

Nájomná zmluva

uzatvorená podľa § 685 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník (ďalej len „Zmluva“)
medzi

Prenajímateľ:

Obchodné meno/Názov:

Sídlo:

IČO:

DIČ:

Bankové spojenie – IBAN:

Zastúpený:

Obec Váhovce

Váhovce 329, 925 62 Váhovce

00306266

2021197288

SK59 0200 0000 0000 1832 7132

JUDr. Adrián Kubica, starosta

(ďalej len „Prenajímateľ“)

a

Nájomca:

Meno a priezvisko:

Bydlisko:

Dátum narodenia:

Bankové spojenie – IBAN:

Mgr. Mónika Józsa, ArtD., rod. Józsa

(ďalej len „Nájomca“) a spolu s Prenajímateľom (ďalej len „Zmluvné strany“)

Článok I

Úvodné ustanovenia

1. Predmetom tejto Zmluvy je nájom časti Bytového domu (ako je definovaný nižšie) v rozsahu, ktorý zodpovedá Bytu (ako je definovaný nižšie).
2. Prenajímateľ je vlastníkom **3-izbového** bytu o výmere **61,08 m2 bez príslušenstva**, ktorý sa nachádza na **1. nadzemnom** podlaží bytového domu so 4 bytovými jednotkami so súpisným číslom 760 vo Váhovciach (ďalej len „**Bytový dom**“), ktorý je postavený na parcele č. 3230/2, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 185 m2 (ďalej len „**Pozemok**“), v katastrálnom území Váhovce, Obec Váhovce, Okres Galanta, zapísaný na LV č. 1 (ďalej len „**Byt**“). Byt sa nachádza v **pravej** časti Bytového domu od hlavného vchodu.
3. Byt pozostáva z nasledovných miestností: predsieň, kuchyňa, 3 izby, lodžia, kúpeľňa a WC.

Článok II

Predmet Zmluvy

1. Predmetom Zmluvy je nájom Bytu Prenajímateľa v prospech Nájomcu a to za podmienok uvedených v § 685 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník a v tejto Zmluve. S nájomom Bytu je spojené právo Nájomcu na užívanie spoločných častí a spoločných zariadení Bytového domu a Pozemku.
2. Nájomca Bytu a osoby, ktoré bývajú s Nájomcom v spoločnej domácnosti majú popri práve užívať Byt aj právo užívať spoločné priestory domu a zariadenia Bytového domu. Osoby, ktoré

ria domácnosť Nájomcu sú uvedené v prílohe č. 1 tejto Zmluvy, pričom maximálny počet osôb, ktoré tvoria domácnosť Nájomcu sú 4 osoby, pričom tento maximálny počet je možné prekročiť v prípade väčšieho počtu maloletých osôb tvoriacich domácnosť Nájomcu, ak tieto osoby nebolo možné do tohto maximálnu počtu započítať.

Článok III

Popis a rozloha Bytu

1. Byt sa nachádza na **1. nadzemnom** podlaží. Ide o **3-izbový** byt s príslušenstvom. Príslušenstvo Bytu tvorí kuchyňa, predsieň, kúpeľňa, WC.
2. Súčasťou Bytu je jeho vnútorné vybavenie, najmä rozvody elektrickej inštalácie od elektromeru, plynová prípojka, plynové gamatky, rozvody vody /SV a TUV/, kanalizačná prípojka a bleskozvod.
3. Byt vrátane jeho vybavenia a príslušenstva je ohraničený jeho vstupnými dverami do Bytu a do príslušenstva umiestneného mimo Bytu vrátane zárubní a Bytovými uzavieracími ventilmi vody a kúrenia a elektrickými ističmi pre Byt.
4. Byt je vybavený interiérovými dverami, sanitou, vaňou, umývadlom a obkladmi, WC, plynovými gamatkami.

Článok IV

Popis spoločných častí a spoločných zariadení Bytového domu

1. Spoločnými časťami Bytového domu sú: základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodiská, vodorovné nosné konštrukcie, zvislé nosné konštrukcie, izolačné konštrukcie a iné časti Bytového domu, ktoré sú nevyhnutné pre jeho podstatu a bezpečnosť.
2. Spoločnými zariadeniami Bytového domu sú zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a to bleskozvody, vodovodné, kanalizačné, elektrické prípojky, iné spoločné priestory.

Článok V

Technický stav Bytu

1. Zmluvné strany vyhlasujú, že Byt je v užívaniashopnom stave. Nájomca vyhlasuje, že je oboznámený so stavom Bytu a Bytového domu a ich stav mu je dobre známy.
2. Nájomca je povinný zachovávať pôvodný stav Bytu, s prihliadnutím na bežné opotrebenie a nesmie zasahovať najmä do konštrukcií a dispozície Bytu, nesmie bez súhlasu Prenajímateľa najmä, ale nie výlučne, inštalovať klimatizačné jednotky, antény, zasklenia balkónov, vymieňať obklady, sanitu, dvere, zárubne podlahy, meniť vybavenie Bytu (najmä kuchynskú linku, digestor, sporák) ani vykonávať iné zásahy v Byte mimo bežnej údržby Bytu a to ani na vlastné náklady (ďalej len „**Stavebné úpravy**“). Ak už Nájomca v Byte alebo v spoločných priestoroch vykonal akékoľvek Stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa, Nájomca nie je oprávnený požadovať od Prenajímateľa žiadnu náhradu nákladov vynaložených na tieto zmeny, a to ani v prípade, ak by pri ukončení nájmu tieto Stavebné úpravy mali zostať súčasťou Bytu alebo Bytového domu.
3. Drobné opravy v Byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou uhrádza Nájomca, a to v súlade § 687 Občianskeho zákonníka a § 5 a nasl. nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka,

není neskorších predpisov. V prípade, že Nájomca už Byt užíval pred uzatvorením tejto Zmluvy na základe predchádzajúcej nájomnej zmluvy, Zmluvné strany sa odchyľne od § 7 nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka, v znení neskorších predpisov, dohodli tak, že Nájomca znáša náklady na drobné opravy a obvyklé udržiavacie náklady, ak ich potreba vznikla pred uzavretím tejto Zmluvy.

Článok VI Finančná zábezpeka

1. Nájomca je povinný uhradiť na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy finančnú zábezpeku vo výške trojmesačného nájomného najneskôr do 15 dní od podpisu Zmluvy. Povinnosť zaplata finančnej zábezpeky a ani ďalšie ustanovenia tohto článku VI sa nevzťahujú na Nájomcu, ak Nájomca užíva Predmet nájmu pred uzatvorením tejto Zmluvy na základe inej nájomnej zmluvy, ktorá sa v plnom rozsahu nahrádza touto Zmluvou.
2. Finančná zábezpeka slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním Bytu, vykonania drobných opráv Bytu, ak by ich v rozpore s touto Zmluvou nezabezpečil Nájomca, ako aj ako náhrada za poškodenie Bytu alebo spoločných priestorov v Bytovom dome.
3. Po čerpaní finančnej zábezpeky je Nájomca povinný túto do troch mesiacov, najneskôr však do času podania žiadosti o predĺženie nájmu, doplniť do pôvodnej výšky. V prípade nepredĺženia Zmluvy po zložení finančnej zábezpeky, Prenajímateľ finančnú zábezpeku bezodkladne vráti.
4. V prípade ukončenia nájomného vzťahu, Prenajímateľ po započítaní pohľadávok voči Nájomcovi finančnú zábezpeku vráti najneskôr do 30 dní od ukončenia nájomného vzťahu. Finančnú zábezpeku je Prenajímateľ oprávnený započítať aj na zostávajúce nájomné.
5. Nezloženie zábezpeky v súlade s podmienkami uvedenými v tejto Zmluve po podpise Zmluvy a to ani do 15 dní po jej podpise sa považuje za odmietnutie Bytu a má za následok stratu platnosti Zmluvy.

Článok VII Nájomné, služby a iné plnenia spojené s nájomom a ich úhrada

1. Za nájom Bytu sa Nájomca zaväzuje platiť Prenajímateľovi nájomné vo výške **300,- EUR** mesačne.
2. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať príspevok na prevádzku, údržbu a opravy bytov a spoločných priestorov vo výške **25 EUR** mesačne.
3. Nájomca sa zaväzuje mesačne uhrádzať za plnenia spojené s užívaním Bytu (najmä, nie však výlučne, energie, médiá, poplatky za odpad, daň z nehnuteľnosti), ktoré je Nájomca ku dňu vzniku nájmu podľa tejto Zmluvy povinný prepísať/prehlásiť na vlastné meno.
4. Nájomné, vrátane príspevku na prevádzku, údržbu a opravy sa platí mesačne vopred. Nájomca je povinný zaplatiť Prenajímateľovi nájomné a najneskôr do 15. dňa každého mesiaca.
5. Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre určenie nájomného alebo príspevku na prevádzku, údržbu a opravy bytov a spoločných priestorov, Prenajímateľ má právo zmeniť výšku nájomného. Prenajímateľ má právo zmeniť výšku mesačného nájomného, ak je pre to dôvod vyplývajúci zo zmeny danej osobitným predpisom alebo z rozhodnutí príslušných orgánov. Prenajímateľ má právo zmeniť výšku mesačného nájomného aj z iných vážnych dôvodov, najmä ak sa zmení rozsah a kvalita poskytovaných plnení. Výšku mesačného nájomného

Prenajímateľ zmení od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo Prenajímateľa na vykonané zmeny a doručí nájomcovi nový mesačný zálohový predpis.

Prenajímateľ môže jednostranne zvýšiť nájomné aj v prípade, ak ročná priemerná miera inflácie meraná v Slovenskej republike, zverejnená Štatistickým úradom SR za uplynulý kalendárny rok prekročí hranicu 2 % a to vždy o hodnotu inflácie nad 2 %. Takéto zvýšenie sa prvýkrát uplatní v nasledujúcom kalendárnom roku vždy od januára, t.j. zvýšené nájomné zaplatí Nájomca prvýkrát za mesiac február príslušného kalendárneho roka.

7. Ak Nájomca nezaplatí nájomné podľa tohto článku Zmluvy do 5 dní po ich splatnosti, má Prenajímateľ voči Nájomcovi nárok na poplatok z omeškania vo výške 0,05 % za každý deň omeškania.

Článok VIII

Práva a povinnosti Zmluvných strán

1. Prenajímateľ a Nájomca podpisom Zmluvy potvrdzujú, že Prenajímateľ odovzdal Nájomcovi Predmet nájmu v stave spôsobilom na bežné a dohovorené užívanie a Nájomca sa zaväzuje ho v tomto stave udržiavať počas celej doby nájmu.
2. Prenajímateľ sa zaväzuje počas platnosti Zmluvy, že Predmet nájmu bude na svoje náklady udržiavať v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie, s výnimkou bežnej údržby a drobných opráv.
3. Prenajímateľ a/alebo ním poverení zamestnanci sú oprávnení vykonať prehliadku Predmetu nájmu, najmä z dôvodu kontroly zariadení a príslušenstva, zistenia spôsobu užívania Predmetu nájmu, ako aj uskutočňovania prác potrebných pre opravy a odstránenie škôd alebo kontroly dodržiavania ustanovení tejto Zmluvy. Prenajímateľ prehliadku Bytu Nájomcovi ohlásí najmenej 3 dni vopred. Za ohlásenie sa považuje aj vyvesenie oznamu o konaní prehliadky na obvyklom mieste v spoločných priestoroch Bytového domu.
4. O potrebe opráv a úprav Predmetu nájmu sú Nájomca ako i Prenajímateľ povinný informovať druhú Zmluvnú stranu.
5. Nájomca je povinný užívať Byt, spoločné priestory a zariadenia domu riadne a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním Bytu. Nájomca a osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti sú povinní užívať Byt a jeho príslušenstvo na bytové účely, so zariadením a vybavením Bytu a domu sú povinní zaobchádzať tak, aby nedošlo k ich poškodeniu, znehodnoteniu alebo neprimeranému opotrebeniu, to platí aj pokiaľ ide o spoločné priestory.
6. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny v Predmete nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.
7. Nájomca zodpovedá za všetky škody na Predmete nájmu, ktoré spôsobí, alebo ktoré spôsobia tretie osoby, ktoré sa zdržujú v Predmete nájmu so súhlasom Nájomcu alebo s jeho vedomím.
8. Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu v súlade so Zmluvou a všeobecne platnými právnymi predpismi, ako aj hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarnymi predpismi.
9. Nájomca sa zaväzuje poskytovať Prenajímateľovi, ak si to situácia vyžaduje, potrebnú súčinnosť pri výkone opráv a znášať obmedzenia v nájme v rozsahu nevyhnutnom na vykonanie týchto činností.
10. Prenajímateľ nezodpovedá za vlastné vybavenie Nájomcu nachádzajúce sa v Predmete nájmu.
11. Nájomca zodpovedá za škodu spôsobenú v Byte alebo v Bytovom dome ním alebo osobami, ktoré s ním žijú v Byte.
12. Nájomca vyslovene prehlasuje, že si je vedomý tej skutočnosti že Byt nie je oprávnený podnájať tretej osobe. Rovnako prehlasuje, že si je vedomý, že Byt nesmie prenechať do

užívania tretím osobám, resp. osobám neuvedeným v prílohe č. 1 Zmluvy a to ani vo forme výpožičky či iného typu zmluvného vzťahu. Nájomca nie je bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa v Byte oprávnený zriadiť sídlo právnickej alebo fyzickej osoby alebo prevádzku podnikania.

Článok IX

Doba nájmu a skončenie nájmu

1. Nájom sa uzatvára na dobu **určitú, a to na obdobie jedného (1) roka** počnúc dňom účinnosti Zmluvy.
2. Nájom podľa tejto Zmluvy je možné predĺžiť, a to vždy najviac na 1 rok, a to za splnenia nasledujúcich podmienok:
 - a) Nájomca si podal písomnú žiadosť o predĺženie nájmu Bytu, a to najmenej 3 mesiace pred uplynutím doby trvania Zmluvy,
 - b) Nájomca si počas trvania Zmluvy riadne a včas plnil svoje záväzky voči Prenajímateľovi,
 - c) Nájomca nemá záväzky voči Prenajímateľovi a ani voči inštitúciám v zriaďovateľskej pôsobnosti Prenajímateľa,
 - d) Nájomca nevlastní inú nehnuteľnosť určenú na trvalé bývanie v obci Váhovce, v prípade ak je spoluvlastníkom takej nehnuteľnosti nesmie spoluvlastniť viac ako $\frac{1}{2}$ takej nehnuteľnosti, resp. v takej nehnuteľnosti nesmie mať trvalý alebo prechodný pobyt,
 - e) Nájomca v prípade čerpania zábezpeky podľa tejto Zmluvy, túto doplnil najneskôr spolu s podaním žiadosti o predĺženie nájmu Bytu.
3. Nájom v zmysle tejto Zmluvy zaniká:
 - a) písomnou dohodou uzatvorenou medzi Prenajímateľom a Nájomcom,
 - b) uplynutím doby nájmu,
 - c) zánikom Bytu,
 - d) na základe iného dôvodu uvedeného v tejto Zmluve,
 - e) výpoveďou, ak:
 - i. Prenajímateľ potrebuje Byt pre seba,
 - ii. Nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, hrubo poškodzuje Byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v Bytovom dome alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov alebo vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v Bytovom dome,
 - iii. 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,
 - iv. je potrebné z dôvodu verejného záujmu s Bytom alebo s domom naložiť tak, že Byt nemožno užívať, alebo ak Byt alebo Bytový dom vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní nemožno Byt alebo dom najmenej počas šiestich mesiacov užívať,
 - v. Nájomca využíva Byt bez súhlasu Prenajímateľa na iné účely ako na bývanie,
 - vi. Nájomca porušil iné svoje povinnosti vyplývajúce zo Zmluvy.
 - f) nadobudnutím vlastníckeho práva Nájomcu k Bytu.
4. Ak bola daná písomná výpoveď, skončí sa nájom Bytu uplynutím výpovednej doby. Výpovedná doba je 2 (dva) mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola Nájomcovi doručená výpoveď. Prenajímateľ môže Nájomcovi písomne určiť dlhšiu výpovednú dobu.
5. V prípade skončenia nájmu je Nájomca povinný Byt vypratať a vrátiť Prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal (vrátane všetkých kľúčov), s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, a to v posledný deň trvania nájmu.

Článok X

Iné dojednania

1. Prenajímateľ sa zaväzuje, že v prípade predaja Bytu prednostne ponúkne Byt na odkúpenie Nájomcovi, a to najmenej za cenu vo výške všeobecnej hodnoty majetku stanovenej podľa osobitného predpisu.
2. Nájomca je oprávnený kedykoľvek počas obdobia jedného (1) roka od dátumu účinnosti tejto Zmluvy požiadať Prenajímateľa o odkúpenie Bytu; uvedené právo Nájomcu zaniká, ak Nájomca v lehote podľa bodu 2 článku IX. tejto Zmluvy nepožiadala Prenajímateľa o predĺženie nájmu Bytu, s výnimkou, ak sa Zmluvné strany nedohodnú inak. Ak Nájomca požiada Prenajímateľa o odkúpenie Bytu, v takom prípade je Prenajímateľ oprávnený od Nájomcu požadovať, aby sa na úhrade nákladov na stanovenie všeobecnej hodnoty majetku podľa osobitného predpisu Nájomca podieľal rovným dielom; ak Nájomca predložil Prenajímateľovi znalecký posudok vypracovaný na vlastné náklady Nájomcu, Nájomca nie je oprávnený požadovať od Prenajímateľa úhradu nákladov na vypracovanie znaleckého posudku.
3. Nájomca vyhlasuje, že si je vedomý skutočnosti, že o prípadnom prevode Bytu do vlastníctva Nájomcu rozhoduje a kúpnu cenu stanovenú podľa osobitného predpisu určuje obecné zastupiteľstvo.
4. Nájomca berie na vedomie, že pokiaľ Prenajímateľa nepožiadala o odkúpenie Bytu v lehote podľa bodu 2 tohto článku Zmluvy alebo ak odmietne kúpnu cenu ponúkanú Prenajímateľom, Prenajímateľ je oprávnený Byt ponúknuť na predaj iným záujemcom.

Článok XI

Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou v súlade so zákonom č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu a účinnosť dňom zloženia zábezpeky podľa článku VI. tejto Zmluvy za pre predpokladu jej predchádzajúceho zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv. Zmluva stráca platnosť v prípade, ak Nájomca nezloží zábezpeku podľa článku VI. tejto Zmluvy a to ani do 15 dní od podpisu Zmluvy.
2. Pri zániku nájmu nemá Nájomca právo na bytovú náhradu.
3. Ak nie je v tejto Zmluve uvedené inak, zmena Zmluvy je možná len písomnou dohodou Zmluvných strán.
4. Vo veciach neupravených Zmluvou sa zmluvný vzťah spravuje príslušnými ustanoveniami všeobecne záväzných právnych predpisov, najmä však Občianskym zákonníkom.
5. Ak niektoré ustanovenia Zmluvy nie sú celkom alebo sčasti platné alebo účinné alebo neskôr stratia platnosť alebo účinnosť, nie je tým dotknutá platnosť alebo účinnosť ostatných ustanovení Zmluvy. Namiesto neplatných alebo neúčinných ustanovení Zmluvy a na vyplnenie medzier sa použije právna úprava, ktorá, pokiaľ je to právne možné, sa čo najviac približuje zmyslu a účelu Zmluvy, pokiaľ pri uzatváraní Zmluvy zmluvné strany túto otázku brali do úvahy.
6. Táto Zmluva v celom rozsahu nahrádza akékoľvek a všetky predchádzajúce písomné a ústne dojednania, dohody a zmluvy medzi Zmluvnými stranami, ktorých predmetom je nájom Bytu alebo sa týkajú tohto nájomného vzťahu.
7. Zmluva je vyhotovená v dvoch (2) rovnopisoch, z toho jeden rovnopis pre Prenajímateľa, jeden rovnopis pre Nájomcu.
8. Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami, ak Zmluva neustanovuje inak.

Zmluvné strany vyhlasujú, že si Zmluvu riadne prečítali a potvrdzujú, že Zmluva je zrozumiteľná a určitá a vyjadruje ich skutočnú, slobodnú a vážnu vôľu, nie je uzatvorená v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.

10. Neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy je príloha č.1., ktorou je zoznam osôb žijúcich v Byte spolu s nájomcom.

Vo Váhovciach, dňa 20.01.2025

Za Prenajímateľa:

Kubica

JUDr. Adrián Kubica, starosta



Vo Váhovciach, dňa 20.01.2025

Za Nájomcu:



Mgr. Mónika Józsa, ArtD.

Prílohy:

- Zoznam osôb tvoriacich domácnosť Nájomcu