatvorením nájomnej zmluvy môže štatutárny zástupca prenajímateľa alebo ním poverená osoba skontrolovať stav bytu.
5. K termínu ukončenia nájmu sú nájomcovia povinní byt uvoľniť a odovzdať ho prenajímateľovi, pričom nesú zodpovednosť za spôsobené škody a sú povinní uhradiť prenajímateľovi náklady a tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu, v akom ho nájomcovia prevzali s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V opačnom prípade je prenajímateľ oprávnený na odstránenie poškodení bytu použiť finančnú zábezpeku.
6. Ak sa nájomcovia dostanú s vypratáním bytu do omeškania, sú povinní zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu v sume 10,- eur (slovom desať eur) za každý aj začatý deň omeškania. Zmluvná pokuta je splatná 10. dňom od doručenia výzvy na jej úhradu na adresu nájomcov uvedenú v záhlaví tejto zmluvy alebo na jeho aktuálnu adresu bydliska.
7. Nájomcovia berú na vedomie, že po ukončení nájmu nemajú nárok na pridelenie náhradného bytu alebo akejkol'vek bytovej náhrady.

Čl. III. Nájomné a ostatné úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu

1. Nájomcovia sú povinní platiť za užívanie bytu mesačnú odplatu vo výške 320,36 eur (slovom tristodvadsať eur aj tridsaťšesť centov), na účet prenajímateľa vedený vo VÚB, a. s. IBAN: SK17 5600 0000 0010 2129 6001 pod VS: 21011, ktorá sa skladá z:
 - a) nájomného vo výške 210,27 eur (slovom dvestodesať eur aj dvadsaťsedem centov)
 - b) príspevku do fondu údržby a opráv vo výške 26,09 eur (slovom dvadsaťšesť eur aj deväť centov)
 - c) zálohy na vykurovanie bytu a ohrev teplej vody vo výške 84,- € (slovom osemdesiatštyri eur)
2. Platby uvedené v bode 1. písm. a), b), c) tohto článku zmluvy sú splatné 1 mesiac vopred vždy do 20. dňa predchádzajúceho mesiaca za nasledujúci mesiac.
3. Platby za odber pitnej vody a stočné budú nájomcovia uhrádzať štvrťročne na základe rozúčtovania skutočnej spotreby meranej meračmi umiestnenými v nájomnom byte. Rozúčtovanie vykoná prenajímateľ, pričom základom bude faktúra od dodávateľa

(Tavos, a.s.), ktorou bude fakturovaný celý odber bytového domu, nájomcovia sú povinní uhradiť platbu prenajímateľovi v lehote 15 dní od doručenia „Vyúčtovania vodného a stočného“. Platby za odber elektrickej energie v spoločných priestoroch bytového domu budú nájomcovia uhrádzať ročne na základe rozúčtovania skutočnej spotreby. Rozúčtovanie vykoná prenajímateľ, pričom základom bude faktúra od dodávateľa (ZSE Energia, a.s.), ktorou bude fakturovaný odber v spoločných priestoroch bytového domu, nájomcovia sú povinní uhradiť platbu prenajímateľovi v lehote 15 dní od doručenia „Vyúčtovania elektriny v spoločných priestoroch“.

4. Platby uvedené v bode 1. a 3. tohto článku zmluvy je možné uhrádzať bezhotovostným bankovým prevodom na číslo účtu prenajímateľa uvedené v záhlaví tejto zmluvy, variabilným symbolom bude číslo bytu a vchodu, alebo poštovou poukážkou, alebo v hotovosti do pokladne na obecnom úrade Dechtice.
5. V prípade, ak nájomcovia nezaplatia nájomné do piatich dní po lehote splatnosti, sú povinní prenajímateľovi zaplatiť poplatok z omeškania vo výške 0,5 promile z dlžnej sumy za každý deň omeškania, najmenej vo výške 0,83 eura za každý i začatý mesiac omeškania.
6. Prenajímateľ je povinný do 31. mája nasledujúceho roka urobiť vyúčtovanie skutočných nákladov spojených s užívaním prenajatého bytu za predchádzajúci kalendárny rok a doručiť ho nájomcom. Splatnosť vyúčtovaného nedoplatku, resp. preplatku je 14. dní od doručenia vyúčtovania nájomcom.
7. Prenajímateľ má právo upraviť výšku nájomného, ak je pre to dôvod vyplývajúci zo zmeny predpisov, alebo z rozhodnutia cenových orgánov, prípadne iných odôvodnených skutočností, ktoré bezprostredne súvisia s výpočtom nájomného. Zmenu výšky nájomného môže prenajímateľ realizovať od 1. dňa mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá vytvorí právo prenajímateľa na vykonanie zmeny. Nájomcovia budú na túto zmenu vopred písomne upozornení.
8. Prípadná úprava výšky nájomného z dôvodov uvedených v bode 7. tohto článku zmluvy bude riešená písomným dodatkom k tejto zmluve, ktorý sa nájomcovia podpisom tejto zmluvy zaväzujú bez výhrad rešpektovať a predložený dodatok podpísať, v opačnom prípade je prenajímateľ oprávnený od tejto zmluvy jednostranne písomne odstúpiť, pričom zmluva sa zrušuje od začiatku a nájomcovi sú povinní byt vypratať a odovzdať prenajímateľovi v lehote 7 dní od doručenia písomného odstúpenia od tejto zmluvy prenajímateľom.
9. Odvoz a likvidáciu odpadu budú nájomcovia uhrádzať v zmysle VZN obce Dechtice o odpadoch č. 14/2019
10. Platby za dodávku elektrickej energie do nájomného bytu budú nájomcovia uhrádzať priamo dodávateľovi s ktorým majú uzavretú osobitnú zmluvu.

Čl. IV. Finančná zábezpeka

1. Nájomcovia sú povinní najneskôr 10 dní pred uzavretím tejto zmluvy zaplatiť na účet prenajímateľa vedený vo VÚB, a.s., IBAN: SK13 0200 0000 0000 0252 8212, VS 2136 finančnú zábezpeku vo výške 6 násobku mesačného nájmu.
2. Prenajímateľ je oprávnený použiť finančnú zábezpeku pri zániku nájmu a to na:
 - a) úhradu nákladov spojených s poškodením bytu nájomcami, zistených do 30 dní po jeho vyst'ahovaní,
 - b) na úhradu nákladov spojených s vyst'ahovaním nájomcov,
 - c) úhradu dlžného nájomného
 - d) úhradu zmluvnej pokuty

3. Zostatok nepoužitej zábezpeky bude nájomcom vrátený do 60 dní od ukončenia nájmu. V prípade, ak nedôjde k uzavretiu nájmovej zmluvy, je prenajímateľ povinný vrátiť zaplatenú finančnú zábezpeku nájomcom bez zbytočného odkladu, najneskôr do 10 dní od dátumu, kedy mala byť nájmovná zmluva uzavretá.

Čl. V.

Povinnosti nájomcov a prenajímateľa

1. Nájomcovia sa zaväzujú užívať prenajatý byt iba na účel uvedený v čl. I. bod 2. tejto zmluvy. Nie sú oprávnení bez písomného súhlasu prenajímateľa byt prenechať tretej osobe, resp. inak disponovať s prenajatým bytom a nesmú ho zaťažovať žiadnou ťarchou, v opačnom prípade je prenajímateľ oprávnený od tejto zmluvy jednostranne odstúpiť, pričom zmluva sa zrušuje od začiatku a nájomcovia sú povinní byt vypratať a odovzdať prenajímateľovi v lehote 7 dní od doručenia písomného odstúpenia od tejto zmluvy prenajímateľom.
2. Akékoľvek stavebné úpravy, zásahy do rozvodov elektrickej siete a kúrenia môžu nájomcovia vykonať len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa. Tento súhlas je potrebný i na zásah do rozvodov vody a odpadu.
3. Nájomcovia sú povinní riadne a včas informovať prenajímateľa o závažných skutočnostiach týkajúcich sa prenajatého bytu a spoločných priestorov.
4. Nájomcovia sú povinní vykonávať drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním postupom podľa nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z. a tieto hradiť na vlastné náklady.
5. Potrebu väčších opráv v byte sú nájomcovia povinní bez zbytočného odkladu ohlásiť prenajímateľovi a umožniť mu vykonanie týchto opráv, inak zodpovedajú za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla. Nájomcovia nahlásia do 24 hodín (na č. tel. 033/5575102, resp. e-mail obec@dechdice.sk) každú škodu nad 6,64 eur, ktorá vznikla v byte a spoločných priestoroch a ich zariadeniach, inak zodpovedajú za túto škodu. Nedostatky a poškodenia v byte a spoločných priestoroch a zariadeniach bytu, ktoré spôsobila sami, alebo tí, ktorí s nimi bývajú, bezodkladne odstránia a uhradia v plnej výške. Ak by sa tak nestalo, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcov poškodenia odstrániť na vlastné náklady a tieto následne požadovať od nájomcov.
6. Nájomcovia sú povinní nerušiť ostatných nájomcov v bytovom dome pri výkone ich užívateľských práv, najmä dodržiavať nočný klud v čase od 22:00 hod. do 06:00 hod. a taktiež domový poriadok bytového domu.
7. Nájomcovia sú povinní v prenajatých priestoroch dodržiavať všetky bezpečnostné a protipožiarne predpisy. V prípade ich porušenia je povinný prenajímateľovi nahradiť v celom rozsahu všetky škody vzniknuté ich porušením (vrátane sankcií uložených kontrolnými orgánmi).
8. Prenajímateľ je povinný na svoje náklady udržiavať nebytové priestory v stave spôsobilom k zmluvnému užívaniu a zabezpečovať riadne plnenie služieb, s ktorými je užívanie nebytových priestorov spojené. Nájomcovia sú povinní hradiť náklady spojené s ich obvyklým udržiavaním.
9. Nájomcovia sa zaväzujú, že umožnia prenajímateľovi kontrolu vonkajšieho i vnútorného stavu prenajatého bytu a sním súvisiacich nebytových priestorov najmenej raz za rok a že prenajímateľovi budú oznamovať všetky závady na bytovom dome, ktoré by mu mohli spôsobiť škodu na majetku. Nájomcovia vykonajú všetky dostupné opatrenia na zamedzenie vzniku škôd a spolu s prenajímateľom odstránia ich možné príčiny, ak sa tieto týkajú aj zodpovednosti prenajímateľa.

10. Nájomcovia sú povinní dodržiavať v prenajatých priestoroch príslušné opatrenia na ochranu jemu zvereného majetku prenajímateľa.
11. Nájomcovia sú povinní umožniť zamestnancom príslušných úradov a kontrolných orgánov vstup do nájomných bytov podľa §18 ods. 1 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.

Čl. VI. Zánik nájmu bytu

1. Nájom bytu môže zaniknúť:
 - a) uplynutím doby na ktorú bola nájomná zmluva uzavretá,
 - b) písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcami, nájomný vzťah zaniká dňom uvedeným v dohode.
 - c) písomnou výpoveďou nájomcov aj bez uvedenia dôvodu za dodržania dvojmesačnej výpovednej lehoty, ktorá začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci v ktorom bola prenajímateľovi doručená výpoveď.
 - d) písomnou výpoveďou zo strany prenajímateľa s trojmesačnou výpovednou lehotou, ktorá začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci v ktorom bola nájomcom doručená výpoveď ak nájomcovia:
 - da) nespĺňajú podmienky VZN č.3/2017
 - db) hrubo porušujú svoje povinnosti vyplývajúce z nájomnej zmluvy, najmä tým, že nezaplatili včas nájomné alebo úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako tri mesiace
 - dc) ten, kto s ním býva v spoločnej domácnosti, napriek písomnej výstrahe hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v dome
 - dd) využíva prenajatý byt bez súhlasu vlastníka na iné účely ako na bývanie, alebo ak nájomcovia, alebo ten, kto s nimi býva, sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť, alebo porušuje dobré mravy v dome
 - de) neužíva byt bez vážnych dôvodov po dobu dlhšiu ako tri mesiace
 - df) bez súhlasu vlastníka bytu ubytuje v nájomnom byte iné osoby, ktoré nie sú vedené na evidenčnom liste k tomuto bytu
 - dg) porušuje domový poriadok
2. Pre zánik nájmu nájomného bytu úkonom zo strany prenajímateľa je potrebné, aby právny úkon prenajímateľa (výpoveď, jednostranné odstúpenie) bol vopred prerokovaný na zasadnutí obecného zastupiteľstva obce Dechtice, ktoré uznesením schváli zánik nájmu.
3. Pri výmene bytu nájomcovia predložia žiadosť o výmenu bytu spolu s požadovanými dokladmi. Pri výmene bytu ide o dohodu dvoch nájomcov s ktorou výmenou musí písomne súhlasiť prenajímateľ, inak je výmena neplatná.
4. Pri ukončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu nájomcovia nájomného bytu nemajú nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady.

Čl. VII. Osobitné ustanovenia

1. Nájomcovia vyhlasujú, že sú oboznámení s technickým stavom prenajatého bytu, nenamietajú žiadne jeho vady a do užívania bytu vstupujú bez zbytočného odkladu po uzavretí tejto zmluvy.
2. Nájomcovia sú oprávnení užívať byt v rozsahu dohodnutom v tejto zmluve.

3. Nájomcovia berú na vedomie, že za prípadné škody na veciach v jeho vlastníctve vnesených do bytu a prislúchajúcich nebytových priestorov prenajíateľ nezodpovedá.

Čl. VIII. Záverečné ustanovenia

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu zmluvnými stranami a účinnosť postupom podľa § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka v platnom znení dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle Obce Dechtice (www.dechtice.sk).
2. Túto zmluvu je možné meniť a dopĺňať výlučne písomnými dodatkami podpísanými oboma zmluvnými stranami, a to pre prípad zmeny výšky nájomného, resp. poplatkov spojených s bytom.
3. V prípade, ak všeobecne záväzný právny predpis alebo táto zmluva vyžaduje, aby sa určitá listina doručila druhej zmluvnej strane, bude sa doručovanie uskutočňovať formou doporučenej listovej zásielky zaslanej prostredníctvom pošty alebo kuriéra na adresu adresáta zásielky uvedenú v záhlaví tejto zmluvy. Ak si adresát zásielku zaslanú mu na túto adresu neprevezme ani v tretí deň od jej uloženia na pošte, alebo ak kuriér nemôže zásielku odovzdať, alebo adresát odoprie zásielku prevziať, považuje sa zásielka za doručenú. Ak dôjde k zmene adresy pre doručovanie niektorej zo zmluvných strán, je táto zmluvná strana povinná písomne oznámiť druhej zmluvnej strane zmenu adresy pre doručovanie, ak sa tak nestane, považuje sa za doručenú každá zásielka, ktorá jej bola zaslaná na adresu pre doručovanie uvedenú v záhlaví tejto zmluvy, a to aj v prípade, ak sa zásielka vráti ako nedoručená, dňom doručenia je v takom prípade tretí deň nasledujúci po dni, keď bola zásielka podaná na poštovú prepravu alebo na prepravu prostredníctvom kuriéra.
4. Vzťahy touto zmluvou neupravené sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka a zák. č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní ako aj platným VZN obce Dechtice č. 3/2017 a Dodatkom č. 1 k VZN č. 3/2017.
5. Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, každý s platnosťou originálu, jedenkrát pre každú zmluvnú stranu.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluva bola uzatvorená podľa ich slobodnej vôle, zmluve porozumeli a s jej obsahom súhlasia, čo potvrdzujú svojim podpisom, ich zmluvná voľnosť nie je ničím obmedzená.

V Dechticiach, 13.03.2023

za Prenajíateľa:

Nájomca:

.....
PhDr. Karol Zachar
starosta obce

.....
Iveta Rumanová

.....
Martin Ruman

Prílohy:

- 1 x protokol o odovzdaní bytu
- 1 x evidenčný list