

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 : 28.02.2025

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

/ Lenka Čapuchová, nar. , r.č. , bytom 941 35
Dubník 854/1,

Štefan Čapucha, nar. , r.č. , bytom 941 35 Dubník 854/1

ako **n á j o m c o v i a**

I.

Predmet nájmu a opis bytu a príslušenstva

Obec Dubník je vlastníčkou bytového domu, súp. č. **854 B**, 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 m², 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 nájomcom Lenke Čapuchovej a Štefanovi Čapuchovi.

II.

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

S nájomcami bude užívať byt ďalšia osoba, čo tvorí počet členov domácnosti spolu s nájomcami **3 osoby**. Nájomcovia sa zaväzujú 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 01.03.2025 do 29.02.2028**.

Po skončení nájmu prenajímateľ nebude povinný poskytnúť nájomcom náhradný byt. Po uplynutí tejto doby, v prípade, že bude nájomca naďalej splňať 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 nájomcovia sú povinní 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., IBAN: SK50 5600 0000 0022 5680 4001, 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 nájomcami 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 nájomcom 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 nájomcami vtedy, ak príde k nárastu výdavkov platených prenajímateľom na prenajatý bytový dom.

V.

Účastníci sa dohodli, že **nájomcovia budú 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 v PRIMA banke Nové Zámky č., SK50 5600 0000 0022 5680 4001, 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 častí oplotenia, terénnych úprav, vybudovania zelene parcely, na ktorej stojí bytový dom, ako aj príľahlý pozemok použitý na výstavbu.

V prípade, že príde k opakovanému nájmu nájomcovia budú 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 budú zabezpečovať a hradieť nájomcovia z vlastných prostriedkov.

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

VII.

Úhradu za elektrinu a plyn v byte budú nájomcovia znášať z vlastných prostriedkov priamo dodávateľovi energií. Za vodu spotrebovanú v byte, elektrinu za spoločné priestory, ČOV, vodu zo spoločných priestorov, budú nájomcovia platiť mesačne zálohu **50,-EUR** vždy k 25-temu dňu predchádzajúceho mesiaca bankovým prevodom na účet obce v PRIMA banke Nové Zámky č., SK50 5600 0000 0022 5680 4001, 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 nájomcom v stave spôsobilom na užívanie a zabezpečenom na plné a riadne užívanie.

IX.

Nájomcovia budú povinní 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, nájomcovia majú právo si ich odstrániť sami a od prenajímateľa si požadovať náhradu účelne vynaložených nákladov na tieto opravy, ak si ich uplatnia u prenajímateľa v lehote do 6 mesiacov od vykonania opráv.

XI.

Nájomcovia sú povinní 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 nájomcovia nedodržia tento postup, zodpovedajú prenajímateľovi za škodu, ktorú týmto spôsobili.

Ak nájomcovia nevykonajú včas bežné opravy a údržby, ktoré sú povinní na svoje náklady vykonať, prenajímateľ tieto opravy vykoná a od nájomcov môže požadovať náhradu týchto nákladov.

XVIII.

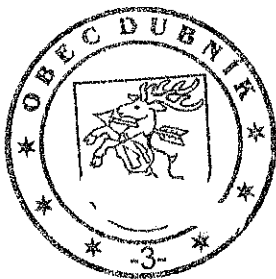
Závěrečné ustanovenia

Podpísaní účastníci vyhlasujeme, že podpísaním tejto zmluvy výslovnej udeľujeme súhlas so spracúvaním osobných údajov v zmysle ust. § 11 zákona č. 122/2013 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 1 x pre nájomcov.

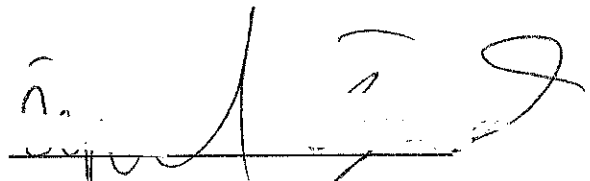
V neupravených vzťahoch sa riadia účastníci ust. Občianskeho zákonníka, zákona číslo 189/92 Zb. v znení neskorších predpisov a zák. číslo 443/2010 Z.z. v znení neskorších predpisov.

V Dubníku dňa : 28.02.2025




Ing. Jozef Ostrodický

starosta obce


Lenka Čapuchová

Štefan Čapucha

Nájomcovia zodpovedajú a sú povinní odstrániť všetky závady na vlastné náklady, ktoré spôsobili sami, alebo osoby, ktoré s nimi žijú v spoločnej domácnosti, či už v prenajatom byte alebo na spoločných zariadeniach alebo spoločných častiach bytového domu.

XII.

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

V prípade, že nájomcovia nedodržia tento postup, budú musieť na vlastné náklady byt a ostatné priestory uviesť do pôvodného stavu. V prípade, že toto nevykonajú, 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 nájomcov. 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 sú nájomcovia povinní 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 zaplatia nájomcovia v tom mesiaci, v ktorom neumožnia 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 nájomcom náhradný byt.

XVI.

Právne účinky tejto zmluvy nastanú dňom 01.03.2025, 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.