

Zmluva o nájme bytovej jednotky

Uzatvorená medzi zmluvnými stranami:

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

a

Nájomca: **Denisa Varga,**
bytom: **930 21 Jahodná, Zelená 1503/5,**
(v ďalšom aj jako zmluvné strany”)

ďalšie osoby žijúce v byte: **Ádám Czibula,**

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

I.

Predmet nájmu

1. Predmetom nájmu je bytová jednotka spolu s príslušenstvom, podľa listu vlastníctva č. 935 pre kat. územie Jahodná, obce Jahodná nachádzajúci sa v bytovom dome č. SO2 na parcele č. 322/132, ktorého výlučným vlastníkom je prenajímateľ. Podrobný opis bytu je obsiahnutý v čl. II. tejto zmluvy.
2. Prenajímateľ týmto prenecháva predmet nájmu podľa bodu 1.1 nájomcovi na dočasné užívanie za podmienok uvedených v tejto zmluve, nájomca toto užívanie prijíma a zaväzuje sa platiť prenajímateľovi dohodnuté nájomné obsiahnuté v čl. IV. tejto zmluvy.
3. Prenajímateľ vyhlasuje, že neexistujú žiadne právne ani faktické vady predmetu nájmu, ktorého by mohli byť prekážkou platnosti tejto zmluvy, najmä, že je vlastníkom predmetu nájmu, ktoré mu umožňujú predmet nájmu podľa tejto zmluvy prenajať.
4. Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu do užívania výlučne nájomcovi uvedenému v tejto zmluve spolu s osobami, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti a sú spolu s nájomcom prihlásené na trvalý pobyt v obci Jahodná.

II.

Popis bytovej jednotky

1. Prenajímateľ odovzdáva nájomcovi predmet nájmu – byt č. 5 o výmere 45,79 m² nachádzajúcej sa v bytovom dome č. SO2 so súpisným číslom 1503/5 na pozemku parc. č. 322/132 kat. územia Jahodná, obce Jahodná, ktorý je vedený na LV č. 935, Správy katastra Dunajská Streda, vrátane jeho príslušenstva.
2. Prenajímateľ odovzdáva nájomcovi predmet nájmu – byt č. 5 o výmere 45,79 m², nachádzajúci sa v bytovom dome č. SO2 so súpisným číslom 1503/5 v Jahodnej, Zelená ul.

3. Byt pozostáva z týchto miestností: predsieň 4,35 m², WC a kúpeľňa 4,77 m², spálňa 14,53 m², obývací izba 17,30 m², kuchyňa 4,84 m², terasa 5,89 m² – spolu bez terasy 45,79 m².
4. Príslušenstvom bytu je kombinovaný 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 zaobstarat' náhradu na vlastné náklady, bez nároku na náhradu týchto nákladov.
5. Spoločnými priestormi v byte sú: chodba 38,36 m², schodisko 5,36 m².
6. V izbách sú parkety, ostatných miestnostiach dlažba a sú namontované panelové radiátory.
7. Bytová jednotka je užívania schopná a všetky predmety a zariadenia nachádzajúce sa v byte sú funkčné. Stav bytu ku dňu jeho prevzatia sa opíše v preberacom protokole, ktorý podpíšu obe zmluvné strany a bude prílohou tejto zmluvy.
8. Nájomca sa zaväzuje vykonávať v prenajatej jednotke drobné opravy súvisiace s jeho užívaním a uhrádzať náklady s jeho bežnou údržbou. Nutnosť výkonu opráv, ktoré má znášať prenajímateľ je povinný oznámiť mu bez zbytočného odkladu a súčasne mu umožniť ich vykonanie. V opačnom prípade zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti. Zaväzuje sa tiež predmetnú bytovú jednotku a zariadenie bytu užívať riadne a riadne užívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
9. Nájomca sa zaväzuje nevykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny v bytovej jednotke bez písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje vlastné náklady.
10. 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 bude vykonávať také úpravy na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, je nájomca povinný ich vykonanie umožniť, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla. Nájomcovi vzniká povinnosť objednávať u odborne spôsobilej osoby revízie technických zariadení na základe výzvy prenajímateľa.

III.

Trvanie a skončenie nájmu

1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú **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.
3. Nájom končí:
 - a) uplynutím doby nájmu,
 - b) písomnou dohodou zmluvných strán,
 - c) zničením predmetu nájmu alebo budovy s príslušenstvom,
 - d) uplynutím výpovednej doby,
 - e) nezaplatením nájomného a za služby spojené s užívaním bytu za príslušný mesiac ani do konca mesiaca. V takomto prípade od 1. dňa nasledujúceho mesiaca automaticky začne plynúť jednomesačná výpovedná lehota, po uplynutí ktorej je nájomca povinný byt vypratať bez nároku na bytovú náhradu.
4. Prenajímateľ i nájomca môže túto zmluvu jednostranne vypovedať. Výpovedná doba je jednomesačná a začína plynúť dňom mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.

5. Od zmluvy možno odstúpiť okamžite, **a to v lehote 3 pracovných dní**, v prípade ak prenajímateľ zistí, že nájomca **neužíva** prenajaté priestory v rozsahu určenom touto zmluvou.
V takom prípade sa **doručí písomná výpoveď s okamžitým ukončením nájomného vzťahu** doporučeným listom a nájomný **vzťah sa končí deň** po doručení okamžitej výpovede.
6. V prípade ak nájomca **zmarí doručenie tejto výpovede, alebo bezdôvodne odoprel písomnosť prijať**, prenajímateľ je oprávnený na náklady nájomcu priestory vyprázdniť a veci uložiť štvrtý deň **od doručenia na jeden mesiac**. Dôvodom pre okamžité zrušenie nájmu je aj **neplatenie nájmu dlhšie ako tri mesiace nasledujúce po sebe** v zmysle § 711 písm. d OZ.
7. V prípade, ak bude nutné riešiť niektoré vzťahy upravené touto zmluvou formou dodatku k zmluve, nepodpísanie dodatku zo strany nájomcu je dôvodom vypovedanie nájomnej zmluvy aj pred uplynutím doby, na ktorú bola nájomná zmluva uzavretá.
8. Výpovedná lehota v takom prípade **je jednomesačná a začína sa plynúť dňom, keď zo strany nájomcu nebol podpísaný dodatok**.
9. V prípade ukončenia nájmu z akéhokoľvek dôvodu a akýmkoľvek spôsobom uvedených v tejto zmluve **je nájomca povinný vrátiť bytové priestory v stave zodpovedajúcom stavebným úpravám vykonávaným so súhlasom prenajímateľa a je povinný posledný deň nájmu dobrovoľne vydať prenajaté priestory prázdne, čisté a zbavené odpadkov, vrátane kľúčov a inventárneho zariadenia**. V prípade, že nájomca v takto určený deň bytové priestory nevypracuje, **je prenajímateľ oprávnený tieto vypratať na náklady nájomcu, a to v prvý deň, nasledujúci po skončení nájmu**. V tomto prípade **je prenajímateľ povinný vypratane veci nájomcu skladovať** na účet nájomcu **po dobu jedného mesiaca**.
10. **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 prenajímateľ nájomca udeľuje podpisom tejto zmluvy svoj výslovný súhlas a plnú moc.
11. Nájomca berie na vedomie právo prenajímateľa na odstúpenie od nájomnej 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.
12. Prenajímateľ zaväzuje informovať nájomcu o možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy minimálne 3 mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.

IV.

Nájomné a úhrada za plnenia poskytované s užívaním bytovej jednotky

1. Zmluvné strany sa dohodli na **nájomnom vo výške 195,- €** (slovom jedenstopäťdesiatdva eur) za kalendárny mesiac, ktoré nájomné obsahuje príspevok do fondu údržby vo výške **68,- €**. Nájomné môže nájomca zaplatiť na účet obce prenajímateľa vedený Prima banke **a.s. pobočka Dunajská Streda, účet v tvare IBAN SK02 5600 0000 0038 4168 0008** alebo v **hotovosti do pokladne obecného úradu**
2. Okrem uvedeného nájomného sa nájomca zaväzuje uhrádzať aj náklady za služby spojené s užívaním predmetu nájmu a to v nasledovnom zložení:

- náklady za používanú vodu a za kanalizáciu na základe skutočne preukázaných výdavkov zo strany prenajímateľa a podľa množstva spotrebovanej vody, (vodné, stočné), ktoré budú vyfakturované mesačne.
 - 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,
 - náklady za spotrebovanú energiu v spoločných priestoroch, ktoré budú vyfakturované ročne.
3. Náklady za elektrickú energiu a zemný plyn znáša nájomca samostatne, a to na základe osobitných meracích prístrojov priamo voči dodávateľom uvedených služieb.
 4. 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.
 5. Nájomca je povinný **zložiť peňažnú istinu** (kauciu) vo výške **864,- €** (slovom osemstošesťdesiatštyri 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, ktorou 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 bude po skončení nájmu bytu a po vyrovnaní všetkých záväzkov vyplývajúcich z nájmu vrátená nájomcovi do 30 dní po ukončení nájmu.
 6. Nájomné v určenej výške je splatné prevodom na účet prenajímateľa, alebo v hotovosti do pokladne obce. Nájomné je splatné mesačne, a to vopred najneskôr do 15 - eho dňa príslušného mesiaca i bez doručenia výzvy prenajímateľa.
 7. 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.

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 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) stavebné úpravy bytu robiť iba s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa a prostredníctvom pre túto činnosť oprávneného podnikateľa, pri dodržaní ustanovení stavebného zákona č. 50/1976 Zb. v platnom znení a príslušných STN,
 - e) 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. Špecifikácia drobných opráv je prílohou zmluvy,

- f) rešpektovať susedské práva a bezpečnosť najmä:
 - vylúčiť užívanie bytu spôsobom obťažujúcim iných nájomcov (nadmerná hlučnosť, atď.),
 - vylúčiť skladovanie horľavých látok a nebezpečného odpadu a nakladanie s otvoreným ohňom v bytovej jednotke,
 - 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 poškodením častí do pôvodného stavu, mimo ich obvyklého opotrebovania, týmto ustanovením nie je dotknutá úhrada nákladov na odstránenie stavebných úprav vykonaných so súhlasom prenajímateľa,
 - l) nájomca vyhlasuje, že nájomný byt alebo jeho časť nie je oprávnený prenechať do podnájmu 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 hospodárskemu účelu tejto zmluvy, ktorý zmluvné strany sledovali v čase jej podpisu.
5. Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami.
6. Zmluva bola vyhotovená v 2 exemplároch, z ktorých každá strana obdrží 1 exemplár.
7. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali a že táto, tak ako bola vyhotovená, zodpovedá ich skutočnej vôli, ktorú si vzájomne vážne, zrozumiteľne a úplne slobodne prejavili, na dôkaz čoho pripájajú svoje podpisy.

V Jahodnej, dňa 31.12.2024

.....
Prenajímateľ

.....
Nájomca

Príloha

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