

Nájomná zmluva

uzavretá podľa § 12 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní, § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka a VZN obce Veľká Paka o podmienkach nájmu v nájomných bytoch v platnom znení medzi

Prenajímateľ:

Obec Veľká Paka

930 51 Veľká Paka č. 189

IČO: 00 305 791

DIČ: 2020370132

Zapísaná v : Štatistickom registri organizácií

Bankové spojenie : VÚB, a.s. Dunajská Streda

Číslo účtu : 922220122/0200

IBAN : SK89 0200 0000 0009 2222 0122

zast. Bc. Ivanom Seňanom, starostom obce

(ďalej len ako „prenajímateľ“)

Nájomca:

Pavol Ružička

Sylvia Ružičková

Ďalšie osoby, tvoriace domácnosť nájomcov : Sebastián Joel Ružička
Klaudia Elizabeth Ružičková,
(ďalej len ako „nájomca“)

Čl. I

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti: bytu č. 8 nachádzajúceho sa v bytovom dome 8 BJ, vchod č. 8., súpisné č. domu 352, v kat. území Veľká Paka, evidovaného Správou katastra Dunajská Streda na LV č. 930, ktorý je postavený na parc. reg. „C“ č. 44/11 (ďalej len „byt“). Spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu, ktorý prislúcha k bytu je o veľkosti 1/8.

Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti pozemku p.reg. „C“, č. 44/2 druh pozemku zastavané plochy a nádvoria v kat. území Veľká Paka evidovaného Správou katastra Dunajská Streda na LV č. 356 - pozemku využívaného na rekreačné účely, ako záhradka k bytu vo výmere 189 m².

2. Predmetný byt sa nachádza v obecnom bytovom dome. V izbách a v kuchyni sú podlahy z PVC. Kúpeľňa a WC – podlahy keramické. Vykurovanie je samostatné, plynovým kotlom PROTHERM 12 KTZ a vykurovacie telesá ocelového doskového typu Korád. V kúpeľni je smaltovaná vaňa, umývadlo a batérie 2ks. V kuchyni je plynový šporák MORA 1100, kuchynská linka s umývacím drezom a batériou. Vo WC je záchod combi a umývadlo.

3. Byt sa prenajíma bez závad pozostáva z:

- prízemie: zádverie 3,81 m², WC 1,6m², kúpeľňa 3m², sklad 3,16m², schodište 1,56m², obývacia izba 15,06m², kuchyňa 6,9m²,
- podkrovia: schodište 5,14m², chodba 1,82m², izba 13,15m², izba 15,9m²

vonkajšia terasa 3,24m² a spoločný vstup 7,2m².

Príslušenstvom bytu je aj plynový kotol s ohrevom vody PROTHERM 12 KTZ výr. č. 05031209736.12KTZ12 a plynový šporák MORA 1100.

4. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu byt a pozemok 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

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájom začína dňom **16.06.2023**. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú v trvaní 3 (troch) rokov t.j. **do 15.06.2026**.

Čl. III

Nájomné

1. Výška nájomného bola stanovená na základe dohody zmluvných strán a v súlade so Všeobecne záväzným nariadením obce Veľká Paka o podmienkach nájmu v nájomných bytoch a zákonom č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní vo výške **150,00 EUR** mesačne.
2. Nájomné je splatné mesačne, vždy do **25.** kalendárneho dňa v mesiaci na ktorý sa nájomné platí, prevodným príkazom alebo v hotovosti do pokladne na obecnom úrade.
3. Spotrebu plynu, el. energiu, vodné a stočné, odvoz komunálneho odpadu, budú platiť nájomcovia priamo dodávateľom, s ktorými uzatvoria samostatné zmluvy.
4. Nájomca je povinný zaplatiť prenajímateľovi pri podpise tejto zmluvy finančnú zábezpeku vo výške nájomného za 6 mesiacov t.j. 900,-EUR (6 x 150,00 EUR).
5. Ak ide o opakovaný nájom platí pôvodne zložená zábezpeka a neplatí bod č. 4.. Finančná zábezpeka slúži ako kaucia na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a nepoškodzovania užívaného nájomného 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 nájomného bytu.

Čl. IV

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca je povinný dodržiavať nočný klud od 22,00 hod. do 6,00 hod. nasledujúceho dňa a aj v ostatnom čase sa správať ohľaduplne voči ostatným nájomcom.
2. Táto zmluva umožňuje bývanie osôb určených v záhlaví tejto zmluvy. Bývanie iných osôb táto zmluva neumožňuje, s výnimkou, ak sa na tom prenajímateľ a nájomcovia dohodnú dodatkom k tejto zmluve.
3. Nájomca nie je oprávnený dať prenajatý byt a pozemok do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa.

4. 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. 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.

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

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

7. 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.

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

9. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v byte a na pozemku bez súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.

10. Byt sa po skončení nájmu 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.

11. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu do piatich dní po ich splatnosti, sú povinní 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

c) výpoveďou z výpovedných dôvodov podľa § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka, najmä ak:

ca) prenajímateľ potrebuje byt pre seba

cb) nájomca alebo ten, kto je členom ich domácnosti, hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov alebo vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,

cd) nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že 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,

ce) 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,
cf) nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie.

2. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi 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 VI bod 1 písm. cb) tejto zmluvy.

Čl. VI

Opakované uzatvorenie zmluvy

1. 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. VII

Záverečné ustanovenia

1. Zmeny a doplnky tejto zmluvy možno vykonať len písomným dodatkom podpísaným oboma zmluvnými stranami.
2. Zmluvné strany vyhlasujú, že si nájomnú zmluvu prečítali, porozumeli jej, nemajú námietky proti jej forme a obsahu a na znak dobrovoľného súhlasu je vlastnoručne podpísali.
3. Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých jedno vyhotovenie obdrží prenajímateľ a jedno vyhotovenie obdrží nájomca.
4. Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom podpísania zmluvnými stranami.

Vo Veľkej Pake, dňa 12.06.2023

Prenajímateľ:

Mgr. Ivan Seňan
Starosta obce



.....
Pavol Ružička

Silvia Ružičková