

Nájomná zmluva č. 3/2024

uzavretá podľa ust. § 685 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len ako „Občiansky zákonník“) a podľa ust. 12 zákona č.443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 443/2010 Z.z.“) medzi týmito zmluvnými stranami:

1. Prenajímateľ: **Obec Pusté Sady**
so sídlom: Hlavná ul. 131, 925 54 Pusté Sady
štatutárny orgán: Ing. Tomáš Nemeček – starosta obce
IČO: 00 800 295
Číslo účtu: IBAN: SK90 0200 0000 0000 0742 5132
(ďalej ako „prenajímateľ“)

a

2. Nájomca: **Miroslav Kožuch**
bydlisko: Pusté Sady č. d. 8, 925 54 Pusté Sady
dátum narodenia:
štátne občianstvo: SR
Číslo účtu: IBAN: SK
(ďalej ako „nájomca“ a prenajímateľ a nájomca spolu aj ako „zmluvné strany“)

Článok I. Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – druh stavby: bytový dom, popis stavby: Bytový dom HORIZONT A, súp. č. 245, nachádzajúcej sa v kat. úz. Pusté Sady, obec Pusté Sady, okres Galanta, ktorá je vedená Okresným úradom Galanta, katastrálnym odborom na LV č. 1373, postavenej na parcele reg. „C“, parc. č. 86/7, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 345 m²; právny vzťah k parcele, na ktorej leží stavba, súp. č. 245, je evidovaný na LV č. 331 v kat. úz. Pusté Sady.
2. **Predmetom nájmu podľa tejto zmluvy je byt**, ktorý sa nachádza na adrese: Pusté Sady č. 245 (vchod A, prízemie, byt č. 5) v bytovom dome HORIZONT A, ktorý je uvedený v bode 1 tohto článku zmluvy (ďalej len ako „Byt“).

Článok II. Predmet zmluvy

Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva nájomcovi Byt do užívania na dobu uvedenú v čl. V. tejto zmluvy a nájomca sa za to zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné dohodnuté podľa čl. VI. tejto zmluvy.

Článok III. Účel nájmu

Prenajímateľ týmto prenecháva nájomcovi do užívania Byt špecifikovaný v čl. IV. tejto zmluvy na účely bývania a nájomca vyhlasuje, že bude Byt užívať výlučne na tento účel.

Článok IV.
Charakteristika Bytu
Údaje o stave meračoch spotreby energií

1. Byt pozostáva z 2 izieb s príslušenstvom. Príslušenstvom bytu je kuchyňa, chodba, WC, kúpeľňa, balkón o výmere 2,52 m², Celková plocha bytu je 53,42 m².
2. K Bytu patrí tiež nasledovný priestor nachádzajúci sa mimo Bytu, a to -----
3. Z dôvodu, že sa jedná o opakovaný nájom bytu v zmysle § 12 ods. 4 zákona č. 443/2010 Z.z., nájomca vyhlasuje, že dobre pozná stav Bytu, jeho vnútorné vybavenie, príslušenstvo a zariadenie a že sa riadne oboznámil so stavom na príslušných meračoch spotreby energií, čo potvrdzuje podpisom na tejto zmluve. Vnútorné vybavenie a stav bytu, jeho vnútorného vybavenia a zariadenia, ako aj stav na príslušných meračoch spotreby energií je zaznamenaný v Protokole o prevzatí bytu, ktorý je prílohou č. 1 tejto zmluvy.

Článok V.
Doba nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára a nájom Bytu je dojednaný **na dobu určitú od 20.09.2024 do 31.08.2025.**
2. V prípade splnenia podmienok stanovených v zákone č. 443/2010 Z.z. a tiež podmienok dojednaných v tejto zmluve (počas celej doby nájmu) a podmienok uvedených vo všeobecne záväznom nariadení obce Pusté Sady (v čase uzatvorenia tejto zmluvy platnom a účinnom VZN obce Pusté Sady č. 1/2022 o poskytovaní sociálneho bývania v nájomných bytoch postavených s podporou štátu v znení VZN č. 1/2023) má nájomca právo na opakované uzavretie zmluvy o nájme bytu.

Článok VI.
Výška a splatnosť nájomného a úhrady za plnenia spojené s užívaním Bytu,
finančná zábezpeka

1. Zmluvné strany sa dohodli, na:
 - a) **nájomnom za nájom Bytu** vo výške 150,72 € (slovom: Jednostopäťdesiat euro a sedemdesiatdva centov) mesačne,
 - b) **úhrade za plnenia spojené s užívaním Bytu**, ktorú sa nájomca zaväzuje uhrádzať prenajímateľovi formou zálohových platieb vo výške 81,91 € (slovom: Osemdesiatjedna euro a deväťdesiatjedna centov) mesačne; výška úhrady za plnenia spojené s užívaním Bytu bola určená podľa špecifikácie uvedenej v Predpise mesačnej zálohovej úhrady za užívanie bytu, ktorý je prílohou č. 2 tejto zmluvy.
2. Nájomné a úhradu za plnenia spojené s užívaním Bytu uvedené v ods. 1 tohto článku zmluvy, t.j. celkovo spolu sumu vo výške 232,63 € (slovom: Dvestotridsaťdva euro a šesťdesiattri centov) sa zaväzuje nájomca uhrádzať prenajímateľovi **vopred najneskôr do 15. dňa v príslušnom kalendárnom mesiaci za celý kalendárny mesiac** bankovým prevodom alebo vložením v hotovosti v prospech účtu založeného spoločnosťou Naša domová správa, s.r.o. Sereď, Legionárska 1127, 926 01 Sereď, ktorá vykonáva správu bytov (ďalej len „správca bytov“), **IBAN: SK31 1111 0000 0014 4916 1028.**
3. Zmluvné strany sa týmto dohodli, že suma podľa ods. 1 písm. b) tohto článku zmluvy je určená na úhradu preddavkov za plnenia poskytované s užívaním Bytu, t.j. za spotrebu elekt. energie v spoločných priestoroch, vodného a stočného, dodávku tepla, ohrev teplej vody, ČOV a pod.
4. Zmluvné strany sa ďalej dohodli, že akékoľvek iné plnenia alebo služby, ktoré nie sú uvedené v ods. 1 písm. b) tohto článku zmluvy, a ktoré nájomca bude využívať, hradí

- nájomca priamo poskytovateľovi tohto plnenia alebo služby a tieto nie sú súčasťou sumy za úhrady za plnenia spojené s užívaním Bytu podľa ods. 1 písm. b) tohto článku zmluvy.
5. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu, najneskôr však do 5 dní od zmeny stavu, písomne oznámiť správcovi bytov skutočnosti rozhodné pre určenie výšky úhrad za plnenia spojené s užívaním Bytu (napr. zmena počtu osôb).
 6. Zmluvné strany berú na vedomie, že prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku:
 - a) nájomného, ak je na to dôvod vyplývajúci zo zmeny právnych predpisov (napr. zmena výšky nájomného určená Obecným zastupiteľstvom obce Pusté Sady alebo príslušným VZN obce Pusté Sady a pod.),
 - b) úhrad za plnenia spojené s užívaním Bytu podľa ods. 1 písm. b) tohto článku zmluvy, a to v prípade, že dôjde najmä k zmene podmienok pre tvorbu nákladov za služby spojené s užívaním Bytu v cenových výmeroch určených dodávateľmi energií, v rozsahu poskytovaných služieb, prípadne k rozšíreniu poskytovaných služieb.
 7. Všetky platby podľa tohto článku zmluvy sa považujú za uhradené v celom rozsahu pripísaním peňažných prostriedkov v plnej výške v prospech bankového účtu uvedeného v ods. 2 tohto článku zmluvy. V prípade, že dôjde počas účinnosti tejto zmluvy k zmene čísla bankového účtu, je prenajímateľ povinný túto skutočnosť oznámiť nájomcovi a nájomca sa zaväzuje od doručenia tohto oznámenia uhrádzať nájomné spolu s úhradami za služby spojené s užívaním Bytu, príp. ďalšími plneniami vzniknutými na základe tejto zmluvy, na nové číslo účtu.
 8. Celková výška preddavkov za jednotlivé plnenia spojené s užívaním Bytu podľa ods. 1 písm. b) tohto článku zmluvy sa vyúčtuje vždy za príslušný kalendárny rok, najneskôr do 31. mája nasledujúceho kalendárneho roka. Vyúčtovaním zistený nedoplatok je nájomca povinný zaplatiť do 15 dní odo dňa doručenia vyúčtovania správcovi bytov. Prípadný preplatok správcu bytov zašle v termíne uvedenom vo vyúčtovaní na účet nájomcu uvedený v záhlaví zmluvy.
 9. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo úhradu za služby spojené s užívaním Bytu do 5 dní po splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške päť promile za každý deň omeškania.
 10. Zmluvné strany sa dohodli, že **nájomné za nájom Bytu a úhradu za plnenia spojené s užívaním Bytu** podľa ods. 1 tohto článku zmluvy je **účinné od 01.10.2024**. Zároveň sa zmluvné strany dohodli, že nájomné za nájom Bytu a úhradu za plnenia spojené s užívaním Bytu za mesiac september 2024, ktorú nájomca uhradil prenajímateľovi na základe predchádzajúcej nájomnej zmluvy, predmetom ktorej je nájom Bytu od 20.09.2021 do 19.09.2024 (ďalej len „predchádzajúca nájomná zmluva“), považujú zmluvné strany za úhradu alikvotnej časti nájomného za nájom Bytu a úhradu za plnenia spojené s užívaním Bytu od 01.09.2024 do 19.09.2024 na základe predchádzajúcej nájomnej zmluvy a od 20.9.2024 do 30.09.2024 na základe tejto zmluvy.

Článok VII. Finančná zábezpeka

1. Zmluvné strany sa dohodli na finančnej zábezpeke vo výške 2-násobku (slovom dvojnásobku) sumy mesačnej úhrady za nájom a úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu (podľa § 11 ods. 2 VZN č. 1/2022 v znení VZN č. 1/2023), čo predstavuje čiastku: 465,26 € (slovom štyristošesťdesiatpäť eur a dvadsaťšesť centov) (ďalej len „finančná zábezpeka“).
2. Nájomca uhradil prenajímateľovi finančnú zábezpeku vo výške 447,56 € (slovom štyristoštyridsaťsedem euro a päťdesiatšesť centov) z titulu užívania Bytu na základe predchádzajúcej nájomnej zmluvy. Nájomca doplatil rozdiel finančnej zábezpeky vo výške 17,70 € (slovom Sedemnášť euro a sedemdesiat centov) prenajímateľovi na jeho osobitný účet - **IBAN: SK76 0200 0000 0038 5814 2054** pred uzatvorením tejto zmluvy, čo prenajímateľ potvrdzuje svojim podpisom na tejto zmluve.

3. Finančná zábezpeka je určená na zabezpečenie neuhradeného nájomného a úhrad spojených s užívaním Bytu alebo na odstránenie škôd spôsobených nájomcom alebo osobami oprávnenými užívať Byt.
4. Použitie finančnej zábezpeky oznámi prenajímateľ nájomcovi a súčasne ho vyzve, aby v lehote do 5 pracovných dní po obdržaní tejto výzvy doplatil finančnú zábezpeku do pôvodnej výšky. Ak nájomca nedoplní finančnú zábezpeku podľa tohto ustanovenia, považuje sa to za hrubé porušenie tejto zmluvy.
5. Finančná zábezpeka bude zachovaná po celú dobu platnosti tejto zmluvy a bude vyúčtovaná a vrátená do 15 dní po skončení zmluvy, protokolárnom odovzdaní Bytu prenajímateľovi, ako aj splnení všetkých povinností nájomcu, a to v hotovosti alebo na bankový účet nájomcu uvedený v záhlaví tejto zmluvy, ak nie je daný dôvod na jej použitie podľa ods. 3 tohto článku zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli, že úroky z finančnej zábezpeky patria prenajímateľovi.

Článok VIII.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať Byt nájomcovi v stave spôsobilom na riadne užívanie, zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním Bytu a riadne a včas poskytovať nájomcovi služby spojené s užívaním Bytu.
2. Nájomca je povinný riadne užívať Byt, spoločné priestory a zariadenia bytového domu a tiež riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním Bytu.
3. Drobné opravy v byte a náklady spojené s bežnou údržbou Bytu bude hradiť nájomca v zmysle nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka (prípadne podľa neskôr platnej a účinnej právnej úpravy upravujúcej úhradu drobných opráv v byte súvisiacich s jeho užívaním a úhradu nákladov spojených s bežnou údržbou Bytu).
4. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu tých opráv v Byte, ktoré má znášať prenajímateľ, a umožniť ich vykonanie, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikne prenajímateľovi.
5. Závady, ktoré sa vyskytnú po nast'ahovaní nájomcu do Bytu a budú preukázateľne zapríčinené nájomcom, je povinný nájomca odstrániť na vlastné náklady. Po skončení doby nájmu odovzdá nájomca Byt v takom stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na bežné opotrebenie.
6. Nájomca je povinný pri výkone svojich práv dbať, aby sa v bytovom dome, v ktorom sa Byt nachádza, vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv.
7. Nájomca nie je oprávnený vykonať v Byte žiadne stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu Bytu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.
8. Nájomca nesmie užívať Byt na iný účel než je uvedený v tejto zmluve. Porušenie tejto povinnosti zo strany nájomcu sa považuje za hrubé porušenie tejto zmluvy.
9. Nájomca v súlade s § 12 ods. 1 písm. k) zákona č. 443/2010 Z.z. vyhlasuje, že nie je oprávnený Byt alebo jeho časť prenechať do podnájmu tretej osobe. Nájomca sa zaväzuje, že bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa neprenechá Byt alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe. Porušenie tejto povinnosti zo strany nájomcu sa považuje za hrubé porušenie zmluvy.
10. Prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do Bytu, pokiaľ o to požiada, avšak vždy za prítomnosti nájomcu. V prípade havarijného stavu, ak nebude nájomca zastihnuteľný, je prenajímateľ oprávnený vstúpiť do Bytu i bez prítomnosti nájomcu. Prenajímateľ bude o takomto vstupe do Bytu z dôvodu havarijného stavu bezodkladne informovať nájomcu.
11. Prenajímateľ si vyhradzuje právo na pravidelnú kontrolu stavu Bytu, ktorá sa bude konať po vzájomnej dohode s nájomcom. Presný termín kontroly prenajímateľ oznámi nájomcovi, a to najmenej 3 pracovné dni vopred. Ak nájomca v určený termín neumožní

- vstup prenajímateľa do Bytu, a to ani v náhradne určenom termíne prenajímateľom alebo v termíne s nájomcom dohodnutom, považuje sa to za hrubé porušenie povinností nájomcu vyplývajúcich z tejto zmluvy.
12. Nájomca je povinný umožniť po predchádzajúcom oznámení, na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere, vstup do Bytu poverenému zástupcovi správcu s cieľom vykonať odpočty energií v Byte, resp. uviesť správne hodnoty stavu meradiel, ktoré v Byte má. Ak správca bude nútený prepracovať vyúčtovanie plnení, náklady na prepracovanie a na opätovnú distribúciu vyúčtovania úhrad za plnenia znáša nájomca Bytu, kvôli ktorému sa opravné vyúčtovanie vykonáva, v plnom rozsahu.
 13. Nájomca je povinný v súlade s § 18 ods. 1 zákona č. 448/2010 Z.z. umožniť po predchádzajúcom oznámení, na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere, vstup do Bytu zamestnancom Ministerstva dopravy SR, príslušného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu Bytu; to platí aj pre osoby tvoriace domácnosť nájomcu, ktoré Byt užívajú na základe tejto zmluvy.
 14. Nájomca plne zodpovedá za škody na Byte a bytovom zariadení, ktoré spôsobil sám alebo tí, ktorí s ním bývajú, alebo sa v Byte zdržiavajú s jeho vedomím.
 15. Nájomca pri podpise tejto zmluvy oznámi prenajímateľovi počet a osobné údaje osôb, ktoré s ním budú v Byte bývať. Zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu je prílohou č. 3 tejto zmluvy.
 16. Nájomca alebo osoby s ním bývajúce v Byte sú oprávnené si na adrese Bytu zriadiť svoj trvalý pobyt na základe predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa.
 17. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi zmenu počtu osôb bývajúcich s ním v Byte, a to najneskôr do 5 dní od vzniku tejto skutočnosti.
 18. Nájomca sa zaväzuje, že bude v Byte udržiavať čistotu a preberá zodpovednosť za konanie a správanie sa svojich návštevníkov. Po uplynutí doby nájmu odovzdá Byt v čistom stave.

Článok IX. Zánik nájmu bytu

1. Nájomný vzťah založený touto zmluvou sa končí:
 - a) písomnou dohodou oboch zmluvných strán,
 - b) výpoveďou,
 - c) odstúpením od zmluvy,
 - d) uplynutím doby nájmu dojednaného na dobu určitú.
2. Nájom Bytu zanikne písomnou výpoveďou danou nájomcovi prenajímateľom. Prenajímateľ môže dať nájomcovi výpoveď iba z dôvodov uvedených v ust. § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Výpovedná lehota je 3 (tri) mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane. Uplynutím výpovednej lehoty sa nájom Bytu podľa tejto zmluvy skončí.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený písomne odstúpiť od tejto zmluvy v prípade
 - a) hrubého porušenia zmluvy nájomcom,
 - b) omeškania nájomcu s platením nájomného alebo zálohových platieb za plnenia spojené s užívaním Bytu alebo nedoplatkov vzniknutých na základe ročného vyúčtovania po dobu viac ako 2 mesiace.
4. Účinky odstúpenia nastávajú dňom doručenia odstúpenia nájomcovi. Na účely tejto zmluvy sa za okamih doručenia považuje 5. deň odo dňa odoslania písomnosti podľa tejto zmluvy na adresu nájomcu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy, resp. včas písomne oznámenú inú adresu.

Článok X.
Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňa 20.09.2024.
2. Akékoľvek zmeny tejto zmluvy je možné vykonať iba po vzájomnej dohode zmluvných strán formou písomných dodatkov k tejto zmluve.
3. Táto zmluva je vyhotovená v 2 rovnopisoch majúcich povahu originálu, po jednom vyhotovení pre každú zo zmluvných strán.
4. Zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu uzatvárajú slobodne a vážne, nie v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, prejav ich vôle je zrozumiteľný a určitý, ich spôsobilosť na právne úkony nie je obmedzená, a na znak súhlasu s obsahom tejto zmluvy túto potvrdzujú svojimi podpismi.

V Pustých Sadoch dňa 18.09.2024

Prenajímateľ:

Nájomca:

Obec Pusté Sady
Ing. Tomáš Nemeček, starosta

Miroslav Kožuch

Prílohy:

č.1 - Protokol o prevzatí bytu

č.2 - Predpis mesačnej zálohovej úhrady za užívanie bytu