Nájomná zmluva

uzavretá v zmysle ust. § 685 a nasl. **občianskeho zákonníka** ako aj v spojení s ust. zák.čís. 189/92 Zb., o nájme bytu

---

uzavretá medzi účastníkmi dňa : 30.08.2023

1/ **O b e c D U B N Í K,** 941 35 D u b n í k
zastúpená starostom obce Ing. Jozefom Ostrodickým
IČO : 00308889

ako **p r e n a j í m a t e ľ**

a

2/ Veronika Pihácseková, nar. ..... , 941 35 Dubník 480

ako **n á j o m c a**

I.
Predmet nájmu a opis bytu a príslušenstva

Obec Dubník je vlastníčkou bytového domu, súp. č. 854, v ktorom sa nachádza nájomný **byt č.4** pre fyzické osoby. Bytový dom sa nachádza v kat.úz. obce **DUBNÍK** a je vedený na **LV číslo 1**.

Podpísaný starosta obce p r e h l a s u j e, že **byt číslo 4** nachádzajúci sa na prízemí vľavo pozostávajúci z 3 izieb a príslušenstva, s podlahovou plochou bytu 79,63 m^2, vrátane spoločných častí – vchody, chodby, schodište a spoločných zariadení, a to hromozvod, vodovodná, plynová, elektrická prípojka, kanalizačná prípojka k ČOV, ako aj zastavaná plocha parc. číslo 335/7, **p r e n a j í m a** Obec Dubník nájomcovi Veronike Pihácsekovej.

II.

Podpísaný nájomca p r e h l a s u j e , že byt, spoločné časti, spoločné zariadenia, zastavanú plochu uvedené v ust. čl. 1 tejto zmluvy si od obce **p r e n a j í m a .**

S nájomcom budú užívať byt ďalšie 2 osoby, čo tvorí počet členov domácnosti spolu s nájomcom 3 osoby. Nájomca sa zaväzuje zmenu v počte osôb tvoriacich jeho domácnosť oznamovať prenajímateľovi do 5 dní od nastania zmeny.

III.
Rozsah užívania

Nájomná zmluva sa uzatvára na **dobu určitú** so začiatkom **od 01.09.2023 do 30.11.2023.**

Po skončení nájmu prenajímateľ nebude povinný poskytnúť nájomcom náhradný byt. Po uplynutí tejto doby, v prípade, že bude nájomca naďalej spĺňať kritéria o sociálnej odkázanosti – mesačný príjem nájomcu a osôb s ním bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu, nebude prevyšovať trojnásobok životného minima vypočítaného pre žiadateľa a osoby, ktorých príjem sa posudzuje spoločne – prenajímateľ sa zaväzuje, že uzavrie nájomnú zmluvu opakovane najviac na dobu 3 rokov.

Opakované uzavretie nájomnej zmluvy bude možné len v tom prípade, ak u nájomcu nebudú dôvody na skončenie nájmu podľa v ust. § 711 Občianskeho zákonníka.

Takýmito dôvodmi na skončenie nájmu bude ak:

- nájomca alebo členovia jeho domácnosti hrubo poškodia prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné časti, spoločné zariadenia,

- nájomca bude sústavne narušovať pokojné bývanie ostatných nájomcov, bude ohrozovať bezpečnosť alebo dobré mravy v bytovom dome,

- nájomca bude hrubo porušovať svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatí nájomné alebo úhradu z plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace, alebo tým, že prenechá byt do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa tretím osobám alebo tretej osobe,

- je potrebné z dôvodov obecného - verejného záujmu s bytom alebo bytovým domom naložiť tak, že byt nemožno užívať alebo, ak byt vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní byt nemožno alebo bytový dom nemožno užívať počas šiestich mesiacov.

O možnosti opakovaného nájmu bude prenajímateľ informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.

Výpovedná doba je 3 mesiace.

IV.
Nájomné a úhrada za plnenia spojené s užívaním bytu

1/ Nájomné za n á j o m **bytu** je dohodnuté mesačne vo výške : **151.- EUR**, a nájomca je povinný platiť ho mesiac vopred v pravidelných mesačných splátkach vždy k 25-temu dňu predchádzajúceho mesiaca v hotovosti do pokladne obce alebo prevodom na účet obce v PRIMA banke Nové Zámky č., SK5056000000002256804001 VS: 8544, KS: 0558 tak, aby k 25-temu dňu úhrada bola vykonaná.

2/ Nájomné za nájom pozemku - zastavanej plochy a dvora vedené pre kat.úz. obce **Dubník** na LV číslo **1** bude dohodnuté v osobitnej zmluve o nájme pozemku podľa zmluvných podmienok schvaľovaných obecným zastupiteľstvom pre nájom obecného majetku.

3/ Na zabezpečenie platenia nájomného, poplatku z omeškania a zmluvnej pokuty bola zaplatená **zábezpeka** vo výške **302.- EUR**.

Zaplatená zábezpeka je zábezpeka na platenie nájomného, poplatku z omeškania a zmluvnej pokuty podľa nájomnej zmluvy.

Zo zaplatenej zábezpeky sa bude platiť dlžné nájomné v prípade meškania dlhšom ako 2 mesiace, poplatok z omeškania, ako aj zmluvná pokuta.

Zo zaplatenej zábezpeky prenajímateľ môže pri skončení nájmu započítať škodu spôsobenú nájomcom na prenajatom byte a spoločných častiach a zariadeniach určenú zástupcami prenajímateľa na základe skutočne vynaložených nákladov na odstránenie spôsobenej škody.

Celá výška zábezpeky musí zostať v nezmenenej výške počas celej doby nájmu.

V prípade, že príde k výpovedi z nájmu, je možné posledné 2 mesiace trvania nájmu platiť nájomné a fond opráv zo zloženej zábezpeky.

Zaplatená zábezpeka bude u budúceho prenajímateľa evidovaná na osobitnom účte.

Prenajímateľ výnimočne môže použiť zloženú zábezpeku na úhradu splátky úveru poskytnutého na výstavbu bytového domu, v ktorom sa nachádza prenajatý byt s podmienkou, že použitá suma splátky bude splatená na osobitný účet do konca rozpočtového roku z príjmov obce.

Pri skončení nájmu a odovzdaní bytu prenajímateľovi bude zábezpeka vrátená nájomcovi do 30 dní odo dňa skončenia nájmu.

Pri uzavretí nájomnej zmluvy – pri opakovaní nájmu na ten istý byt bude možné zábezpeku započítať na zloženie zábezpeky podľa tejto ďalšej zmluvy.

4/ Nájomné uvedené v ods. 1/ tohto článku bude platiť 1 rok odo dňa uzatvorenia tejto zmluvy. Po uplynutí 1 roka bude platiť dovtedy, kým nepríde k zmene podľa ods. 5/ tohto článku zmluvy.

5/ K zmene výšky nájomného príde na základe rozhodnutia prenajímateľa po predchádzajúcom prerokovaní s nájomcom vtedy, ak príde k nárastu výdavkov platených prenajímateľom na prenajatý bytový dom.

V.

Účastníci sa dohodli, že **nájomca bude vytvárať fond opráv**.

Prostriedky do fondu opráv sa budú od 01.01.2011 platiť mesačne vždy k 25-temu dňu predchádzajúceho mesiaca bankovým prevodom na účet Obce Dubník v PRIMA banke Nové Zámky, č: SK5056000000002256804001, VS: 8544, KS: 0558 tak, aby k 25-temu dňu úhrada bola vykonaná.

Výška sumy fondu opráv je dohodnutá mesačne na 5.- EUR.

Fond opráv bude možné použiť aj na vybudovanie časti oplotenia, terénnych úprav, vybudovania zelene parcely, na ktorej stojí bytový dom, ako aj priľahlý pozemok použitý na výstavbu.

V prípade, že príde k opakovanému nájmu nájomca bude mesačne platiť čiastku vo výške podľa dohody nájomcov, najmenej však v sume predchádzajúceho nájomného obdobia navýšeného o nárast výdavkov platených prenajímateľom na prenajatý bytový dom na **fond opráv** presahujúcich bežné opravy a údržby, na opravy a údržby spoločných častí, spoločných zariadení. Nespotrebované prostriedky fondu opráv sa prenesú ďalšiemu nájomcovi.

VI.

Drobné opravy a údržby v byte a náklady spojené s drobnými opravami a údržbami si bude zabezpečovať a hradiť nájomca z vlastných prostriedkov.

Pojem drobných opráv a náklady spojené s bežnou opravou a údržbou stanovuje nar. vl. čís. 87/95 Z.z. a je pre účastníkov záväzné.

VII.

Úhradu za elektrinu a plyn v byte bude nájomca znášať z vlastných prostriedkov priamo dodávateľovi energií. Za vodu spotrebovanú v byte, elektrinu za spoločné priestory, ČOV, vodu zo spoločných priestorov, bude nájomca platiť mesačne zálohu **30.- EUR** vždy k 25-temu dňu predchádzajúceho mesiaca bankovým prevodom na účet obce Dubník vedenom v PRIMA banke Slovensko, a.s., pobočke Nové Zámky č.: SK5056000000002256804001, VS: 8544, KS: 0558 alebo do pokladne Obce Dubník tak, aby k 25-temu dňu bola úhrada vykonaná. Vyúčtovanie záloh sa vykoná po obdržaní faktúr o skutočnej spotrebe od dodávateľov, najmenej raz ročne. Skutočná spotreba sa rozpočítava na osoby užívajúce prenajaté priestory.

VIII.

Ostatné ujednania

Prenajatý byt, prenajímateľ odovzdá nájomcovi v stave spôsobilom na užívanie a zabezpečenom na plné a riadne užívanie.

IX.

Nájomca bude povinný užívať byt, spoločné časti, spoločné zariadenia, zastavanú plochu starostlivo, ako aj vytvárať prostredie zabezpečujúce takýto riadny výkon práv aj pre ostatných nájomcov v susedstve.

X.

Prenajímateľ je povinný byt udržiavať v stave spôsobilom na bývanie, opravy a údržby presahujúce bežné opravy a údržby uvedené v nar. vl.č. 87/95 Z.z. je povinný prenajímateľ vykonať do 30 dní. V prípade, že do vyššie uvedenej dohodnutej doby, prenajímateľ závady neodstráni, má právo nájomca si ich odstrániť sám a náklady spojené s

týmito opravami a od prenajímateľa požadovať náhradu účelne vynaložených nákladov, ak si ich uplatní v lehote do 6 mesiacov od vykonania opráv u prenajímateľa.

XI.

Nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu vykonania tých opráv, ktoré sa vykonávajú na náklady prenajímateľa, najneskôr v lehote 15 dní a umožniť vykonanie týchto opráv.

V prípade, že nájomca nedodrží tento postup, zodpovedá prenajímateľovi za škodu, ktorú týmto spôsobil.

Ak nájomca nevykoná včas bežné opravy a údržby, ktoré je povinný na svoje náklady vykonať, prenajímateľ tieto opravy vykoná a od nájomcu môže požadovať náhradu týchto nákladov.

Nájomca zodpovedá a je povinný odstrániť všetky závady na vlastné náklady, ktoré spôsobil sám, alebo osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, či už v prenajatom byte alebo na spoločných zariadeniach alebo spoločných častiach bytového domu.

XII.

Nájomca môže vykonať stavebné úpravy v byte a v spoločných častiach a zariadeniach bytového domu len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.

V prípade, že nájomca nedodrží tento postup, bude musieť na vlastné náklady byt a ostatné priestory uviesť do pôvodného stavu. V prípade, že toto nevykoná, prenajímateľ uvedie byt do pôvodného stavu a má právo požadovať s týmto spojenú úhradu nákladov.

XIII.

Prenajímateľ bude oprávnený vykonať stavebné úpravy v byte len s písomným súhlasom nájomcu. Tento súhlas nie je potrebný, ak sa stavebné úpravy vykonávajú na základe rozhodnutia orgánu štátnej zdravotnej správy. V prípade, že sa stavebné úpravy vykonávajú na základe rozhodnutia orgánu štátnej zdravotnej správy je nájomca povinný umožniť vykonanie týchto opráv.

XIV.

Prenajímateľ prostredníctvom povereného zástupcu, samostatne alebo aj za prítomnosti zamestnancov Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR, krajského stavebného úradu a iných kontrolných orgánov má právo prekontrolovať stav bytu a dodržiavanie tejto nájomnej zmluvy.

Podpísaní účastníci zhodne vyhlasujeme, že sme sa dohodli v zmysle ust. § 544 a nasl. Občianskeho zákonníka na zmluvnej pokute. Zmluvnú pokutu vo výške 33,19 EUR mesačne zaplatí nájomca v tom mesiaci, v ktorom neumožní prenajímateľovi vykonať obhliadku bytu aspoň 1x mesačne prostredníctvom povereného zástupcu prenajímateľa.

XV.

Nájomné bytu zanikne uplynutím doby, na ktorú sa dojednal.

Neumožnenie obhliadky bytu, príslušenstva a spoločných zariadení v zmysle č. XIV. je dôvodom na výpoveď z nájmu zo strany prenajímateľa.

Skončením nájmu nevznikne prenajímateľovi povinnosť poskytnúť nájomcovi náhradný byt.

XVI.

Právne účinky tejto zmluvy nastanú dňom 01.09.2023, ktorý deň je nasledujúcim dňom po zverejnení nájomnej zmluvy.

XVII.

Podpísaní účastníci zhodne p r e h l a s u j e m e , že zmluva vyjadruje našu skutočnú a slobodnú vôľu, obsahu sme porozumeli a na znak porozumenia ju vlastnoručne podpísali.

XVIII.
Záverečné ustanovenia

Podpísaní účastníci vyhlasujeme, že podpísaním tejto zmluvy výslovnej udeľujeme súhlas so spracúvaním osobných údajov v zmysle zákona č. 18/2018 Z.z. o ochrane osobných údajov a ich používanie v informačnom systéme. Poskytovanie osobných údajov tretím osobám v súvislosti s nájmom bytu v súlade s osobitnými zákonmi platnými v tejto oblasti počas trvania nájomného vzťahu alebo počas trvania doby užívania bytu bez právneho nároku.

Zmluva je vyhotovená v 2 exemplároch, 1 x pre prenajímateľa a 1x pre nájomcu.

V neupravených vzťahoch sa riadia účastníci ust. Občianskeho zákonníka, zákona číslo 189/92 Zb. v znení neskorších predpisov a zák. číslo 443/2010 Z.z. v znení neskorších predpisov.

V Dubníku dňa : 30.08.2023

_____	_____
Ing. Jozef Ostrodický	**Veronika Pihácseková**
starosta obce	**nájomca**