

Nájomná zmluva 1/2024

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: Peter Varga
dátum narodenia: xxxxxxxxxxxxxxxx
rodné číslo: xxxxxxxxxxxxxxxx
bytom: xxxxxxxxxxxxxxxx , Nová Dedina, PSČ 935 25
(ďalej len „nájomca“)

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

Meno a priezvisko:	Dátum narodenia:	Pomer k nájomcovi:
Brigita Piláriková	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx	Partnerka/družka

Čl. II Predmet zmluvy

Predmetom tejto zmluvy je prenájom nasledovnej nehnuteľnosti:

1. Prenajíateľ prenecháva nájomcovi nájomný byt patriaci do jeho vlastníctva nachádzajúci sa v 8-bytovom dome, súpisné číslo 92 na parcele č. 31/16 v katastrálnom území Tekovská Nová Ves. Pre tento byt platí osobitný režim vymedzený Všeobecne záväzným nariadením obce Nová Dedina o podmienkach pridelovania 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 2 - izbový byt bežného štandardu č. 7 v bytovom dome súpisné číslo 92 v obci Nová Dedina.

3. Opis bytu a stavu bytu:

Celková podlahová plocha bytu je 37,75 m². Byt pozostáva z obývacej izby spojenej s kuchyňou a jedálňou, samostatnej izby a príslušenstva.

4. Príslušenstvo bytu uvedeného v bode 3 tohto ustanovenia tvorí: kúpeľňa s WC, špajza, šatník a chodba.

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: 01.10.2024

3. Koniec nájmu: 31.08.2025

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 **94,56 Eur**, vždy najneskôr do 15. -teho dňa bežného mesiaca. V nájomnom sú zahrnuté nasledovné platby:

- nájomné za byt: 74,56 Eur

- platba do fondu opráv: 15,00 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 a plynu v byte (ďalej len „úhrady“). Nájomca uzavrie osobitnú zmluvu na priamy odber s dodávateľom elektrickej energie a plynu. Náklady za spotrebu vody v byte fakturované obecnému úradu budú nájomcovi prefakturované 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., číslo účtu: 2249640002/5600, 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. Zároveň sa nájomca vystavuje nebezpečenstvu výpovede nájmu.

6. Prenajímateľ je povinný vykonať vyúčtovanie skutočných nákladov za plnenia (služby) spojené s užívaním bytu za predchádzajúci rok, najneskôr do 31.05. nasledujúceho roka.

7. Preplatok skutočných nákladov prenajímateľ započíta na prípadný dlh nájomcu ku dňu 31.05.. V prípade, že nájomca nemá voči prenajímateľovi dlh, preplatok prenajímateľ vráti nájomcovi do 15 dní od vyúčtovania služieb.

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 zmluvné strany dohodli finančnú záruku.

2. Finančnú záruku vo výške **283,68 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, 5 a 6.

Čl. IX

Záverečné ustanovenia

1. Zmluva nadobúda právoplatnosť podpisom obidvoch zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia na internetovej stránke obce. 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 troch exemplároch, z ktorých prenajímateľ obdrží 2 exempláre a nájomca obdrží jeden exemplár.
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, 30.09.2024

Prenajímateľ

Mgr. Pavol Novák – starosta obce

Nájomca

Peter Varga

