

Nájomná zmluva 2023

uzavretá podľa § 685 a nasl. Obč. zák.

Čl. I Zmluvné strany

1. Prenajíateľ: Obec Nová Dedina
Nová Dedina 125, PSČ 935 25
IČO: 00307301
zastúpená starostom obce Mgr. Pavlom Novákom
(ďalej len „prenajíateľ“)

a

2. Nájomca: Branislav Harmady
dátum narodenia: xxxxxxxxxxxxxxxx
rodné číslo: xxxxxxxxxxxxxxxx
bytom: xxxxxxxxxxxxxxxx
(ďalej len „nájomca“)

Spolu s nájomcom budú v nájomnom byte bývať nasledovné osoby, ktoré tvoria domácnosť nájomcu:

Meno a priezvisko:	Dátum narodenia:	Pomer k nájomcom:
Adam Harmady	xxxxxxxxxxxxxxxxxx	syn

Čl. II Predmet zmluvy

Predmetom tejto zmluvy je prenájom nasledovnej nehnuteľnosti:

1. Prenajíateľ prenecháva nájomcovi nájomný byt patriaci do jeho vlastníctva nachádzajúci sa v 6-bytovom dome, súpisné číslo 613 na parcele č. 286/4 v katastrálnom území Opatová. Pre tento byt platí osobitný režim vymedzený Všeobecne záväzným nariadením obce Nová Dedina o podmienkach pridelenia bytov vo vlastníctve obce Nová Dedina, financovaných dotácie Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky a Štátneho fondu rozvoja bývania.

(ďalej len „predmet nájmu“)

2. Prenajíateľ prenecháva nájomcovi 3- izbový byt bežného štandardu č. 3 v bytovom dome súpisné číslo 613 v obci Nová Dedina pozostávajúci z 3 izieb, kuchyne a príslušenstva.

3. Príslušenstvo bytu uvedeného v bode 2 tohto ustanovenia tvorí: kúpeľňa, WC, špajza a predsieň. _____

4. Opis bytu a stavu bytu:

- celková podlahová plocha je 80 m², z toho pripadá: 49,60 m² – izby
- 10,46 m² - kuchyňa
- 6,46 m² – kúpeľňa a WC
- 13,48 m² – predsieň a špajza

Celkový opis stavu a príslušenstva nájomného bytu, ako aj vybavenia bytu je uvedený v zápisnici o prevzatí bytu, ktorá tvorí neoddeliteľnú prílohu tejto nájomnej zmluvy (aj v prípade opakovaného nájmu).

5. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi predmet uvedený v čl. II bod 2 do nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie.

6. Nájomca vyhlasuje, že so stavom predmetu nájmu sa oboznámil vopred, na základe podrobne vykonanej obhliadky a zároveň vyhlasuje, že predmet prenájmu považuje za spôsobilý na riadne užívanie.

Čl. III Účel nájmu.

1. Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu definovaný v čl. II tejto zmluvy za podmienok dohodnutých v tejto zmluve. Predmet nájmu sa prenajíma výhradne za účelom bývania.

2. Nájomca nie je oprávnený prenechať nehnuteľnosť do podnájmu tretej osobe.

Čl. IV Doba platnosti a zánik nájmu

1. Táto nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú.

2. Začiatok nájmu: 01.09.2023

3. Koniec nájmu: 31.08.2024

4. Nájomca má právo na opakované uzatvorenie zmluvy o nájme bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a v zmysle platného všeobecne záväzného nariadenia o podmienkach pridelovania bytov vo vlastníctve obce Nová Dedina a zákona č. 433/2010 Z.z.. V prípade splnenia podmienok bude s nájomcom uzatvorená nová nájomná zmluva.

Čl. V Výška nájomného

1. Výška nájomného za predmet nájmu je stanovená v zmysle platných predpisov pre tento typ nájomných bytov (ďalej len „nájomné“).

2. Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné vo celkovej výške **168,79 Eur**, vždy najneskôr do 15. -teho dňa bežného mesiaca. V nájomnom sú zahrnuté nasledovné platby:

- nájomné za byt: 138,79 Eur
- platba do fondu opráv: 25,00 Eur
- zálohová platba za spotrebu elektrickej energie v spoločných priestoroch: 5,00 Eur

3. V uvedenej sume nie sú zahrnuté úhrady za plnenia a služby poskytované v súvislosti s užívaním predmetu nájmu a jeho príslušenstva a dodávka elektrickej energie v byte (ďalej len „úhrady“). Nájomca uzavrie osobitnú zmluvu na priamy odber s dodávateľom elektrickej energie. Náklady za spotrebu vody a plynu v byte a elektrickej energie v spoločných priestoroch fakturované obecnému úradu budú nájomcovi fakturované so splatnosťou 14 dní odo dňa vystavenia faktúry.

4. Nájomca sa zaväzuje nájomné a úhrady platiť v termíne splatnosti na účet vedený v **Prima banke, a.s.**, IBAN: **SK32 5600 0000 0022 4964 0002**.

5. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo úhradu za plnenia (služby) súvisiace s užívaním bytu do piatich dní po ich splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania za každý deň omeškania 0,5 promile dlžnej sumy, najmenej však 0,83 eura za každý aj začatý mesiac omeškania.

Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo úhradu za plnenia (služby) súvisiace s užívaním bytu za čas dlhší ako dva mesiace, prenajímateľ mu vypovedá nájomnú zmluvu.

6. Prenajímateľ je povinný vykonať vyúčtovanie skutočných nákladov za plnenia (služby) spojené s užívaním bytu za predchádzajúci rok, najneskôr do 31.1. nasledujúceho roka.

7. V prípade, že nájomca nemá voči prenajímateľovi dlh, preplatok prenajímateľ vráti nájomcovi do 15 dní na základe vyúčtovacej faktúry.

8. Nedoplatok skutočných nákladov nájomca uhradí v lehote uvedenej vo vyúčtovaní.

9. Prenajímateľ si vyhradzuje právo upraviť výšku nájomného ako aj platieb za služby v prípade zmeny príslušných predpisov resp. v nadväznosti na skutočnú spotrebu. O úprave nájomného doručí nájomcovi výpočtový list.

Čl. VI

Zabezpečenie splácania nájomného a úhrad za prípadné poškodenie bytu.

1. Pre zabezpečenie úhrad nájomného a dodávky služieb s ním spojených ako aj prípadných náhrad za poškodenie bytu, príslušenstva a spoločných priestorov a čističky odpadových vôd zmluvné strany dohodli finančnú záruku.

2. Finančnú záruku vo výške **506,37 Eur** sa nájomca zaväzuje zložiť na účet vedený v Prima banke, a.s., číslo účtu: 2249645006/5600, **IBAN: SK45 5600 0000 0022 4964 5006** najneskôr v deň uzavretia nájomnej zmluvy. Nájomca nemá právo požadovať vrátenie záruky počas trvania nájmu.

3. Prenajímateľ nesmie s finančnou zárukou nakladať, pokiaľ nenastane okolnosť porušenia povinností vyplývajúcej z nájomnej zmluvy týkajúcej sa riadneho plnenia nájmu, úhrad za služby s ním spojených, prípadne neuhradenia škody z titulu poškodenia bytu, jeho príslušenstva, spoločných priestorov a zariadení.

4. Pre prípad neplnenia zabezpečených úhrad prenajímateľ má právo pohľadávku vyrovnáť z finančnej záruky.

5. Po zániku nájmu prenajímateľ bezodkladne vráti nájomcovi finančnú záruku, prípadne jej časť v lehote do 30 dní od skončenia nájmu.

6. V prípade opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy sa výška finančnej záruky nemení.

Čl. VII

Práva a povinnosti z nájmu bytu

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu, spoločných častí a spoločného zariadenia najmä tým, že včas odstráni závady brániace riadnemu užívaniu bytu, spoločných častí a spoločného zariadenia.

2. Nájomca sa zaväzuje, že všetky drobné opravy v byte, súvisiace s jeho užívaním a obvyklé udržiavacie práce v byte zabezpečí na vlastné náklady.

3. Nájomca a osoby, ktoré bývajú s ním v spoločnej domácnosti, majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory domu a zariadenia domu predpísaným spôsobom podľa povahy príslušného zariadenia.

4. Nájomca sa zaväzuje, že pri výkone svojich práv bude dbať, aby v dome bolo vytvorené prostredie, zabezpečujúce ostatným nájomníkom nerušený výkon ich práv.
5. Nájomca sa zaväzuje, že závady a poškodenia, ktoré v byte spôsobí alebo ktoré spôsobia členovia jeho domácnosti nájomcu, ktorí s nimi bývajú, uhradí v plnej výške. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení škody odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu škody.
6. Nájomca sa zaväzuje, že nebude v byte vykonávať podstatné zmeny a stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.
7. Nájomca má právo si zabezpečiť združené poistenie domácnosti na vlastné náklady.
8. Nájomca sa zaväzuje, že bez zbytočného odkladu oznámi prenajímateľovi tie opravy v byte, ktoré prislúchajú prenajímateľovi. V opačnom prípade prenajímateľ má právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcov náhradu.
9. Nájomca nie je oprávnený akokoľvek nakladať a disponovať s predmetom nájmu - výmena bytu, prenechanie časti bytu, podnájom bytu. Prijatie ďalších osôb do bytu je možné len s písomným súhlasom prenajímateľa.
10. Nájomca je povinný, ak dôjde k zmene okolností ovplyvňujúcich výšku úhrad za služby tieto bezodkladne oznámiť prenajímateľovi. Najmä je povinný oznámiť zmenu údajov potrebných k uzatvoreniu nájmovej zmluvy. Výška úhrad za služby sa v tomto prípade zmení od 1. dňa mesiaca, ktorý nasleduje po príslušnej zmene.
11. Nájomca alebo osoby zdržiavajúce sa v byte sú povinní umožniť prenajímateľovi a ním poverenej osobe prístup do bytu za účelom kontroly technického stavu bytu a dodržiavania zmluvných podmienok.
12. Po uplynutí nájmovej doby ako aj po ukončení nájmu je nájomca povinný sa z bytu vysťahovať bez nároku na bytovú náhradu.
13. Nájomca je povinný v deň ukončenia nájmu byt bezodkladne odovzdať prenajímateľovi vypratý a v riadnom stave (hygienicky vybielený) s prihliadnutím na jeho obvyklé opotrebenie a je zachovaný pôvodný stav vybavenia nájmoveho bytu. Nájomca nesie zodpovednosť za spôsobené škody, ktoré nezodpovedajú obvyklému opotrebeniu a je povinný ich prenajímateľovi nahradiť.

Čl. VIII

Zánik nájmu

1. Túto zmluvu môže prenajímateľ vypovedať formou písomnej výpovede nájmu bytu z dôvodov taxatívne vymenovaných v § 711 Občianskeho zákonníka. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu, najmä ak:
 - a) nájomca alebo ten, kto je členom ich domácnosti, hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov alebo vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
 - b) nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa,
 - c) byt nemožno užívať, alebo ak byt alebo dom vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní nemožno byt alebo dom najmenej počas šiestich mesiacov užívať,
 - d) nájomca prestal spĺňať predpoklady užívania bytu
 - e) nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie.
2. 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.

3. Nájom bytu môže zaniknúť písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom .
4. Nájom zaniká uplynutím času, na ktorý bol dohodnutý, ak sa nevykoná právo dohodnuté v článku IV. bod 4

Čl. IX

Záverečné ustanovenia

1. Zmluva nadobúda právoplatnosť a účinnosť podpisom obidvoch zmluvných strán.
2. Zmluvu možno meniť a dopĺňať písomným dodatkom podpísaným obidvoma zmluvnými stranami.
3. Vzťahy medzi zmluvnými stranami, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa riadia Občianskym zákonníkom a ďalšími všeobecne právnymi predpismi.
4. Na byty s podporou štátu je zriadené záložné právo zachovania nájomného charakteru po dobu 30 rokov a počas tejto doby do vlastníctva nájomcu. Do vlastníctva nájomcu môže prejsť byt len po uplynutí uvedenej doby.
6. Zmluva je vyhotovená v dvoch exemplároch, z ktorých prenajímateľ a nájomcova obdržia po jednom exemplári.
7. Zmluvné strany sa oboznámili s obsahom zmluvy. Vyhlasujú, že jej obsahu porozumeli, že sa zhoduje s ich slobodnou a vážnou vôľou, že sú spôsobilí na právne úkony. Vyhlasujú, že zmluvu neuzatvárajú v tiesni alebo za nápadne nevhodných podmienok čo na znak súhlasu vlastnoručne podpisujú.

V Novej Dedine, dňa 31.08.2023

Nájomca

Mgr. Pavol Novák, starosta

