



Nájomná zmluva č. 1/2024

uzatvorená podľa § 663 a nasl. Zákona č. 40/1964 Zb Občiansky zákonník
v znení neskorších predpisov a zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o
sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov (ďalej len „zmluva“)

Medzi:

Prenajímateľ:

Obec Váhovce

Váhovce č. 329, 92562 Váhovce

zastúpená starostom obce JUDr. Adriánom Kubicom

IČO: 00306266

DIČ: 2021197288

Bankové spojenie: PRIMA banka Slovensko a.s. pobočka Galanta

Číslo účtu: 6322320004/5600

(ďalej len „prenajímateľ“.)

A

Nájomca:

Zsolt Oláh, rod. Oláh

nar.

trval

Ďalej len ako nájomca

I.

Predmet zmluvy

1. Predmetom zmluvy je prenechanie bytu nájomcovi v novostavbe bytového domu „Bytový dom 14-BJ“ postavený v kat. území Váhovce, na parc. č. 527/23, zast. plocha: 1120 m², s.č.859, na prízemí, vchod č.3, číslo bytu 10–2 izbový byt.
2. Predmetný byt pozostáva z 2 obytných miestností (obývacia izba a 1 izby) a príslušenstva: chodba, kuchynský kútik, kúpeľňa s WC.
Úžitková plocha bytu je 46,25 m².
Výlučným vlastníkom bytového domu je prenajímateľ.
3. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi vyššie uvedený byt v súlade s projektovou dokumentáciou v štandardnom vybavení. Štandardom vybavenia nájomného bytu je: záchodová misa, vaňa, umývadlo, radiátory, kuchynská linka, sporák, interiérové dvere.“
4. V súvislosti s užívaním prenajatých bytov vzniká nájomcovi právo užívania aj spoločných priestorov bytového domu.

Zmluvné strany sa dohodli, že o odovzdaní bytu spíšu protokol o odovzdaní a prevzatí, v ktorom uvedú najmä:

- a) stav, v akom sa byt nachádza v čase jeho odovzdania,
- b) zariadenie bytu a stav v akom sa nachádza,
- c) iné skutočnosti, ktorých vyznačenie požaduje niektorá so zmluvných strán.

5. Zoznam osôb žijúcich v byte spoločne s nájomcom: nikto okrem nájomcu

II.

Doba platnosti a zánik zmluvy

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú na 3 roky (od 01.03.2024 do 28.02.2027)
2. Prenajímateľ minimálne 3 mesiace pred ukončením nájmu informuje nájomcu o možnosti opakovaného uzatvorenia nájomnej zmluvy. Nájomnú zmluvu možno s nájomcom opakovane uzatvoriť ak:
 - a) nájomca požiadal prenajímateľa o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy najneskôr 2 mesiace pred uplynutím dohodnutej doby nájmu,
 - b) nájomca nie je vlastníkom bytu alebo domu,
 - c) naďalej spĺňa podmienky oprávnenej osoby (žiadateľa) určené v platnom a účinnom VZN Obce Váhovce o podmienkach a kritériách pridelovania a správy nájomných bytov v bytových domoch obstaraných z verejných prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania a príslušných právnych predpisov
 - d) nie je dôvod na vypovedanie nájmu bytu zo strany prenajímateľa podľa § 711 ods.1 Občianskeho zákonníka
 - e) nájomca nemá žiadne záväzky voči prenajímateľovi súvisiace s nájomom bytu a pri dodržaní všetkých zmluvných podmienok toto obdobie sa má opakovať.
3. Nájomca sa zaväzuje, že uplynutím doby nájmu (v prípade, ak nájomná zmluva nebude na základe obojstrannej dohody predĺžená), najneskôr v deň ukončenia nájmu v zmysle tejto nájomnej zmluvy byt vyprázdni a vráti prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom dojednanému spôsobu užívania resp. v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
4. Nájom bytu sa môže ukončiť v zmysle ust. § 676 a nasl. Občianskeho zákonníka:
 - a) uplynutím času, na ktorý májom bol dohodnutý,
 - b) písomnou dohodou oboch zmluvných strán,
 - c) písomnou výpoveďou jednej zo zmluvných strán, pričom výpovedná doba je 2 mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď druhej zmluvnej strane doručená.
5. Prenajímateľ je oprávnený od tejto zmluvy vypovedať, ak nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä, nie však výlučne,
 - a) nezaplatí nájomné za dlhší čas ako dva mesiace, alebo
 - b) prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu, alebo
 - c) nájomca alebo osoba žijúca v domácnosti s nájomcom, 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,
 - d) odstúpením príslušnej zmluvnej strany od zmluvy.
6. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od zmluvy, ak nájomca alebo osoba žijúca v byte s nájomcom v domácnosti napriek písomnej výzve prenajímateľa užíva predmet nájmu takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo mu hrozí vznik škody, alebo spôsob užívania bytu nájomcom alebo osobou žijúcou v byte s nájomcom

ohrozuje alebo je spôsobilé ohroziť život, zdravie alebo majetok prenajímateľa a/alebo tretích osôb.

7. Súčasťou úhrady za nájom bytu nie sú služby súvisiace s užívaním bytu.
8. **Nájomcovia nemajú po ukončení nájomného vzťahu nárok na náhradné ubytovanie.**

III.

Výška nájomného a úhrady za plnenie poskytované s užívaním bytu

1. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné vo výške 117,47 € mesačne (jedenástosedemdesiat eur 0,47 centov). Za každý omeškaný deň sa platí **zmluvný poplatok** 1,-€ . Záloha na vodu činí 15,- € mesačne. Prenájom a zálohová platba na vodu sa bude uhrádzať prostredníctvom SIPO. Ročné nájomné je vo výške 1409,64 € slovom: tisícštyristodevät eur 0,64 centov.

2. Cena nájmu bude splatná na bankový účet prenajímateľa,
Bankové spojenie: PRIMA banka Slovensko a.s.
Pobočka Galanta
Číslo účtu: 6322320004/5600

IV.

Osobitné ustanovenia

1. „Nájomca zaplatil finančnú zábezpeku vo výške 704,82 € slovom: sedemstoštyri eur 0,82 centov. Táto finančná záruka bude použitá na úhradu nájomného pri vzniknutom dlhu pri ukončení nájomnej zmluvy a úhrad za prípadné poškodenie bytu. Vysporiadanie finančnej zábezpeky prebehne v lehote do 15 dní od ukončenia.“
2. Nájomca sa zaväzuje využívať prenajatý byt výlučne na bývanie a berie na vedomie, že nemôže bytové priestory ani časť bytových priestorov, ktoré sú predmetom tejto zmluvy dať do podnájmu tretej osobe (v zmysle ust. § 711 ods. 1 písm. d. Občianskeho zákonníka dôvod na výpoveď nájmu bytu zo strany prenajímateľa.)
3. Nájomca nesmie bez súhlasu prenajímateľa vykonať na nehnuteľnostiach žiadne stavebné úpravy a iné podstatné zmeny v byte a to ani na svoje náklady. Nájomca sa zaväzuje vykonať v prenajatom byte drobné opravy súvisiace s jeho užívaním a uhrádzať náklady spojené s jeho bežnou údržbou. **(t.j. drobné opravy kotla, výmena vodovodných kohútikov a batérií, drobné elektrikárske opravy a pod.)** Nutnosť výkonu opráv, ktoré má znášať prenajímateľ, je povinný oznámiť mu bez zbytočného odkladu a súčasne mu umožniť ich vykonanie, v opačnom prípade zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti. Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v dome sám, alebo tí, ktorí s ním bývajú.
4. V nájomnom byte možno prihlásiť k trvalému pobytu len nájomcu (nájomcov) a ich deti žijúce s nimi v spoločnej domácnosti.

5. Nájomca sa zaväzuje:
- riadne a včas platiť nájomné
 - po skončení nájmu bytu tento vrátiť spolu s jeho príslušenstvom a zariadením v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie
 - umožniť v súlade s § 18 ods. 1 zákona č. 443/2010 v znení neskorších predpisov po predchádzajúcom oznámení, na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do nájomných bytov zamestnancom ministerstva, príslušného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu nájomného bytu; uvedená povinnosť sa vzťahuje aj na osoby, ktoré nájomný byt užívajú spoločne s nájomcom na základe tejto zmluvy.
 - nájomca sa ďalej zaväzuje, že bez súhlasu prenajímateľa
 - prenajatý byt nevymení ani neuskutoční prevod alebo postúpenie práv vyplývajúcich z nájmu bytu
 - uhradí všetky škody vzniknuté na prenajatom byte, ktoré prenajímateľ zistí v lehote do 30 dní odo dňa skončenia nájmu bytu
 - že oznámi prenajímateľovi akékoľvek zmeny týkajúce sa bytu užívateľov

V.

Spoločné ustanovenia

- Účastníci tejto zmluvy prehlasujú, že majú plnú spôsobilosť na právne úkony, že túto zmluvu uzatvárajú pri plnom vedomí, slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne, nie v tiesni, zmluvu si prečítali, porozumeli jej, čo potvrdzujú svojim podpisom.
- Oprávnenou osobou na preberanie písomností sú výlučne len účastníci tejto zmluvy. Pri neprevzatí doporučenej zásielky, je dňom doručenia deň uloženia zásielky na pošte.
- Nájomca je povinný:
 - plniť a dodržiavať požiarno - bezpečnostné predpisy,
 - udržiavať poriadok a čistotu v byte a v okolí bytu,**
 - po ukončení nájomného vzťahu odovzdať predmet nájmu vypratáný a čistý v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, pokiaľ sa účastníci nedohodnú inak.
- Táto nájomná zmluva je vyhotovená v súlade so Všeobecné záväzným nariadením obce Váhovce o podmienkach nájmu bytov postavených s podporou štátu.

VI.

Záverečné ustanovenia

- Zmluvné strany sa dohodli, že odstúpiť od tejto zmluvy je možné len vzájomnou dohodou zmluvných strán.
- Táto zmluva bola vyhotovená v 2 exemplároch, z ktorých po jednom obdrží každý z nich.
- Zmluvné strany prehlasujú, že táto zmluva obsahuje ich slobodnú a vážnu vôľu, jej obsahu porozumeli a bez akékoľvek nátlaku ju vlastnoručne podpísali.

Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami.

Vo Váhovciach dňa

Nájomca:

[Redacted signature]

Zsolt Oláh

Prenajímateľ:

[Handwritten signature: Kubica]



JUDr. Adrián Kubica

Prenajímateľ:

JUDr. Adrián Kubica