

Nájomná zmluva

uzatvorená podľa § 663 a nasl. a § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka

Článok I Zmluvné strany

1. **Obec Bošany so sídlom SNP 112, 956 18 Bošany, IČO: 310255, DIČ: 2021277929,**
bankové spojenie: VÚB Topoľčany, č.ú.: 1652662258/0200,
IBAN : SK82 0200 0000 0016 5266 2258
zastúpená: **Mgr. Branislavom Pajdom, starostom obce**
ako prenajímateľ na strane jednej
a
2. **Roman Kúdela**
občan SR
ako nájomca na strane druhej

sa dohodli na uzatvorení zmluvy o nájme bytu za týchto podmienok:

Článok II Úvodné ustanovenia

Prenajímateľ uvedený v článku I ods. 1 tejto zmluvy je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti - bytového domu, s.č. 1401, na parcele č. 134/15, ktorá je zapísaná v Katastrálnom úrade Trenčín, Správa katastra Partizánske, pre katastrálne územie Veľké Bošany na LV č. 1209, v ktorom sa nachádza byt, ktorý je predmetom nájmu podľa tejto zmluvy a ktorý je špecifikovaný v článku IV tejto zmluvy.

Článok III Účel nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi byt, ktorý je špecifikovaný v článku IV tejto zmluvy, výlučne za účelom bývania nájomcu a členov jeho domácnosti za podmienok uvedených v tejto zmluve ako aj vo Všeobecnom záväznom nariadení Obce Bošany č. 6/2015 o nakladaní s nájomnými bytmi vo vlastníctve Obce Bošany, zo dňa 7. 9.2015 (ďalej len VZN).
2. Nájomca sa zaväzuje, že bude prenajatý byt využívať v súlade s dohodnutým účelom, ako aj podmienkami stanovenými vo VZN.
Nájomca sa zaväzuje dodržiavať domový poriadok a iné pravidlá, ktoré budú stanovovať podmienky užívania predmetného bytu a spoločných priestorov nachádzajúcich sa v bytovom dome v ktorom sa byt nachádza.
Porušenie týchto ustanovení sa považuje za podstatné porušenie zmluvy a zakladá právo prenajímateľa na odstúpenie od zmluvy alebo jej vypovedanie.

Článok IV Predmet nájmu

1. Prenajímateľ sa na základe tejto zmluvy zaväzuje prenechať nájomcovi do dočasného užívania:
2-izbový byt číslo 5, ktorý sa nachádza v bytovom dome, súp. č. 1401, na 2. nadzemnom podlaží, vo vchode č. 4 na ul. Slnečná v Bošanoch. Bytový dom je postavený na pozemku, parc. č.: 134/15, druh pozemku - zastavané plochy.
Predmetné nehnuteľnosti sú zapísané na LV č. 1209, pre k. ú. Veľké Bošany, vedenom na Katastrálnom úrade Trenčín, Správa katastra Partizánske.
2. Špecifikácia bytu a jeho vybavenia je uvedená v Evidenčnom liste, ktorý tvorí prílohu č. 2 tejto zmluvy.

Článok V
Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať byt nájomcovi do užívania v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie.
Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať byt, príslušenstvo a zariadenie bytu nájomcovi na základe písomného Protokolu o odovzdaní a prevzatí bytu podľa čl. VIII. ods. 2 tejto zmluvy, ktorý bude podpísaný oboma zmluvnými stranami, ktorý tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy.
2. Prenajímateľ sa zaväzuje, že umožní nájomcovi a osobám, ktoré sú ako členovia jeho domácnosti uvedené v evidenčnom liste, ktorý tvorí prílohu č. 2 tejto zmluvy, nerušené užívanie bytu po celú dobu platnosti tejto zmluvy.
3. Prenajímateľ (resp. ním poverená osoba) je oprávnený vstupovať do bytu kedykoľvek (vo vhodnom čase) za účelom vykonania kontroly, či ho nájomca užíva dohodnutým spôsobom a za účelom zistenia a realizácie opráv, na ktoré je podľa tejto zmluvy povinný a to len za prítomnosti nájomcu alebo člena jeho domácnosti.
4. Prenajímateľ je rovnako oprávnený v prípade hroziacej škody vstúpiť do bytu, ktorý je predmetom nájmu za účelom vykonania opatrení potrebných na jej zamedzenie alebo zmenšenie jej následkov.
5. Nájomca je povinný na svoj náklad v byte vykonávať všetky opravy a údržbu, ktorú nie je podľa tejto zmluvy povinný vykonať prenajímateľ.

Článok VI
Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca sa zaväzuje, že byt, ktorý je predmetom nájmu podľa tejto zmluvy bude užívať len pre vlastnú potrebu a potrebu členov svojej domácnosti, ktorí sú uvedení v evidenčnom liste, na účel a spôsobom dohodnutým v tejto zmluve a vo VZN.
2. Nájomca sa zaväzuje počínať si počas celej doby nájmu tak, aby nedochádzalo ku škodám na predmete nájmu, dodržiavať svoje povinnosti stanovené v tejto zmluve ako aj ustanovenia VZN. V prípade zavineného porušenia tejto povinnosti zodpovedá nájomca za vzniknutú škodu a túto sa zaväzuje nahradiť prenajímateľovi v plnej výške v peniazoch alebo navrátením do pôvodného stavu. O spôsobe náhrady škody rozhoduje prenajímateľ.
3. Nájomca sa zaväzuje, že bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa nevykoná v byte žiadne úpravy.
4. V prípade skončenia doby nájmu je nájomca povinný vrátiť byt v stave, v akom bol prevzatý, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie bytu a zariadenia v byte podľa Protokolu o odovzdaní a prevzatí bytu podľa čl. VIII. ods. 2 tejto zmluvy, ktorý bude spísaný pri preberaní bytu. V prípade nadmerného opotrebovania bytu alebo nadmerného opotrebovania príslušenstva bytu, alebo straty príslušenstva sa nájomca zaväzuje nahradiť prenajímateľovi takto vzniknutú škodu v plnej výške a to v peniazoch.
5. Zmeny v byte, ktoré nájomca vykonal s písomným súhlasom prenajímateľa, je povinný po skončení doby nájmu uviesť do pôvodného stavu pokiaľ sa s prenajímateľom nedohodnú inak. Nájomca nemá nárok na náhradu nákladov spojených s takýmito zmenami a s ich prípadným odstránením.
6. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Porušenie tohto záväzku bude prenajímateľ pokladať za podstatné porušenie tejto zmluvy, čo môže byť dôvodom pre odstúpenie alebo vypovedanie zmluvy.

7. Nájomca sa zaväzuje udržiavať poriadok v byte, v spoločných priestoroch, v okolí bytového domu a správať sa v súlade s dobrými mravmi, zásadami slušného susedského spolunažívania a domovým poriadkom.
8. Nájomca sa zaväzuje vykonávať na svoje náklady drobné opravy v byte a na jeho zariadení súvisiace s ich užívaním a s bežnou údržbou. Drobnými opravami sa pre účely tejto zmluvy považujú opravy, ktorých náklady v jednotlivom prípade neprevyšujú sumu 150,- EUR. Nájomca nemá voči prenajímateľovi nárok na náhradu takto vynaložených nákladov.
9. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu vykonania opráv, ktoré má uskutočniť prenajímateľ. Prenajímateľ sa zaväzuje do 15 dní začať s uskutočňovaním potrebnej opravy. Ak tieto opravy napriek oznámeniu nájomcu prenajímateľ neobstará v primeranej lehote, je oprávnený vykonať ich nájomca. Prenajímateľ je povinný nájomcovi uhradiť takto vynaložené náklady, ktorých výšku preukáže hodnoverným spôsobom.
V prípade, že sa jedná o hroziacu škodu je prenajímateľ takúto škodu povinný odstrániť neodkladne.
10. Nájomca sa zaväzuje, že zmeny v počte osôb uvedených v evidenčnom liste neodkladne ohlásí prenajímateľovi, s tým že prenajímateľ rozhodne o tom, či tieto osoby môžu užívať predmetný byt spolu s nájomcom. Za porušenie tejto povinnosti zo strany nájomcu patrí prenajímateľovi zmluvná pokuta vo výške 20,- EUR.
11. Nájomca a členovia jeho domácnosti sa zaväzujú najneskôr do 10 dní od prevzatia bytu prihlásiť sa na trvalý pobyt v Obci Bošany. Takúto istú povinnosť majú aj osoby, ktoré sa neskôr so súhlasom prenajímateľa nastahujú do predmetného bytu. Nedodržanie tejto podmienky má za následok podstatné porušenie tejto zmluvy, čo zakladá v prospech prenajímateľa právo na jej odstúpenie.
12. Nájomca sa zaväzuje v stanovených termínoch platiť na účet prenajímateľa číslo SK820200000001652662258 nájomné a iné náklady spojené s užívaním bytu a to v termínoch a spôsobom dohodnutým v tejto zmluve alebo evidenčnom liste.

Článok VII Doba nájmu

Zmluvné strany sa dohodli, že nájom bytu sa uzatvára na dobu určitú, a to od 01.09.2022 do 31.08.2025 .

Článok VIII Odovzdanie bytu

1. Prenajímateľ sa zaväzuje, že byt odovzdá do užívania nájomcovi po podpise protokolu o odovzdaní a prevzatí bytu.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že o odovzdaní bytu spíšu Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu, ktorý tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy, v ktorom uvedú najmä:
 - a) stav, v akom sa byt nachádza v čase jeho odovzdania,
 - b) zoznam zariadenia a príslušenstva bytu a stav v akom sa nachádza,
 - c) stav meradiel v byte (el. energia, plyn, teplá a studená voda),
 - d) iné skutočnosti, ktorých vyznačenie požaduje niektorá so zmluvných strán.
3. Prenajímateľ sa zaväzuje najneskôr v deň odovzdania bytu odovzdať nájomcovi jednu sadu kľúčov od bytu, jednu sadu kľúčov od vchodu a od pivničnej kobky.

Článok IX Nájomné a zábezpeka

1. Dňom uzavretia tejto nájomnej zmluvy vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenajímateľovi nájomné za byt a preddavky na úhradu plnenia - služby poskytované s užívaním bytu. Nájomné za užívanie bytu je zmluvnými stranami dohodnuté vo výške 109,42 EUR mesačne. Rozpis mesačných úhrad uvedený v evidenčnom liste tvorí neoddeliteľnú prílohu tejto zmluvy.
2. V nájomnom nie sú zahrnuté poplatky za odber zemného plynu a poplatky za spotrebu elektrickej energie. Uvedené poplatky hradí nájomca priamo dodávateľom. Úhrady za náklady spojené s užívaním bytu sú presne špecifikované v evidenčnom liste v sume 11,00 EUR mesačne.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude hradiť nájomné bezhotovostne, prevodom na účet prenajímateľa vedený vo VÚB Topoľčany, IBAN : SK8202000000001652662258 a to mesačne do 20.dňa aktuálneho kalendárneho mesiaca. Ak nájomca nezaplatí nájomné bytu alebo náklady spojené s užívaním bytu v určenej lehote splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške 0,5 promile z dlžnej sumy a to za každý deň omeškania.
4. Nájomné za prvý mesiac nájmu uhradil nájomca v hotovosti do rúk prenajímateľa pri podpise tejto zmluvy, čo prenajímateľ potvrdzuje svojím podpisom.
5. Nájomca sa zaväzuje pred podpisom tejto zmluvy zložiť v hotovosti zábezpeku do pokladne obce Bošany vo výške zodpovedajúcej šesťmesačnému nájomnému za predmet nájmu podľa tejto zmluvy, ktorá môže byť použitá len na započítanie splatných pohľadávok prenajímateľa voči nájomcovi ako aj na úhradu škody, ktorá vznikla prenajímateľovi v dôsledku porušenia povinností nájomcom stanovených v tejto zmluve alebo VZN alebo všeobecne záväzných právnych predpisov.

Článok X Skončenie nájmu

1. Nájomný pomer zaniká uplynutím doby, na ktorú bol dohodnutý.
2. Pred uplynutím dohodnutej doby nájmu možno nájomný vzťah ukončiť písomnou dohodou alebo výpoveďou.
3. Výpovedná doba podľa čl. X ods. 2 tejto zmluvy je 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola zmluvnej strane doručená.
4. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu, ak:
 - a) je nájomca v omeškaní s platbou za nájomné bytu alebo za plnenie poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 1 mesiac,
 - b) nájomca užíva byt spôsobom, ktorý nie je v súlade s dohodnutým účelom nájmu,
 - c) nájomca, osoby, ktoré bývajú s nájomcom alebo osoby, ktoré sa zdržujú v byte alebo spoločných priestoroch, hrubým spôsobom poškodzujú predmet nájmu alebo spoločné priestory a spoločné zariadenie domu, alebo ak nájomca alebo osoby, ktoré s ním bývajú v predmete nájmu sústavne porušujú pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozujú bezpečnosť alebo porušujú dobré mravy v dome,
 - d) nájomca dá byt do podnájmu, bez písomného súhlasu prenajímateľa alebo predmet nájmu využíva na iné účely ako na bývanie,
 - e) nájomca nepoužíva predmet nájmu bez vážnych dôvodov viac ako jeden mesiac,
 - f) nájomca bez písomného súhlasu prenajímateľa ubytuje v byte (na dobu dlhšiu ako 15 dní), ktorý je predmetom nájmu osobu, ktorá nie je uvedená v evidenčnom liste ako osoba patriaca do domácnosti nájomcu,

5. Nájomca je oprávnený od zmluvy odstúpiť, ak predmet nájmu prestane byť spôsobilý na užívanie podľa dohodnutého účelu nájmu.
6. Ku dňu skončenia nájmu je nájomca povinný vypratať byt a odovzdať ho spolu s obdržanou sadou kľúčov prenajímateľovi. V prípade, že nájomca predmetný byt nevypraxe a neodovzdá prenajímateľovi v termíne do 15 dní od ukončenia nájmu, je prenajímateľ oprávnený domáhať sa jeho vypratania súdnou cestou.
7. Nájomca súhlasí s tým, že v prípade skončenia nájmu bytu z akéhokoľvek dôvodu, nebude mať nárok na bytovú náhradu.

Článok XI **Záverečné ustanovenia**

1. Zmena tejto zmluvy je možná len formou písomných dodatkov k nej. Dodatky sa podľa poradia číslujú a označia dátumom.
2. Nájomca týmto v zmysle zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov udeľuje súhlas prenajímateľovi, aby jeho osobné údaje boli v rozsahu meno, priezvisko, akademický titul, 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. Práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa spravujú príslušnými ustanoveniami zák.č.40/1964 Zb.Občianskeho zákonníka a inými všeobecne záväznými právnymi predpismi a VZN.
4. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia (s odkazom na § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka).
5. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, jeden pre nájomcu a jeden pre prenajímateľa.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak toho, že obsah tejto zmluvy zodpovedá ich skutočnej a slobodnej vôli, ju podpísali.
7. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je:
 - Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu (príloha č. 1)
 - Evidenčný list bytu (príloha č. 2).

V Bošanoch, dňa 01.09.2022

Za prenajímateľa

Nájomca:

Mgr. Branislav Pajda, v.r.
starosta obce

Roman Kúdela, v.r.