OCU VY-198/2024
2001/2024

Opakovaná nájomná zmluva č. 54/2024,

ktorú v zmysle § 685 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. - Občiansky zákonník v platnom znení uzatvorili:
Prenajímateľ:
Obec Vydrany
IČO: 00228788
So sídlom: Vydrany č. 71
Zast.: starostom obce – Mgr. Ladislavom Balódim
Bankové spojenie: SK50 7500 0000 0040 3136 1632
a
Nájomca:
Meno a priezvisko: **Bc. Eva Harsányiová**
dátum narodenia: 21.12.1986
trvalý pobyt: 930 16 Vydrany 510
t a k t o:

Článok I.
Predmet nájmu

1. Vo vlastníctve prenajímateľa je **trojizbový** byt č. **7** s príslušenstvom, ktorý je situovaný **na prvom poschodí** bytového domu so súpisným číslom **510** v obci Vydrany.
2. Vlastníctvo prenajímateľa je preukázané listom vlastníctva č. 608, ktorý vedie Správa katastra Dunajská Streda.
3. Byt pozostáva z 3 obytných miestností, kuchyne, predsiene a kúpeľne s WC.
   3.1. Celková podlahová plocha bytu predstavuje **85,59 m2**.
   3.2. Byt je vybavený štandardným sanitárnym zariadením a kuchynskou linkou s plynovým sporákom. Podlahy tvoria plávajúce podlahy a v kúpeľni keramická dlažba. Byt je vykurovaný spoločnou kotolňou nachádzajúcou sa v schodišti na danom podlaží. Spotreba elektrickej energie netvorí súčasť poskytovaných služieb.
   3.3. Na prízemí bytového domu sa nachádza úložný priestor prislúchajúci k danému nájomnému bytu.
   3.4. Nájomca má popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu, ako aj prijímať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu, alebo sa s užívaním bytu obvykle poskytujú.
4. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi predmet nájmu do užívania, teda opakovaný nájomný pomer vzniká dňom **01.09.2024** a uzatvára sa na dobu určitú do **31.8.2025**. Nájomca má právo na opakované uzatvorenie nájmu bytu v zmysle § 12 ods. 4 zákona č. 443/2010 o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov a v zmysle VZN Obce Vydrany č. 1/2024 zo dňa 12.02.2024 článku 2. bodu 5 o podmienkach nájmu obecných bytov za rovnakých podmienok, za akých bola uzatvorená predchádzajúca nájomná zmluva po požiadaní prenajímateľa **o opätovné uzatvorenie nájomnej zmluvy a predložení dokladov o príjme najneskôr 3 mesiace pred uplynutím dohodnutej doby nájmu.**

Článok II.
Práva a povinnosti zmluvných strán

Prenajímateľ sa zaväzuje:

1. Odovzdať nájomcovi predmet nájmu do užívania v dojednaný deň a týmto dňom mu umožniť jeho nerušené užívanie.
2. Zabezpečiť na vlastné náklady väčšie opravy, pokiaľ ich potreba nebola vyvolaná nájomcom alebo osobami, ktoré sa s vedomím a so súhlasom nájomcu v byte zdržiavajú.
3. Prenajímateľ, alebo ním poverená osoba, je oprávnená kedykoľvek, nie však v nevhodnom čase, vykonať kontrolu technického stavu predmetu nájmu, ako aj dodržiavania podmienok dojednaných v tejto zmluve v sprievode nájomcu alebo ním poverenej osoby.

Nájomca sa zaväzuje:

a) Užívať predmet nájmu na zabezpečenie bývania pre seba a svoju rodinu.
b) Platiť prenajímateľovi dojednané nájomné a preddavky za služby spojené s užívaním bytu.
c) Zabezpečovať a hradiť z vlastných prostriedkov náklady spojené s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu a to najmä bežné - drobné opravy do výšky 70.- Eur, pričom pri nákladoch (opravách) a údržbe, ktoré súvisia s užívaním predmetu nájmu sa rozdiel hradí z fondu údržby a opráv. Ďalej zabezpečovať uchovanie priaznivého stavu bytu tak, aby sa nad mieru obvyklú neznižovala existujúca úroveň a hodnota predmetu nájmu.
d) Upovedomiť prenajímateľa bez zbytočného odkladu o zmenách, ktoré majú, resp. môžu mať vplyv na právny vzťah založený touto zmluvou a/alebo na súčinnosť medzi účastníkmi zmluvy. Osobitne sa zaväzuje **písomne oznámiť prenajímateľovi zmenu** v počte užívateľov bytu a to najneskôr do 3 dní odo dňa, kedy zmena nastala.
e) Nájomca sa zaväzuje, že nebude v byte, ani na spoločných priestoroch a zariadeniach domu vykonávať žiadne stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa a to ani na vlastné náklady. Ak by takýmto nedovoleným úpravám zo strany nájomcu došlo, je povinný dať ich do pôvodného stavu na vlastné náklady.
f) Nájomca nemôže užívať byt na iné účely, ako na bývanie, nemôže dať byt do podnájmu inej osobe či osobám.
g) Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi kontrolu údržby, obsadenosti bytov, kontrolu a odpočet inštalovaných meračov priamo v byte a to po nevyhnutnú dobu a tiež je povinný umožniť zamestnancom príslušných úradov a kontrolných orgánov vstup do bytu za účelom výkonu kontroly jeho technického stavu.
h) Nájomca zodpovedá za škody na predmete nájmu pokiaľ tieto boli spôsobené nájomcom, alebo osobami ktoré majú vzťah k nájomcovi.
i) Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má znášať prenajímateľ a umožniť mu ich vykonanie. V opačnom prípade zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením oznamovacej povinnosti vznikne prenajímateľovi, alebo iným osobám.
j) Nájomca a všetky osoby, ktoré sú so súhlasom prenajímateľa oprávnené predmet nájmu užívať, sú povinné dodržiavať nočný kľud od 22.00 hod. do 06.00 hod. nasledujúceho dňa a aj v ostatnej dobe sa správať ohľaduplne voči ostatným nájomcom a obyvateľom bytového domu, rešpektovať ich práva, nerušiť ich vo výkone týchto práv a dodržiavať pravidlá občianskeho spolunažívania v dome aj v jeho okolí.
k) Udržiavať čistotu a poriadok v bytovom dome, bezodkladne na vlastné náklady odstrániť väčšie znečistenie spoločných priestorov, ktoré spôsobil sám nájomca, jeho spolubývajúce osoby, jeho domáce zviera, resp. jeho návštevníci.
l) Vysypať smeti a odpadky len do nádob na to určených takým spôsobom, aby bola zachovaná čo najväčšia čistota v okolí nádob. Do zberných nádob nie je dovolené ukladať suroviny alebo predmety, ktoré by poškodili mechanizmus zberných vozov.

m) Nájomca sa zaväzuje v každom kalendárnom roku odpracovať 4 brigádnické hodiny na úprave okolia bytového domu a zelene na priľahlých pozemkoch k bytovému domu, a to v termínoch určených prenajímateľom, resp. po dohode s prenajímateľom. Pri porušení tohto záväzku zo strany nájomcu nevzniká prenajímateľovi povinnosť opätovne uzatvoriť s nájomcom nájomnú zmluvu k predmetu nájmu po uplynutí doby nájmu podľa tejto zmluvy.
n) Nájomca sa zaväzuje, že on sám, ako aj osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti sa prihlásia k trvalému pobytu v obci Vydrany.
o) Po ukončení nájmu odovzdať predmet nájmu v stave v akom bol tento prevzatý s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
p) Nájomca je povinný byt ku dňu nasledujúcemu po dni skončenia nájmu uvoľniť, odovzdať ho prenajímateľovi a umožniť mu s ním nakladať a je povinný nahradiť všetky škody vzniknuté na prenajatom byte, ktoré prenajímateľ zistí v lehote do 30 dní odo dňa skončenia nájmu a odovzdania bytu.
q) Nájomca berie na vedomie právo prenajímateľa na odstúpenie od zmluvy, ak napriek jeho písomnej výstrahe bude prenajatý byt užívať, resp. trpieť jeho užívanie takým spôsobom, že Prenajímateľovi vzniká škoda alebo, že mu hrozí značná škoda (§ 679 ods. 3 veta prvá OZ).

Článok III.
Nájomné a preddavky na služby spojené s užívaním bytu

1. Dňom uzavretia zmluvy vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenajímateľovi nájomné bytu, fond údržby a opráv obytného domu, poplatok za výkon správy bytu a preddavky na úhrady za služby spojené s užívaním bytu.
   1.1. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi mesačne vždy do **10. dňa daného** mesiaca nasledovne:
   – nájomné vo výške **167,00 Eur,**
   – fond údržby a opráv obytného domu vo výške **46,22 Eur,**
   – poplatok za výkon správy vo výške **6,- Eur,**
   – preddavok za služby, spojené s užívaním bytu, ktoré podľa dodatku č. 1 k opakovanej nájomnej zmluve predstavujú **180,78 Eur** /§ 696 ods. 2 OZ/.
   1.2. Výška mesačnej sumy teda činí na 400,00 Eur.
   1.3. V prípade, ak nájomca nezaplatí nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu do piatich dní po jej splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi **poplatok z omeškania 0,5 promile z dlžnej sumy** za každý deň omeškania, najmenej však 0,83 Eur za každý i začatý mesiac omeškania (§ 697 OZ).
   1.4. Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku mesačných preddavkov, ak je na to dôvod vyplývajúci zo zmeny právnych predpisov alebo z rozhodnutí cenových orgánov, zo zmeny rozsahu poskytovaných služieb. Zmenu je povinný oznámiť nájomcovi písomne najneskôr do 1. dňa mesiaca od ktorého sa zmena uplatňuje.
2. Zábezpeka zaplatená pri podpísaní prvej nájomnej zmluvy dňa 14.07.2010 v hodnote **2.226,25 Eur** zostáva naďalej na samostatnom účte obce.
   2.1. Prenajímateľ sa zaväzuje zábezpeku vrátiť nájomcovi najneskôr do 30 dní odo dňa skončenia právneho vzťahu založeného touto zmluvou.
   2.2. Nájomca svojím podpisom na tejto zmluve dáva súhlas k tomu, aby prenajímateľ použil zábezpeku alebo jej časť na:
   – úhradu nedoplatku na nájomnom a preddavkoch za služby, ktoré vykazuje voči nájomcovi, alebo

–náhradu nákladov na odstránenie škôd, ktoré spôsobil nájomca, alebo osoby, ktoré majú vzťah k nájomcovi, alebo

–50% zábezpeky zadržal na úhradu nedoplatku z vyúčtovania skutočných nákladov za rok, v ktorom došlo k ukončeniu nájomného vzťahu. V prípade, že vo vyhotovení vyúčtovania bude vykázaný nižší nedoplatok, ako je zadržaná suma, prenajímateľ je povinný ihneď vrátiť nájomcovi vzniknutý rozdiel.

2.3. Prenajímateľ sa zaväzuje použitie zábezpeky alebo jej časti písomne oznámiť nájomcovi najneskôr do 10 dní po použití.

3. Prenajímateľ je povinný najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka vyúčtovať zaplatené preddavky a skutočné náklady na predmetný byt a písomné vyúčtovanie doručiť nájomcovi.

3.1. Vyúčtovaním vykázaný preplatok je prenajímateľ povinný vrátiť nájomcovi do 15 dní odo dňa doručenia vyúčtovania a v tej istej lehote je povinný nájomca uhradiť vykázaný nedoplatok.

Článok IV.
Ukončenie nájmu

1. Nájom končí uplynutím doby dojednanej v čl. I bod 4 tejto zmluvy.
2. Nájom sa môže skončiť dohodou účastníkov i pred uplynutím dohodnutej doby.
3. Nájom je možné vypovedať z dôvodov uvedených v § 711 Občianskeho zákonníka.
4. V prípade podstatného porušenia zmluvy zmluvnou stranou môže druhá zmluvná strana od zmluvy odstúpiť.

4.1. Za podstatné porušenie zmluvy nájomcom sa bude považovať, ak nájomca mešká so zaplatením splatného nájomného viac ako 15 dní.

4.2. Za podstatné porušenie zmluvy prenajímateľom sa bude považovať:

–ak prenajímateľ napriek písomnej výzve nájomcu neodstráni vadu alebo prekážku, ktorá bráni nájomcovi v riadnom užívaní predmetu nájmu,

–ak prenajímateľ iným spôsobom bráni nájomcovi v riadnom užívaní predmetu nájmu.

4.3. V prípade, ak na to oprávnený účastník zmluvy využije svoje právo na odstúpenie od zmluvy, odstúpenie je účinné dňom nasledujúcim po doručení písomného oznámenia o odstúpení druhému účastníkovi. Dojednanie o doručovaní platí primerane.

4.4. V prípade akéhokoľvek skončenia tejto zmluvy sa nájomca zaväzuje predmet nájmu vypratať a odovzdať prenajímateľovi v lehote 3 dní odo dňa jej skončenia.

5. Zmluvné strany sa zaväzujú, prípadnú písomnú korešpondenciu týkajúcu sa právneho vzťahu založeného touto zmluvou vzájomne si doručovať poštovým doručovateľom na adresu uvedenú pri špecifikácii zmluvných strán.

5.1. Pre prípad zmarenia doručenia písomnosti druhou zmluvnou stranou sa dohodlo, že písomnosť sa považuje za doručenú uplynutím 3. dňa po odovzdaní písomnosti poštovému doručovateľovi na doručenie formou doporučenej zásielky a to aj vtedy, keď sa adresát o písomnosti nedozvedel.

6. Pri ukončení právneho vzťahu založeného touto zmluvou, nemá nájomca nárok na zabezpečenie bytovej náhrady.

Článok V.
Záverečné ustanovenia

1. Právne vzťahy touto zmluvou výslovne neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
2. Všetky zmeny tejto zmluvy je možné uskutočniť len formou dodatkov, ktoré sú platné pokiaľ boli vyhotovené v písomnej forme a boli podpísané zmluvnými stranami.

3. Táto zmluva je vyhotovená vo dvoch exemplároch, z ktorých každá zo zmluvných strán obdrží po jednom exemplári.
4. Nájomca potvrdzuje, že mu je známy technický stav nájomného bytu a v takomto stave ho bude naďalej užívať na základe tejto opakovanej nájomnej zmluvy.
5. Zmluvné strany potvrdzujú, že táto zmluva obsahuje ich slobodnú vôľu, s obsahom zmluvy sa oboznámili, zmluve porozumeli a na znak svojho súhlasu sa vlastnoručne podpísali.

Vo Vydranoch, dňa 1. 9. 2024

Nájomca:

.....

Bc. Eva Harsányiová

Prenajímateľ:

.....

Obec Vydrany

Mgr. Ladislav Balódi, starosta obce