

N á j o m n á z m l u v a

Článok I. Zmluvné strany

Prenajíateľ: **Obec Kravany nad Dunajom**
zastúpená starostom obce Ing. Gabrielom Dukom
IČO: 00306533
DIČ: 2021046676
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko a.s.
Číslo účtu: 3801708002/5600
IBAN: SK48 5600 0000 0038 0170 8002

/ ďalej len prenajíateľ /
a

Nájomca: **Mgr. Imre Sabla**
nar.: XXXXXXXXXX
trvale bytom 946 36 Kravany nad Dunajom, č.244
občan Slovenskej republiky

/ ďalej len nájomca /

za nasledovných podmienok:

Článok II. Predmet zmluvy

1. Predmetom tejto zmluvy je nájom bytu číslo 7 s príslušenstvom, pozostávajúceho z troch izieb, predsiene, kuchyne, kúpeľne, WC a dvoch balkónov, na 2.poschodí obytného domu so súpisným číslom 403, v Kravanoch nad Dunajom, vchod číslo 1, katastrálne územie Kravany nad Dunajom, vedeného na Správe katastra v Komárne na LV číslo 425, na pozemku s parcelným číslom 3/6, zastavané plochy a nádvoria o výmere 206 m² .
2. V bode číslo 1.popísaný obytný dom so súpisným číslom 403, a v ňom nachádzajúci sa byt číslo 7 je vo výlučnom vlastníctve prenajíateľa.
3. Prenajíateľ prenajíma nájomcovi byt v bode číslo 1. v celosti.

Článok III. Učel zmluvy

Prenajíateľ prenajíma nájomcovi v článku II. popísaný byt **na bývanie**.

Článok IV. Doba nájmu

Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú do 31.10.2027, počnúc od 01.11.2024 .
Účastníci sa dohodli, že nájomca má prednostné právo po uplynutí tejto lehoty na ďalší nájom popísaného bytu po splnení všetkých podmienok nájmu .

Článok V. Výška nájomného a spôsob úhrady

Nájomca je povinný platiť nájomné a preddavky na fond opráv v zmysle VZN obce č.2/2019 o Podmienkach pridelovania nájomných bytov vo vlastníctve obce .
Výpočet nájomného a preddavku do fondu opráv tvorí neoddeliteľnú prílohu č.1 tejto zmluvy.
Zmluvné strany sa dohodli na výške mesačného nájomného v sume 188,40 Eur,
slovom: Stoosemdesiatosem eur štyridsať eurocentov .

Na zabezpečenie vykonania opráv, závad a bežnej údržby bytu počas trvania nájmu prenajíateľ bude požadovať od nájomcu úhradu preddavkov na fond opráv a to:

a) od 1 – do 5 rokov nájmu	0,10 €/m ² /mesiac
b) od 5 – do 15 rokov nájmu	0,17 €/m ² /mesiac
c) od 15 – do 30 rokov nájmu	0,66 €/m ² /mesiac

Opravy nad 20,- € vykonané v byte a v priestoroch nájomného bytu budú kompenzované z tohto fondu. Menšie opravy do 20,- € je povinný si nájomca sám uhradiť.

Nájomné a preddavok na fond opráv je splatné do 20. dňa bežného mesiaca na účet prenajíateľa, vedeného v Prima Banka, a.s. číslo účtu : IBAN: SK52 5600 0000 0038 0170 5020 , alebo v hotovosti do pokladne OcÚ.

Článok VI. Skončenie nájmu

1. Nájom bytu zanikne písomnou dohodou zmluvných strán, alebo písomnou výpoveďou.
2. Písomnou dohodou prenajíateľa a nájomcu zanikne nájom ku dňu dohodnutému, bez nároku nájomcu na bytovú náhradu.

3. 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. Na doručovanie písomnej výpovede nájmu bytu sa primerane použijú príslušné ustanovenia Občianskeho súdneho poriadku .

4. Prenajímateľ môže nájomcovi písomne určiť dlhšiu výpovednú lehota. Ak je daná výpoveď z dôvodu podľa § 711 ods. 1. písm.d / Občianskeho zákonníka, že nájomca nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu a preukáže, že ku dňu doručenia výpovede bol v hmotnej núdzi z objektívnych dôvodov, výpovedná lehota sa predlžuje o ochrannú lehota, ktorá trvá šesť mesiacov.

Článok VII. Výpoveď z nájmu

1. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu, ak:

a/ nájomca, alebo ten , kto je členom jeho domácnosti, poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory, alebo spoločné zariadenia v dome, alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, 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 tri mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa,

c/ je potrebné z dôvodu verejného záujmu s bytom alebo s domom naložiť tak, že byt nemožno užívať, alebo ak byt alebo dom vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní nemožno byt alebo dom najmenej počas šiestich mesiacov užívať,

d/ nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie.

2. Pri skončení nájmu bytu s výpoveďou prenajímateľa nájomca nemá právo na bytovú náhradu. Ak ide o dôvod hodný osobitného zreteľa, má nájomca právo na prístrešie.

3. Dôvod výpovede sa musí vo výpovedi skutkovo vymedziť tak, aby ho nebolo možné zameniť s iným dôvodom. Dôvod výpovede nemožno dodatočne meniť.

Článok VIII.

1. Nájomca je povinný zaplatiť finančnú zábezpeku 1.000,00,-Eur prenajímateľovi do 08.11.2024 do pokladne OcÚ v hotovosti alebo na osobitný účet zriadený na vedenie týchto finančných prostriedkov, č.ú.: IBAN SK29 5600 0000 0038 0170 3009, vedenej v Prima banka Slovensko,a.s. .

2. V prípade, že sa nájomca dostane do nepriaznivej finančnej situácie, môže prenajímateľ vykonať zápočet splatnej čiastky nákladov za užívanie bytu z tejto finančnej zábezpeky, až do úplného vyčerpania . V prípade skončenia nájmu a nevyčerpania finančnej zábezpeky na

nájomné sa zábezpeka vráti nájomcovi do 10 dní od skončenia zmluvy. Ak sa z finančnej zábezpeky čerpalo vráti sa len alikvotná čiastka zábezpeky.

Článok IX. Služby spojené s nájmom

Poplatok za vodné a spoločnú energiu sa účtuje nájomcovi samostatne v pravidelných časových intervaloch.

Prevádzkové náklady za spotrebu elektrickej energie a plynu je nájomca povinný uhrádzať priamo dodávateľovi. Vývoz septiku si nájomcovia uhrádzajú spoločne na vlastné náklady.

Článok X. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie.
2. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu v rozsahu dohodnutom v tejto zmluve.
3. Nájomca je povinný uhrádzať náklady spojené s obvyklým udržiavaním, t.j. bežná údržba predmetu nájmu.
4. Stavebné úpravy je nájomca oprávnený uskutočniť len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa.
5. Nájomca je povinný v prípade havárie alebo inej živeľnej udalosti, o ktorej vyrozumel neodkladne prenajímateľa, umožniť mu prístup k dôležitým zariadeniam objektu.
6. Poistenie vlastného majetku, zásob a podobne, sa nájomca zaväzuje zabezpečiť na vlastné náklady. V prípade poistnej udalosti bezodkladne informuje prenajímateľa.
7. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť na určitý čas do podnájmu tretej osobe.
8. Prenajímateľ je povinný zdržať sa konaní, ktorými by obmedzoval nájomcu pri užívaní predmetu nájmu.
9. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť predmet zmluvy v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na bežné opotrebenie.
10. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu predmetu nájmu.
11. Nájomca je povinný starať sa, udržiavať a dbať o zeleň s príslušenstvom patriacu k bytovému domu.

12. Nájomca je povinný predmet nájmu a vybavenia nájomného bytu zachovať v pôvodnom stave. Úpravy je nájomca oprávnený uskutočniť len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa.

XI.

Evidencia príslušníkov domácnosti

1. V Evidenčnom liste, ktorý je Prílohou č. 2 tejto Zmluvy je uvedený počet osôb žijúcich s nájomcom v spoločnej domácnosti a ich vzťah k nájomcovi v čase uzatvorenia tejto Zmluvy.
2. Nájomca v deň vzniku nájomného vzťahu oznámi prenajímateľovi príslušníkov domácnosti, ktorí budú s ním v predmetnom byte bývať, s uvedením mena, priezviska a rodného čísla.
3. Pri zmene počtu osôb, ktoré sú uvedené v Evidenčnom liste, nájomca túto skutočnosť oznámi prenajímateľovi najneskôr do 7 dní od jej vzniku. Podmienkou akceptácie oznámenia je príslušný písomný overený doklad (rodný list, rozsudok súdu, sobášny list, úmrtný list), prípadne písomný, úradne overený prejav vôle osoby, ktorá opúšťa spoločnú domácnosť.
4. Pri znížení počtu osôb žijúcich s nájomcom v spoločnej domácnosti trvajúcom dlhšie ako tri po sebe nasledujúce kalendárne mesiace alebo v prípade, ak nájomca nebude môcť sám byt po rovnakú dobu užívať, je povinný túto skutočnosť písomne v lehote uvedenej v ods. 3 tohto článku oznámiť prenajímateľovi. V prípade nesplnenia tejto povinnosti, nebude prenajímateľ pri vyhotovovaní vyúčtovania služieb za príslušný rok na dočasné zníženie počtu osôb v byte alebo dočasnú nemožnosť užívania bytu nájomcom prihliadať.
5. Pri trvalom znížení počtu osôb je súčasťou oznámenia písomný a overený prejav vôle osoby, ktorá byt opustila (pri maloletých osobách prejav vôle zákonného zástupcu), pri úmrtiach úmrtný list.
6. Pobyt osoby prechodne sa zdržujúcej v byte je nájomca povinný oznámiť prenajímateľovi vtedy, ak pobyt presahuje 10 dní.

Článok XII.

Záverečné ustanovenia

1. Všetky zmeny alebo dodatky k tejto zmluve sú povinné zmluvné strany vyhotoviť písomne, predložiť druhej strane na posúdenie a tieto nadobúdajú účinnosť až podpisom oboch strán.
2. Zmluvné strany si navzájom zodpovedajú za škody, ktoré spôsobia druhej zmluvnej strane nedodržaním tejto zmluvy, alebo zavineným konaním alebo opomenutím.
3. Práva a povinnosti zmluvných strán touto zmluvou výslovne neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka v platnom znení.

4. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch vyhotoveniach rovnakej právnej sily, z ktorých po jednom obdrží každá zo zmluvných strán.

5. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania a účinnosť dňom zverejnenia v CRZ.

6. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzatvorili na základe ich slobodnej vôle, zmluva nebola uzatvorená v tiesni a zmluvná voľnosť nebola obmedzená, ustanovenia zmluvy vyjadrujú ich slobodnú, vážnu, určitú a zrozumiteľnú vôľu, jej obsahu rozumejú a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú..

V Kravanoch nad Dunajom , dňa 31.10.2024

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

.....V.Ľ.....

Ing. Gabriel Duka
starosta obce

.....V.Ľ.....

Mgr. Imre Sabla

PRÍLOHA č. 1

Výpočet nájomného na 3 izbový byt

- podlahová plocha: $75,90 \text{ m}^2 \times 1,8219^* = 138,2822 \text{ €}$

Výpočet príspevku do fondu opráv

a) od 1 – do 5 rokov nájmu $0,10 \text{ €/m}^2 \text{ /mesiac } 75,90 \text{ m}^2 \times 0,10 = 7,59 \text{ Eur}$

b) od 5 – do 15 rokov nájmu $0,17 \text{ €/m}^2 \text{ /mesiac } 75,90 \text{ m}^2 \times 0,17 = 12,90 \text{ Eur}$

c) od 15 – do 30 rokov nájmu $0,66 \text{ €/m}^2 \text{ /mesiac } 75,90 \text{ m}^2 \times 0,66 = 50,09 \text{ Eur}$

* výška úveru pripadajúca na 1 m²

Výpočet do fondu opráv za obdobie 01.10.2024 do 30.11.2026

- $75,90 \text{ m}^2 \times 0,66 \text{ €} = 50,10 \text{ €/mesiac}$

Celkom nájomné za obdobie 01.11.2024 do 31.10.2027 je

$138,2822 + 50,10 = 188,3822$ zaokrúhlene: **188,40 €/mesiac**

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

.....v.r.....
Ing. Gabriel Duka, starosta obce

.....v.r.....
Mgr. Imre Sabla

Príloha č. 2. Evidenčný list

Nájomcom bytu č. 7 obytného domu so súpisným číslom 403 v Kravanoch nad Dunajom je
odo dňa 01.11.2024

meno, priezvisko, titul : Imre Sabla Mgr.

rodné priezvisko : Sabla

dátum narodenia/ rod.č. : [REDACTED]

rodinný stav : slobodný

V predmetnom byte budú bývať 2 osoby (vrátane nájomníka):

meno, priezvisko a dátum narodenia

meno, priezvisko, titul : Imre Sabla Mgr.

dátum narodenia [REDACTED]

meno, priezvisko, titul : Blanka Trenčíková

dátum narodenia : [REDACTED]

**Nájomca sa v predmetnom byte bude zdržiavať, kontaktná adresa pre doručovanie
predpisov úhrad a vyúčtovanie služieb: Kravany nad Dunajom č. 403.**