

Nájomná zmluva č. 9/NB/2024
nájomný byt č. 424/4
uzatvorená podľa § 685 a násl. Občianskeho zákonníka
dnešného dňa medzi zmluvnými stranami

Prenajíateľ: Obec Čalovec

so sídlom: 946 02 Čalovec č.170

IČO: 00306401

DIČ: 2021014732

zastúpená Molnár Zoltánom, starostom obce

Bankové spojenie:

IBAN: SK3756000000003803037003 BIC:OMASK2X (5600) Prima banka

(ďalej len „prenajíateľ“)

a

Nájomca: Mágori Zsolt Csaba

Ďalej len „nájomca“.

I.

Predmet nájmu

1) Prenajíateľ obec Čalovec je výlučným vlastníkom stavby - obytný dom so súp. č. 424/4 č. **bytu B blok 424/4**, ktorá sa nachádza na **parcele reg. „C“ č. 188/4** v okrese Komárno, obec a katastrálne územie Čalovec, ktorá je vedená na liste vlastníctva č. 678, Okresný úradom Komárno, katastrálny odbor .

2) Prenajíateľ za podmienok dohodnutých touto zmluvou prenecháva nájomcovi do užívania:

- izbový byt č. B blok 424/4, nachádzajúci sa na 1. poschodí obytného domu **súpisné číslo 424 v Čalovci**
- spoločných častí a spoločných zariadení obytného domu B na parc. reg. „C“ č. 188/4 v Čalovci súpisné číslo 424.
- byt je vykurovaný samostatne a pozostáva zo 6 obytných miestností. Celková výmera podlahovej plochy bytu je **37,63 m²**.
- 1 izbový byt č. 424/4 vedený na mene prenajíateľa v celosti a nachádzajúci sa na 1 poschodí v obytnom dome na parcele reg. „C“ č. 188/4 súpisné číslo 424/4, vrátane vybavenia bytu, ktoré je presne špecifikované v **Zápisnici o odovzdaní a prevzatí bytu** a služieb tvoriacom neoddeliteľnú súčasť tejto nájomnej zmluvy a príslušenstva bytu, ktoré je rovnako presne špecifikované v **Evidenčnom liste** pre výpočet nájomného a služieb tvoriacom neoddeliteľnú súčasť tejto nájomnej zmluvy
- byt je užívania schopný a všetky predmety a zariadenia, nachádzajúce sa v byte, sú funkčné.

II. Predmet zmluvy

- 1) Prenajíateľ prenecháva za odplatu – nájomné za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu dohodnuté v článku VII. tejto nájomnej zmluvy nájomcovi predmet nájmu uvedený v článku I. bod 2) tejto nájomnej zmluvy, aby ho nájomca počas trvania nájomného vzťahu užíval.
- 2) Spolu s nájomcom majú právo predmet nájmu užívať osoby žijúce s ním v spoločnej domácnosti a uvedené v Evidenčnom liste pre výpočet nájomného a služieb, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto nájomnej zmluvy.
- 3) Nájomca vstupuje do užívania predmetu nájmu uvedeného v článku I. bod.2) tejto nájomnej zmluvy dňom účinnosti tejto nájomnej zmluvy.
- 4) Kvalita, vybavenie, charakteristika predmetu nájmu v akom tento nájomca preberá a služby spojené s užívaním predmetu nájmu sú bližšie špecifikované v Evidenčnom liste pre výpočet nájomného a služieb, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tejto nájomnej zmluvy.
- 5) Nájomca sa so stavom prenajímaného bytu oboznámil a bez závad ho preberá do svojho užívania.

III. Doba nájmu

- 1) Táto nájomná zmluva je uzatvorená na dobu určitú, t.j. **na tri roky**, od kedy nadobúda účinnosť od **1.11.2024 do 31.10.2027** a od kedy budú nájomcovi odovzdané kľúče od predmetu nájmu.
Platnosť tejto nájomnej zmluvy nastáva jej podpisom oboma zmluvnými stranami.

IV. Práva a povinnosti prenajímateľa

- 1) Po skončení doby, na ktorú bola uzavretá táto nájomná zmluva, je prenajíateľ povinný opätovne uzavrieť nájomnú zmluvu s nájomcom, ak to požiada najneskôr do dvoch mesiacov pred skončením doby nájmu, a ak nájomca naďalej preukázateľne spĺňa podmienky na uzatvorenie nájomnej zmluvy podľa Všeobecne záväzného nariadenia obce Čalovec č. 2/2016 zo dňa 23.11.2016, číslo uznesenia Obecného zastupiteľstva Obce Čalovec:121/9/2311/2016 ktoré nadobudlo účinnosť dňom 18.12.2016.
- 2) O možnosti opakovaného nájmu a opakovaného uzavretia novej nájomnej zmluvy obec informuje nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu. Nájomca sa k možnosti opakovaného nájmu vyjadrí bezodkladne, vrátane predloženia potvrdení o výške príjmu všetkých členov spoločnej domácnosti, za predchádzajúci kalendárny rok (VZN obce Čalovec č. 2/2016 čl. 3. bod.14).
- 3) Prenajíateľ má počas platnosti tejto nájomnej zmluvy právo na nájomné a na úhradu za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu dohodnuté podľa článku VI. tejto nájomnej zmluvy.
- 4) Prenajíateľ a ním poverené osoby (najmä správca obytného domu) je oprávnený požadovať prístup k predmetu nájmu za účelom vykonania kontroly, či nájomca predmet nájmu užíva riadne a či riadne požíva plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu, ako aj za účelom vykonania opráv, ktoré znáša prenajíateľ a nájomca je povinný tento prístup prenajíateľovi a ním povereným osobám umožniť.

- 5) Prenajíateľ je povinný prenechať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie.
- 6) Prenajíateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon všetkých jeho práv spojených s riadnym užívaním predmetu nájmu.
- 7) Prenajíateľ je povinný urobiť všetky potrebné opatrenia na ochranu nájomcu v prípade ak tretia osoba bude uplatňovať k predmetu nájmu práva, ktoré sú nezlučiteľné s právami nájomcu podľa tejto nájomnej zmluvy.
- 8) Nájomca nemôže vykonávať žiadne stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu.
- 9) Prenajíateľ je oprávnený uskutočňovať výpočet nájomného a úhrady za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu, zaraďovať byt, ktorý je predmetom nájmu, do príslušnej kategórie a pre jednotlivé kategórie určovať príslušné sadzby nájomného a úhrady za plnenia spojených s ich užívaním, ako aj sadzby za základné a ostatné vybavenie bytu, ktorý je predmetom nájmu.
- 10) Prenajíateľ je oprávnený uskutočňovať vyúčtovanie zálohových úhrad za služby spojené s užívaním predmetu nájmu, a to po skončení príslušného zúčtovacieho obdobia, ktorým je kalendárny rok, do februára nasledujúceho kalendárneho roka.
- 11) Prenajíateľ je oprávnený v prípade, že počas doby nájmu vznikne dôvod na použitie finančnej zábezpeky podľa článku VIII. tejto nájomnej zmluvy na splácanie nájomného, úhrady za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu a nákladov za prípadné poškodenie predmetu nájmu zo strany nájomcu a osôb, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti, prostriedky z finančnej zábezpeky v rozsahu dlžnej sumy použiť na splácanie nájomného, úhrady za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu a nákladov za prípadne poškodenie predmetu nájmu, a to až do úplného vyčerpania finančnej zábezpeky.

V.

Práva a povinnosti nájomcu

- 1) Nájomca a osoby, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti a sú uvedené v Evidenčnom liste pre výpočet nájomného a služieb tvoriacom neoddeliteľnú súčasť tejto nájomnej zmluvy majú právo užívať predmet nájmu (byt s príslušenstvom a spoločné časti a spoločné zariadenia obytného domu), ako aj právo požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu.
- 2) Po skončení doby, na ktorú bola uzavretá táto nájomná zmluva, má nájomca právo na opätovné uzavretie nájomnej zmluvy, avšak len v prípade, že naďalej preukázateľne spĺňa podmienky na uzatvorenie nájomnej zmluvy podľa Všeobecne záväzného nariadenia obce Čalovec č. 2/2016 zo dňa 23.11.2016, číslo uznesenia Obecného zastupiteľstva Obce Čalovec:121/9/2311/2016, ktoré nadobudlo účinnosť dňom 18.12.2016.
- 3) Nájomca je povinný predmet nájmu užívať riadne a nepretržite a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu.
- 4) Nájomca nie je oprávnený uskutočniť akúkoľvek dispozíciu s bytom (výmena bytu, prenechanie časti bytu, podnájom bytu, prijatie ďalších osôb do bytu a pod.) bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajíateľa.
- 5) Nájomca je povinný počnúc účinnosťou tejto nájomnej zmluvy poskytovať prenajíateľovi nájomné ako aj úhradu za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu podľa článku VII. tejto nájomnej zmluvy.
- 6) Nájomca je povinný vykonávať všetky drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním, pričom náklady s tým spojené ako aj náklady spojené s bežnou údržbou bytu a jeho príslušenstva nájomca hradí sám.

Pojem drobných opráv a nákladov spojených s bežnou údržbou bytu a jeho príslušenstva sa na účely tejto nájomnej zmluvy vykladá v súlade s príslušnými ustanoveniami nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., v znení neskorších predpisov, ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.

7) Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu bytu, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady sám a požadovať od nájomcu náhradu.

8) Nájomca je povinný pri výkone svojich práv dbať na to, aby sa v obytnom dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv.

9) Nájomca je povinný uhradiť v plnej výške závady a poškodenia, ktoré v byte, ktorý je predmetom nájmu podľa tejto nájomnej zmluvy, v inom byte, alebo na spoločných častiach a spoločných zariadeniach obytného domu spôsobí sám alebo tí, ktorí s ním bývajú. Ak nájomca nesplní túto svoju povinnosť, má prenajímateľ právo po prechádzajúcom upozornení nájomcu poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.

10) Nájomca nie je oprávnený vykonávať v byte podstatné zmeny a stavebné úpravy bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady. V prípade, že pri vykonávaní stavebných úprav bude spôsobená škoda je nájomca povinný ju uhradiť v plnej výške.

11) Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu všetkých opráv v byte, ktoré má znášať prenajímateľ, a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.

12) Nájomca berie na vedomie, že za škodu spôsobenú na spoločných častiach a zariadeniach obytného domu zodpovedá v rovnakom pomere spolu s ostatnými nájomcami obytného domu s výnimkou prípadov kedy sa preukáže zavinenie konkrétnej osoby.

13) Nájomca je povinný vykonávať spolu s nájomcami ostatných bytov v obytnom dome upratovanie spoločných častí a spoločných zariadení obytného domu.

14) Nájomca je povinný vykonávať spolu s nájomcami ostatných bytov v obytnom dome všetky práce spojené s bežnou starostlivosťou o pozemky prilahlé k obytnému domu, ako je terénne úpravy, parkovisko, komunikácie, ihrisko.

15) Nájomca je povinný ku dňu zániku nájmu bytu tento odovzdať prenajímateľovi vypratany a v riadnom stave (hygienicky vybielený) s prihliadnutím na obvyklú amortizáciu.

16) Nájomca berie na vedomie právo prenajímateľa na odstúpenie nájomnej zmluvy, ak napriek jeho písomnej výstrahe bude prenajatý byt užívať, resp. trpieť jeho užívanie takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škody alebo že mu hrozí značná škoda.

17) Nájomca zodpovedá za plnenie úloh na úseku požiarnej ochrany, vyplývajúcich z ustanovení zák. č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov a za to, že pred opustením priestorov vykoná všetky potrebné úkony k tomu, aby nedošlo k vzniku požiaru alebo inej havárii.

VI.

Nájomné a úhrada za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu, splatnosť nájomného a spôsob jeho platenia

1) Nájomné za užívanie predmetu nájmu ako aj výška úhrady za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu sú presne špecifikované v **Evidenčnom liste** pre výpočet nájomného a služieb, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto nájomnej zmluvy.

2) Nájomné za užívanie predmetu nájmu a úhradu za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu môžu byť nájomcom uhrádzané:

- **bezhotovostným prevodom na bežný účet prenajímateľa vedený v Prima banka pobočka Komárno č. účtu SK37 5600 0000 0038 0303 7003, s vlastným variabilným symbolom 4244.**

3) Nájomné za užívanie predmetu nájmu a úhradu za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu je nájomca povinný uhrádzať mesačne **za predchádzajúci kalendárny mesiac do 25.dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca** v celkovej výške **144,00 Eur** /podľa rozlohy bytu/.

4) Úhrada za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu je zálohová a voči skutočným nákladom sa vyúčtováva jedenkrát ročne, a to po ukončení zúčtovacieho obdobia, ktorým je kalendárny rok, do februára nasledujúceho kalendárneho roka:

-príspevok do fondu prevádzky, údržby a opráv v sume	18,00Eur
-príspevok na osvetlenie spoločných priest. v dome	3,00 Eur
-príspevok na poistenie stavby v sume	2,00 Eur
Spolu:	23,00 Eur

Nájomné za november 2024 vo výške 121+23=144,00 Eurdo 25.10.2024.

5) Za deň úhrady sa považuje deň pripísania prostriedkov na účet prenajímateľa, alebo deň, kedy bude platba zaplatená do pokladne a vystavený príjmový pokladničný doklad.

6) Nájomca je povinný uhradiť prípadný nedoplatok zistený pri vyúčtovaní záloh a skutočných nákladov do 15 dní po tom, čo mu bola výška nedoplatku prenajímateľom oznámená.

7) Ak nájomca nezaplatí nájomné za užívanie predmetu nájmu, alebo úhradu za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu do piatich dní po ich splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania podľa ustanovenia § 4 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.

8) Nájomca berie na vedomie, že neplatenie nájomného môže byť dôvodom vypovedania nájomnej zmluvy zo strany prenajímateľa podľa § 711 ods. 1 písm. d/. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.

9) V prípade zmeny rozhodujúcich skutočností pre určenie výšky nájomného má prenajímateľ právo výšku nájomného zmeniť.

10) Výšku mesačných zálohových platieb za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu má prenajímateľ právo zvýšiť ak je pre to dôvod vyplývajúci zo zmeny skutočností rozhodujúcich pre určenie výšky úhrad za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu. Po vypršaní úveru na infraštruktúru a vlastných nákladov nájomných bytov bude nájomné prepočítané.

11) Zmenu výšky nájomného a zmenu výšky zálohových platieb za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu je prenajímateľ oprávnený realizovať od 1. dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá dáva právo prenajímateľovi tieto zmeny vykonať.

12) V prípade zmeny výšky nájomného alebo zálohových platieb za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu bude prenajímateľom táto zmena zachytená v Evidenčnom liste pre výpočet nájomného a služieb, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tejto nájomnej zmluvy.

VII. Skončenie nájmu

- 1) Nájom sa uzatvára na dobu určitú, a to do 31.10.2027, počnúc dňom podpisu zmluvy.
- 2) Nájom v zmysle tejto zmluvy zaniká:
 - a) uplynutím doby nájmu,
 - b) písomnou dohodou uzatvorenou medzi prenajímateľom a nájomcom, zmluvný vzťah medzi účastníkmi tejto nájomnej zmluvy je možné kedykoľvek počas jeho trvania ukončiť na základe písomnej dohody oboch zmluvných strán, a to ku dňu, ktorý bude v tejto dohode o zániku zmluvného vzťahu výslovne určený.
 - c) výpoveďou nájomcu alebo prenajímateľa v zmysle príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov,
 - d) odstúpením od zmluvy v zmysle príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka,
 - e) zánikom predmetu nájmu.
- 3) Ak bola daná písomná výpoveď jednou zo zmluvných strán, skončí sa nájom v zmysle tejto zmluvy uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola druhej zmluvnej strane výpoveď doručená.

Výpoveď musí mať písomnú formu a dôvod výpovede sa musí vo výpovedi skutkovo vymedziť tak, aby ho nebolo možné zameniť s iným dôvodom, inak je výpoveď neplatná. Dôvod výpovede nemožno dodatočne meniť.

Prenajímateľ môže nájomnú zmluvu vypovedať len z dôvodov uvedených v ustanovení § 711 ods. 1 písm. a/ až g/ zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.

Nájomca môže nájomnú zmluvu vypovedať z akéhokoľvek dôvodu, alebo aj bez uvedenia dôvodu.
- 4) V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť predmet nájmu prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, a to v posledný deň trvania nájmu v súlade so zmluvou.
- 5) Ak sa nájom skončí, je nájomca povinný vrátiť predmet nájmu vypratý v riadnom stave zodpovedajúcom riadnemu užívaniu predmetu nájmu počas trvania nájomného vzťahu a prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V opačnom prípade je nájomca povinný prenajímateľovi uhradiť náklady vynaložené na opravy a práce súvisiace s uvedením predmetu nájmu do pôvodného stavu s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

VIII. Osobitné ustanovenia

V súlade s ustanovením § 5 ods. 1 písm. h/ výnosu Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja z 23.12.2003 č.V – 1/2004 o poskytovaní dotácií na rozvoj bývania nájomca je povinný uhradiť prenajímateľovi **finančnú zábezpeku** za užívanie predmetu nájmu vo výške **600,00 Euro** na základe uznesenia OZ v Čalovci zo dňa 23.11.2016 pod č.121/9/2311/2016, ktorá bude slúžiť na zabezpečenie splácania nájomného, úhrady za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu a nákladov za prípadné poškodenie predmetu nájmu zo strany nájomcu a osôb, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti.

V prípade, že počas doby nájmu nevznikne dôvod na použitie vyššie uvedenej finančnej zábezpeky na splácanie nájomného, úhrady za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu a nákladov za prípadné poškodenie predmetu nájmu, po skončení nájmu je prenajímateľ povinný vrátiť nájomcovi finančnú zábezpeku v plnej výške, a to do 15 dní od skončenia nájmu.

V prípade, že počas doby nájmu vznikne dôvod na použitie vyššie uvedenej finančnej zábezpeky na splácanie nájomného, úhrady za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu a nákladov za prípadné poškodenie predmetu nájmu, po skončení nájmu je prenajímateľ povinný vrátiť nájomcovi finančnú zábezpeku v zostávajúcej výške zodpovedajúcej po znížení finančnej zábezpeky o sumy, ktoré boli prenajímateľom použité na splácanie nájomného, úhrady za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu a nákladov za prípadné poškodenie predmetu nájmu.

Finančnú zábezpeku uhrádzať na účet bezhotovostným prevodom na bežný účet prenajímateľa vedený v Prima banka Komárno číslo účtu: SK94 5600 0000 0038 0303 8014, s vlastným variabilným symbolom 4244.

IX.

Záverečné ustanovenia

- 1) Túto zmluvu možno meniť a dopĺňať písomným dodatkom podpísaným obidvomi zmluvnými stranami, pričom platnými a účinnými sa stanú až po ich podpise oboma zmluvnými stranami.
- 2) Zmluva bola účastníkmi Vzťahy medzi zmluvnými stranami, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa riadia Občianskym zákonníkom a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.
- 3) Zmluva je vyhotovená v štyroch vyhotoveniach, z ktorých prenajímateľ obdrží dve vyhodnotenia a nájomca dve vyhotovenia.
- 4) Zmluva bola účastníkmi prečítaná a keďže znenie tejto je v súlade s prejavom ich slobodnej a vážnej vôle, bola nimi dnešného dňa na znak súhlasu podpísaná.
- 5) Podpísaný nájomca podpisom tejto zmluvy vyjadruje na základe ustanovenia §7 ods. 10 zák. č. 428/2002 Z. z. o ochrane osobných údajov svoj súhlas so spracovaním svojich osobných údajov prenajímateľom na účely súvisiace s nájomným vzťahom podľa tejto zmluvy a to v rozsahu osobných údajov, ktoré sa nachádzajú v záhlaví tejto nájomnej zmluvy. Doba platnosti tohto súhlasu je totožná s trvaním nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy, pričom odvolanie tohto súhlasu počas trvania nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy nie je možné.

V Čalovci dňa 28.10.2024

.....
nájomca

.....
prenajímateľ
Zoltán Molnár
starosta obce

