



Nájomná zmluva č. 01/2023

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: OTP banka Slovensko a.s. pobočka Galanta

Číslo účtu: 8653452/5200

(ďalej len „prenajímateľ“,)

a

Nájomca:

Zoltán Pongrác, rod. Pongrác

Erika Pongrácová, rod. Takáčová

nar.

nar. 1

obaja

e č. 858

I.

Predmet zmluvy

1. Predmetom zmluvy je prenechanie bytu nájomcovi v novostavbe bytového domu „Bytový dom 12-BJ“ postavený v kat. území Váhovce, na parc. č. 147/2, zast. plocha: 416,10 m², s.č.858, číslo bytu 12
2. Predmetný byt pozostáva z 3 obytných miestností (obývacia izba a 2 izby) a príslušenstva: chodba, kuchyňa, kúpeľňa a WC. Úžitková plocha bytu je 78,40 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/sprchový kút, umývadlo, radiátory, kuchynská linka, sporák, interiérové dvere.
4. V súvislosti s užívaním prenajatých bytov vzniká nájomcovi právo užívania aj spoločných priestorov bytového domu.
5. 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.
6. Zoznam osôb žijúcich v byte spoločne s nájomcom: Dávid Pongrác/_____, Sofia Pongrácová/_____

II. Doba platnosti a zánik zmluvy

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú na 3 roky (od 01.01.2024 do 31.12.2026)
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 pridelenia 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 nájmom 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 nájom 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 135,- € mesačne (jednotridsaťpäť eur 0 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 1620,- €, slovom: tisícšesťstodvadsať eur 0 centov.
2. Cena nájmu bude splatná na bankový účet prenajímateľa,
Bankové spojenie: OTP banka Slovensko a.s.
Pobočka Galanta
Číslo účtu: 8653452/5200

IV.
Osobitné ustanovenia

1. Nájomca zaplatil finančnú zábezpeku vo výške 810,- € slovom: osemstodesať eur. 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 nájomnej zmluvy.
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:
 - a. riadne a včas platiť nájomné
 - b. po skončení nájmu bytu tento vrátiť spolu s jeho príslušenstvom a zariadením v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie
 - c. 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.
- d. 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
- e. že oznámi prenajímateľovi akékoľvek zmeny týkajúce sa bytu užívateľov

V.

Spoločné ustanovenia

1. 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 núti, zmluvu si prečítali, porozumeli jej, čo potvrdzujú svojim podpisom.
2. Oprávnenou osobou na preberanie písomností sú výlučne len účastníci tejto zmluvy. Pri neprevzatí doporučenej zásielky, je dňom doručenia deň uloženia zásielky na pošte.
3. Nájomca je povinný:
 - a. plniť a dodržiavať požiaro - bezpečnostné predpisy,
 - b. udržiavať poriadok a čistotu v byte a v okolí bytu,**
 - c. 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.
4. Táto nájomná zmluva je vyhotovená v súlade so Všeobecným záväzným nariadením obce Váhovce o podmienkach nájmu bytov postavených s podporou štátu.

VI.

Záverečné ustanovenia

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

Vo Váhovciach dňa
Nájomca:

Prenajímateľ:

JUDr. Adrián Kubica

