

NÁJOMNÁ ZMLUVA č.1/2022

uzavretá v zmysle § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka v spojení s ust. § 12 zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v platnom znení (ďalej v texte aj ako „Zmluva“ v príslušnom gramatickom tvare)

Zmluvné strany:

1. Prenajímateľ:

názov : Obec Vieska
zastúpená starostom Robertom Mocsonokym
adresa : Hlavná 167/46, 930 02 Vieska
IČO : 00655481
DIČ : 2021630810
za obec Vieska koná
(ďalej v texte ako „prenajímateľ“, v príslušnom gramatickom tvare)

a

2. Nájomca:

Meno a priezvisko : ██████████
Rodné priezvisko : Zavarcsík
Miesto trvalého pobytu : Horná Potôň 487, 930 36
Narodená dňa : 23.08.1963
Rodné číslo : ██████████

(ďalej len „nájomca“, v príslušnom gramatickom tvare)

Zmluvné strany sa dohodli bez skutkového alebo právneho omylu na tomto obsahu Zmluvy:

Čl. I

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ na základe uznesenia obecného zastupiteľstva obce Vieska číslo 18/2022-OZ zo dňa 22.07.2022 prenecháva nájomcom/ovi za nájomné do užívania bytu číslo 2 vo výmere 43,65 m² v bytovom dome so súpisným číslom

66/24 v katastrálnom území Vieska, obec Vieska, na prízemí/.... posch. , ktorý pozostáva z 2 izieb a príslušenstva (ďalej aj ako „predmet nájmu“, prípadne „byt“, v príslušnom gramatickom tvare).

2. Opis bytu a príslušenstva a opis stavu bytu sa nachádzajú v prílohe č. 1, ktorá je pevnou a neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy.

Čl. II

Rozsah užívania

1. Nájomcovia/a sú/je oprávnení predmet nájmu, uvedený v čl. I tejto Zmluvy, užívať len na bývanie.
2. V prípade porušenia spôsobu a rozsahu užívania nájomcami/om, prípadne ktorýmkoľvek z nich, je prenajímateľ oprávnený Zmluvu skončiť spôsobom dohodnutým v tejto Zmluve a to aj v prípade, že túto povinnosť porušil príslušník domácnosti nájomcov.
3. Nájomcovia/a bytu a prípadne osoby, ktoré s nájomcami žijú v spoločnej domácnosti, majú popri práve užívať byt aj právo na užívanie spoločných priestorov a zariadení domu. Taktiež majú právo požívať plnenia, poskytovanie ktorých je spojené s užívaním bytu.

Čl. III

Doba nájmu, Nájomné

1. Nájom bytu vzniká platným a účinným uzavretím nájomnej zmluvy na dobu určitú najviac tri roky.
2. Dňom začiatku nájmu je deň nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy podľa čl. IX, bod 3 tejto Zmluvy, t.j. deň 01.10.2022
3. Nájom bytu bude možné opakovane predĺžiť dohodou zmluvných strán výlučne len vo forme novej Nájomnej zmluvy na základe písomnej žiadosti nájomcov najdlhšie však o tri roky, za predpokladu splnenia podmienok stanovených v tejto Zmluve, Všeobecne záväznom nariadení obce Vieska týkajúcom sa podmienok pridelovania nájomných bytov obstaraných z verejných prostriedkov, a pri dodržiavaní povinností nájomcu, vyplývajúcich zo Zmluvy a všeobecne záväzných právnych predpisov, ktorých splnenie sa nájomcovia zaväzujú preukázať minimálne dva mesiace pred uplynutím doby nájmu.
4. Nájomcovia sú povinní doručiť prenajímateľovi písomnú kompletnú žiadosť o predĺženie nájmu spolu s prílohami podľa platného Všeobecne záväzného nariadenia obce Vieska, ktoré upravuje podmienky pridelovania nájomných

bytov obstaraných z verejných prostriedkov najneskôr dva mesiace pred uplynutím doby nájmu.

5. Nájomcovia sú povinní po celú dobu trvania nájmu uhrádzať mesačne najneskôr do 25. dňa príslušného kalendárneho mesiaca prenajímateľovi nájomné vo výške 1 2 0 , - EUR (slovom:stodvadsať eur) na jeho účet v banke VÚB, a.s., IBAN: SK65 0200 0000 0035 0503 9457., variabilný symbol:0212
6. Nájomcovia sú povinní počas trvania nájmu disponovať ako odberateľ zmluvnými vzťahmi vo svojom mene s dodávateľmi: elektrickej energie prípadne plynu.
7. Nájomcovia sú povinní uhrádzať spotrebu vody podľa skutočnej spotreby prenajímateľovi. Skutočná spotreba, ktorú zaplatí nájomca sa vyúčtuje podľa údajov na vodomere umiestnenom v predmete nájmu.

Čl. IV

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ v súvislosti s uzavretím tejto Zmluvy nesmie požadovať od nájomcov iné finančné plnenia, ktoré priamo nesúvisia s užívaním predmetu nájmu.
2. Pred uzavretím Zmluvy prenajímateľ a nájomcovia konštatujú, že nie je potrebná prehliadka predmetu nájmu s poukazom na skutočnosť, že nájomcovia predmet nájmu kontinuálne užívajú.
3. Nájomcovia vyhlasujú, že berú na vedomie, že v nájomnom byte podľa tejto Zmluvy nie je možné prihlásiť na trvalý pobyt inú osobu ako nájomcov a ich deti žijúce s nimi v spoločnej domácnosti.
4. Nájomcovia nemajú pri ukončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady.
5. K termínu ukončenia nájmu sú nájomcovia, prípadne ktorýkoľvek z nich, povinní byť vypratať, uvoľniť a odovzdať ho prenajímateľovi v stave primeranom dobe užívania, pričom nesú zodpovednosť za spôsobené škody. Nájomcovia sú povinní byť odovzdať prenajímateľovi prázdny.
6. Nájomcovia nie sú oprávnení v nájomnom byte bez súhlasu prenajímateľa vykonávať žiadne stavebné úpravy a drobné stavby. Nájomcom nevzniká nárok na finančné vyrovnanie za vykonané stavebné úpravy a drobné stavby.
7. Vlastník nájomného bytu obstaraného podľa tohto zákona je povinný umožniť po predchádzajúcom oznámení, na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do nájomných bytov zamestnancom ministerstva, príslušného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu nájomného bytu, to platí aj pre nájomcu a osoby, ktoré nájomný byt užívajú na základe nájomnej zmluvy podľa tohto zákona. Preformulovať v zmysle § 18 ods. 1 zákona č. 443/2010
8. Nájomcovia sú povinní umožniť vstup do bytu prenajímateľovi (starostovi prípadne povereným zamestnancom) z dôvodu kontroly stavu bytu.
9. Nájomcovia sú povinní umožniť vstup do predmetu nájmu prenajímateľovi a ním povereným osobám za účelom vykonania opráv, dezinfekcie prípadne deratizácie.
10. Na práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré vzniknú na základe tejto Zmluvy a nie sú upravené touto Zmluvou sa vzťahuje zákon č. 443/2010 Z. z., v platnom

znení, Všeobecne záväzné nariadenie obce Vieska, ktoré upravuje podmienky prideľovania nájomných bytov obstaraných z verejných prostriedkov, prípadne ustanovenia zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.

11. Nájomcovia sa zaväzujú, že všetky drobné opravy v predmete nájmu, súvisiace výlučne s užívaním predmetu nájmu a obvyklé udržiavacie práce v predmete nájmu si zabezpečia sami a na svoj účet.
12. Nájomcovia bytu a osoby, ktoré s ním bývajú v spoločnej domácnosti, majú právo používať spoločné priestory a zariadenia bytového domu a to predpísaným spôsobom a podľa povahy príslušného zariadenia.
13. Nájomcovia sa zaväzujú, že pri výkone svojich práv budú dbať, aby v dome bolo vytvorené prostredie, zabezpečujúce ostatným nájomníkom nerušený výkon ich práv.
14. Nájomcovia sa zaväzujú, že vady a poškodenia, ktoré v byte spôsobí sám alebo člen jeho domácnosti, uhradí v plnej výške: ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu o poškodení, poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu úhradu. V prípade ak nájomca alebo člen jeho domácnosti spôsobí prenajímateľovi škodu, je oprávnený prenajímateľ pristúpiť k odpočítaniu nákladov na odstránenie škody od finančnej zábezpeky.
15. Nájomcovia sa zaväzujú, že bez zbytočného odkladu písomne oznámia prenajímateľovi tie opravy v predmete nájmu, ktoré prislúchajú prenajímateľovi a umožnia ich vykonanie, inak zodpovedajú spoločne a nerozdielne za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
16. Nájomcovia nie sú oprávnení uskutočniť akúkoľvek dispozíciu s predmetom nájmu a to najmä, prenechanie časti predmetu nájmu inej osobe, podnájom predmetu nájmu inej osobe, prijatie ďalších osôb do predmetu nájmu a podobne bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

Čl. V

Zánik nájmu bytu

1. Nájom bytu zanikne uplynutím doby určitej podľa Čl. III, bod 1 tejto Zmluvy, písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcami alebo písomnou výpoveďou, prípadne písomným odstúpením zmluvnej strany od Zmluvy.
2. Prenajímateľ je oprávnený od Zmluvy písomne odstúpiť pre prípad najmä:
 - a) ak nájomcovia, prípadne ktorýkoľvek z nich, poškodia zariadenie bytu prípadne ak poškodí spoločné priestory a zariadenia bytového domu,
 - b) ak nájomcovia, prípadne ktorýkoľvek z nich, uviedli v žiadosti o sebe a svojich majetkových pomeroch pred pridelením bytu nepravdivé informácie,
 - c) ak nájomcovia, prípadne ktorýkoľvek z nich, zrealizujú v nájomnom byte stavebné úpravy, ktorými zasiahnu do nosných konštrukcií stavby bytového domu
 - d) ak sa nájomcovia, prípadne ktorýkoľvek z nich, v priestoroch bytového domu, v ktorom sa nachádza nájomný byt, dopustia priestupku proti občianskemu spolunažívaniu prípadne ak spáchajú v priestoroch bytového domu trestný čin.
3. Nájom bytu zaniká so súhlasom starostu obce po prerokovaní obecného zastupiteľstva písomnou výpoveďou ak:

- a) nájomcovia, prípadne ktorýkoľvek z nich, bez súhlasu vlastníka v nájomnom byte ubytujú osoby, ktoré nie sú uvedené na evidenčnom liste k bytu,
 - b) nájomcovia, prípadne ktorýkoľvek z nich, uskutočnia akúkoľvek dispozíciu s bytom a to najmä, prenechanie časti bytu, podnájom bytu, prijatie ďalších osôb do bytu a podobne bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
 - c) nájomcovia dlhodobo neužívajú byt bez uvedenia vážnych dôvodov,
 - d) nájomcovia prestanú spĺňať podmienky podľa platného Všeobecne záväzného nariadenia obce Vieska, ktoré upravuje podmienky pridelovania nájomných bytov obstaraných z verejných prostriedkov,
 - e) nájomcovia, prípadne ktorýkoľvek z nich, hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce zo Zmluvy, najmä tým, že nezaplatili riadne a včas nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako tri mesiace,
 - f) nájomcovia, prípadne ktorýkoľvek z nich, využívajú prenajatý byt bez súhlasu vlastníka na iné účely ako na bývanie alebo ak nájomca alebo ten, kto s ním býva, sústavne porušuje dobré mravy v dome,
 - g) nájomcovia, prípadne ktorýkoľvek z nich, porušia ustanovenia týkajúce sa riadneho užívania bytu a vznikne výpovedný dôvod uvedený v ust. §711 zákona č.40/1964 Zb. občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.
4. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď nájomcovi doručená.

Čl. VI

Doručovanie písomností

Prenajímateľ a nájomcovia sa dohodli, že pre prípad, ak sa nepodarí druhej zmluvnej strane doručiť písomnosť na adresu uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy písomnosť sa považuje za doručenú druhej strane nasledujúci deň po vrátení zásielky doručovateľom písomnosti odosielateľovi zásielky.

Čl. VII

Evidencia príslušníkov domácnosti

1. V prílohe č.2, ktorá je pevnou a neoddeliteľnou súčasťou Zmluvy, s názvom evidenčný list, je uvedený počet osôb žijúcich s nájomcami v spoločnej domácnosti a ich vzťah k nájomcovi v čase uzatvorenia tejto Zmluvy.
2. Pri zvýšení alebo znížení počtu osôb podľa odseku 1, nájomcovia, prípadne ktorýkoľvek z nich, túto skutočnosť najneskôr do 30 dní odo dňa jej vzniku písomne oznámia prenajímateľovi. Podmienkou akceptácie oznámenia je príslušný písomný overený doklad (najmä rodný list, rozsudok súdu, sobášny list, úmrtý list), prípadne prejav vôle osoby, ktorá trvalo opúšťa spoločnú domácnosť.

Čl. VIII

Dohoda o finančnej zábezpeke

1. Pre zabezpečenie splácania nájomného a úhrad za prípadné poškodenie bytu nájomcovia a prenajímateľ sa v súlade s ust. § 12 ods.7 zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v platnom znení dohodli na finančnej zábezpeke vo výške troch mesačných splátok nájomného.
2. Nájomcovia sú povinní zaplatiť finančnú zábezpeku prenajímateľovi najneskôr do troch dní od nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy na účet v banke VÚB, a.s., IBAN: SK65 0200 0000 0035 0503 9457., variabilný symbol:0212
3. Prenajímateľ je povinný nájomcom, prípadne ktorémukoľvek z nich, formou bankového prevodu vrátiť zaplatenú finančnú zábezpeku najneskôr do 30 dní po ukončení účinnosti tejto Zmluvy v plnej výške za predpokladu, ak v priebehu účinnosti tejto Zmluvy nevznikol dôvod na použitie zaplatenej finančnej zábezpeky v zmysle tejto Zmluvy.
4. Prenajímateľ je povinný nájomcom formou bankového prevodu vrátiť zostatok finančnej zábezpeky pre prípad, ak vznikol v priebehu účinnosti tejto Zmluvy dôvod na použitie zaplatenej finančnej zábezpeky, o použití finančnej zábezpeky je prenajímateľ povinný vždy písomne upovedomiť nájomcu s uvedením dôvodu podľa tejto Zmluvy.
5. Prenajímateľ nie je povinný nájomcom vrátiť finančnú zábezpeku v prípade, ak táto bola celá použitá na základe dôvodov podľa tejto Zmluvy, o použití finančnej zábezpeky je prenajímateľ povinný vždy písomne upovedomiť nájomcov s uvedením dôvodu podľa tejto Zmluvy.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomcovia sú povinní najneskôr do troch dní od skončenia účinnosti tejto Zmluvy písomne oznámiť prenajímateľovi číslo svojho účtu v banke, na ktorý prenajímateľ poukáže finančnú zábezpeku, prípadne jej časť. V prípade ak nájomcovia porušia túto povinnosť, je prenajímateľ oprávnený zaslať nájomcovi finančnú zábezpeku, prípadne jej časť iným spôsobom, a to najmä prostredníctvom právnickej osoby Slovenská pošta, a.s. a to ktorémukoľvek z nájomcov.
7. Nájomcovia sú si vedomí, že nemajú nárok na žiadne zhodnotenie zaplatenej sumy predstavujúcej finančnú zábezpeku, finančná zábezpeka sa vracia vo výške a spôsobom podľa tejto Zmluvy.

Čl. IX

Záverečné a prechodné ustanovenia

1. Obsah tejto Zmluvy je možné meniť formou očíslovaných dodatkov s výnimkou predĺženia doby nájmu.
2. Nájomcovia týmto v zmysle § 14 zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov slobodne a vážne udeľujú súhlas prenajímateľovi, aby ich osobné údaje boli v rozsahu meno, priezvisko, adresa trvalého bydliska, rodné číslo a príbuzenský alebo iný vzťah k osobám, ktoré spoločne s ním užívajú byt, použité na evidenčné úkony prenajímateľa a to po dobu trvania nájmu a 10 rokov po jeho skončení.
3. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania obidvomi

zmluvnými stranami a účinnosť dňom 01.10.2022 po jej predchádzajúcom zverejnení podľa ust. § 47a ods. 2 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov v spojení s ust. § 5a zák. č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

4. Zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých jeden pre každého nájomcu a dva pre prenajímateľa.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že obsahu Zmluvy riadne porozumeli a na znak súhlasu ju s vylúčením akejkoľvek formy tiesne vlastnoručne podpísali na všetkých jej rovnopisoch.

Vo Vieske dňa 03.10.2022

Nájomca:

Prenajímateľ:





