

N á j o m n á z m l u v a

Článok I. Zmluvné strany

Prenajímateľ: **Obec Kravany nad Dunajom**
zastúpená starostom obce Ing. Gabrielom Dukom
IČO: 00306533
DIČ: 2021046676
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko a.s.
Číslo účtu: 3801708002/5600
IBAN: SK48 5600 0000 0038 0170 8002

/ ďalej len prenájomca /
a

Nájomca: **JUDr. Štefan Kuczmán, rod. Kuczmán**
nar. [REDACTED]
trvale bytom 946 36 Kravany nad Dunajom č.388
občan Slovenskej republiky

Kristína Kuczmán Brusziová, rod. Brusziová
nar.: [REDACTED]
trvale bytom 946 36 Kravany nad Dunajom č.167
občan Slovenskej republiky

/ ďalej len nájomca /

za nasledovných podmienok:

Článok II. Predmet zmluvy

1. Predmetom tejto zmluvy je nájom bytu číslo 3 s príslušenstvom, pozostávajúceho z troch izieb, predsieni, kuchyne, kúpeľne, WC a balkónu, na 1. poschodí obytného domu so súpisným číslom 388, v Kravanoch nad Dunajom, vchod číslo 1, katastrálne územie Kravany nad Dunajom, vedeného na Správe katastra v Komárne na LV číslo 425, na pozemku s parcelným číslom 3/5, zastavané plochy a nádvoria o výmere 213 m² na LV č.1083.

2. V bode číslo 1. popísaný obytný dom so súpisným číslom 388, a v ňom nachádzajúci sa byt číslo 3 je vo výlučnom vlastníctve prenájomcu.

3. Prenajímateľ prenájomcovi byt v bode číslo 1. v celosti.

Článok III.

Učel zmluvy

Prenajímateľ prenájíma nájomcovi v článku II. popísaný byt **na bývanie**.

Článok IV.

Doba nájmu

Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú do 31.10.2026, počnúc od 01.11.2023

Účastníci sa dohodli, že nájomca má prednostné právo po uplynutí tejto lehoty na ďalší nájom popísaného bytu po splnení všetkých podmienok nájmu.

Článok V.

Výška nájomného a spôsob úhrady

Nájomca je povinný platiť nájomné a preddavky na fond opráv v zmysle VZN obce č.2/2019 o Podmienkach pridelenia nájomných bytov vo vlastníctve obce.

Výpočet nájomného a preddavku do fondu opráv tvorí neoddeliteľnú prílohu č.1 tejto zmluvy.

Zmluvné strany sa dohodli na výške mesačného nájomného v sume 125,13 Eur,

slovom: Jednostodvadsaťpäť eur trinásť eurocentov.

Na zabezpečenie vykonania opráv, závad a bežnej údržby bytu počas trvania nájmu prenájímateľ bude požadovať od nájomcu úhradu preddavkov na fond opráv a to:

a) od 1 – do 5 rokov nájmu	0,10 €/m ² /mesiac
b) od 5 – do 15 rokov nájmu	0,17 €/m ² /mesiac
c) od 15 – do 30 rokov nájmu	0,66 €/m ² /mesiac

Opravy nad 20,-Eur vykonané v byte a v priestoroch nájomného bytu budú kompenzované z tohto fondu. Menšie opravy do 20,-Eur je povinný si nájomca sám hradiť.

Nájomné a preddavok na fond opráv je splatné do 20. dňa bežného mesiaca na účet prenájímateľa, vedeného v Prima Banka, a.s. číslo účtu : IBAN: SK52 5600 0000 0038 0170 5020 alebo v hotovosti do pokladne OcÚ.

Článok VI.

Skončenie nájmu

1. Nájom bytu zanikne písomnou dohodou zmluvných strán, alebo písomnou výpoveďou.

2. Písomnou dohodou prenájímateľa a nájomcu zanikne nájom ku dňu dohodnutému, bez nároku nájomcu na bytovú náhradu.

3. Ak bola daná písomná výpoveď, skončí sa nájom bytu uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je tri mesiace, a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď. Na doručovanie písomnej výpovede nájmu bytu sa primerane použijú príslušné ustanovenia Občianskeho súdneho poriadku.

4. Prenajímateľ môže nájomcovi písomne určiť dlhšiu výpovednú lehodu. Ak je daná výpoveď z dôvodu podľa § 711 ods. 1. písm.d / Občianskeho zákonníka, že nájomca nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu a preukáže, že ku dňu doručenia výpovede bol v hmotnej núdzi z objektívnych dôvodov, výpovedná lehota sa predlžuje o ochrannú lehodu, ktorá trvá šesť mesiacov.

Článok VII. Výpoveď z nájmu

1. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu, ak:

a/ nájomca, alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory, alebo spoločné zariadenia v dome, alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,

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

c/ 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,

d/ nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie.

2. Pri skončení nájmu bytu s výpoveďou prenajímateľa nájomca nemá právo na bytovú náhradu. Ak ide o dôvod hodný osobitného zreteľa, má nájomca právo na prístrešie.

3. Dôvod výpovede sa musí vo výpovedi skutkovo vymedziť tak, aby ho nebolo možné zameniť s iným dôvodom. Dôvod výpovede nemožno dodatočne meniť.

Článok VIII.

1. Nájomca je povinný zaplatiť finančnú zábezpeku vo výške 1.000,-Eur.
Z tejto sumy nájomca prenajímateľovi zaplatil finančnú zábezpeku v celkovej výške: 1000,-Eur a to 995,82,- €, slovom Deväťstodevät'desiatpäť eur osemdesiatdva centov (30.000,- Sk, konverzný kurz: 1 euro = 30,126 Sk) 04.08.2005 do pokladne OcÚ a 4,18 Eur dňa 24.11.2020 do pokladne OcÚ.

2. V prípade, že sa nájomca dostane do nepriaznivej finančnej situácie, môže prenajímateľ vykonať zápočet splatnej čiastky nákladov za užívanie bytu z tejto finančnej zábezpeky, až do úplného vyčerpania. V prípade skončenia nájmu a nevyčerpania finančnej zábezpeky na nájomné sa zábezpeka vráti nájomcovi do 10 dní od skončenia zmluvy. Ak sa z finančnej zábezpeky čerpalo vráti sa len alikvotná čiastka zábezpeky.

Článok IX.

Služby spojené s nájmom

Poplatok za vodné a spoločnú energiu sa účtuje nájomcovi samostatne v pravidelných časových intervaloch.
Prevádzkové náklady za spotrebu elektrickej energie a plynu je nájomca povinný uhrádzať priamo dodávateľovi. Vývoz septiku si nájomcovia uhrádzajú spoločne na vlastné náklady.

Článok X.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie.
2. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu v rozsahu dohodnutom v tejto zmluve.
3. Nájomca je povinný uhrádzať náklady spojené s obvyklým udržiavaním, t.j. bežná údržba predmetu nájmu.
4. Stavebné úpravy je nájomca oprávnený uskutočniť len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa.
5. Nájomca je povinný v prípade havárie alebo inej živelné udalosti, o ktorej vyrozumel neodkladne prenajímateľa, umožniť mu prístup k dôležitým zariadeniam objektu.
6. Poistenie vlastného majetku, zásob a podobne, sa nájomca zaväzuje zabezpečiť na vlastné náklady. V prípade poistnej udalosti bezodkladne informuje prenajímateľa.
7. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť na určitý čas do podnájmu tretej osobe.
8. Prenajímateľ je povinný zdržať sa konaní, ktorými by obmedzoval nájomcu pri užívaní predmetu nájmu.
9. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť predmet zmluvy v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na bežné opotrebenie.
10. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu predmetu nájmu.
11. Nájomca je povinný starať sa, udržiavať a dbať o zeleň s príslušenstvom patriacu k bytovému domu.

12. Nájomca je povinný predmet nájmu a vybavenia nájomného bytu zachovať v pôvodnom stave. Úpravy je nájomca oprávnený uskutočniť len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa.

XI.

Evidencia príslušníkov domácnosti

1. V Evidenčnom liste, ktorý je Prílohou č. 2 tejto Zmluvy je uvedený počet osôb žijúcich s nájomcom v spoločnej domácnosti a ich vzťah k nájomcovi v čase uzatvorenia tejto Zmluvy.
2. Nájomca v deň vzniku nájomného vzťahu oznámi prenajímateľovi príslušníkov domácnosti, ktorí budú s ním v predmetnom byte bývať, s uvedením mena, priezviska a rodného čísla.
3. Pri zmene počtu osôb, ktoré sú uvedené v Evidenčnom liste, nájomca túto skutočnosť oznámi prenajímateľovi najneskôr do 7 dní od jej vzniku. Podmienkou akceptácie oznámenia je príslušný písomný overený doklad (rodný list, rozsudok súdu, sobášny list, úmrtný list), prípadne písomný, úradne overený prejav vôle osoby, ktorá opúšťa spoločnú domácnosť.
4. Pri znížení počtu osôb žijúcich s nájomcom v spoločnej domácnosti trvajúcim dlhšie ako tri po sebe nasledujúce kalendárne mesiace alebo v prípade, ak nájomca nebude môcť sám byt po rovnakú dobu užívať, je povinný túto skutočnosť písomne v lehote uvedenej v ods. 3 tohto článku oznámiť prenajímateľovi. V prípade nesplnenia tejto povinnosti, nebude prenajímateľ pri vyhotovovaní vyúčtovania služieb za príslušný rok na dočasné zníženie počtu osôb v byte alebo dočasnú nemožnosť užívania bytu nájomcom prihliadať.
5. Pri trvalom znížení počtu osôb je súčasťou oznámenia písomný a overený prejav vôle osoby, ktorá byt opustila (pri maloletých osobách prejav vôle zákonného zástupcu), pri úmrtiach úmrtný list.
6. Pobyt osoby prechodne sa zdržujúcej v byte je nájomca povinný oznámiť prenajímateľovi vtedy, ak pobyt presahuje 10 dní.

Článok XII.

Záverečné ustanovenia

1. Všetky zmeny alebo dodatky k tejto zmluve sú povinné zmluvné strany vyhotoviť písomne, predložiť druhej strane na posúdenie a tieto nadobúdajú účinnosť až podpisom oboch strán.
2. Zmluvné strany si navzájom zodpovedajú za škody, ktoré spôsobia druhej zmluvnej strane nedodržaním tejto zmluvy, alebo zavineným konaním alebo opomenutím.

3. Práva a povinnosti zmluvných strán touto zmluvou výslovne neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka v platnom znení.

4. Táto zmluva je vyhotovená v troch vyhotoveniach rovnakej právnej sily, z ktorých po jednom obdrží každá zo zmluvných strán.

5. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania a účinnosť dňom zverejnenia na webovom sídle obce.

6. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzatvorili na základe ich slobodnej vôle, zmluva nebola uzatvorená v tiesni a zmluvná voľnosť nebola obmedzená, ustanovenia zmluvy vyjadrujú ich slobodnú, vážnu, určitú a zrozumiteľnú vôľu, jej obsahu rozumejú a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú..

V Kravanoch nad Dunajom , dňa 27.09.2023

Za prenajímateľa:

Ing. Gabriel Duka
starosta obce

Za nájomcu:

JUDr. Štefan Kuczmán

Kristína Kuczmán Brusziová