

Nájomná zmluva
uzavretá v zmysle ust. § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka
o nájme bytu

medzi účastníkmi dňa: 14.8.2019

1/ **O b e c Mužla**, 943 52 Mužla č. 711 zastúpená starostom Ing. Ivánom Farkasom,
IČO: 309125
ako **p r e n a j í m a t e ľ**

a

2/ **Kálmán František** rod. Kálmán, nar. , r. č. , trvale bytom Mužla č.
ako **n á j o m c a**

ČL. I.
PREDMET NÁJMU

1. Prenajímateľ je vlastníkom bytu nachádzajúcom sa v bytovom dome súp. č. 1010 postavenom na parc. číslach 535/4, 535/6, 535/7 a 536/2 nachádzajúcom sa v kat. úz. obce Mužla vedenom na LV č. 1. Bytový dom bol postavený s podporou štátu- ŠFRB v súlade so zákonom NR SR č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov – stavebník Obec Mužla. Byt v bytovom dome sa nemôže odpredať a to ani jednotlivu, ani v celosti po dobu 30 rokov od vydania kolaudačného rozhodnutia, t.j. od nadobudnutia do vlastníctva prenajímateľa.

2. Prenajímateľ – vlastník bytu prenecháva nájomcovi do nájmu **3- izbový byt č.1, I. kategórie nachádzajúci sa na I. nadzemnom podlaží v bytovom dome v Mužle č. 1010**. Byt má podlahovú plochu vo výmere 78,38 m², z toho obytná plocha vo výmere 51,60 m², príslušenstvo vo výmere 26,78 m² pozostávajúce z predsiene, komory, chodby, kuchyne, kúpeľne, WC. Spoločné zariadenia bytového domu pozostáva z priestorov chodby a schodišťa.

3. Opis stavu nájomného bytu a opis príslušenstva nájomného bytu sú uvedené v Protokole o prevzatí a odovzdaní nájomného bytu, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy o nájme. Nájomca podpisom tejto zmluvy potvrdzuje, že byt preberá v stave spôsobilom na užívanie spoločne s príslušenstvom a vybavením. Nájomca súčasne prehlasuje, že byt ani príslušenstvo a vybavenie nemá v čase preberania žiadne vady.

4. Nájomca a osoby, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti, majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia bytového domu, ako aj používať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu. Spoločnú domácnosť nájomcu tvorí: **Kálmán František, Bednárová Andrea** – družka, **Kálmánová Bianka** – dcéra, **David Kálmán** - syn

ČL.II

DOBA NÁJMU

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na **dobu určitú – tri roky**, od **1.9.2019 do 31.8.2022** s možnosťou opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy pri dodržaní podmienok uvedených v tejto zmluve a v zákone NR SR č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov a VZN Obce Mužla.
2. Prenajímateľ opakovane uzavretie uzavrie s nájomcom zmluvu o nájme nájomného bytu, ak:
 - a) nájomca písomne požiada prenajímateľa o opakované uzavretie nájomnej zmluvy najneskôr tri mesiace pred uplynutím dohodnutej doby nájmu
 - b) nájomca splňa podmienky oprávnenej osoby podľa zákona NR SR č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov a platným VZN Obce Mužla o podmienkach pridelovania nájomných bytov.
 - c) nie je dôvod na vypovedanie nájmu bytu zo strany prenajímateľa podľa § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka
 - d) nájomca nemá žiadne záväzky (nedoplatky) voči prenajímateľovi súvisiace s nájmom bytu
3. Nájomný vzťah môže zaniknúť:
 - a) uplynutím dohodnutej doby nájmu uvedenej v Čl. II ods. 1 tejto zmluvy
 - b) písomnou dohodou zmluvných strán
 - c) písomnou výpoveďou
4. Nájom bytu možno vypovedať z dôvodov:
 - a) nájomca alebo ten kto je členom jeho domácnosti, hrubo poškodzujú prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome, alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo dobré mravy v bytovom dome
 - b) nájomcovia hrubo porušujú svoje povinnosti nájomcu vyplývajúceho z nájmu bytu tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako tri mesiace alebo tým, že prenechal tento byt alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe, alebo osobám
 - c) nájomca neumožnil obhliadku bytu, príslušenstva a spoločných zariadení
5. Dohodnutá výpovedná lehota je tri mesiace, ktorá začne plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
6. K termínu skončenia nájmu sa nájomca zaväzuje byt vypratať a odovzdať ho prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody.
7. Nájomca nemá nárok na pridelenie náhradného bytu ani inej bytovej náhrady pri skončení nájmu uplynutím doby nájmu ani po skončení nájmu z akéhokoľvek iného dôvodu.

ČL.III FINANČNÁ ZÁBEZPEKA

1. Účastníci sa ďalej dohodli, že pri podpise zmluvy zaplatí nájomca prenajímateľovi v hotovosti sumu **390,00 eur** ako preddavok na vyrovnanie prípadných výdavkov, ktoré vzniknú v súvislosti s užívaním bytu a to: nedoplatkov nájomného, preddavkov na úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu ako aj nedoplatkov ročného vyúčtovania preddavkov na úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu a na úhradu škody spôsobenej na prenajatom byte, spoločných častiach a zariadeniach bytového domu zistených ku dňu skončenia nájmu.
2. Po skončení doby nájmu a vzájomnom vyrovnaní sa prenajímateľ zaväzuje nájomcovi poskytnutý preddavok alebo jeho zostatok vrátiť najneskôr do 15 dní od vyrovnania.

IV.

VÝŠKA A SPLATNOSŤ NÁJOMNÉHO A PREDDAVKOV ZA PLNENIE POSKYTOVANÉ S UŽÍVANÍM BYTU

1. Výška nájomného za byt sa ustanovuje v zmysle platných predpisov pre tento typ nájomného bytu (Opatrenie MF SR č. 01/R/2008 z 23.4.2003 a č. 02/E/2008 z 25.9.2008). Výška nájomného nesmie prekročiť 5%-ný limit ustanovený vyššie spomínaným opatrením.
2. Nájomca je povinný platiť **nájom v sume 130,00 eur mesačne** v pravidelných mesačných splátkach vždy k 15-temu v mesiaci za príslušný bežný mesiac prevodom na účet ENERBYT s.r.o. Štúrovo.
3. Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že počas doby trvania nájmu bude nájomca okrem nájmu uhrádzať i príspevky do Fondu prevádzky, údržby a opráv v sume **23,04 eur mesačne** spoločne s mesačným splátkami nájomného vždy k 15-temu v mesiaci za príslušný bežný mesiac prevodom na účet ENERBYT s.r.o. Štúrovo.
4. Súčasťou tejto nájomnej zmluvy je **Evidenčný list bytu**, ktorý obsahuje výpočet nájomného a úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu. Evidenčný list vyhotovuje prenajímateľ a to v súlade s platnou právnou úpravou.
5. Nájomca je povinný uhrádzať platbu za vývoz a likvidáciu splaškových odpadových vôd zo spoločnej žumpy spoločne s mesačným splátkami nájomného vždy k 15-temu v mesiaci za príslušný bežný mesiac prevodom na účet ENERBYT s.r.o. Štúrovo.
6. Nájomca je povinný uhrádzať platbu preddavkov za vodné a stočné spoločne s mesačným splátkami nájomného vždy k 15-temu v mesiaci za príslušný bežný mesiac prevodom na účet ENERBYT s.r.o. Štúrovo.
7. Nájomca je povinný uhrádzať platbu preddavkov za spotrebu elektrickej energie v spoločných priestoroch bytového domu spoločne s mesačným splátkami nájomného vždy k 15-temu v mesiaci za príslušný bežný mesiac prevodom na účet ENERBYT s.r.o. Štúrovo.
8. Nájomca je povinný uhrádzať preddavok platby za elektrickú energiu v nájomnom byte priamo dodávateľovi na základe zmluvy o dodávke elektriny
9. Nájomca je povinný uhrádzať preddavok platby za plyn v nájomnom byte priamo dodávateľovi na základe zmluvy o dodávke plynu
10. Prenajímateľ má právo bez súhlasu nájomcu upraviť výšku nájmu a zálohových platieb za služby spojené s užívaním bytu, ak to ustanovuje osobitný predpis. O zmene nájomného alebo zálohových platieb prenajímateľ písomne vyrozumie nájomcu. V oznámení prenajímateľ uvedie sumu zvýšeného nájomného alebo zálohových platieb a zvýšenie odôvodní. Povinnosť nájomcu platiť upravené nájomné alebo upravené zálohové platby vzniká prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bol nájomca o zmene písomne upovedomený.
11. Preddavky na úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu prenajímateľ vyúčtuje podľa skutočných nákladov v termíne najneskôr do 31. mája za predchádzajúci kalendárny rok v súlade s platnými právnymi predpismi. Podľa výsledkov vyúčtovania:
 - a) preplatok prenajímateľovi vráti nájomcovi do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania
 - b) nedoplatok zaplatí nájomca prenajímateľovi do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania
12. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu v určenej lehote splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške 0,5 promile denne, najmenej vo výške 0,83 eur za každý i začatý mesiac omeškania podľa Nariadenia vlády 87/1995 Z.z. v znení nesl. nariadení vlády
13. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť v prípade omeškania platenia mesačného nájomného zmluvnú pokutu vo výške 10 % dlžného nájomného.

DROBNÉ OPRAVY A ÚDRŽBY

1. Drobné opravy a údržby v byte a náklady spojené s drobnými opravami a údržbami, si zabezpečuje a hradí nájomca z vlastných prostriedkov. Pojem drobných opráv a náklady spojené s bežnou opravou a údržbou stanovuje Nariadenie vlády č. 87/95 Z.z. a je pre účastníkov záväzná. Ak nájomcovia nevykonajú včas bežné opravy a údržby, ktoré sú povinní na svoje náklady vykonať, prenajímateľ tieto opravy vykoná a od nájomcov môže požadovať náhradu týchto nákladov

Čl. V. OSOBITNÉ USTANOVENIA

1. **Nájomca bytu:**

- a) vyhlasuje, že je oboznámený so súčasným stavom nájomného bytu, jeho príslušenstva, s obsluhou a prevádzkou zariadenia a vybavenia bytu, vykonávania ich pravidelných prehliadok a revízií podľa predpisov, noriem a zákonov SR a EÚ
- b) je povinný byt udržiavať v stave spôsobilom na bývanie, opravy a údržby presahujúce bežné opravy a údržby uvedené v Nariadení vlády č. 87/95 Z.z., je povinný prenajímateľ vykonať do 30 dní. Nájomcovia sú povinní písomne oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu vykonania tých opráv, ktoré sa vykonávajú na náklady prenajímateľa, najneskôr v lehote 15 dní a umožniť vykonanie týchto opráv. V prípade, že nájomcovia nedodržia tento postup, zodpovedajú prenajímateľovi za škodu, ktorú týmto spôsobili.
- c) nie je oprávnený vykonať stavebné úpravy v byte a v spoločných častiach bytového domu, vrátane zmien na zariadení bytu, ktoré je vybavením tohto bytu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, ani zasahovať do rozvodov vody, plynu, elektrickej energie. V prípade, že nájomcovia nedodržia tento postup, musia na vlastné náklady byt a ostatné priestory uviesť do pôvodného stavu. V prípade, že toto nevykoná, prenajímateľ vykoná uvedenie do pôvodného stavu a má právo požadovať úhradu nákladov s týmto spojené.
- d) zodpovedá a je povinný odstrániť všetky závady na vlastné náklady, ktoré spôsobil sám, alebo osoby, ktoré s nimi žijú v spoločnej domácnosti, či už v prenajatom byte alebo na spoločných zariadeniach alebo spoločných častiach bytového domu.
- e) Je povinný umožniť vstup do prenajatého bytu prenajímateľovi, zamestnancom príslušného ministerstva (Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR), príslušného krajského stavebného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu nájomného bytu a dodržiavania zmluvných podmienok nájmu. To platí aj pre osoby tvoriace domácnosť nájomcu, ktoré nájomný byt užívajú na základe tejto zmluvy. Neumožnenie obhliadky bytu, príslušenstva a spoločných zariadení je dôvodom na výpoveď z nájmu
- f) nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do prenájmu tretej osobe, uskutočniť výmenu a podobne
- g) je povinný bezodkladne, najneskôr do 15 dní písomne oznámiť prenajímateľovi:
 - tie skutočnosti, ktoré sú rozhodujúce pre určenie nájomného a mesačných preddavkov na úhrady zo plnenia poskytované s užívaním bytu (napr. počet osôb žijúcich v byte, zmena právnych alebo cenových predpisov a pod.), výšku mesačných preddavkov na úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu prenajímateľ má právo jednostranne zmeniť a to od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá dala právo prenajímateľovi na vykonanie zmeny

- zmenu osobných údajov (zmena trvalého pobytu, zmena priezviska a pod.) telefonického kontaktu. V prípade zistenia nepravdivých osobných údajov môže prenajímateľ ukončiť zmluvný vzťah s nájomcom
- h) sa zaväzuje , že pri výkone svojich práv bude dbať na to, aby v bytovom dome bolo vytvorené prostredie zabezpečujúce ostatným nájomníkom nerušený výkon ich práv
- g) vyhlasuje, že je oboznámený o možnosti opakovaného nájmu bytu podľa zákona NR SR č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov a platným VZN Obce Mužla o podmienkach pridelovania nájomných bytov.

2. **Prenajímateľ bytu**

- a) sa zaväzuje odovzdať nájomcovi kľúče od bytu, od vchodu do bytového domu a spoločných priestorov po podpísaní protokolu o odovzdaní a prevzatí bytu
- b) sa zaväzuje odovzdať nájomcovi byt v stave spôsobilom na bývanie a zabezpečiť plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu
- c) je oprávnený vykonať stavebné úpravy v byte a v spoločných častiach bytového domu, vrátane zmien na zariadení bytu, ktoré je vybavením tohto bytu iba s predchádzajúcim súhlasom prenajímateľa. Ak však takéto úpravy a zmeny bude prenajímateľ povinný vykonať na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, tento súhlas mu nájomca nemôže odoprieť
- d) má právo v prípade zmeny skutočností rozhodujúcich pre určenie nájomného zmeniť výšku nájomného v zmysle platných predpisov
- e) určí výšku mesačných preddavkov na úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu zo skutočných nákladov za predchádzajúce obdobie a predpokladaných nákladov na nasledujúci rok
- f) je oprávnený jednostranne zmeniť výšku mesačných preddavkov na úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu, ak je pre to dôvod vyplývajúci zo zmeny právnych predpisov, rozhodnutie cenových orgánov a lebo zmeny rozsahu poskytovaných služieb alebo ich cien a to od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá dala právo prenajímateľovi na vykonanie zmeny. Zmena výšky nájomného a výšky mesačných preddavkov sa vykoná písomnou formou zmeny zálohového predpisu nájomného, ktorý bude doručený nájomcovi pre jeho platnosťou. Predpis nájomného sa považuje za doručený aj uplynutí odbernej lehoty v prípade uloženia písomností na pošte, ak si ju adresát v tejto lehote neprevezme
- g) je povinný pred uzavretím nájomnej zmluvy umožniť nájomcovi prehliadku nájomného bytu
- h) po skončení nájmu bytu nenahradí nájomcovi náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal v byte, ani protihodnotu toho, o čo sa kvalita a vybavenie bytu zlepšili , a to ani vtedy, ak prenajímateľ od nájomcu nebude požadovať uvedenie bytu do pôvodného stavu.

Čl. VI. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Nájomca vyhlasuje, že v súlade s ustanovením § 13 zákona č. 18/2018 Z.z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov udeľuje prenajímateľovi súhlas os spracovaním a uchovávaním osobných údajov uvedených v tejto zmluve o nájme bytu vrátane príloh , ktoré sú jej neoddeliteľnou súčasťou na úkony spojené s nájmom predmetného bytu a na evidenčné účely prenajímateľa súvisiace s touto zmluvou o nájme bytu

2. Práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú upravené touto zmluvou o nájme bytu sa spravujú príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka (zákona č. 40/1964 Zb.) zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov a ostatnými právnymi predpismi platnými na území Slovenskej republiky.
3. Prípadné sporné otázky z tejto zmluvy sa budú riešiť prednostne vzájomným rokovaním zmluvných strán
4. Zmeniť alebo doplniť túto zmluvu o nájme bytu možno len formou písomných dodatkov so súhlasom zmluvných strán. Dodatky sa číslojú podľa poradia a označia sa dátumom.
5. Zmluvné strany berú na vedomie, že v zmysle ustanovenia § 5a zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov táto zmluva podlieha zverejneniu, ako povinne zverejňovaná zmluva.
6. Prenajímateľ a nájomca prehlasujú, že si zmluvu o nájme bytu riadne prečítali, jej obsahu porozumeli, bez výhrad s ňou súhlasia, uzavreli ju bez tiesne a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.
7. V prípade, že sa nájomca rozhodne zrušiť zmluvu o nájme bytu a odstáť sa, nemá nárok na vrátenie žiadnej časti už zaplateného nájmu za byt.
8. Zmluva o nájme bytu je vyhotovená v dvoch vyhotoveniach, z ktorého jedno vyhotovenie je určené pre prenajímateľa a druhé pre nájomcu.
9. Táto zmluva je platná dňom podpisu obidvoma zmluvnými stranami a účinná od dátumu začiatku platnosti nájmu uvedeného v Cl. II. bod 1. tejto zmluvy.

V Mužle dňa 14.8.2019

Prenajímateľ:
Ing. Iván Farkas
starosta obce

Nájomca:

EVIDENČNÝ LIST BYTU

Užívateľ bytu: **Kálmán František, Mužla č. , nar.**

Údaje o byte:

Kategória bytu	I.
Podlažie	I.
Číslo bytu	1
Počet izieb	3

Výmera bytu:

Obytné priestory:	3 izby Kuchyňa nad 12 m ²	51,60 m ²
Vedľajšie priestory:	Kuchyňa do 12 m ² Predsieň Komora Chodba Kúpeľňa, WC	26,78 m ²
Spolu podlahová plocha:		78,38 m²

Ostatné zariadenie a vybavenie bytu:

	Zvýšenie	Zníženie
Kuchynská linka	0,00	0,00
Sporák, varič	0,00	0,00
Elektrický bojler	0,00	0,00
Špajza, špajzová skriňa	0,00	0,00
WC umiestnené v kúpeľni	0,00	0,00
Pivnica	0,00	0,00
SPOLU	0,00	0,00

Úhrada za byt:

	Ročná úhrada za byt	Mesačná úhrada za byt
Základné nájomné		119,25 eur
Služby – ostatné náklady		10,75 eur
Fond opráv		23,04 eur
SPOLU		153,04 eur

Osoby bývajúce v byte (okrem nájomcu):

Bednárová Andrea	družka
Kálmánová Bianka	dieťa
Kálmán Dávid	dieťa

Zábezpeka:

Zábezpeka na nedoplatky a škody	390,00 eur
---------------------------------	-------------------

V Mužle, dňa 14.8.2019

Prenajímateľ:

Nájomca: