

Zmluva o nájme bytu – opakovaná č. 2016/006/ZoN

uzatvorená podľa § 663 a nasl. a § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka (ďalej len „OZ“) a v zmysle zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj nájomného a sociálneho bývania (ďalej len „Zmluva“)

medzi

Prenajíateľ: Obec Kráľovičove Kračany
so sídlom 930 03 Kráľovičove Kračany 109
v zastúpení: Jana Gányovicsová - starostka obce

(ďalej len „prenajíateľ“)

a

Nájomca: Leonard Zsemlye Ester Zsemlyeová Nagyová
r.č. r.č.
trvale bytom Lesné Kračany 44 Lesné Kračany 44
930 03 Kráľovičove Kračany 930 03 Kráľovičove Kračany

(ďalej len „nájomca“)

Článok I. Úvodné ustanovenia

1. Obec Kráľovičove Kračany je výlučným vlastníkom bytového domu č. 44, ktorý je situovaný na parcele č. 156/25 v obci Kráľovičove Kračany, v katastrálnom území Lesné Kračany. Nehnuteľnosť je zapísaná na LV č. 483, ktorú vedie Okresný úrad Dunajská Streda, katastrálny odbor. Obytný dom bol postavený použitím finančných prostriedkov, ktoré Obec získala z dotácií poskytnutých v súlade so zákonom NR SR č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v platnom znení. V bytovom dome sa nachádza spolu 9 bytov.

Článok II. Predmet zmluvy a účel nájmu

1. Predmetom tejto zmluvy je prenájom a užívanie bytu v bytovom dome v obci Kráľovičove Kračany, Lesné Kračany č. 44

číslo bytu:	8	Poschodie:	2	Počet izieb:	2	Podlahová plocha bytu v m ² :	59
-------------	---	------------	---	--------------	---	--	----

2. Nájomca bude užívať byt sám/ s rodinnými príslušníkmi* spolu v počte 3, a to:
- Dávid Zsemlye, r.č., Lesné Kračany 44, 93003 Kráľovičove Kračany
3. V predmetnom byte nie sú žiadne vady. Podlahu v predsieni a v izbách tvorí PVC a v ďalších miestnostiach keramická dlažba. V kúpeľni je vaňa, umývadlo, dve miešacie batérie – vaňová a umývadlová a záchod. V kuchyni sa nachádza elektrický

sporák, kuchynská linka s umývacím drezom, nad ktorým je v stene zabudovaná batéria – drezová. V byte je namontovaný domáci telefón.

4. Nájomca pozná stav prenajímaného bytu a vyhlasuje, že byt bude naďalej užívať tak, aby byt zostal v zachovanom stave a bez závad. Nájomca má popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory zariadenia domu, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu. (§ 688 OZ).

Článok III. Doba trvania nájmu

1. Nájomný pomer sa uzatvára na **dobu určitú**, t.j.
od 15.11.2016 do 30.11.2018.

Nájom bytu zanikne uplynutím tejto dohodnutej doby.

2. Nájomca má právo na opakované uzatvorenie nájmu bytu v zmysle § 12 ods. 4 zákona č. 443/2010 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 IV. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Povinnosti a záväzky Nájomcu:

- a) Nájomca a všetky osoby, ktoré sú so súhlasom Prenajímateľa oprávnené Predmet nájmu užívať, sú povinné dodržiavať nočný klud 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.
- b) Nájomca nesmie nad mieru primeranú pomerom obťažovať susedov hlukom, prachom, popolčekom, dymom, plynmi, parami, pachmi, pevnými a tekutými odpadmi, svetlom, tienením a vibráciami.
- c) Nájomca je povinný riadne a včas platiť nájomné a preddavky za služby a plnenia spojené s nájmom bytu.
- d) Nájomca po skončení nájmu bytu je povinný tento vrátiť spolu s jeho príslušenstvom a zariadením do stavu, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
- e) Nájomca zabezpečí sám na svoje náklady všetky drobné opravy v prenajatom byte súvisiace s jeho užívaním, a uhrádza náklady spojené s jeho bežnou údržbou, ktoré sú vymedzené Nariadením vlády č. 87/1995 Z.z. v znení neskorších predpisov. Špecifikácia drobných opráv je prílohou zmluvy.
- f) Nutnosť výkonu opráv, ktoré má znášať Prenajímateľ je povinný Nájomca oznámiť bez zbytočného odkladu Prenajímateľovi a súčasne mu umožniť ich vykonanie. V opačnom prípade zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti (§ 692 ods. 1 OZ). (§ 690 OZ).
- g) Poškodenia a závady, ktoré v byte spôsobí Nájomca alebo spôsobia tí, ktorí s ním byt užívajú uhradiť v plnej výške Prenajímateľovi. Ak sa tak nestane Prenajímateľ po predchádzajúcom upozornení odstráni závady a poškodenia, ktoré v plnej výške bude uplatňovať na Nájomcovi.
- h) Nájomca sa zaväzuje, že nebude v byte, ani na spoločných priestoroch a zariadeniach domu vykonávať žiadne stavebné úpravy, ani na spoločných častiach domu, bez predchádzajúceho súhlasu Prenajímateľa. Ak by takýmto nedovoleným úpravám zo strany nájomcu došlo, je povinný dať ich do pôvodného stavu na vlastné náklady.

- i) Nájomca nemôže užívať byt na iné účely, ako na bývanie. Nájomca je povinný umožniť Prenajímateľovi kontrolu údržby, obsadenosti bytov, kontrolu a odpočet inštalovaných meračov priamo v byte a to po nevyhnutnú dobu.
- j) Nájomca bude užívať byt výlučne na bývanie a nie je oprávnený prenechávať byt alebo jeho časť do podnájmu inej osoby.
- k) Nájomca je povinný Prenajímateľovi oznámiť zmeny v počte osôb užívajúcich byt do 30 dní od zmeny. Osoby užívajúce byt sa stávajú spoločne posudzovanými osobami z hľadiska nárokovateľnosti na pridelenie nájomného bytu. Pri zmene počtu osôb sa opätovne pristúpi na posúdenie nárokovateľnosti na pridelenie nájomného bytu.
- l) Nájomca sa zaväzuje po ukončení nájomného vzťahu odovzdať prenajatý byt vypratáný nepoškodený a previesť hygienickú maľbu všetkých miestností bytu na svoje náklady.
- m) Nájomca je povinný byt ku dňu nasledujúcemu po dni skončenia nájmu uvoľniť, odovzdať ho Prenajímateľovi a umožniť mu s ním nakladať.
- n) Nájomca je povinný nahradiť všetky škody vzniknuté na prenajatom byte, ktoré Prenajímateľ zistí v lehote do 30 dní odo dňa skončenia nájmu a odovzdania bytu.
- o) 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).

2. Prenajímateľ sa zaväzuje:

- a) Odovzdať nájomcovi byt uvedený v bode 1. článku II. tejto zmluvy spolu s jeho príslušenstvom v stave spôsobilom na riadne užívanie a zaväzuje sa zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu v zmysle § 687 ods.1 OZ.
- b) Udržiavať prenajatý byt v stave spôsobilom na riadne užívanie, okrem bežnej údržby, ktorú si Nájomca hradí sám.

3. Prenajímateľ je oprávnený:

- a) Vstupovať do bytu za účelom kontroly dojednaných podmienok prenájmu a riešiť nepovolené úpravy v byte. Vstup do bytu musí Nájomca umožniť aj za účelom odpočtu, resp. montáže meračov, pracovníkom stavebného úradu, štátneho dozoru a pod.
- b) 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.
- c) Požadovať od nájomcu predloženie podkladov ovplyvňujúcich výšku zálohových platieb spojených s bývaním.

Článok V. Výška a splatnosť nájomného

1. Nájomca sa zaväzuje platiť Prenajímateľovi ročné nájomné v sume **1144,80 €**, a to:

Mesačné splátky nájomného	95,40 €
Mesačné zálohy za plnenia spojené s užívaním bytu*	98,66 €
Nájomné a služby spojené s užívaním bytu spolu predstavujú sumu	194,06 €

*Určenie mesačných záloh za plnenia spojené s užívaním bytu tvorí dodatok č. 1 k nájomnej zmluve. Preddavky sú splatné spolu s nájomným (§ 696 ods. 2 OZ).

2. Nájomné a cena za služby spojené s užívaním bytu sú splatné vždy za bežný mesiac tak, aby úhrada bola najneskôr 10. deň príslušného kalendárneho mesiaca pripísaná na účet Prenajímateľa.
3. Nájomca uhradza nájomné a cenu za služby spojené s užívaním bytu poštovou poukážkou alebo prevodom na bankový účet Prenajímateľa, vedený vo VÚB, a.s. IBAN: **SK02 0200 0000 0000 1992 0122**.
4. Skutočná výška cien a celkových preddavkov za jednotlivé služby sa zúčtuje vždy za kalendárny rok najneskôr s vyúčtovaním vykurovacej sezóny. Zmluvné strany berú na vedomie, že spôsob výpočtu nájomného, úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu a zmeniť ďalšie podmienky nájomnej zmluvy, ustanoví osobitný právny predpis (§ 696 ods. 1 OZ).
5. Preplatky / nedoplatky z titulu vyúčtovania sú splatné v lehote do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania.
6. Nájomca je povinný najneskôr v deň podpísania tejto zmluvy zaplatiť Prenajímateľovi finančnú zábezpeku v sume **929,43,- €**.
7. Prenajímateľ sa zaväzuje zábezpeku vrátiť Nájomcovi najneskôr do 30 dní odo dňa skončenia právneho vzťahu založeného touto zmluvou.
8. Nájomca svojím podpisom na tejto zmluve dáva súhlas k tomu, aby Prenajímateľ použil zábezpeku a/alebo jej časť na:
 - a) úhradu nedoplatku na nájomnom a preddavkoch za služby, ktoré vykazuje voči Nájomcovi, a/alebo
 - b) náhradu nákladov na odstránenie škôd, ktoré na Predmete nájmu spôsobil Nájomca a/alebo osoby ktoré majú k nemu vzťah, a/alebo
 - c) 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 bez zbytočného odkladu vrátiť Nájomcovi vzniknutý rozdiel.
9. Prenajímateľ sa zaväzuje použitie zábezpeky a/alebo jej časti písomne oznámiť Nájomcovi najneskôr do 10 dní po použití.
10. Vždy, keď zábezpeka, alebo jej časť, bude použitá Prenajímateľom na uspokojenie jeho pohľadávky je Nájomca povinný automaticky bezodkladne dorovnať zábezpeku do výšky **929,43,- €** najneskôr však do **siedmich** dní od oznámenia Prenajímateľa o použití zábezpeky. Nesplnenie povinnosti doplniť zábezpeku podľa tohto bodu bude považované za rovnaké porušenie zmluvy, ako nezaplatenie nájomného, alebo preddavkov na služby.
11. V prípade, ak Nájomca nezaplatí nájomné a mesačné zálohy za služby poskytované s užívaním bytu v stanovenej lehote, je Nájomca povinný platiť poplatok za omeškanie vo výške 2,5 promile dlžnej sumy za každý deň omeškania, najmenej však 0,83 eura za každý i začatý mesiac omeškania (Nariadenie vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení nariadenia č. 586/2008 Z.z.).
12. Zmluvné strany berú na vedomie, že spôsob výpočtu nájomného, poplatkov za služby spojené s užívaním nájomného bytu, spôsob ich platenia a prípady v ktorých Prenajímateľ je oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné, poplatky za služby a ďalšie podmienky nájomnej zmluvy bude riešiť osobitným predpisom tak, ako mu to umožňuje ustanovenie § 696 ods. 1 Obč. zákonníka.

13. Dodávka elektrickej energie nie je predmetom tejto zmluvy a náklady za dodávku a spotrebu tejto energie budú predmetom dohody, ktorú Nájomca uzatvorí s dodávateľom energie.

Článok VI. Skončenie nájmu

1. Skončenie nájmu sa riadi ustanoveniami Občianskeho zákonníka. Nájom bytu nájomcovi zanikne:
 - a) Dohodou zmluvných strán, dohoda bude mať vždy písomnú formu a bude ukončená posledným dňom v mesiaci v ktorom sa zmluvné strany na ukončení zmluvného vzťahu dohodli.
 - b) Uplynutím doby na ktorú bola Zmluva o nájme bytu uzatvorená.
 - c) Výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán s 3 mesačnou výpovednou lehotou, ktorá začína plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po písomnom doručení výpovede druhou stranou. Pre udelenie výpovede ktorejkoľvek zo strán nepostačuje písomné doručenie označené ako výpoveď prostredníctvom e-mail správy.
2. Nájomca môže vypovedať túto zmluvu kedykoľvek aj bez udania dôvodu.
3. Ak Nájomca nezaplatí nájomné a zálohu za služby poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako 3 mesiace, pričom ho na to Prenajímateľ písomne vyzval, od 1. dňa nasledujúceho mesiaca automaticky začne plynúť trojmesačná výpovedná lehota na výpoveď nájmu bytu zo strany Prenajímateľa.
4. Prenajímateľ má právo vypovedať túto zmluvu pre hrubé porušenie nájomnej zmluvy ak:
 - a) Nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome, alebo sústavne narušuje výkon nájomných práv a pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo dobré mravy v dome a Prenajímateľom bol písomne na svoje správanie upozornený.
 - b) Nájomca užíva byt/ spoločné priestory, zariadenia obytného domu/ v rozpore s účelom a charakterom pre ktorý mu bol byt pridelený.
 - c) Nájomca si neplní včas a riadne svoju povinnosť platiť nájomné a služby spojené a užívaním bytu v zmysle tejto zmluvy.
 - d) Nájomca bez súhlasu Prenajímateľa prenechal byt alebo jeho časť do podnájmu inej osobe.
 - e) Nájomca bez súhlasu Prenajímateľa si v predmetnom byte zriadil sídlo podnikania.
 - f) Nájomca porušil povinnosti k dodržaniu, ktorých sa zaviazal v zmysle čl. IV, ods. 1.
 - g) Nájomca prestal spĺňať predpoklady užívania bytu osobitného určenia alebo predpoklady užívania bytu vyplývajúce z osobitného určenia domu.
5. Po skončení nájmu sa Nájomca zaväzuje odovzdať predmetný byt Prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
6. Prenajímateľ po skončení nájmu nehradí nájomcovi náklady na stavebné úpravy alebo zmeny stavebných súčastí bytu, ktoré Nájomca vykonal v byte bez súhlasu Prenajímateľa, ani protihodnotu toho, o čo sa prípadne kvalita a vybavenie bytu zlepšil, a to ani vtedy, ak Prenajímateľ od Nájomcu nepožaduje, aby byt uviedol do pôvodného stavu.

Článok VII.

Ochrana osobných údajov

1. Práva a povinnosti účastníkov tejto zmluvy sa pre účely ochrany osobných údajov riadia ustanoveniami zákona č. 122/2013 Z.z. o ochrane osobných údajov v platnom znení a súvisiacimi právnymi predpismi (ďalej len „zákon“). V zmysle zákona sa Nájomca označuje ako dotknutá osoba (ďalej len „dotknutá osoba“) a Prenajímateľ ako prevádzkovateľ (ďalej len „prevádzkovateľ“).
2. Prevádzkovateľ zabezpečí spracovanie osobných údajov dotknutej osoby pre ním nižšie uvedený účel a prostredníctvom ním, pre tento účel oprávnených osôb.
3. Pre účely zabezpečenia všetkých aktivít v rámci nájomného vzťahu založeného touto zmluvou, najmä pre účely vedenia evidencie o nájomcoch (ďalej len „účel spracovania“) bude prevádzkovateľ spracovávať najmä nasledovné osobné údaje dotknutej osoby: meno a priezvisko, dátum a miesto narodenia, rodné číslo, pohlavie, číslo identifikačného preukazu, adresu trvalého a prechodného bydliska, titul, kontaktné údaje ako sú číslo telefónu, príp. faxu, mailovú adresu (ďalej len „osobné údaje“).
4. Dotknutá osoba v súlade s obsahom tohto zmluvného ustanovenia podpisom na tejto zmluve slobodne, výslovne a zrozumiteľne vyjadruje a dáva svoj písomný súhlas Prenajímateľovi na spracovanie svojich osobných údajov v zmysle zákona č. 122/2013 Z.z., a tým aj na získavanie osobných údajov nevyhnutných na dosiahnutie účelu spracúvania ich kopírovaním, skenovaním alebo iným zaznamenávaním úradných dokladov na nosič informácií a na poskytnutie osobných údajov z informačného systému inej právnickej osobe, fyzickej osobe, prípadne subjektu v cudzine, ak zákon takýto súhlas vyžaduje (ďalej len „súhlas dotknutej osoby“). Súhlas dotknutej osoby je na dobu trvania tejto zmluvy a jej povinnej archivácie, príp. do písomného odvolania súhlasu spracovania osobných údajov dotknutou osobou, pokiaľ takéto odvolanie nie je v rozpore so zákonom a ďalšími súvisiacimi predpismi.

Článok VIII.

Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany sa zaväzujú, všetky písomnosti, ktoré sa v zmysle tejto zmluvy majú doručovať a ktoré sa týkajú právneho vzťahu založeného touto zmluvou, vzájomne si doručovať poštovým doručovateľom na adresu uvedenú v zmluve pri špecifikácii „nájomcu“.
2. Pre prípad zmarenia doručenia písomnosti druhou zmluvnou stranou sa dohodlo, že písomnosť sa považuje za doručení uplynutím 3. dňa po odovzdaní písomnosti poštovému doručovateľovi na doručenie formou doporučenej zásielky a to aj vtedy, keď sa adresát o písomnosti nedozvedel.
3. Nájomca sa zaväzuje informovať Prenajímateľa o zmenách, ktoré majú alebo môžu mať vplyv na súčinnosť Zmluvných strán (napr. zmena trvalého pobytu) a to písomne v lehote do 5 dní od dňa keď zmena nastala.
4. Vzťahy, ktoré nie sú touto zmluvou upravené sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ďalších právnych predpisov SR.
5. Túto zmluvu je možné meniť a dopĺňať na základe dohody zmluvných strán a to formou písomných dodatkov. Opakovaný nájom bytu bude riešený novou nájomnou zmluvou.
6. Zmluvné strany potvrdzujú, že ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená, zmluvu uzatvorili na základe ich slobodnej vôle, zmluva nebola uzatvorená v tiesni a za

nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.

7. Zmluva bola vyhotovená v dvoch rovnopisoch. Jeden rovnopis obdrží Nájomca, jeden Prenajímateľ.

V Kráľovičových Kračanoch, dňa 15.11.2016

Prenajímateľ:

Nájomca:

Jana Gányovicsová
starostka obce

Leonard Zsemlye

Ester Zsemlyeová Nagyová