

NÁJOMNÁ ZMLUVA

uzatvorená dnešného dňa podľa § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka medzi:

Článok I Účastníci zmluvy

1. **Obec Lehota**
IČO: 00308153
DIČ: 2021102831
951 36 Lehota č. 16
bankové spojenie: PRIMA banka Slovensko a.s.
číslo účtu: 0800933001/5600
IBAN: SK79 5600 0000 0008 0093 3001
starosta obce: Radoslav Kriváček
(ďalej len „prenajímateľ“)
2. **Stanislav Zaujec**
dátum narodenia
trvale bytom 951 36 Lehota č.
a manž. **Silvia Zaujecová, rod. Schwarzingrová**
dátum narodenia
trvale bytom 951 36 Lehota č.
(ďalej len „nájomca“)

Článok II Aktuálny vlastnícky stav

1. Na liste vlastníctva č. 1076 vedeného Okresným úradom v Nitre, pre okres Nitra, obec Lehota, katastrálne územie Lehota je prenajímateľ vedený ako výlučný vlastník nehnuteľnosti:
 - parcela registra „C“ parcelné č. 728/9 – zast. plocha o výmere 455 m²
 - nájomný bytový dom súp.č. 668 postavený na parc.č. 728/9.
2. V nájomnom bytovom dome sa nachádza pätnásť bytových jednotiek, ktoré sú označené číslami 1 až 15. Na prvom nadzemnom podlaží nájomného bytového domu sa nachádzajú pivnice označené číslami 1 až 15.

Článok III Predmet nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva touto zmluvou nájomcovi do nájmu byt 1. kategórie č. 5, ktorý sa nachádza na 3. nadzemnom podlaží nájomného bytového domu označeného v článku II tejto zmluvy (ďalej len byt). Byt pozostáva z nasledovných miestností:
 - kuchyňa,
 - 3 izby,
 - kúpeľňa,
 - WC,
 - chodba.Príslušenstvom bytu je : kuchynská linka, sporák, vaňa, umývadlo, WC misa, batérie. Podlahová plocha bytu činí 80 m².
2. Predmet nájmu je okrem bytu č. 5 aj pivničný priestor č. 5, ktorý touto zmluvou prenecháva prenajímateľ nájomcovi do nájmu.

3. Nájomca bytu má popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenie domu, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.

Článok IV **Doba trvania nájmu**

1. Nájomný vzťah založený touto zmluvou sa uzatvára na dobu určitú:
od 17.12.2022 do 16.12.2025.
2. Po uplynutí doby nájmu má nájomca právo na uzavretie novej zmluvy o nájme a to aj opakovane, ohľadne predmetu nájmu špecifikovaného v článku III tejto zmluvy, a to za predpokladu splnenia všetkých podmienok, ktoré táto zmluva alebo právne predpisy určujú. Splnenie podmienok je nájomca povinný preukázať prenajímateľovi pred podpísaním novej nájomnej zmluvy.
3. Podmienkou, ktorá je predpokladom uzavretia novej nájomnej zmluvy je, že mesačný príjem nájomcu (spoločných nájomcov) nepresiahne trojnásobok životného minima, ktoré bude aktuálne v čase podpisovania novej nájomnej zmluvy.
4. Nová nájomná zmluva (za splnenia stanovených podmienok) bude uzatvorená na dobu určitú v trvaní maximálne troch rokov, predĺžiť dobu nájmu ďalšou nájomnou zmluvou je tak možné, a to aj opakovane, vždy len na obdobie ďalších 3 rokov.

Článok V **Nájomné, fond opráv, platby za služby** **spojené s užívaním bytu a finančná zábezpeka**

1. Nájomca sa zaväzuje platiť za nájom bytu označeného v bode II. tejto zmluvy nájomné vo výške **160,99 € mesačne**, v ktorom je zahrnutý aj príspevok do fondu opráv 17 € mesačne. Nájomca je povinný platiť nájomné vopred vždy do 10. dňa príslušného kalendárneho mesiaca za tento kalendárny mesiac.
2. Nájomca sa zaväzuje platiť za nájom bytu označeného v bode II. tejto zmluvy nájomné vo výške **143,99 € mesačne** bez fondu opráv.
Výšku do fondu opráv s účinnosťou od 01.01.2023 schválilo obecné zastupiteľstvo uznesením č. 29/2022 dňa 14.12.2022 vo výške 0,40 €/m².
Podlahová plocha bytu je 80 m² x 0,40 € = **32 € mesačne**.
Nájomca je povinný platiť nájomné vopred vždy do 10. dňa príslušného kalendárneho mesiaca za tento kalendárny mesiac.
Nájomné podľa bodu 2. je platné od 01.01.2023.
3. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi po dobu splácania úveru (tridsať rokov) **3,32 € mesačne**, ako náhradu za práce pri výstavbe bytových jednotiek, ktoré neboli zahrnuté do rozpočtu stavby a ktoré prenajímateľ uhradil z vlastného rozpočtu. Táto suma je splatná mesačne s nájomným za príslušný mesiac.
4. Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre výpočet nájomného, resp. fondu opráv je prenajímateľ oprávnený zmeniť ich výšku, pričom dôvod na zmenu musí vyplývať zo zmeny právnych alebo cenových predpisov a pri zmene výšky fondu opráv aj zo zmeny, ktorá sa týka stavu nájomného bytového domu vrátane bytov, ktoré sa v ňom nachádzajú a ostatných priestorov. Výšku nájomného, resp. fondu opráv je prenajímateľ oprávnený

zmeniť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo prenajímateľa na vykonanie zmeny. Prenajímateľ oznámi nájomcovi zmenu výšky nájomného a dôvod zmeny písomne.

5. Nájomca je povinný platiť zvýšené nájomné, resp. fond opráv pokiaľ prenajímateľ preukáže skutočnosti uvedené v bode 3 tohto článku zmluvy.
6. Nájomca zaplatil pred podpísaním tejto zmluvy prenajímateľovi sumu rovnajúcu sa výške šesťmesačnému nájomu za predmet nájomu označený v článku III tejto zmluvy. Táto suma má charakter finančnej zábezpeky, z ktorej bude mať prenajímateľ právo vyrovnať prípadné nedoplatky nájomcu na nájomnom, na príspevku do fondu opráv, prípadne iné nedoplatky vyplývajúce z tejto zmluvy. Prenajímateľ má právo čerpať z týchto finančných prostriedkov po uplynutí piatich kalendárnych dní od splatnosti nájomného, fondu opráv, resp. iných nedoplatkov.
7. Nájomca sa zaväzuje platiť poplatky spojené s odberom elektrickej energie, plynu, vodné a stočné, ako aj ďalšie poplatky súvisiace s užívaním predmetu nájomu označeného v článku III tejto zmluvy.

Článok VI **Technický stav bytu**

1. Nájomca prehlasuje, že sa oboznámil so stavom, v akom sa byt označený v bode II. tejto zmluvy nachádza v dobe podpísania tejto zmluvy a to hlavne titulom jeho dlhodobejšieho užívania.

Článok VII **Práva a povinnosti zmluvných strán**

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.
2. S nájomcom sú oprávnené byt užívať iba osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti:
 - Filip Zaujec, nar.
3. Nájomca bytu a osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
4. Nájomca je povinný užívať byt, spoločné priestory a zariadenie domu riadne a výlučne na účel, ktorému slúžia, to je na uspokojovanie bytových potrieb nájomcu a osôb, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, zároveň je oprávnený riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu. Nájomca je ďalej povinný pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať kontrolu riadneho užívania bytu a spoločných priestorov a zariadení domu ako aj ich užívania výlučne na účel, na ktorý bol nájom poskytnutý. Za týmto účelom je nájomca povinný umožniť prenajímateľovi vstup do priestorov bytu ako aj spoločných priestorov a zariadení domu.
5. Nájomca nie je oprávnený dať byt do podnájomu iným osobám ako tým, ktoré sú vyššie špecifikované, ako osoby s ním žijúce v spoločnej domácnosti. Nájomca nie je oprávnený prechovávať v byte akékoľvek zvieratá. Nájomca nie je oprávnený v byte fajčiť.

6. Nájomca nesmie bez prechádzajúceho súhlasu prenajímateľa vykonávať v byte stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu ani meniť interiérové vybavenie bytu, a to ani na svoje náklady. Náklady na stavebné úpravy a podstatné zmeny, ktoré by vykonal nájomca v byte bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa, mu prenajímateľ nie je povinný po skončení nájmu vrátiť. Rovnako mu nie je povinný vyplatiť ani protihodnotu toho, o čo sa kvalita a vybavenie bytu zlepšili, a to ani vtedy, ak prenajímateľ od nájomcu nebude požadovať uvedenie bytu do pôvodného stavu.
7. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať stavebné úpravy bytu a iné podstatné zmeny v byte iba so súhlasom nájomcu. Tento súhlas možno odoprieť len z vážnych dôvodov. Ak prenajímateľ vykonáva také úpravy na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, je nájomca povinný ich vykonanie umožniť; inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
8. Nájomca je povinný uhrádzať drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním ako aj náklady spojené s bežnou údržbou. Pojem drobných opráv a nákladov spojených s bežnou údržbou upravuje nariadenie vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka. Rovnako tak je nájomca povinný pravidelne byt upratovať a čistiť a hradiť náklady s tým spojené. Pokiaľ tieto opravy, resp. údržbu nezabezpečí nájomca včas, je prenajímateľ po predchádzajúcom písomnom upozorení nájomcu oprávnený vykonať drobné opravy, resp. bežnú údržbu bytu na vlastné náklady a následne od nájomcu požadovať náhradu účelne vynaložených nákladov. V prípade nezaplatenia môže prenajímateľ na úhradu nákladov použiť prostriedky z finančnej zábezpeky uvedenej v článku V bod 5 tejto zmluvy. Rozsah drobných opráv a bežnej údržby, ktoré je povinný uhrádzať nájomca vyplýva z § 5 a 6 nar. vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.
9. Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v dome sám alebo tí, ktorí s ním bývajú. Ak tak neučiní, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozorení nájomcu závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu. V prípade nezaplatenia môže prenajímateľ na úhradu nákladov použiť prostriedky z finančnej zábezpeky uvedenej v bode 5 článku V tejto zmluvy.
10. Prenajímateľ je povinný odstrániť závady brániace riadnemu užívaniu bytu, alebo ktorými je výkon nájomcovho práva ohrozený. Ak si prenajímateľ nesplní uvedenú povinnosť, má nájomca právo po predchádzajúcom upozorení prenajímateľa závady odstrániť v nevyhnutnej miere a požadovať od neho náhradu účelne vynaložených nákladov. Právo na náhradu nákladov sa musí uplatniť u prenajímateľa bez zbytočného odkladu. Právo na náhradu nákladov zanikne, ak sa neuplatnilo do šiestich mesiacov od odstránenia závad.
11. Nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu tých opráv v byte, ktoré má znášať prenajímateľ, zároveň je povinný bezodkladne nahlásiť prenajímateľovi akúkoľvek poruchu na plynovom, elektrickom alebo vodovodnom rozvode. Nájomca je povinný umožniť vykonanie opráv; inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
12. Nájomca je povinný najneskôr v deň zániku nájmu odovzdať prenajímateľovi byt v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie. V opačnom prípade bude povinný zaplatiť prenajímateľovi náklady spojené s odstránením závad, s opravami a prácami, ktorými sa byt uvedie do stavu, v akom ho prevzal. V prípade nezaplatenia môže prenajímateľ na úhradu nákladov použiť prostriedky z finančnej zábezpeky uvedenej v bode 5 článku V tejto zmluvy. O prevzatí bytu prenajímateľom sa spíše zápisnica.

13. Prenajímateľ je povinný do desať dní po zániku nájmu vrátiť nájomcovi finančnú zábezpeku uvedenú v bode IV. tejto zmluvy, resp. jej časť, ktorá zostala po úhrade nedoplatkov na nájomnom, na fonde opráv, náhrade za odstránenie závad a poškodení alebo náhrade nákladov na drobné opravy a bežnú údržbu.

Článok VIII Ukončenie nájmu

1. Nájom bytu zanikne uplynutím doby, na ktorú bol dohodnutý.
2. Nájom bytu môže zaniknúť aj na základe písomnej dohody medzi prenajímateľom a nájomcom.
3. Nájom bytu zanikne aj písomnou výpoveďou. Ak bola daná písomná výpoveď, skončí sa nájom bytu uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.
4. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu len z dôvodov uvedených v § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka.
5. Za hrubé porušenie povinností nájomcu v zmysle § 711 ods. 1 písm. d/ OZ sa považuje nezaplatenie nájomného, prípadne príspevku do fondu opráv aj v prípade, že si prenajímateľ nedoplatky vyrovná z finančnej zábezpeky uvedenej v článku V tejto zmluvy.
6. Pri zániku nájmu výpoveďou v zmysle § 711 ods. 1 OZ nevzniká nájomcovi nárok na bytovú náhradu, a to v akejkoľvek forme.

Článok IX Spoločné a záverečné ustanovenia

1. Účastníci zmluvy prehlasujú, že sa na tomto právnom úkone dohodli dobrovoľne, prejav ich vôle bol slobodný a vážny a doslovné znenie tejto zmluvy je s ich prejavom vôle v úplnom súlade.
2. Účastníci zmluvy berú na vedomie, že na ich vzájomné vzťahy vyplývajúce z nájmu založeného touto zmluvou sa vzťahujú príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka v tom prípade, že z tejto zmluvy nevyplýva iná úprava vzťahov.
3. Táto zmluva bola vyhotovená vo dvoch exemplároch, z ktorých jeden obdržal prenajímateľ a jeden nájomca.
4. Táto zmluva bola účastníkmi prečítaná a na znak súhlasu s jej obsahom nimi vlastnoručne podpísaná.

V Lehote, dňa

.....
Prenajímateľ

.....
Nájomca