

Nájomná zmluva

uzavretá podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka a podľa § 12 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní medzi

Prenajímateľom:

Obec Veľká Paka
189, 930 51 Veľká Paka
IČO: 00305791
DIČ: 2020370132
Bankové spojenie: VÚB, a.s.
IBAN: SK52 0200 0000 0025 5885 7459
zast.: Mgr. Ivan Seňan, starosta obce
(ďalej len ako „prenajímateľ“)

Nájomca:

Renáta Kud
Veľká Pa
93051
nar. 1963
(ďalej len ako „nájomca“)

Čl. I Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti: bytu č. 8, nachádzajúceho sa v bytovom dome 12 BJ, vchod č. 2 (B), súpisné č. domu 442, v kat. území Veľká Paka, evidovaného Správou katastra Dunajská Streda na LV č. 1097, ktorý je postavený na parc. reg. „C“ č. 44/12 (ďalej len „byt“). Spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu, ktorý prislúcha k bytu je o veľkosti 1/12.

Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti pozemku parc. reg. „C“, č. 44/10 druh pozemku zastavané plochy a nádvoria v kat. území Veľká Paka evidovaného Správou katastra Dunajská Streda na LV č. 1097.

2. Predmetný byt sa nachádza v bytovom dome s 12 bytovými jednotkami. V izbách bytu tvoria podlahy laminátové parkety a v kuchyni, v kúpeľni a WC sú podlahy z keramickej dlažby. Vykurovanie je samostatné, plynovým kotlom IMMERAS typu C 24 kW a vykurovacie telesá 4 ks ocelového doskového typu. V kúpeľni je akrylátová vaňa, umývadlo, batérie 2 ks, svietidlo 2 ks a 1 ks radiátor. V kuchyni je elektrický sporák MORA 3511.10 a digestor MORA, kuchynská linka dl. 2m s umývacím drezom a batériou. Vo WC je záchod combi a umývadlo s batériou.“

3. Byt so zariadením podľa odseku 2 tohto článku sa prenajíma bez závad, pozostáva z: Predsieň 8,01 m², WC 1,48 m², kúpeľňa 3,49 m², obývací izba spojená s kuchyňou 22,6 m², izba 11,41 m², izba 10,42 m², loggia 2,77 m².

Príslušenstvom bytu je aj technologická miestnosť 9,46 m², ktorá je zároveň aj kočíkárňou, slúži pre dva byty a sú v nej umiestnené 2 ks plynových kotlov. Podlaha kočíkárne je z keramickej dlažby.

4. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do spoločného nájmu byt špecifikovaný v bodoch 1 až 3. tohto článku a nájomca ho preberá v stave v akom sa ku dňu podpisu tejto zmluvy nachádza, teda v stave spôsobilom na riadne užívanie.

Čl. II

Doba trvania nájmu/zmluvy

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájom začína dňom **01.03.2025**. Nájomná zmluva (doba nájmu) sa uzatvára na dobu určitú, a to do dňa **28.02.2028** (3 roky).

2. Nájomca má prednostné právo na opakované uzatvorenie zmluvy ak dodrží povinnosti nájomcu uvedené v tejto nájomnej zmluve a v zákone č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v platnom znení. Prenajímateľ bude nájomcu informovať o možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy 3 mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.

2. Ak o uzavretie nájomnej zmluvy nepožiada nájomca, môže prenajímateľ uzavrieť nájomnú zmluvu aj s inou fyzickou osobou najviac na jeden rok.

Čl. III

Nájomné

1. Výška nájomného bola stanovená na základe dohody zmluvných strán, s ohľadom na Všeobecne záväzné nariadenie obce Veľká Paka o podmienkach nájmu v nájomných bytoch a zákon č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní, vo výške **150,- EUR** (slovom Stopäťdesiat EUR) mesačne. Pri úhrade je potrebné uvádzať variabilný symbol **4428**.

2. Prenajímateľ si zároveň vyhradzuje právo aj v priebehu doby nájmu zmeniť výšku nájomného, ak dôjde k zmene právnych predpisov upravujúcich nájomné. Uvedené je prenajímateľ oprávnený vykonať aj jednostranným písomným oznámením. Nájomca sa zaväzuje upravené nájomné platiť vo výške a v lehotách uvedených v oznámení.

3. Nájomné je splatné mesačne, vždy do **25.** kalendárneho dňa v mesiaci na ktorý sa nájomné platí, prevodným príkazom na účet prenajímateľa alebo v hotovosti do pokladne OÚ.

4. Spotrebu plynu, el. energiu, vodné a stočné, odvoz komunálneho odpadu, bude platiť nájomca priamo dodávateľom, s ktorými uzatvorí samostatné zmluvy.

5. Nájomca je povinný zaplatiť prenajímateľovi pri podpise tejto zmluvy finančnú zábezpeku vo výške nájomného za 6 mesiacov t.j. 900,- EUR (6 x 150,- EUR), resp. doplatiť finančnú zábezpeku do výšky 900,-EUR počas trvania nájmu bytu v prípade, ak bola zábezpeka alebo jej časť spotrebovaná v súlade s touto zmluvou, alebo so súhlasom nájomcu. Doplatiť zábezpeku je nájomca povinný najneskôr do 30 dní odo dňa jej spotrebovania / čiastočného spotrebovania. Finančná zábezpeka slúži ako kaucia na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním prenajímaného bytu a nepoškodzovania užívaného prenajímaného bytu. V prípade skončenia nájmu je prenajímateľ povinný kauciu vrátiť do 30 dní od skončenia nájmu po kompenzácii, resp. odrátaní vzniknutých škôd a vyrovnaní prípadných nedoplatkov na nájomnom a na úhradách spojených s užívaním prenajímaného bytu.

Čl.IV

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Táto zmluva umožňuje bývanie nájomcu a osôb tvoriacich domácnosť nájomcu uvedených v prílohe č. 1 – evidenčný list členov domácnosti, v ktorom je uvedený počet osôb žijúcich s nájomcom v spoločnej domácnosti a ich vzťah k nájomcovi v čase uzatvorenia tejto nájomnej zmluvy.
2. Pri zvýšení alebo znížení počtu osôb podľa odseku 1, nájomca túto skutočnosť najneskôr do 30 dní odo dňa jej vzniku oznámi prenajímateľovi. Podmienkou akceptácie oznámenia je faktické preukázanie zvýšenia alebo zníženia počtu osôb v domácnosti (napr. rodný list, rozsudok súdu, sobášny list, úmrtný list, prípadne prejav vôle osoby, ktorá trvalo opúšťa spoločnú domácnosť).
3. **Nájomca a osoby žijúce s ním v byte sú povinní dodržiavať nočný klud od 22,00 hod. do 6,00 hod. nasledujúceho dňa a aj v ostatnom čase sa správať ohľaduplne voči ostatným nájomcom.**
4. Nájomca nie je oprávnený dať prenajatý byt do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa.
5. Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou uhrádza nájomca v zmysle nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z. ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka. Popis drobných opráv tvorí neoddeliteľnú prílohu č. 2 tejto zmluvy.
6. V prípade zmeny právnej úpravy sa právne vzťahy medzi zmluvnými stranami vyplývajúce z tejto zmluvy spravujú aktuálnymi ustanoveniami nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z. ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.
7. Nájomca a osoby žijúce s ním v byte sú povinní pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv.
8. Nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu tých opráv v byte, ktoré má znášať prenajímateľ, a umožniť ich vykonanie; inak zodpovedajú za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
9. Nájomca je povinný byt udržiavať v stave spôsobilom na riadne užívanie. 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 neho náhradu.
10. Nájomca je v súlade s § 665 ods. 1 Občianskeho zákonníka povinný umožniť prístup povereným zamestnancom prenajímateľa k predmetu nájmu za účelom kontroly, či nájomca užíva predmet nájmu riadnym spôsobom. Rovnako je podľa § 18 ods 1 zákona č. 443/2010 Z. z. povinný po predchádzajúcom oznámení, na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere umožniť vstup do predmetu nájmu zamestnancom ministerstva, príslušného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu predmetu nájmu; to platí aj pre nájomcu a osoby, ktoré predmet nájmu užívajú na základe nájomnej zmluvy podľa tohto zákona ako aj pre vlastníka predmetu nájmu.

11. Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v dome sám alebo tí, ktorí s ním bývajú, resp. ho navštívili. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.

12. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v byte a na pozemku bez súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady. Byt je možné užívať iba na účely bývania nájomcu a členov jeho domácnosti uvedených v prílohe č. 1, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak.

13. Nájomca bytu a osoby, ktoré s nájomcom žijú v spoločnej domácnosti, majú popri práve užívať byt aj právo na užívanie spoločných priestorov a zariadení domu. Taktiež majú právo požívať plnenia, poskytovanie ktorých je spojené s užívaním bytu.

14. Byt sa po skončení nájmu v prípade, že nebude uzatvorená opakovaná zmluva o nájme, odovzdáva v stave, v akom bol odovzdaný a prevzatý do nájmu s ohľadom na bežné opotrebovanie bytu ako aj zariadenia bytu. Byt sa odovzdáva vo vymaľovanom stave, v opačnom prípade vykoná prenajímateľ vymaľovanie bytu na náklady nájomcu, ktoré odráta z finančnej zábezpeky zloženej podľa čl. III bod 5 tejto zmluvy. O odovzdaní bytu sa spíše preberací protokol, ktorý bude podpísaný oboma zmluvnými stranami.

15. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu do piatich dní po ich splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,1 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

Čl. V **Zánik nájmu**

1. Nájom bytu zaniká:

a) dohodou,

b) uplynutím dojednanej doby nájmu podľa čl. II tejto zmluvy,

c) výpoveďou prenajímateľa z nasledujúcich výpovedných dôvodov:

1 nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov alebo vlastníkov bytov,

2 ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,

3 nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nedoplatil zábezpeku, nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa,

4 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,

5 nájomca, alebo ten, kto je členom jeho domácnosti využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie.

d) výpoveďou nájomcu aj bez udania dôvodu.

2. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola druhej strane doručená výpoveď.

3. Pri zániku nájmu dohodnutého na dobu určitú nájomca nemá právo na bytovú náhradu okrem prípadu, ak nájom bytu skončil pred uplynutím dohodnutej doby z dôvodu, že byt bez zavinenia nájomcu nie je možné ďalej užívať. Nájomca taktiež nemá právo na bytovú náhradu, pokiaľ nájomný pomer skončil podľa článku V bod 1 ods. a) až d) tejto zmluvy.

Čl. VI Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva podlieha povinnému zverejneniu podľa § 5a ods. 1 zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a zákona č. 546/2010 Z. z., ktorým sa dopĺňa zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony. Nájomca berie na vedomie povinnosť prenajímateľa zverejniť túto zmluvu a svojim podpisom dáva súhlas na zverejnenie tejto zmluvy s výnimkou prílohy č. 1.

2. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa www.velkapaka.sk.

3. Zmeny a doplnky tejto zmluvy možno vykonať len písomným dodatkom podpísaným oboma zmluvnými stranami.

4. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú prílohy:
príloha č. 1 – Evidenčný list členov domácnosti
príloha č. 2 – Popis drobných opráv

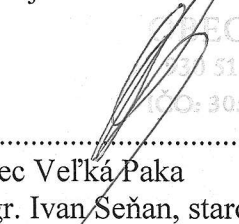
5. Ak sa preukáže, že niektoré z ustanovení zmluvy (alebo jeho časť) je neplatné a/alebo neúčinné, takáto neplatnosť a/alebo neúčinnosť nemá za následok neplatnosť a/alebo neúčinnosť ďalších ustanovení zmluvy (alebo zostávajúcej časti dotknutého ustanovenia), alebo samotnej zmluvy.

6. Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých každá strana obdrží jedno.


7. Zmluvné strany vyhlasujú, že si nájomnú zmluvu prečítali, porozumeli jej, nemajú námietky proti jej forme a obsahu a na znak dobrovoľného súhlasu ju vlastnoručne podpísali.

Vo Veľkej Pake, dňa 25.02.2025

Prenajímateľ:


Obec VEĽKÁ PAKA
51 VEĽKÁ PAKA č. 189
IČO: 305791 DIČ: 2020370132
.....
Obec Veľká Paka
Mgr. Ivan Seňan, starosta obce

Nájomca:


.....
Renáta Kudriová