Zmluva o nájme nájomného bytu

Prenajímateľ: **Obec Jahodná** ako vlastník nehnuteľnosti,
zastúpená Ing. Jarmilou Ribánszký, starostkou obce
IČO: 00 30 54 72
bankové spojenie: Prima banka a.s., Dunajská Streda
číslo účtu: 3841680008/5600
IBAN:SK02 5600 0000 0038 4168 0008

Nájomca: **Ladislav Zalka,**
bytom: **93021 Jahodná, Ďatelinná ulica 545/14,**
(v ďalšom aj ako „zmluvné strany“)

ďalšie osoby žijúce v byte:
Kitti Bugárová,
Ladislav Zalka,

Zmluvné strany uzatvárajú podľa ust. § 685 a nasl. zákona č. 46/1964 Občianskeho zákonníka v platnom znení túto zmluva o nájme nájomného bytu:

I.
Predmet nájmu

1. Predmetom nájmu je nájomný byt č. 8 spolu s príslušenstvom v bytovom dome 9 b.j. súp. číslo 545/14 na parc. registra C č. 386/11, vedené na liste vlastníctva č. 935 v kat. územie Jahodná, obce Jahodná, okres Dunajská Streda vo vlastníctve prenajímateľa v celosti, t.j. v podiele 1/1. Adresa bytového domu je Jahodná, Ďatelinná ulica 545/14..
2. Byt č. 8 je 2 izbový byt v celkovej výmere 48,9 m^2 (bez balkónu), pozostávajúci z týchto miestností: predsieň 3 m^2, kúpeľňa 3,7 m^2, obývacia izba 24,2 m^2, kuchyňa 5,0 m^2, izba 11,1 m^2, úložný priestor 1,8 m^2, balkón 2,7 $m^{2.}$
3. Príslušenstvom bytu je elektrický sporák, kuchynská linka s nerezovým drezom a s vodovodnými kohútikmi, plynový kotol, kúpeľňová vaňa, WC, umývadlo s vodovodnými kohútikmi a prípojka na TV a internet. V prípade zničenia príslušenstva je nájomník povinný si zaobstarať náhradu na vlastné náklady, bez nároku na náhradu týchto nákladov.
4. Spoločnými priestormi k bytu sú: chodba a schody 64,6 m^2, kočikáreň 11,4 m^2.
5. V izbách sú parkety, v ostatných miestnostiach dlažba, v miestnostiach sú namontované panelové radiátory.

II.
Nájomné a úhrada za služby spojené s užívaním bytu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu a užívania byt popísaný v ods. 1 za **mesačné nájomné vo výške 271,- €.** Táto suma zahrňuje aj príspevok do fondu opráv a údržby vo výške 64.- €.
2. Za služby spojené s užívaním bytu nájomca zaplatí mesačne 50,- € ako vodné a stočné, 5,- € za elektrinu v spoločných častiach bytového domu, 75,- € zálohu za spotrebu zemného plynu.

Nájomné a úhrada za služby spojené s užívaním bytu sú splatné do 15. dňa mesiaca za príslušný mesiac bez predpisu, a to prevodom na účet prenajímateľa u **Prima banky Slovensko a.s. pobočka Dunajská Streda, účet v tvare IBAN SK02 5600 0000 0038 4168 0008** alebo v **hotovosti do pokladne obecného úradu oproti príjmové pokladničné dokladu.**

3. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo úhradu za služby spojené s nájmom riadne a včas, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania v zmysle ustanovenia § 697 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka.

4. Vyúčtovanie spotrebovaných energií a vody za aktuálny rok bude vykonané v nasledujúcom roku. Vyúčtovanie vykoná firma, ktorá má na to oprávnenie. Výsledok vyúčtovania prenajímateľ zašle nájomcovi ako prílohu faktúry, ktorú je nájomca povinný uhradiť v lehote jej splatnosti.

5. Náklady za elektrickú energiu znáša nájomca samostatne, a to na základe osobitných meracích prístrojov priamo voči dodávateľom uvedených služieb.
Zmluvné strany berú na vedomie, že spôsob výpočtu nájomného, úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytovej jednotky, spôsob ich platenia a prípady, v ktorých je prenajímateľ oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné, úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytovej jednotky a zmeniť ďalšie podmienky nájomnej zmluvy je možné, ak tak ustanoví osobitný právny predpis. Okrem uvedeného nájomného sa nájomca zaväzuje uhrádzať aj miestne dane, poplatky a úhrady (nájomné za užívaný pozemok, poplatok za odvoz a zneškodnenie komunálneho odpadu, daň za psa) podľa sadzby určenej platným všeobecne záväzným nariadením obce a na základe správcom dane vyrubeným platobným výmerom.

6. Okrem uvedeného nájomného sa nájomca zaväzuje uhrádzať aj miestne dane, poplatky a úhrady (nájomné za užívaný pozemok, poplatok za odvoz a zneškodnenie komunálneho odpadu, daň za psa) podľa sadzby určenej platným všeobecne záväzným nariadením obce a na základe správcom dane vyrubeným platobným výmerom.

7. Nájomca je pred začatím užívania bytu povinný **zložiť peňažnú zábezpeku** (kauciu) vo výške šesťnásobku mesačného nájomného, t.j. v sume **516,- €** (slovom päťstošestnásť eur), do depozitu na účet prenajímateľa vedený v Prima banke a.s. pobočka Dunajská Streda, **účet v tvare IBAN SK51 5600 0000 0038 4168 3006**. Zaplatením kaucie nájomca dáva záruku, že podmienky dohodnuté v zmluve budú splnené, resp. z kaucie budú uhradené záväzky, ktoré po prípadnom nesplnení zmluvných podmienok vzniknú prenajímateľovi. Zábezpeka bude vedená na zvláštnom účte prenajímateľa. Zábezpeka po celý čas nájmu musí byť zachovaná v plnej výške a bude po skončení nájmu bytu, jeho vypratanía po vyrovnaní všetkých záväzkov vyplývajúcich z nájmu vrátená nájomcovi do 30 dní po ukončení nájmu.

III.
Obsah nájmu, práva a povinnosti zmluvných strán

1. Na základe tejto nájomnej zmluvy je nájomca oprávnený predmet nájmu – byt č. 8 užívať na trvalé bývanie spolu so svojimi rodinnými príslušníkmi, uvedenými v tejto nájomnej zmluve.
2. Nájomca aj jeho rodinný príslušníci, uvedení v tejto zmluve sú oprávnení sa prihlásiť k trvalému pobytu do bytu na adrese predmetu nájmu.
3. Iné osoby, ako osoby uvedené v tejto zmluve nie sú oprávnené byt užívať na bývanie a nie sú oprávnené sa do bytu prihlásiť k trvalému alebo prechodnému pobytu.

4. Nájomca počas trvania nájomnej zmluvy je povinný na prenajatom byte vykonávať a uhradzovať drobné opravy súvisiace s jeho užívaním a uhrádzať náklady spojené s jeho bežnou údržbou. Zoznam týchto opráv tvorí prílohu k tejto nájomnej zmluve.
5. Nutnosť výkonu väčších opráv, ktoré má znášať prenajímateľ, je nájomca povinný oznámiť mu bez zbytočného odkladu a súčasne mu umožniť ich vykonanie. V opačnom prípade zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti
6. Nájomca je povinný predmetný byt a zariadenie bytu užívať riadne, aby nedošlo k predčasnému opotrebeniu, a riadne využívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
7. Prenajímateľ vyhlasuje, že neexistujú žiadne právne ani faktické vady predmetu nájmu, ktorého by mohli byť prekážkou platnosti tejto zmluvy resp. prekážkou riadneho užívania predmetu nájmu na dohodnutý účel. Byt je užívaniaschopný a všetky predmety a zariadenia nachádzajúce sa v byte ako príslušenstvo bytu sú funkčné. Stav bytu ku dňu jeho prevzatia je opísaný v preberacom protokole o odovzdaní a prevzatí bytu, ktorý podpísali zmluvné strany a tvorí prílohu tejto nájomnej zmluvy.
8. Nájomca berie na vedomie, že **bez predchádzajúceho písomného povolenia prenajímateľa je zakázané** vykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny v byte (namontovanie zariadení, ktoré je spojené so zásahom do múrov - napr. klimatizačné zariadenie a pod.), alebo úpravy na vonkajších častiach, ktoré zasahujú do celkového vzhľadu bytového domu, a to ani na svoje vlastné náklady.
9. Zmluvné strany berú na vedomie, že oprávnenie prenajímateľa na výkon stavebných prác resp. iných podstatných zmien v byte je viazané na súhlas nájomcu, ktorý ho môže odmietnuť len z vážnych dôvodov. Ak však prenajímateľ vykonáva takéto úpravy na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, je nájomca povinný ich vykonanie umožniť, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
10. Nájomca je povinný objednávať u odborne spôsobilej osoby predpísané revízie technických zariadení, resp. na základe dohody s prenajímateľom ich zabezpečiť cez objednávku prenajímateľa, ktorý potom náklady vyfakturuje nájomcovi.

III.
Trvanie a skončenie nájmu

1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú - t.j. **od 01.01.2025 do 31.12.2025**
2. Nájomca má právo po uplynutí dohodnutej doby nájmu na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy na nájom bytu za rovnakých podmienok, za akých bola uzatvorená predchádzajúca nájomná zmluva len za predpokladu, že predmet nájmu užíva v súlade s touto zmluvou, počas dohodnutej doby nájmu pravidelne a včas uhradzoval nájomné a úhrady za služby spojené s užívaním bytu a nemá voči prenajímateľovi nedoplatok ani z iného dôvodu (dane a iné platby).
3. Nájom končí:
   a) uplynutím doby nájmu, ak nedôjde k opakovanému uzavretiu nájomnej zmluvy
   b) písomnou dohodou zmluvných strán k ľubovoľnému dňu,
   c) zničením predmetu nájmu,
   d) uplynutím výpovednej lehoty, ktorá je v prípade výpovede bez uvedenia dôvodu trojmesačná a začína plynúť od 1. dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane
   e) nezaplatením nájomného a za služby spojené s užívaním bytu za príslušný mesiac ani do konca mesiaca - v takomto prípade od 1. dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, za ktorý nájomné a úhrady za služby spojené s užívaním bytu neboli

zaplatené, automaticky začne plynúť jednomesačná lehota, po uplynutí ktorej je nájomca povinný byt vypratať. O začiatku a uplynutí tejto lehoty prenajímateľ písomne, doporučeným listom upovedomí nájomcu najneskôr do 15. dňa od jej začiatku

f) okamžitým zrušením nájomnej zmluvy zo strany prenajímateľa v prípade zistenia, že nájomca neužíva byt na trvalé bývanie alebo užíva resp. trpí užívanie bytu takým spôsobom, že tým prenajímateľovi vzniká škoda - v takomto prípade nájomná zmluva zanikne deň po doručení písomného okamžitého zrušenia zmluvy nájomcovi

4. Z dôvodu, že ide o nájomnú zmluvu uzavretú na určitú dobu, pri skončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu je nájomca povinný byt vypratať bez nároku na bytovú náhradu.
5. Ak nájomca **zmarí doručenie výpovede alebo okamžitého zrušenia, alebo odoprie takúto písomnosť prevziať**, má to účinky doručenia výpovede alebo okamžitého zrušenia.
6. V prípade ukončenia nájmu z akéhokoľvek dôvodu a akýmkoľvek spôsobom uvedeným v tejto zmluve **je nájomca povinný vrátiť bytové priestory v stave zodpovedajúcom obvyklému užívaniu a je povinný posledný deň nájmu zápisnične odovzdať prenajaté priestory prázdne, čisté a zbavené odpadkov, vrátane kľúčov a inventárneho zariadenia.** V prípade, že nájomca v takto určený deň bytové priestory nevyprace, **je prenajímateľ oprávnený tieto vypratať na náklady nájomcu, a to v prvý deň, nasledujúci po skončení nájmu.** Prenajímateľ **je povinný vypratané veci nájomcu uskladniť** na účet nájomcu **po dobu jedného mesiaca. Na takýto prípad nájomca podpisom tejto zmluvy dáva nájomcovi súhlas so vstupom do bytu.**
7. **Po uplynutí skladovacej lehoty jedného mesiaca je prenajímateľ oprávnený veci nájomcu predať** a z výťažku verejnej dražby uspokojiť svoje splatné pohľadávky voči nájomcovi, vzniknuté z titulu nájmu a s tým súvisiacich služieb poskytnutých nájomcovi. Prípadný zvyšok, prevyšujúci pohľadávku prenajímateľa, je tento povinný vydať nájomcovi po odpočítaní nákladov za vypratanie a skladovanie. K vyššie uvedenému postupu nájomca podpisom tejto nájomnej zmluvy dáva taktiež svoj výslovný súhlas.
8. Prenajímateľ informuje nájomcu o existencii dôvodov zabraňujúcich opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy minimálne 3 mesiace pred uplynutím dohodnutej doby platnosti nájomnej zmluvy.

V.
Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať byt nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie v súlade s príslušnými predpismi a v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať, mimo vykonávania činností, ku ktorým je povinný nájomca.
2. Nájomca je povinný:

a) starať sa riadne o bytovú jednotku a dodržiavať zásady stanovené touto zmluvou, domácim poriadkom a pokynmi prenajímateľa,
b) dbať, aby nedošlo k znehodnoteniu alebo poškodeniu bytovej jednotky, jej príslušenstva, zariadenia a vecí užívaných spolu s nimi,
c) bytovú jednotku užívať výlučne na bývanie,
d) zabezpečiť bežnú údržbu bytovej jednotky a drobné opravy v bytovej jednotke. **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.

e) rešpektovať susedské práva a bezpečnosť, najmä neužívať byt spôsobom obťažujúcim iných nájomcov (nadmerná hlučnosť, atď.),
f) neskladovať horľavé látky a nebezpečný odpad v byte a nenakladať s otvoreným ohňom,
g) zabezpečiť ochranu vlastných vecí (napr. poistením), nájomca berie na vedomie, že prenajímateľ nezodpovedá za stratu prípadne poškodenie v byte uložených vecí,
h) prenajímateľa neodkladne informovať o vzniku škody (prípadne poistnej udalosti),
i) umožniť prenajímateľovi vstup do bytu za účelom vykonania opráv, technickej kontroly stavu bytu, ako aj za účelom overenia spôsobu a rozsahu užívania bytu,
j) pri ukončení nájmu vrátiť prenajímateľovi byt v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie,
k) hradiť všetky náklady a investície, ktoré bude jeho zavinením alebo na jeho žiadosť potrebné vynaložiť na uvedenie bytu alebo ním poškodených častí bytu do pôvodného stavu, mimo ich obvyklého opotrebovania
l) nájomca vyhlasuje, že nájomný byt alebo jeho časť nie je oprávnený prenechať tretej osobe,
m) včas písomne oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv bytu a umožniť ich vykonanie, ak nejde o činnosť patriacu do bežnej údržby.

3. Za účelom kontroly dodržiavania záväzkov nájomcu je nájomca povinný strpieť návštevu prenajímateľa v byte vo vopred dohodnutom termíne za prítomnosti nájomcu, v pracovný deň v čase medzi 8:00 hod. do 20:00 hod.
4. Nájomca zodpovedná za dodržiavanie platných právnych predpisov o požiarnej ochrane, bezpečnosti, ochrane zdravia a životného prostredia v plnom rozsahu.

VI.
Záverečné ustanovenia

1. Akékoľvek zmeny tejto zmluvy vyžadujú formu písomného dodatku podpísaného oboma zmluvnými stranami.
2. Práva a povinnosti zmluvných strán touto zmluvou výslovne neupravené, sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ostatných právnych predpisov platných na území Slovenskej republiky.
3. Zmluvné strany sa zaväzujú urovnať všetky spory vzniknuté v súvislosti s touto zmluvou predovšetkým dohodu.
4. Ak by niektoré ustanovenie tejto zmluvy bolo alebo sa stalo neplatným, nebudú tým dotknuté ostatné ustanovenia tejto zmluvy. Zmluvné strany sú povinné bezodkladne neplatné ustanovenie nahradiť novým, zodpovedajúcim účelu tejto zmluvy, ktorý zmluvné strany sledovali v čase jej podpisu.
5. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom, dohodnutým ak deň začiatku nájmu.
6. Zmluva bola vyhotovená v 2 exemplároch, z ktorých každá strana obdrží 1 exemplár.
7. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a táto zodpovedá ich skutočnej vôli, ktorú si vzájomne vážne, zrozumiteľne a úplne slobodne prejavili, na dôkaz čoho pripájajú svoje podpisy.
8. Prehlasujú ďalej, že zmluvu uzatvorili bez donucujúcich okolností, a neuzatvorili v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok.

V Jahodnej, dňa 31.12.2024

....

Prenajímateľ Nájomca

<u>Príloha</u>

Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním podľa Nariadenia vlády SR č. 87/1995