

Nájomná zmluva **č. 528-001/2024-22-13**

uzatvorená podľa § 685 Občianskeho zákonníka, ako aj § 12, ods. 4 zák. č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov medzi účastníkmi:

Prenajímateľ: **OBEC ČECHYNCE**
Zastúpená starostom obce Róbertom Kupečekom
sídlo: Hlavná ulica 112/74, 951 07 Čechynce
IČO: 00308315
DIČ: 2021252750
Bankové spojenie: ČSOB
Číslo účtu IBAN: SK38 7500 0000 0040 3041 6195

Nájomca: **Meno a priezvisko: Matúš Havlík**
Rodné číslo:
Bydlisko: **Nitrianska ulica 422/170, 951 07 Čechynce**

takto:

I. **Preambula**

Táto nájomná zmluva upravuje nájom bytu postaveného s podporou štátu prostredníctvom príspevkov Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky a úverov zo Štátneho fondu rozvoja bývania a je uzatvorená podľa ustanovení § 685 a nasledujúceho zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov, podľa Všeobecne záväzného nariadenia obce Čechynce č. 1/2020 o podmienkach pridelenia nájomných bytov postavených s podporou štátu, Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja a z úveru Štátneho fondu rozvoja bývania SR schváleného Obecným zastupiteľstvom v Čechynciach dňa 17.2.2020, ktoré nadobudlo účinnosť dňa 6.3.2020, ako aj zákona č. 443/2010 Z.z o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov.

II. **Predmet nájmu**

Predmetom nájmu podľa nájomnej zmluvy je prenájom bytu.

Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania **dvojizbový byt, číslo 13** nachádzajúci sa na 3. nadzemnom podlaží, vchod č. 2 v nájomnom bytovom dome súp. číslo **422**, orient. číslo **170** na parc.č. 978/53 v kat. území Čechynce vrátane vybavenia bytu, ktoré je presne špecifikované v Evidenčnom liste pre výpočet nájomného a služieb tvoriacom neoddeliteľnú súčasť tejto nájomnej zmluvy a príslušenstvo bytu, ktoré je rovnako presne špecifikované v Evidenčnom liste pre výpočet nájomného a služieb tvoriacom neoddeliteľnú súčasť tejto nájomnej zmluvy; a spoločné priestory a spoločné zariadenia nájomného bytového domu na par. č. 978/53 v kat. území Čechynce.

III. Predmet zmluvy

Prenajímateľ prenecháva za odplatu – nájomné a úhradu za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu dohodnuté v článku VII. tejto nájomnej zmluvy nájomcovi predmet nájmu (byt s príslušenstvom, spoločné priestory a spoločné zariadenia obytného domu) uvedený v článku II. tejto nájomnej zmluvy, aby ho nájomca počas trvania nájomného vzťahu užíval.

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 zmluvy.

Nájomca vstupuje do užívania predmetu nájmu uvedeného v článku II. tejto nájomnej zmluvy dňom účinnosti tejto nájomnej zmluvy.

Kvalita, vybavenie, charakteristika predmetu nájmu, stav 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.

IV. Doba nájmu

Táto nájomná zmluva je uzatvorená na dobu určitú **od 1.1.2025 do 31.12.2027**
Platnosť tejto nájomnej zmluvy nastáva jej podpisom obomi zmluvnými stranami.

V. Práva a povinnosti prenajímateľa

Po skončení doby na ktorú bola uzavretá táto nájomná zmluva je prenajímateľ povinný opätovne uzavrieť nájomnú zmluvu s nájomcom, ak nájomca o to požiada najneskôr do dvoch mesiacov pred skončením doby nájmu.

Prenajímateľ má počas platnosti tejto nájomnej zmluvy právo na nájomné a na úhradu za plnenie poskytované s užívaním predmetu nájmu dohodnuté podľa článku VII. tejto nájomnej zmluvy.

Prenajímateľ a ním poverené osoby (najmä správca bytového domu) je oprávnený požadovať prístup k predmetu nájmu za účelom vykonania kontroly či nájomca predmet nájmu riadne užíva a či riadne požíva plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu, ako aj za účelom vykonania opráv, ktoré znáša prenajímateľ a nájomca je povinný tento prístup prenajímateľovi a ním povereným osobám umožniť v súlade s § 18 zákona 443/2010 Z.z. v znení neskorších predpisov.

Prenajímateľ je povinný prenechať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie.

Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon všetkých jeho práv spojených s riadnym užívaním predmetu nájmu.

Prenajímateľ je povinný oboznámiť nájomcu so skutočným a právnym stavom predmetu nájmu, ako aj so všetkými zmenami skutočného a právneho stavu predmetu nájmu.

Prenajímateľ 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.

Prenajímateľ je oprávnený vykonávať stavebné úpravy bytu, ktorý je predmetom nájmu a iné podstatné zmeny v byte, ktorý je predmetom nájmu iba so súhlasom nájomcu. Ak prenájomca vykonáva také úpravy na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, je nájomca povinný ich vykonanie umožniť, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.

Prenajímateľ je oprávnený v prípade, že počas doby nájmu vznikne dôvod na použitie finančnej zábezpeky podľa článku IX. 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 dlhujúcej sumy použiť na splácanie nájomného, úhrady za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu a nákladov za prípadné poškodenie predmetu nájmu a to do úplného vyčerpania finančnej zábezpeky. Finančná zábezpeka však musí byť nájomcom následne doplnená do pôvodnej výšky a to najneskôr do 90-tich kalendárnych dní odo dňa čerpania zábezpeky.

Prenajímateľ bude informovať nájomcu o možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy minimálne 3 mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.

VI.

Práva a povinnosti nájomcu

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 priestory a spoločné zariadenia bytového domu), ako aj právo požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu.

Po skončení doby, na ktorú bola uzatvorená táto nájomná zmluva má nájomca právo na opätovné uzavretie nájomnej zmluvy.

O opätovné uzavretie nájomnej zmluvy je nájomca prenájomcu povinný písomne požiadať najneskôr dva mesiace pred skončením doby nájmu podľa tejto nájomnej zmluvy.

Nájomca je povinný predmet nájmu užívať nepretržite.

Nájomca je povinný predmet nájmu užívať riadne a tiež plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu.

Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu, ani jeho časť do prenájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenájomcu.

Nájomca nie je oprávnený uskutočniť ani akúkoľvek inú dispozíciu s bytom (výmena bytu, prijatie ďalších osôb do bytu a pod.) bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenájomcu.

Nájomca je povinný počnúc účinnosťou tejto nájomnej zmluvy poskytovať prenájomcu nájomné ako aj úhradu za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu podľa článku VII. tejto nájomnej zmluvy.

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 do výšky 33,00 €.

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., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.

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.

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

Nájomca je povinný uhradiť náklady v plnej výške za závady a poškodenia, ktoré v byte, ktorý je predmetom nájmu podľa tejto nájomnej zmluvy spôsobí. Taktiež v spoločných priestoroch a spoločných zariadeniach bytového domu, ktoré spôsobí sám alebo osoby s ním bývajúce. Ak nájomca nesplní túto svoju povinnosť, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.

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.

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

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

Nájomca je povinný vykonávať spolu s nájomcami ostatných bytov v bytovom dome upratovanie spoločných priestorov a spoločných zariadení bytového domu.

Nájomca je povinný vykonávať spolu s nájomcami ostatných bytov v bytovom dome všetky práce spojené s bežnou starostlivosťou o pozemky príľahlé k obytnému domu.

Počas doby nájmu umožní nájomca a osoby tvoriace jeho domácnosť vstup do bytu zamestnancom ministerstva, príslušného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu.

VII.

Nájomné a úhrada za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu

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.

Nájomné za užívanie predmetu nájmu a úhradu za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu je nájomca povinný uhrádzať mesačne za bežný kalendárny mesiac do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca na účet obce Čechynce, vedenom v **ČSOB, číslo účtu IBAN: SK38 7500 0000 0040 3041 6195** na základe predloženého zúčtovania. Variabilný symbol je uvedený na mesačnom zúčtovaní nájmu.

Úhrada za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu je zálohová a voči skutočným nákladom sa vyúčtováva raz ročne.

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

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. Nájomca berie na vedomie, že neplatenie nájomného môže byť dôvodom vypovedania nájomnej zmluvy zo strany prenajímateľa podľa § 711 ods. 1 písm. d) zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.

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

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 plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu.

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.

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.

VIII.

Skončenie nájmu

Uplynutie doby

Zmluvný vzťah medzi účastníkmi tejto nájomnej zmluvy končí uplynutím doby na ktorú bolo jeho trvanie podľa článku IV. tejto nájomnej zmluvy obmedzené.

Dohoda

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.

Výpoveď

Zmluvný vzťah medzi účastníkmi tejto nájomnej zmluvy je možné počas jeho trvania ukončiť na základe výpovede jednej zo zmluvných strán.

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.

Ak bola daná písomná výpoveď, končí sa nájom bytu uplynutím výpovednej doby, ktorá je 1 mesiac a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúcom po mesiaci v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.

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.

Spoločné ustanovenie k ukončeniu nájmu

Ak sa nájom skončí, je nájomca povinný vrátiť predmet nájmu vypratý v stave, ktorý zodpovedá riadnemu užívaniu predmetu nájmu počas trvania nájomného vzťahu s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie. 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 opotrebovanie.

Prenajímateľ po skončení nájmu nie je povinný uhradiť nájomcovi náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal na predmete nájmu. V prípade, že stavebné úpravy a iné podstatné zmeny zvýšia kvalitu a vybavenie bytu prenajímateľ nebude požadovať uvedenie predmetu nájmu do pôvodného stavu.

IX. Osobitné ustanovenie

Nájomca zloží finančnú zábezpeku vo výške šesťmesačného nájomného do 10 kalendárnych dní od podpísania nájomnej zmluvy.

Prijatá finančná zábezpeka sa použije na splácanie nájomného, úhrady plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu a nákladov za prípadné poškodenie predmetu nájmu.

V prípade, že počas doby nájmu nevznikne dôvod na použitie finančnej zábezpeky na splácanie nájomného, úhrady 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 30 kalendárnych dní od skončenia nájmu. V prípade opätovného uzatvorenia nájomnej zmluvy podľa čl. VI. tejto zmluvy sa zábezpeka nájomcovi nevracia.

V prípade, že počas doby nájmu vznikne dôvod na použitie uvedenej finančnej zábezpeky na splácanie nájomného, úhrady za plnenie 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 o zníženie sumy z finančnej zábezpeky, ktorá bola prenajímateľom použitá na splácanie nájomného, úhrady spojené s užívaním predmetu nájmu a nákladov za prípadné poškodenie predmetu nájmu.

X. Záverečné ustanovenia

Akéoľvek zmeny alebo doplnky tejto zmluvy je potrebné vypracovať v písomnej forme, ale platnými a účinnými sa stanú až po ich podpise oboma zmluvnými stranami.

Ostatné práva a povinnosti zmluvných strán sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ďalších relevantných všeobecne právnych predpisov.

Zmluva bola účastníkmi prečítaná a keďže znenie tejto zmluvy je v súlade s prejavom ich slobodnej a vážnej vôle, bola nimi na znak súhlasu podpísaná.

Podpísaný nájomca podpisom tejto zmluvy vyjadruje v zmysle zákona NR SR č.18/2018 Z.z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov a Nariadenia EP a R (EÚ) 2016/679 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe Obci Čechynce, na účely súvisiace s nájomným vzťahom podľa tejto zmluvy, po dobu nevyhnutnú k spracovaniu týchto údajov. Obec Čechynce prehlasuje, že osobné údaje použije len k vyššie uvedenému účelu.

V Čechynciach, dňa 12.12.2024

prenajímatel'



nájomca

EVIDENČNÝ LIST č. 1

ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť Nájomnej zmluvy č. 528-001/2024-22-13

Prenajímateľ: Obec Čechynce		Nájomný bytový dom č. : 422/170
Nájomca: Matúš Havlík, nar. [REDACTED]		Byt číslo: 13
		Poloha bytu: 3. nadzemné podlažie
1. Údaje o byte		
Plocha bytu bez balkóna	56,83 m2	
Balkón	3,02 m2	
Spolu plocha bytu + balkón	59,85 m2	
Vybavenie bytu: vodovodné, kanalizačné, elektrické a plynové prípojky, okrem tých, ktoré sú určené na spoločné užívanie		
Zariadenie bytu:	kuchyňa	- kuchynská linka - svietidlo nad kuchynskou linkou - stropné svietidlo - kombinovaný sporák - odsávač pár - kuchynský dres s vodovodnou batériou - panelový radiátor - podlaha keramická dlažba - keramický obklad za kuchynskou linkou
	kúpeľňa	- umývadlo s vodovodnou batériou - plechová vaňa s vodovodnou batériou - stropné svietidlo - zariadenie na osadenie automatickej pračky - podlaha keramická dlažba - keramický obklad - elektrický ohrievač
	WC	-záchodová misa, -stropné svietidlo -podlaha keramická dlažba -keramický obklad
	chodba	-stropné svietidlo, - domový telefón, - podlaha keramická dlažba
	izby	- panelový radiátor, - podlaha PVC krytina
Vstupné bytové dvere sú bezpečnostné, s požiarnou odolnosťou minimálne 30 minút.		
Technický stav bytu:	- primerane opotrebovaný jeho veku	
Technický stav zariadenia bytu:	- primerane opotrebované jeho veku	

2. Údaje o osobách v byte (okrem nájomcu)		
Meno a priezvisko	Dátum narodenia	Príbuzenský pomer
Veronika Rybanská		priateľka
3. Nájom a preddavky za služby spojené s užívaním bytu		
Nájom (2,40/m2)	143,64 €/mesačne	
Elektrina – spoločné priestory	podľa zálohových faktúr mesačne	
Plyn - kúrenie	podľa zálohových faktúr mesačne	
Voda studená	podľa štvrt'ročného odpočtu na vodomere, cena je určená dodávateľskou faktúrou dodávateľa vody	
Voda teplá	podľa štvrt'ročného odpočtu na vodomere 4,64 €/m3	
Poistné za stavbu	1,76 €/mesačne	
Zábezpeka	861,84 € jednorázovo	

V Čechynčiach, dňa 12.12.2024

.....
prenajímateľ

.....
nájomca